

PIÈCE 1



NOTICE EXPLICATIVE

JUIN 2016

DOSSIER 1 – PIÈCE 1 :

NOTICE EXPLICATIVE

Sommaire

1. Préambule	1
2. L'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire, un projet de développement durable intégré	1
3. Présentation du projet	5
3.1. Contexte général.....	5
3.1.1. Localisation du projet.....	5
3.1.2. Un territoire en développement.....	7
3.1.2.1. Dynamique démographique	7
3.1.2.2. Population active et demandeurs d'emplois	8
3.1.2.3. Agriculture.....	8
3.1.2.4. Développement du tourisme et des loisirs.....	9
3.1.2.5. Ressource en eau	10
3.1.3. Une ambition de développement qualitatif d'Alès Agglomération.....	10
3.2. Objectifs de l'opération de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire	12
3.2.1. Orientations du projet d'aménagement agricole d'habitat et de loisirs.....	12
3.2.2. Démarche d'élaboration du projet.....	13
3.3. Description du projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire	17
3.3.1. Volet de développement agricole.....	17
3.3.2. Volet éco-habitat.....	18
3.3.3. Volet loisirs, sports et tourisme	23
3.3.3.1. Eco-golf public	23
3.3.3.2. Pôle équin	24
3.3.4. Mobilités douces.....	26
3.4. Principes d'insertion du projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire	26
3.4.1. Volet loisirs, sports et tourisme	26
3.4.2. Gestion des espaces agricoles et naturels	27
3.4.3. Insertion paysagère (extraits Etude Diaz)	28
3.4.4. Caractéristiques paysagère du site.....	30
3.4.5. Intentions du projet.....	31
3.4.6. Gestion de la biodiversité (extraits Notice Projet SFI).....	33
3.4.7. Gestion de la ressource en eau et du pluvial (extraits Notice Projet SFI)	35
3.4.8. Gestion du risque inondation (extraits Notice Projet SFI).....	36
3.5. Synergies locales et régionales	37
3.5.1. Sites d'Alès Agglomération.....	37
3.5.2. Filière golfique.....	37
4. Justification de l'utilité publique et de l'intérêt général du projet	39
4.1. Un projet générateur de développement économique.....	39
4.1.1. Création d'emplois locaux.....	39

4.1.2.	<i>Potentiel du projet d'éco-golf.....</i>	40
4.2.	Complément de l'offre de loisirs à destination des habitants du territoire et valorisation du patrimoine.....	42
4.3.	Une déclinaison opérationnelle du projet de territoire Alès Agglomération.....	43
4.3.1.	<i>Un projet vecteur de redéveloppement agricole.....</i>	43
4.3.2.	<i>Une déclinaison de la stratégie touristique.....</i>	44
4.3.3.	<i>Un projet pilote pour un urbanisme durable et intégré intégrant les énergies renouvelables</i>	45
4.3.4.	<i>Un modèle de gestion de la ressource en eau</i>	45
4.3.5.	<i>Un projet qui répond à des enjeux de mixité sociale, urbaine et intergénérationnelle</i>	46
4.3.6.	<i>Une cohérence d'aménagement du Sud Est Alésien.....</i>	47
4.4.	Respect et valorisation de l'environnement naturel.....	48
4.4.1.	<i>Un Eco-site paysager à l'articulation du village et des espaces sportifs et touristiques</i>	48
4.4.2.	<i>Le secteur golfique et équin: un site paysager, source d'inspiration du projet, composite entre agriculture et tourisme.....</i>	49
5.	Bilan du projet.....	51
5.1.	Respect des objectifs du SCoT et du PLH.....	51
5.2.	Evolution de l'occupation des sols	52
5.2.1.	<i>Bilan du projet : POS actuel / POS projet révisé.....</i>	52
5.2.2.	<i>Bilan du projet : POS projet initial (enquête publique 2013) / POS projet révisé 2014</i>	53
5.2.3.	<i>Prise en compte des remarques de la commission d'enquête dans le projet redéfini.</i>	53

1. PREAMBULE

La présente enquête a pour objet de porter à la connaissance du public le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire sur la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas, dans le département du Gard.

Le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire porte sur la réalisation d'un projet d'aménagement et de développement agricole, d'habitat et de loisirs comprenant : une majorité d'espaces à vocation agricole et naturelle, de l'éco-habitat et des espaces de loisirs (éco-golf et pôle équin).. Le projet s'étend sur une surface de 360 ha. Il prend notamment place sur des terrains qui jouxtent le village de Saint-Hilaire de Brethmas au Sud Est d'Alès.

Ce projet s'inscrit dans une volonté de développement et rayonnement d'Alès Agglomération et de mise en valeur des atouts du territoire pour renforcer son attractivité. Le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire constitue ainsi l'opportunité de mettre en œuvre les orientations d'aménagement définies au sein du projet de territoire récemment adopté par Alès Agglomération et du SCoT du Pays Cévennes, tant sur le plan de la préservation des activités agricoles et des paysages, que du développement économique, du développement d'habitat durable et de la gestion de la ressource en eau.

2. L'ECO-SITE DES HAUTS DE SAINT-HILAIRE, UN PROJET DE DEVELOPPEMENT DURABLE INTEGRE

En adoptant à l'unanimité le projet de territoire Alès Agglomération en octobre 2013, les élus communautaires ont affirmé leur volonté de développer sur leur territoire la prospérité économique et sociétale, dans des espaces de vie de qualité, à proximité d'une nature respectée.

À travers la mise en œuvre de 5 axes stratégiques de développement, les responsables d'Alès Agglomération ont ainsi pour objectifs de :

- Développer un accueil efficace et moderne à l'attention des habitants, des entreprises et des visiteurs,
- Construire un territoire singulier et pionnier pour la qualité de son mode de vie,
- Innover, anticiper sur les mutations sociétales, économiques et industrielles,
- Faire d'Alès Agglomération un territoire avancé au plan humain, économique et environnemental.

Porté par Alès Agglomération, le projet d'éco-site Hauts de Saint-Hilaire a vocation à s'inscrire pleinement dans ces objectifs, comme une déclinaison opérationnelle du projet de territoire. Dans cette perspective, son élaboration a été conduite depuis 2013 de manière à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, construire et développer une opération d'aménagement agricole, d'habitat et de loisirs.

La démarche de travail et le projet qui en est issu ont ainsi vocation à devenir pour Alès Agglomération une référence dans l'application territoriale des principes du développement durable dans les projets d'aménagement et de développement :

- Une démarche de projet transversale et concertée qui assure la cohérence du projet et qui permette d'anticiper sur l'évolution des besoins futurs

- Un projet d'aménagement durable
 - L'éco-golf fera notamment d'une démarche de certification Écocert (phase chantier et exploitation)
 - Norme NGF golf éco-durable
- Un projet de développement économique et territorial
- Un projet qui permet la mixité sociale
- Un projet qui prend en compte la préservation des ressources et l'adaptation au changement climatique

Démarche de projet

Afin d'assurer la cohérence du projet avec la vision d'ensemble et les orientations de développement portées par les responsables d'Alès Agglomération, la démarche d'élaboration de l'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire a consisté à prendre en compte les documents cadre du territoire : Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cévennes, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des Gardons, Programme Local de l'Habitat, Plan Climat Energie Territorial, Atlas de la bio-diversité et Projet de territoire d'Alès Agglomération notamment. Les objectifs, principes opérationnels du projet d'éco-site de Saint-Hilaire et outils mobilisés participent ainsi à la déclinaison opérationnelle de ces documents.

Dans un même objectif de cohérence et d'ancrage territorial, une concertation continue avec les acteurs locaux et institutionnels a également été mise en place pour partager et faire évoluer le projet d'aménagement agricole, d'habitat et de loisirs au fur et à mesure des échanges. A ce jour, 14 séances de concertation ont eu lieu : séances de travail avec différents publics (agriculture, habitat, loisirs, ...), rencontres avec les partenaires et acteurs institutionnels (services de l'État, Chambre d'Agriculture 30, SAFER, CG30, Région LR), échanges avec les élus de la commune de Saint-Hilaire de Berthmas et des communes limitrophes, partage du projet en commission d'aménagement d'Alès Agglomération, échanges sur le projet en séminaire des élus d'Alès Agglomération et en Conseil de communauté ...

La démarche de concertation continue a ainsi permis d'ajuster et d'enrichir le projet au fur et à mesure des différents échanges afin que celui-ci réponde à la fois aux attentes des acteurs locaux et aux objectifs de développement des élus d'Alès Agglomération tout en respectant le cadre réglementaire.

Les réflexions issues de cet important travail de concertation continue ont entre autres conduit à l'élaboration d'une convention cadre passée entre Alès Agglomération, la SAFER et la Chambre d'Agriculture du Gard pour accompagner le redéveloppement de l'activité agricole via la préservation et la valorisation des terres, ainsi que la valorisation commerciale des productions.

Dimension « cadre de vie et usages »

La volonté d'élaborer un projet de développement agricole, d'habitat vecteur de développement durable a également conduit les responsables d'Alès Agglomération à porter une attention particulière aux aspects techniques liés au cadre de vie et aux usages actuels et futurs du site.

La conception du projet vise ainsi plus particulièrement à :

- Développer une mixité sociale et inter-générationnelle :
 - intégration d'habitat de résidences principales et résidences secondaires,

- introduction de logements sociaux et de résidences pour seniors,
- possibilité de construction de logements en « auto-construction »
- Concevoir des formes urbaines intégrées :
 - respect de la charte architecturale et paysagère du SCoT Pays Cévennes,
 - recherche de formes architecturales innovantes et intégrées type éco-hameau du XXI^e siècle
 - construction en continuité du bâti existant,
 - respect des densités du SCoT,
 - développement d'un éco-habitat énergétiquement performant, ...
- Favoriser la solidarité et le vivre-ensemble :
 - aménagement d'un parc paysager pour les habitants,
 - aménagement de cheminements piétons et circulations douces facilitant les mobilités entre les différents secteurs du projet,
 - réalisation de résidences pour seniors, ...

Dimension « développement économique et territorial »

Le projet d'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire a également pour vocation de participer au développement économique et territorial de la commune de Saint-Hilaire de Brethmas et plus largement de la communauté d'Alès Agglomération.

Composante déterminante du projet d'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire, la dimension économique se retrouve d'une part dans la promotion des ressources et des filières locales (agriculture, tourisme et loisirs) et d'autre part dans la création d'emplois directs et indirects liés au soutien et à la valorisation de l'activité agricole ainsi qu'à l'aménagement d'un éco-golf et d'un centre équin.

Alors que le secteur Sud Est d'Alès Agglomération accueille un nombre croissant de nouvelles populations, le projet d'aménagement agricole, d'habitat et de loisirs de l'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire constitue aussi un vecteur d'aménagement territorial qui bénéficie au développement de la commune en permettant de mutualiser équipements, réseaux, voies de desserte et cheminements doux d'une part, et d'offrir aux habitants un espace d'activités et de loisirs, durablement préservé et ouvert aux pratiques du golf, de l'équitation, de la randonnée à pied ou à vélo, d'autre part.

Dimension mixité sociale

Un des objectifs du projet d'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire est de proposer un parc de logements diversifié pour permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel et participer au sein de la commune et d'Alès Agglomération à la mixité sociale et intergénérationnelle. Cette diversité consiste à proposer une variété de logements, en termes de :

- taille,
- statut d'occupation : accession, location, résidence permanente, résidence secondaire,
- format d'habitat : éco-hameau du XXI^e siècle, maison de ville,
- mode de financement : libre, maîtrisé, social,

Tout en assurant une implantation cohérente avec la trame urbaine existante.

Préservation des ressources et adaptation au changement climatique

La réalisation de cet objectif a requis de réfléchir sur différents aspects en favorisant d'une part les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables et d'autre part en anticipant sur la disponibilité et la bonne gestion de la ressource en eau.

Dans le domaine du logement, le volet éco-habitat du projet comprend ainsi des objectifs d'amélioration de la performance des habitations, de récupération des eaux de pluies et de production / utilisation d'énergies renouvelables.

Déterminante pour le développement d'un projet d'aménagement agricole, d'habitat et de loisirs, l'approvisionnement et la gestion équilibrée de la ressource en eau font l'objet de réflexions particulières. La réflexion a conduit à imaginer une stratégie de gestion durable de la ressource en eau basée sur :

- La recherche d'une source d'approvisionnement complémentaire à travers le développement une retenue collinaire pour les besoins des espaces de loisirs et de l'agriculture
- La mise en place d'une gestion intelligente de la ressource des espaces de loisirs intégrant la prise en compte des périodes d'étiage des nappes et celles de surabondance en lien avec les précipitations cévenoles qui caractérisent le territoire

En accompagnement des démarches de préservation et d'économie d'énergies, le soutien au développement d'une filière courte agricole participe également de l'engagement du projet d'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire dans une démarche de préservation des ressources et de valorisation de l'échelle locale.

Pour Alès Agglomération, le projet d'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire constitue ainsi un projet pilote permettant de mettre en œuvre une démarche de développement territorial durable et cohérente avec la vision et les orientations portées par les responsables du territoire. La démarche conduite a eu pour objectif d'élaborer un projet exemplaire en matière de développement durable s'appuyant sur les spécificités locales. Le retour d'expérience qui sera réalisé lors des différentes étapes du projet a vocation à permettre la diffusion de bonnes pratiques et des innovations en termes en matière d'aménagement et de développement au sein d'Alès Agglomération.

3. PRESENTATION DU PROJET

3.1. Contexte général

3.1.1. Localisation du projet

Le projet vient s'insérer dans le quart Sud-Est de l'agglomération alésienne, à proximité de la ville d'Alès et au sein de la plaine urbanisée de la première couronne. L'opération Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire est située au Sud-Est de la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas en limite communale de Méjannes-les-Alès.

Le secteur bénéficie de la proximité de différents axes de transports majeurs pour l'agglomération, qui lui confèrent une accessibilité aisée :

- Via la RN 106 à l'Ouest, Nîmes et l'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 (90 km).
- Par la RD 981 au Nord Uzès est à 30 mn (30 km).
- La RD 131 à l'Est.
- Un projet de déviation entre la RN 106 au Sud et la RD981 au Nord est en cours d'étude.

Le projet est également situé à proximité immédiate de l'aérodrome « Alès-Cévennes », localisé sur la commune de Deaux.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

1



EXTRAIT DES FONDs TOPOGRAPHIQUES IGN NUMÉRISÉS AU 1/25 000



Zone de projet du golf

⊗ Forage étudié F1 (Campfressin)

⊗ Piézomètres suivis P1 et P2



 BERGA Sud - St-Hilaire-de-Brethmas - 38/259 D 10 888

3.1.2. Un territoire en développement

L'opération de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire s'inscrit dans un contexte de dynamisme retrouvé du bassin alésien. Alès Agglomération bénéficie d'un développement socio-économique important auquel participe pleinement le secteur Sud-Est alésien.

Situé sur l'axe métropolitain Nîmes-Alès, le secteur Sud-Est marque la transition entre l'espace périurbain et l'espace rural de la plaine agricole et des garrigues. Il bénéficie de sa proximité directe avec les deux premières villes du Gard.

Attractive de part sa situation qui offre un cadre de vie préservé à proximité des pôles urbains d'Alès et de Nîmes et de leurs services, la commune de Saint-Hilaire de Brethmas connaît d'importantes évolutions qui accompagnent son développement.

3.1.2.1. Dynamique démographique

Avec une augmentation de +11% en 10 ans, la croissance démographique d'Alès Agglomération est deux fois supérieure à la moyenne nationale entre 1999 et 2009. Cette dynamique est très forte sur la plaine du Sud-Est du territoire d'Alès Agglomération qui bénéficie de l'arrivée de population en provenance du littoral languedocien et des grandes métropoles régionales, françaises et européennes. Le taux de croissance annuelle moyen du Sud-Est alésien (+1,7%/an) illustre cette dynamique.

Première commune du secteur en poids démographique, la commune de Saint-Hilaire de Brethmas regroupe 4 160 habitants et un taux de croissance annuel moyen de 1,5%. Cette croissance démographique se traduit par l'implantation de résidents permanents sur le territoire et génère des besoins importants en foncier pour répondre à la création de logements. Depuis 2011 ce sont près de 70 permis de construire qui ont été délivrés chaque année pour répondre à la demande.

Un des enjeux d'Alès Agglomération et de la commune de Saint-Hilaire de Brethmas est alors de répondre à ces demandes tout en préservant la qualité du cadre de vie en travaillant sur des formes nouvelles d'habitat, mieux intégrées et respectueuses de l'environnement.

Au cours des dernières décennies, le développement des 50 communes d'Alès Agglomération s'est effectué selon des logiques d'aménagement singulières avec peu de prise en compte de l'interconnexion des enjeux socio-économiques, inter-générationnels et d'accessibilité des équipements et services : desserte TC, modes doux, nouvelles mobilités.

Les nouvelles opérations ont aujourd'hui vocation à contribuer à résorber ces phénomènes en proposant :

- De la mixité sociale
- De la mixité fonctionnelle y compris via le maintien des commerces de proximité dans les centres urbains
- Une restructuration du développement urbain : densité, mixité, intégration, ...
- La prise en compte de l'environnement et plus valeur écologique

3.1.2.2. Population active et demandeurs d'emplois

Conséquence de l'attractivité retrouvée du territoire, le renouveau démographique constaté sur les 15 dernières années sur Alès Agglomération s'est accompagné d'évolutions dans la structure de la population en âge de travailler et d'une tertiarisation progressive des actifs.

On constate notamment une forte implantation de cadres supérieurs et de professions intermédiaires. Par ailleurs, la population en âge de travailler augmente sur l'ensemble du territoire à raison de +13% sur les dix dernières années.

Les implantations nouvelles sur le territoire sont contrastées. En proportion, les communes de la première ceinture, parmi lesquelles on compte Saint-Hilaire de Brethmas, accueillent le plus grand nombre de séniors. L'espace rural et la première ceinture sont les secteurs les plus dynamiques en termes d'accueil de jeunes et de personnes en âge de travailler.

Alors qu'aujourd'hui 54 % des emplois de la commune de Saint-Hilaire de Brethmas interviennent dans le secteur tertiaire, il apparaît que le territoire se tertiarise et qu'il reste relativement dépendant de la ville centre d'Alès en termes d'emploi.

En même temps que la population active croît, le nombre de demandeurs d'emploi augmente suivant le même rythme que la tendance départementale et régionale.

Si les acteurs économiques d'Alès Agglomération ont su dépasser les difficultés anciennes et actuelles pour créer de l'emploi, il apparaît que les nouveaux emplois du bassin alésien ne bénéficient pas forcément aux demandeurs d'emploi du territoire.

La crise actuelle affecte le territoire et les activités des entreprises. A fin juin 2014, le nombre de demandeurs d'emplois fin de mois est de 9 820 sur Alès Agglomération en augmentation de +5,6% / juin 2013.

Un des premiers défis du territoire est ainsi de créer des emplois à destination de la population locale.

3.1.2.3. Agriculture

Territoire périurbain dynamique, la plaine du Sud-Est alésien est depuis longtemps concernée par un recul de l'activité agricole au même titre que la communauté d'agglomération. Malgré la diversité des cultures et la richesse de ses produits, l'agriculture est fragilisée par la diminution du nombre d'exploitations et d'agriculteurs exploitants sur le territoire.

Depuis les années 80, le nombre d'exploitations agricoles d'Alès Agglomération est en forte baisse. Entre 1988 et 2010 le nombre d'exploitations agricoles dans les communes de la première ceinture d'Alès Agglomération a diminué de 47 %.

Avec une baisse de 46% du nombre d'exploitations sur la même période, la commune de Saint-Hilaire de Brethmas s'inscrit dans la tendance du secteur. Le nombre d'emplois agricoles sur la commune connaît également une diminution importante de -32%. Dans le même temps, la SAU (Surface Agricole Utile) est restée relativement stable.

Les communes du Sud-Est alésien comptent une majorité d'exploitants agricoles de plus de 40 ans et près de 60% des exploitants n'ont pas de successeurs connus. Parallèlement, les 26 exploitants recensés par la CA30 sur Saint-Hilaire de Brethmas sont aussi concernés par ce phénomène.

Les enjeux en termes de maintien et de développement des activités agricoles sont ainsi forts sur le territoire. Les élus communautaires et communaux ont ainsi engagé des réflexions pour assurer la pérennité des activités agricoles en maîtrisant le foncier et en valorisant les productions locales comme pour accompagner l'installation des nouveaux agriculteurs et la reprise d'activités existantes.

3.1.2.4. Développement du tourisme et des loisirs

Tourisme

Les efforts engagés par les élus, les chambres consulaires et les forces vives pour valoriser le fort potentiel touristique du territoire commencent aujourd'hui à porter leurs fruits. Avec une hausse de +70% d'emplois entre 2008 et 2012, soit 811 emplois supplémentaires en 4 ans, le secteur Tourisme Cafés Hôtels Restaurants est le premier créateur d'emplois d'Alès Agglomération.

Cependant, le tourisme représente un secteur encore sous-valorisé qui constitue un gisement d'emplois important pour la population locale. Les élus d'Alès Agglomération souhaitent continuer son développement à travers la structuration de la filière touristique et la structuration de la « Destination Cévennes ».

Le positionnement de l'offre et des séjours touristiques centré sur les Cévennes se caractérise par une forte saisonnalité estivale. En étant principalement centrée sur la nature et l'eau (tourisme balnéaire d'intérieur) l'offre touristique est actuellement limitée en termes de segments).

Par ailleurs, Alès Agglomération est sous équipée pour les courts séjours professionnels avec une saisonnalité inversée. Il manque sur le territoire un hôtel de 80 à 100 chambres, de 3 à 4 étoiles. Sachant que la clientèle en semaine existe du lundi au jeudi soir, un tel établissement ne peut pas être viable s'il ne fonctionne pas le week-end. Il doit être couplé avec une attractivité territoriale susceptible de lui permettre de fonctionner en semaine et week-end.

Les entreprises du bassin (grandes, moyennes ou petites) souffrent de cette carence compte tenu de l'impossibilité de loger dans des conditions qualitatives, leurs clients sur place. Il en est de même lors de chaque événement ou manifestation socio-économique ou culturel sur le territoire (les hôtes de marque logent à Nîmes ou Uzès, voire Avignon ou Montpellier).

Ainsi, pour accompagner le développement du secteur touristique il est important de travailler à :

- Élargir la fréquentation touristique sur les ailes de saison et de diversifier l'offre pour développer le secteur et les emplois touristiques,
- Se différencier de l'attraction du littoral par un tourisme vert, écologiquement responsable et actif : l'approche de type éco-site apparaît pertinente pour le territoire d'Alès Agglomération,
- Réfléchir à l'implantation d'un hôtel haut de gamme couplé avec un ou plusieurs sites attractifs lui permettant de fonctionner en week-end pour développer les courts séjours et compléter le fonctionnement « business » de la semaine.

Loisirs

Alès Agglomération connaît une augmentation continue du nombre de licenciés sportifs. Cette croissance engendre la saturation progressive des équipements et un besoin d'agrandissement ou de relocation des certaines infrastructures devenues inadaptées, trop petites ou obsolètes (ex : école d'équitation d'Alès).

Il existe une importante demande de renforcement de l'offre de la part de la population locale et des visiteurs de passage en termes d'équipements, de salles, de diversification des pratiques, et d'élargissement des amplitudes horaires.

Dans un contexte budgétaire contraint, il est important réfléchir à la synergie entre les différentes demandes des résidents permanents et visiteurs de passage. Il convient donc favoriser un taux d'occupation le plus élevé possible des infrastructures sportives ainsi que la rencontre et les échanges entre la population locale et les visiteurs.

Alès Agglomération a ainsi besoin d'apporter des réponses quantitatives et qualitatives au développement de l'offre en loisirs pour la population locale et les visiteurs.

3.1.2.5. Ressource en eau

L'implantation de nouvelles populations et le développement d'activités économiques impliquent d'assurer l'approvisionnement de la ressource en eau potable et brute du territoire.

L'eau est une ressource indispensable au développement de tout le territoire et condition sine qua non de l'accueil de populations, du développement économique et des activités agricoles.

Dans un contexte de changement climatique avérés et d'inscription du secteur des gardons en zones de répartition des eaux, la fragilité de la ressource en eau a induit la mise en œuvre d'actions de gestion équilibrée de la ressource pour assurer les besoins futurs des hommes, des activités et de l'environnement.

L'enjeu est ici de maîtriser la ressource et ses usages en inventant de nouvelles façons de la mobiliser quand elle est sur-abondante (notamment lors des épisodes cévenols) et de la préserver quand elle est déficitaire (soutient d'étiage / sécheresse).

3.1.3. Une ambition de développement qualitatif d'Alès Agglomération

Depuis le 3 octobre 2013, Alès Agglomération s'est doté d'un projet de territoire, adopté à l'unanimité des 184 conseillers communautaires. Ce projet, élaboré dans la concertation avec les acteurs du territoire, élus, partenaires et habitants, est l'expression d'une volonté de développer qualitativement le territoire. Les fondements du projet de territoire s'articulent ainsi autour d'une ambition partagée par l'ensemble des élus d'Alès Agglomération : développer la prospérité économique et sociétale, dans des espaces de vie de qualité, à proximité d'une nature respectée.

- Développer un accueil efficace et moderne à l'attention des habitants, des entreprises et des visiteurs,
- Construire un territoire singulier et pionnier pour la qualité de son mode de vie,
- Innover, anticiper sur les mutations sociétales, économiques et industrielles,
- Faire d'Alès Agglomération un territoire avancé au plan humain, économique et environnemental.

Issus du croisement de cette ambition de développement partagée et des dynamiques à l'œuvre sur le territoire, les élus ont définis différents enjeux pour le futur d'Alès Agglomération principaux enjeux d'Alès Agglomération pour le futur : Les réflexions autour du projet de territoire ont permis de définir les enjeux principaux d'Alès Agglomération pour le futur :

- Moderniser de façon continue le territoire en s'appuyant sur les bases et les dynamiques existantes, en traitant l'ensemble des domaines de la vie sociale, environnementale et économique
- Construire de nouvelles solidarités humaines et institutionnelles
- Conjuguer harmonieusement « attractivité et qualité du développement »
- Renforcer les dynamiques économiques et favoriser le développement de l'emploi au profit des habitants
- Faire connaître les qualités du territoire à l'extérieur

Le projet de territoire se structure selon 5 axes de développement, déclinés en orientations stratégiques. :

Axes de développement	Orientations
Aménagement durable du territoire : solidarité et équilibre	Structurer un maillage territorial pertinent et cohérent avec les enjeux de proximité
	Développer un urbanisme durable et de qualité pour offrir à tous de bonnes conditions de vie
	Améliorer la qualité des mobilités
	Développer un équipement numérique performant, partout et pour tous
	Maîtriser l'évolution du foncier : bâti, agricole, naturel
	Assurer la disponibilité de la ressource en eau
	Développer les énergies renouvelables et favoriser les économies d'énergie
Développement économique : vitalité des activités	Développer l'économie productive : industrie, artisanat, agriculture
	Accompagner le développement de l'économie présentielle : services, commerce, tourisme
	Favoriser un développement économique respectueux de la qualité de l'environnement
	Stimuler l'innovation
	Mettre en œuvre une politique emploi ⇔ formation
	Créer des synergies entre les acteurs économiques
Innovation territoriale : Alès Agglo Lab	Grand projet numérique Alès Agglomération
	Applications territoriales des innovations sociétales
	Projet longévité : 3 ^e et 4 ^e âges
Qualité du mode de vie : Alès Agglo « bien vivre ensemble »	Maintenir et développer les services publics et services au public
	S'inscrire dans la société du temps libre, de la culture et de la connaissance
	Développer des animations et événements pour les différents publics
	Valoriser la diversité des espaces naturels à travers l'actualisation et l'application de l'agenda 21
	Développer les mobilités durables
	Favoriser la qualité du lien social
	Valoriser les productions locales
Rayonnement et attractivité : image et notoriété	Développer la communication territoriale
	Développer l'image touristique de la Destination Cévennes
	Valoriser les ressources patrimoniales, naturelles et culturelles à l'extérieur du territoire
	Développer une politique d'attraction événementielle

3.2. Objectifs de l'opération de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire

3.2.1. Orientations du projet d'aménagement agricole d'habitat et de loisirs

Désireux d'accompagner et de structurer le développement du bassin alésien et de son secteur Sud-Est, les élus du territoire Alésien étudient depuis les années 2000 l'opportunité d'aménager une opération d'ensemble répondant aux orientations de développement de la commune et de la communauté.

Les réflexions engagées ont conduit à la définition du projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire dont l'objectif est de créer une zone d'aménagement à vocations multiples :

- Un projet de **mise en valeur des terres agricoles et valorisation de la production** notamment avec le soutien à l'implantation de jeunes agriculteurs et la valorisation des productions en circuits courts.
- Un projet **d'éco-habitat** dédié aux résidents permanents et aux touristes avec pour objectif de **participer à la mixité sociale et intergénérationnelle** et de **renforcer l'offre quantitative et qualitative en hébergements** sur le territoire,
- Un projet **de loisirs, d'équipements et de pratiques sportives** avec l'aménagement d'un éco-golf, la création d'un pôle équin et de chemins de randonnées en complémentarité des autres équipements sportifs et touristiques du territoire alésien,
- Un projet **créateur de richesses collectives** en participant à la création d'emplois locaux et à la lutte contre le chômage sur le territoire d'Alès Agglomération,
- Un projet **d'aménagement durable, global et intégré** qui porte les valeurs de l'éco-responsabilité, en protégeant la biodiversité locale. Faiblement consommateur d'espaces agricoles et naturels le projet est entièrement porté par la collectivité et financièrement équilibré

La déclinaison opérationnelle de ces orientations se traduit de la manière suivante :

- Préservation et valorisation de l'activité agricole sur 153 ha par la mise place d'une convention entre Alès Agglomération, la SAFER et la Chambre d'Agriculture 30 ainsi que la mobilisation d'une OCAGER,
- Préservation et valorisation de l'environnement et des paysages via
 - Le classement de 40 ha. en espaces protégés
 - Le traitement qualitatif des aménagements
 - La production d'énergies renouvelables et l'économie d'énergie
- Aménagement d'équipements de loisirs respectueux de l'environnement
 - Création d'un éco-golf public de 18 trous
 - Implantation d'un pôle équin autour d'une base de 15 ha. d'équipements mutualisés
 - Aménagement au sein du projet de 13 km de cheminements doux localement reliés aux 1 000 km d'Alès Agglo
- Réalisation d'une extension villageoise sur 4,5 ha. en prolongement du centre bourg existant intégrant une diversité de logements (taille, statut d'occupation, forme d'habitat, mode de financement, ...)

- Aménagement d'un éco-hameau sur 14,6 ha. en connexion avec les équipements de loisirs
- Implantation d'un éco-hôtel 4* de 80 à 100 chambres

Le projet d'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire est ainsi issu de la volonté de bâtir un projet d'aménagement agricole, d'habitat et de loisirs :

- qui soit l'expression du projet de territoire d'Alès Agglomération et ses différentes déclinaisons thématiques : atlas de la bio-diversité, agenda 21, schéma de développement touristique,
- qui respecte les orientations des documents de planification : SCoT grenelle du Pays Cévennes, PLH d'Alès Agglomération, SAGE des Gardons, PCET du Pays Cévennes.

3.2.2. Démarche d'élaboration du projet

Le 18 octobre 2004, le Conseil Municipal de Saint-Hilaire-de-Brethmas a validé par délibération le principe de création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dénommée les « Hauts de Saint-Hilaire ».

Suite à cette délibération, Monsieur le Sous-Préfet du Gard a délimité un périmètre provisoire de ZAD et a désigné la commune de Saint-Hilaire de Brethmas comme titulaire du droit de préemption par arrêté en date du 7 décembre 2004.

Le Conseil Municipal de Saint-Hilaire-de-Brethmas et le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Alès-en-Cévennes ont décidé par délibérations concordantes en octobre 2005, de transférer à la Communauté d'Agglomération du Grand Alès-en-Cévennes, la réalisation du projet d'aménagement de la ZAD ainsi que le droit de préemption. Cette décision a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 10 janvier 2006.

Par délibération du 3 juillet 2006, la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas a par la suite précisé que le projet d'aménagement de la ZAD serait décliné sous forme d'aménagement concerté.

Le 6 septembre 2006, un arrêté préfectoral a délimité le périmètre définitif de la ZAD sur 360 ha.

La Communauté du Grand Alès-en-Cévennes aujourd'hui Alès Agglomération, maître d'ouvrage du projet a fait réaliser des études préalables de faisabilité qui ont conclu à la nécessité de mener une procédure spécifique de DUP permettant la mise en compatibilité du P.O.S. de Saint-Hilaire-de-Brethmas au regard du projet d'aménagement et de développement.

Dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Pays Cévennes, approuvé le 30 décembre 2013, les élus communautaires ont confirmé ces orientations en dotant le secteur d'un projet de développement touristique et d'aménagement urbain. Ce projet a pour ambition de préserver et développer les activités agricoles, d'accueillir des activités de loisirs pour conforter l'attractivité du Pays Cévennes, et d'accompagner le développement du territoire vers l'Est dans la continuité du centre-bourg existant en harmonie avec la préservation des espaces naturels.

En juillet 2012, un premier projet d'aménagement a été soumis à enquête publique et a fait l'objet de remarques et avis de la part des personnes publiques associées et des représentants de la société civile. Les remarques de la commission d'enquête ont concerné :

- La consommation excessive d'espace, la continuité végétale et les composantes paysagères insuffisamment prises en compte,

- Un intérêt général du projet insuffisamment démontré, bien que le golf soit considéré comme un atout incontestable pour le développement du territoire, et que son implantation soit respectueuse de l'environnement,
- La zone d'activités économiques portant une atteinte excessive à la propriété privée agricole et dont la synergie avec le CAPRA n'est pas démontrée,
- Le volet habitat dont la cohérence avec les orientations du SCoT et du PLU restait à expliciter.

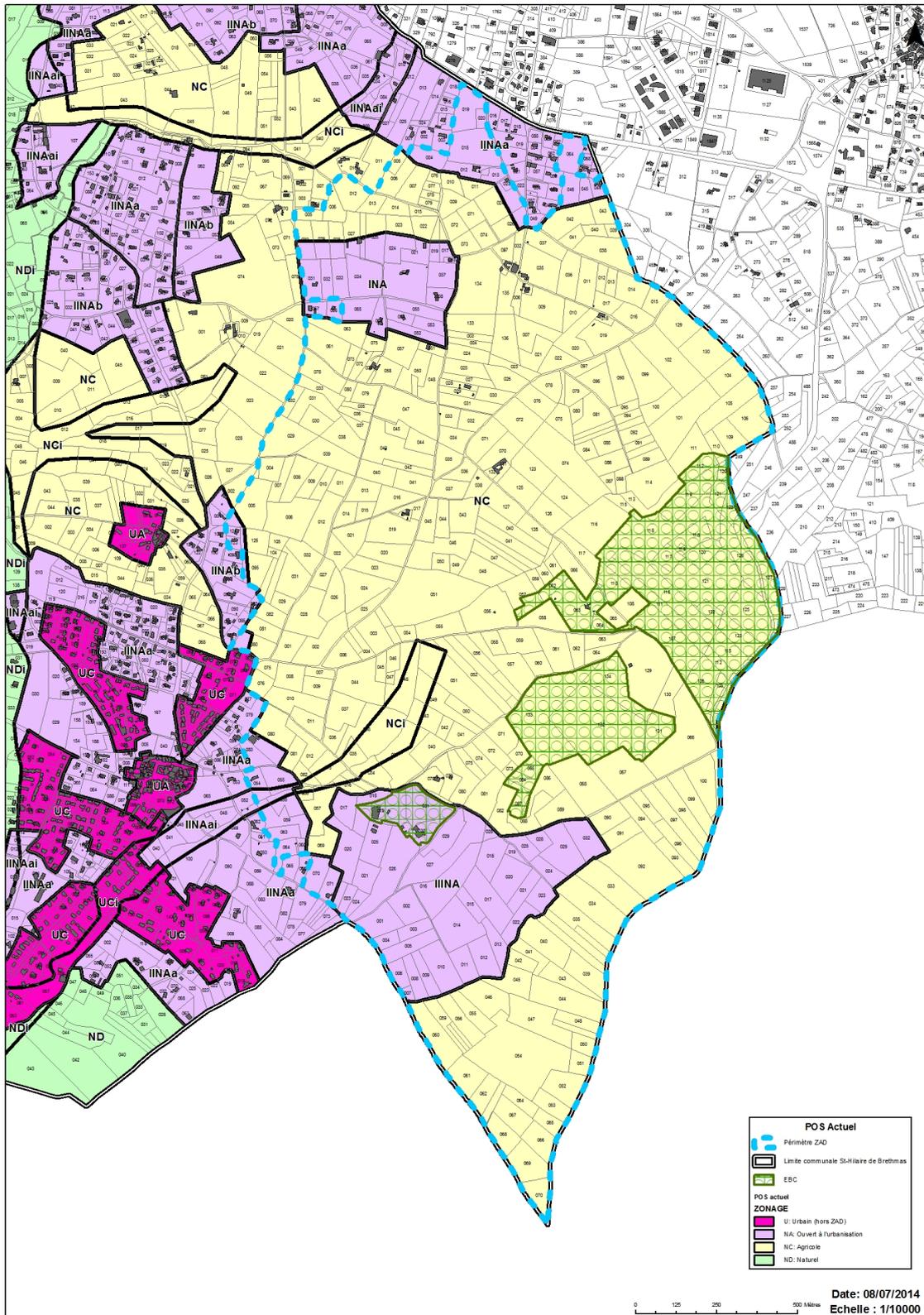
Les résultats de la concertation ont été pris en considération et ont conduit à la révision du projet afin de l'adapter au mieux à son environnement et de confirmer son utilité publique. Le projet a été retravaillé dans son économie générale pour assurer un aménagement agricole, d'habitat et de loisirs cohérent et intégré.

Au fil des différentes étapes de travail, le projet d'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire a fait l'objet d'une concertation locale et institutionnelle, notamment :

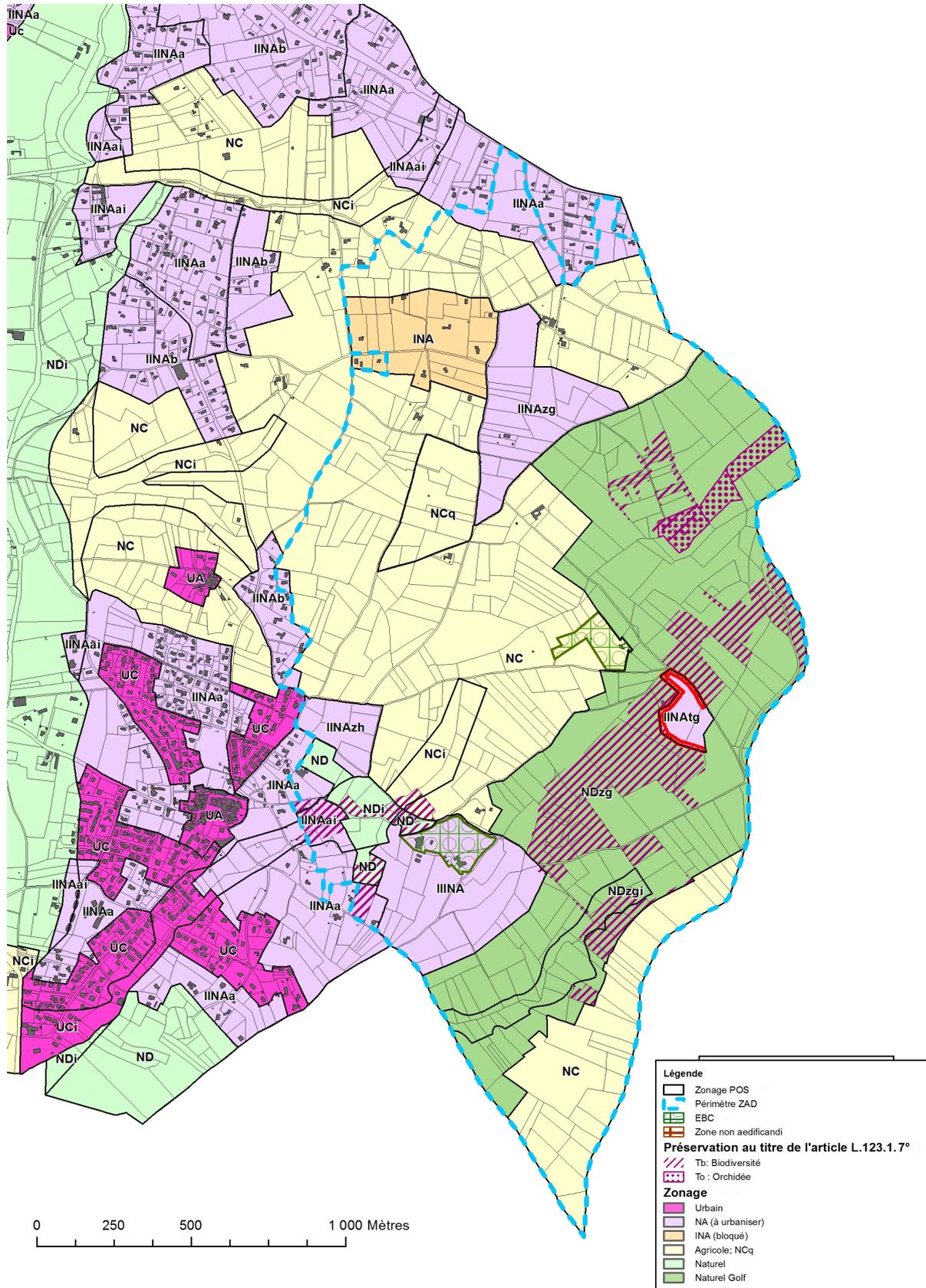
- 3 ateliers de travail thématique avec des acteurs locaux : agriculture, habitat, loisirs
- Rencontres avec les services de l'État, la Chambre d'Agriculture 30, la SAFER, le CG 30, la Région LR
- Échanges avec les élus de la commune de Saint-Hilaire de Brethmas et des communes limitrophes

Le projet d'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire fait aujourd'hui l'objet d'une démarche de Déclaration d'Utilité Publique.

POS actuel



POS modifié pour mise en compatibilité - projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire



3.3. Description du projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire

La ZAD de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire constitue un programme global d'aménagement qui porte sur une surface totale de 360 ha. et qui s'articule autour de 3 grandes composantes complémentaires :

- Un volet de développement agricole
- Un volet éco-habitat
- Un volet loisirs, sports et tourisme
 - Eco-golf public
 - Centre équin
 - Mobilités douces

Ces différentes composantes 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.

3.3.1. Volet de développement agricole

Avec 155,5 ha. dédiés à l'activité agricole, l'agriculture est la principale vocation du projet d'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire.

En cohérence avec la volonté des élus de maintenir et le développer une activité agricole dynamique, le projet intègre des actions et outils pour :

- développer l'activité économique agricole
- préserver et valoriser le foncier agricole
- accompagner l'installation de nouveaux agriculteurs en mobilisant des terres agricoles propriétés d'Alès Agglomération pour la création de fermes relais
- assurer la ressource en eau 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 dans un bassin de rétention spécifique réservé à l'usage agricole.

Le volume qui sera demandé par les agriculteurs de l'ordre de 50 000 m³ sera directement prélevé dans le bassin de 190 000 m³ et pour cela des économies d'eau seront réalisés pour l'arrosage du golf.

Pour agir dans ce sens, le projet d'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire fait l'objet d'une convention d'application passée entre Alès Agglomération, la SAFER et la Chambre d'Agriculture du Gard pour la préservation et la valorisation des terres agricoles. À travers cette convention, les partenaires s'engagent pour accompagner le redéveloppement de l'activité et la valorisation commerciale de produits agricoles.

La présence d'un éco-golf, du village et du centre équin à proximité immédiate des terres agricoles exploitées présente ainsi un important potentiel de valorisation des productions agricoles. Différentes synergies sont alors rendues possibles :

- Implantation d'une vitrine agricole du territoire pour la promotion et la vente en direct de produits issus des productions locales

- Possibilité d'entretien des terrains de l'éco-golf public, hors aire de jeux (≈15 ha.) pouvant faire l'objet d'une convention avec les agriculteurs via la mise à disposition des terrains avec un protocole d'utilisation (culture aromatiques notamment)
- Création d'une filière courte pour répondre aux besoins en fourrage du pôle équin
- Développement de l'agro-tourisme

La mobilisation d'une OCAGER sur la commune de Saint-Hilaire de Brethmas viendra également renforcer l'action en faveur du développement agricole.

3.3.2. Volet éco-habitat

La commune de Saint-Hilaire de Brethmas comptait en 2011 près de 4 230 habitants. Elle a connu entre 1999 et 2011 une croissance de 17% de sa population, soit 610 habitants de plus. Dans le même temps, le territoire d'Alès Agglomération a connu une attractivité soutenue qui doit se prolonger pour les années à venir avec plus de 30 000 habitants nouveaux attendus à l'horizon 2030 sur les 101 000 habitants actuels.

Il s'agit dans le projet d'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire, de poursuivre l'accueil de populations à travers l'impulsion de nouvelles formes urbaines permettant de mieux maîtriser le mitage et la consommation d'espace dans le cadre de la création d'hébergements résidentiels et touristiques dans le prolongement de l'habitat existant.

Dans le même temps, le secteur déjà urbanisé bénéficiera d'un renforcement des réseaux (eau, électricité, voirie, ...) qui contribuera à l'amélioration du service public sur ces secteurs.

Le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire confère 19,1 ha. à la réalisation d'éco-habitat destinées à la population locale et à l'accueil des touristes. Une voie de desserte du secteur résidentiel à proximité du golf sera aménagée sur une surface de 2,6 ha.

L'éco-habitat comprend 3 entités aux normes BBC :

- Un éco-hameau avec récupération des eaux de pluies pour l'irrigation et l'utilisation d'énergies renouvelables, en continuité du centre équin et de l'éco-golf public
- Une extension villageoise en continuité du centre bourg de Saint-Hilaire
- Un éco-hôtel situé au cœur de l'éco-golf

La zone d'habitat ainsi définie représente un potentiel de 395 logements environ pour une densité globale de 24 log/ha, en réponse aux besoins de la population locale et aux besoins d'accueil des golfeurs ainsi que des clients du pôle équin. Il s'agit d'une zone de mixité sociale et urbaine permettant de proposer une offre en logements de qualité et diversifiés pour les résidents permanents, ainsi que des équipements structurants pour l'ensemble du village (crèches, placette, ...).

La construction de logements sur Saint-Hilaire de Brethmas a été globalement moins dynamique à Saint-Hilaire que dans les autres communes du Sud alésien, notamment sur le logement collectif, ce qui explique le déficit d'offres observé par les agents immobiliers (cf. Abso conseil présentation juillet 2015)

Les besoins en termes de densité de logements et de rentabilité invite Alès Agglomération à envisager des types de logements intermédiaires :

L'extension villageoise

Située au Sud-Ouest du périmètre du projet, dans le prolongement des zones bâties existantes à 300 m du centre-bourg, une zone de 4,5 ha est implantée en extension

villageoise en continuité du cœur de village existant. Elle a une vocation d'habitat en mixité sociale et fonctionnelle, pouvant accueillir des activités commerciales et de services de proximité.

À l'interface de la zone agricole et de loisirs et du cœur de village, l'extension villageoise vient répondre à une forte demande en logement sur le secteur sud est alésien et sur la commune de Saint-Hilaire de Brethmas. En continuité de l'enveloppe bâtie, elle a vocation à proposer des typologies variées et de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle dans un espace de qualité.

De par sa localisation, l'extension villageoise vient répondre à une importante demande en logements dans un cadre de vie préservé et à proximité des zones d'emplois et des principaux axes de desserte de l'agglomération. En cohérence avec les orientations du SCoT Pays Cévennes et du projet de territoire d'Alès Agglomération elle participe à maîtriser le développement de l'urbanisation du Sud Est alésien.

Son implantation est pensée pour permettre un fonctionnement avec la zone agricole et de loisirs comme avec le bourg-centre de Saint-Hilaire :

- Développement de logements à proximité de la nouvelle zone d'emplois générés par l'aménagement de l'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire : emplois hôteliers, golifiques, agricoles, et du centre équin.
- Implantation au sein de l'extension urbaine d'activités liées à la valorisation touristique du secteur. Par exemple : vente de produits locaux, location de vélos,...
- Aménagement de cheminements facilitant les circulations douces entre les différents secteurs et notamment des cheminements doux donnant un accès direct :
 - Aux services de proximité du centre-bourg (à 300 m.) : poste, pharmacie, ...
 - Aux équipements : école (500 m.), équipements sportifs (terrain de tennis, stade de foot à 750 m.)
- Aménagement de chemins de randonnées au cœur de la zone agricole et de loisirs directement accessible depuis l'extension villageoise pour donner l'accès à un espace de récréation à la population.

L'éco-hameau

Une seconde zone de 14,6 ha est prévue dans le secteur Nord de la ZAD sous la forme d'un éco-hameau, forme urbaine préconisée par le SCoT Pays Cévennes, dédié à l'accueil de résidents permanents et visiteurs de passage. L'objectif est de créer une unité architecturale de type éco-hameau, pour maîtriser le mitage, favoriser la densité et l'insertion paysagère du bâti. Cette zone est constituée d'habitat groupé et de maisons individuelles de type cévenol adaptées aux modes de vie du XXI^e siècle. En cohérence avec les recommandations du SCoT, l'éco-hameau s'inspire du modèle traditionnel de l'habitat local et respecte les objectifs de densité fixés dans les documents d'urbanisme avec une densité de 26 logements à l'hectare.

Adressé à une population pratiquant le golf ou l'équitation, jeunes ou seniors, ou souhaitant simplement bénéficier de l'environnement d'une zone de loisir, l'éco-hameau comprend de l'habitat permanent et temporaire.

Située au Nord-Est du périmètre de la ZAD, en proximité de l'éco-golf public 18 trous cette zone de 14,6 ha. établit une interface entre la zone d'urbanisation plus diffuse du Nord Ouest de la ZAD, le pôle équin et l'éco-golf tout en respectant les objectifs fixés dans le SCoT : préservation de la qualité urbanistique du site et insertion paysagère.

Typologie du bâti	Nombre de logements	Dont logements sociaux	Densité (log/ha.)
Total extension villageoise (4,5 ha.)	80	37	18
dont logement individuel - participatif	15		
dont logement de village-intergénérationnel	40	25	
dont logements individuels ou groupés	25	12	
Total éco-hameau (14,6 ha)	255	13	26
dont logements type « maison de village »	108	7	
dont logements groupés avec espaces collectifs	48	6	
dont logements « hippiques »	15		
dont logements individuels	24		
dont petit collectif	60		
Residences type « séniories / Maisons de Marianne »	60	60	
Total projet d'aménagement	395	110	24

En cohérence avec les résultats de l'étude Absol¹ de juillet 2014, le scénario d'aménagement arrêté consiste à introduire une mixité de forme d'habitat, une mixité d'occupation et une mixité sociale sur l'ensemble de l'opération.

À l'échelle de l'extension villageoise, les formes urbaines ont ainsi été pensées pour travailler la transition entre le cœur villageoise et l'espace agricole avec :

- A proximité du cœur de village, du petit collectif permettant la liaison avec les maisons de village
- La présence d'habitat intermédiaire pour assurer la jonction entre le centre, plus dense, et les franges bâties
- De l'habitat individuel pour travailler la liaison progressive avec la zone agricole

L'implantation de 46 % de logements sociaux en greffe villageois répond à un souci de proximité avec les équipements scolaires et sportifs, et les services du centre-bourg.

La diversité des formes urbaines est également respectée dans l'éco-hameau qui propose du petit collectif, de l'habitat individuel et de l'habitat adapté type logements « hippiques ». La mixité des produits permet ainsi d'accueillir des logements touristiques comme des résidents permanents qui souhaitent s'implanter à proximité du golf ou du centre équin.

À l'échelle de l'opération, les 395 logements sont répartis en 235 logements pour résidents permanents et 160 logements pour résidents touristiques soit 40,5 % sur l'ensemble de l'opération.

¹ ABSOconseil, étude de marché immobilier sur Les Hauts de Saint-Hilaire, juillet 2014

Typologie du bâti	Nombre de logements	Dont permanents	Dont touristiques
Total extension villageoise (4,5 ha.)	80	80	0
dont logement individuel - participatif	15	15	
dont logement de village-intergénérationnel	40	40	
dont logements individuels ou groupés	25	25	
Total éco-hameau (14,6 ha)	315	95	160
dont logements type « maison de village »	108	50	58
dont logements groupés avec espaces collectifs	48	20	28
dont logements « hippiques »	15	5	10
dont logements individuels	24	0	24
dont petit collectif	60	20	40
Résidence type « séniories / Maisons de Marianne »	60	60	0
Total projet d'aménagement	395	235	160

La programmation urbaine permet ainsi d'offrir des produits attractifs pour développer et financer l'opération tout en assurant une offre en résidences permanentes et logements sociaux (27,8 % pour l'ensemble de l'opération y compris résidence type « séniories / Maison de Marianne ») pour répondre à l'intérêt public.

Le phasage de l'opération sera conçu pour respecter un taux permanent minimum de 25,6 % de logements sociaux à l'échelle du périmètre de la DUP : une gamme variée de logements sera construite dans l'éco-hameau et l'extension villageoise une fois que l'équilibre en logements sociaux aura été atteint en compensation sur l'ensemble de la DUP :

- Une première phase (P0) de 2 ans consistera ainsi à engager l'élaboration de résidences touristiques et de logements sociaux au sein de l'éco-hameau
- L'engagement opérationnel de cette première phase et les premiers retours financiers permis par la vente des logements touristiques permettront d'investir sur l'engagement d'une seconde phase (estimée à P0 + 2 ans) sur l'extension villageoise.
- Le phasage de l'opération suivra ainsi pour assurer l'équilibre financier et l'équilibre en logement sociaux à l'échelle du projet.

Pour l'ensemble du volet habitat

À l'échelle du projet, les préconisations du SCoT et du PLH sont respectées tant sur le nombre de logements pour les résidents permanents, que sur les densités et la part de logements sociaux.

Concernant le PLH :

Le PLH d'Alès Agglomération 2014-2019 prévoit une production annuelle de 47 logements de tout type ainsi que la construction de 40 logements sociaux par an (11 logements sociaux plus 29 pour le rattrapage du déficit annuel évalué 296 au sein de la commune).

Le projet couvre un besoin de 50 logements sociaux et offre 60 logements pour les séniors. Le projet répond donc en matière de logements sociaux à plus d'une année de production (y compris le rattrapage).

Alors que Saint-Hilaire de Brethmas fait état de carence significative en offre de logements sociaux, le volet habitat du projet vient conforter la production nécessaire sur le territoire communal au regard des projections du PLH et permet à Alès Agglomération d'accompagner la commune dans son effort de rattrapage sur 2019-2021 et de répondre ainsi à une utilité publique.

La programmation du volet habitat du projet dépasse la temporalité du PLH 2017-2019. Comme la commune de Saint-Hilaire de Brethmas, elle ne prévoit pas uniquement la construction de logements sociaux et contribue à la mixité sociale en proposant une gamme variée de logements. En respectant d'une part le PLH et en échelonnant d'autre part la production de logements sur 10 ans, le projet représente *in fine* 1/3 du nombre total de logements prévus sur Saint-Hilaire de Brethmas sur la décennie à venir.

Concernant le SCoT :

En synergie avec le travail d'Alès Agglomération sur la transition énergétique, l'éco-habitat comprend l'utilisation voire la production d'énergies renouvelables : réseau de chaleur, chaudière bois, géothermie, petit éolien urbain, photovoltaïque. Il sera proposé aux publics que la production d'énergies renouvelables fasse l'objet d'une démarche de financement participatif (associatif).

En cohérence avec le SCoT du Pays Cévennes et le projet de territoire d'Alès Agglomération, le volet habitat de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire fera l'objet d'un important travail sur les formes urbaines et architecturales afin de permettre la bonne intégration du projet dans son environnement urbain et paysager. Ce projet sera notamment l'opportunité d'expérimenter de nouvelles formes inspirées des formes urbaines locales.

Dans une logique de connexion avec le cœur du village, l'accès à la zone d'habitat sera travaillé à partir des voies existantes et en accroche au village.

3.3.3. Volet loisirs, sports et tourisme

3.3.3.1. Eco-golf public

Le volet golfique du projet comprend un parcours de golf et des installations liées au fonctionnement de l'activité : club house, locaux techniques, ... sur une surface de 131 ha.

Il s'agit de créer un éco-golf public de 18 trous, pour l'apprentissage de cette discipline et l'accueil de joueurs extérieurs, fonctionnant en synergie avec le golf 6 trous de Ribaute-les-Tavernes.

Cet éco-golf répond à la norme NGF golf éco-durable, il est peu consommateur d'eau seuls les 3,9 ha. de green nécessitant d'être arrosés, les autres parties étant plantées à partir d'essences locales. Un bassin de stockage de 190 000 m³ alimenté par les eaux pluviales de l'éco-hameau et par pompage autorisé dans la nappe alluviale du gardon durant les périodes de hautes eaux assure la ressource nécessaire à son entretien. L'éco-golf fera également l'objet d'une demande de certification Écocert dans sa phase chantier et exploitation.

En cohérence avec les objectifs de préservation du cadre de vie et des paysages, l'éco-golf protège et met en valeur la biodiversité et les espèces protégés à travers :

- La préservation d'espaces au titre de l'article L.123.1. 7e dans sa version antérieure à la loi SRU
- La définition d'un protocole d'entretien des espaces préservés avec les associations agréées de protection de l'environnement

Il dispose d'une vitrine pour la commercialisation des produits agricoles locaux, participant ainsi à la mise en valeur de l'agriculture de proximité

Il intègre les recommandations Handi-golf dans la démarche tourisme et handicap portée par le CG 30.

Dans l'emprise de l'éco-golf public, le projet 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 l'éco-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 de l'éco-golf sera réalisée depuis un réaménagement de l'intersection existante entre la RD131 (route de Deaux) et le chemin du Mas de Novis.

L'éco-golf public de 18 trous de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire est amené à fonctionner en partenariat avec le golf 6 trous de Ribaute les Tavernes, ce dernier pouvant faire l'objet d'un aménagement de 3 trous supplémentaires. La complémentarité entre les golfs 18 trous et 6+3 trous est un atout majeur pour la structuration d'un complexe golfique performant sur Alès Agglomération. La mise en place d'un partenariat entre les deux golfs permettra ainsi de proposer une offre complète et attractive tant pour les débutants que pour les golfeurs expérimentés.

Composition du projet d'éco-golf public

Éléments du projet d'éco-golf public	Surfaces
Aire de jeu golf	62,9 ha.
→ dont roughs	28,3 ha.
→ dont fairways	30,7 ha.
→ dont green (surfaces à arroser)	3,9 ha.
Parcelles du golf potentielles à entretenir	61,5 ha.
→ dont à cultiver	10 à 15 ha.
Surfaces protégées	32,3 ha.
→ dont orchidée	3,8 ha.
→ dont biodiversité	28,5 ha.
Éco-hôtel	2,8 ha.
Bassin de stockage des eaux	190 000 m³

3.3.3.2. Pôle équin

Il s'agit d'installer un centre équin allant de la découverte du cheval pour les jeunes, jusqu'à des activités de haut niveau, en lien avec une politique des pratiques équestres développée à l'échelle de l'agglomération, en lien avec l'accroissement de la population et les attentes des habitants (demande sociale).

Le développement de la filière équine est générateur d'activités agricoles et d'activités de loisirs favorisant le rapprochement des ruraux et des urbains. Deux lois récentes ont révolutionné le statut de l'entreprise d'élevage et d'utilisation du cheval. Il s'agit de la loi de finances de 2004 et de la loi de développement des territoires ruraux de 2005 qui permettent d'assimiler économiquement, fiscalement et socialement ces entreprises à des entreprises agricoles. Le projet de pôle équin inclura à terme en complément des loisirs équestres, des activités de dressage, de prise en pension des chevaux, et d'enseignement. Le projet est soutenu par la Fédération Française d'Equitation et constitue un atout pour l'animation du territoire du Pays des Cévennes autour de rassemblements sportifs. Parallèlement, le pôle

équin enfin assure le maintien et le développement d'une activité agricole de proximité (production du fourrage et gestion des surfaces herbagères).

Le projet a pour objectif de saisir l'opportunité de la relocalisation de l'école d'équitation « Rochebelle » aujourd'hui installé à Alès, pour créer un pôle équestre autour d'équipements mutualisés, qui devrait donc s'opérer en différentes phases successives :

- Dans un premier temps, le projet consistera à la relocalisation de l'école municipale d'équitation actuellement implantée 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'un pôle équin au sein du projet permet également de mutualiser certains équipements : hôtellerie, logements « hippiques », ...
- Le projet proposera des activités de découverte du cheval pour les jeunes, des activités de haut niveau, en lien avec l'accroissement de la population et les attentes des habitants (demande sociale).
- 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 événements d'envergure : compétitions, salons, spectacles, ... à destination de la population locale et visiteurs de passages.
- A long termes, 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.

Ces activités sportives (golf et équitation) sont un levier important pour le développement touristique et l'organisation d'une complémentarité d'activités entre les différents sites touristiques préexistant ou en projet : projet de parc de loisirs à Mercoirol, valorisation des eaux thermales à Euzet, ...).

Dans le cadre du projet de l'Eco-site 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.

La proximité de l'éco-golf public avec le pôle équin permet de renforcer la synergie de l'offre en loisirs à l'intérieur du périmètre du projet comme à l'échelle d'Alès Agglomération:

- Complémentarité entre activités équestre et golfique / mutualisation des équipements (réseaux, résidences, voiries, ...)
- Diversification de l'offre de loisirs à destination des résidents permanents et touristiques
- Possibilité de mobiliser différents équipements sportifs complémentaires pour l'organisation de grandes compétitions à l'échelle de l'agglomération.

3.3.4. Mobilités douces

Le volet loisir se décline également autour des mobilités douces. Le projet de l'éco-site Des Hauts de Saint-Hilaire propose l'aménagement de 13 km de cheminements doux, permettant la pratique de promenades et facilitant les connexions entre les différents pôles du projet : habitat, équipements sportifs et de loisirs.

Les cheminements sont traités pour permettre la pluridisciplinarité des usages, pratiques pédestre, équestre et cycliste.

Le réseau de chemins est pensé de manière à se connecter sur le réseau des 1 000 km de sentiers existants et/ou programmés par Alès Agglomération.

3.4. Principes d'insertion du projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire

3.4.1. Volet loisirs, sports et tourisme

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

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

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 Saint-Hilaire à 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. 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.

Par ailleurs, l'accent est mis sur la création de cheminements doux piétons et cycles. La création d'une boucle piétonne et cyclable 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 à l'éco-golf public et au complexe hôtelier (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 « Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire » dans sa partie Sud-Est.

L'accès à l'éco-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 et au pôle équin 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.

3.4.2. Gestion des espaces agricoles et naturels

La prise en compte des enjeux agricoles et naturels a fait l'objet d'un important travail dans le repositionnement du projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire. Le projet a été étudié pour préserver un maximum de zones agricoles et naturelles au sein de la ZAD, sur le secteur de l'éco-golf et sur sa périphérie. Le regroupement de l'habitat en continuité du village répond notamment de cette logique.

Sur le secteur du projet, Alès Agglomération a passé une convention avec la Chambre d'Agriculture du Gard et la SAFER afin de préciser les actions que les partenaires s'engagent à mettre en œuvre dans le cadre du projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire.

Dans le cadre de cette convention, le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire met en application des actions qui répondent aux objectifs de préservation, de valorisation et de mutation des terres et activités agricoles. La convention implique notamment :

- Le développement de l'activité économique agricole,
- La préservation et la valorisation du foncier agricole,
- L'installation d'agriculteurs nouveaux,
- Le développement de la ressource en eau,
- La coopération en amont des projets d'aménagement.

En parallèle, une véritable réflexion a été engagée concernant le volet agricole. Une démarche de concertation a été menée autour d'atelier de travail participatif avec les acteurs du secteur agricole et notamment les agriculteurs.

La réalisation du projet de développement et d'aménagement de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire concourt ainsi à la pérennité d'une activité agricole périurbaine dynamique au sein d'Alès Agglomération.

En plus de permettre l'équilibre et la continuité des écosystèmes (trames vertes), les zones naturelles participent de la qualité des paysages et du cadre de vie. Leur préservation

s'inscrit dans la volonté de réaliser un projet de qualité intégré et respectueux de son environnement tant pour les habitants permanents que pour les visiteurs.

Dans cette logique, des espaces de préservation végétale et de biodiversité sont inscrits dans le périmètre de la ZAD et à l'intérieur du golf au titre de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme. Ces espaces protègent des secteurs naturels qui relèvent d'un intérêt écologique, d'une qualité biologique ou d'une qualité paysagère et impliquent une procédure préalable avant toute intervention.

En cohérence avec ces orientations, le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire est composé de 19,1 ha classés en zone ouverte à l'urbanisation au POS (soit 6,5 ha supplémentaire ouverts à l'urbanisation par rapport au POS actuel), de 155 ha de terres agricoles et de 131 hectares classés en zone naturelle golf.

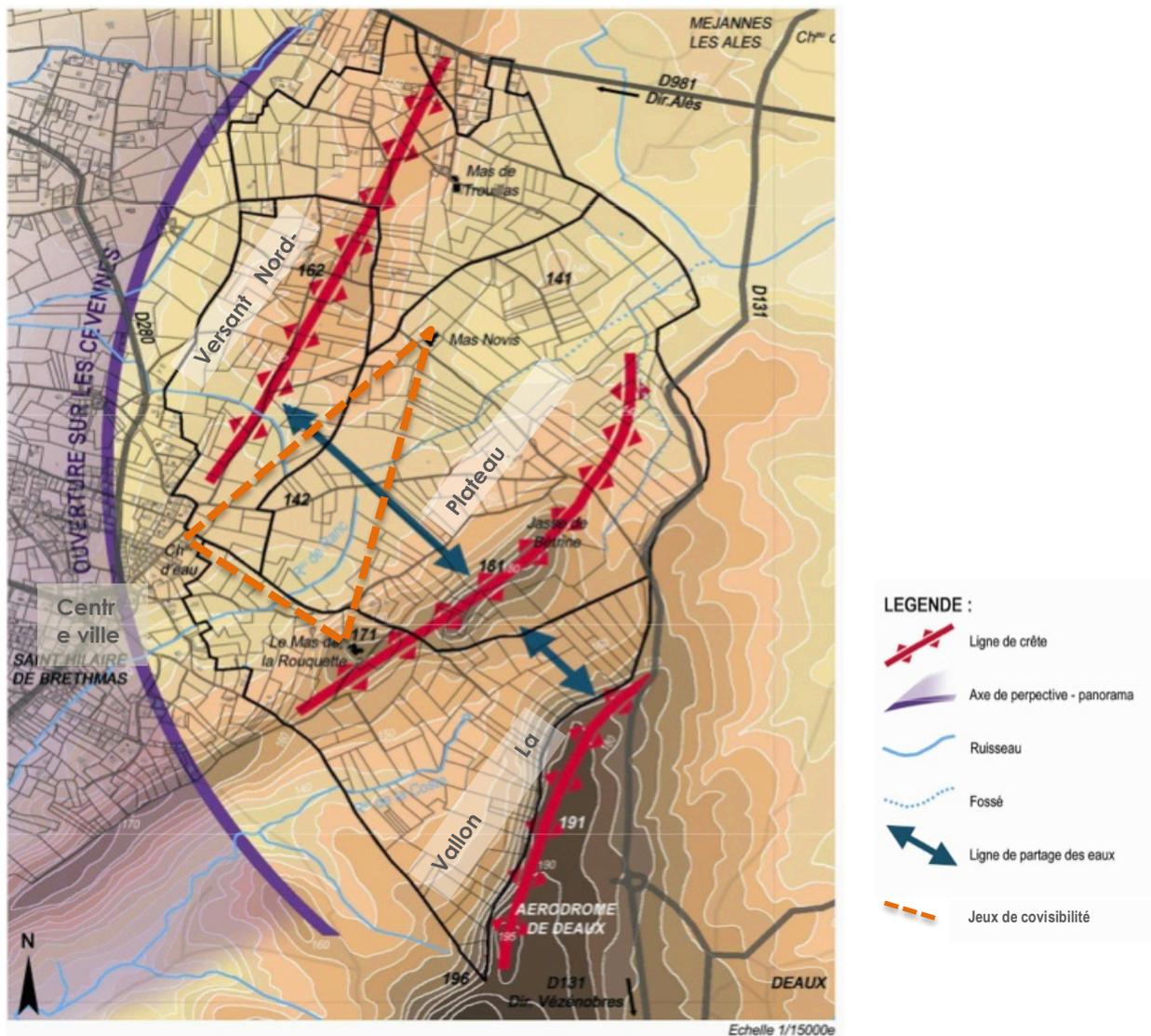
Le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire a donc un impact maîtrisé sur les espaces naturels comme sur les terres et activités agricoles et participe à leur préservation et à leur valorisation. De par son caractère réversible, l'éco-golf constitue également une réserve foncière pouvant être à terme restituée à l'activité agricole ou espace naturel suivant les évolutions du secteur.

3.4.3. Insertion paysagère (extraits Etude Diaz)

L'étude paysagère réalisée sur le site du projet a mis en évidence une structuration selon trois lignes de crête ascendantes Nord-Sud ouvrant successivement les vues sur les Monts des Cévennes. Le site se découpe ainsi en trois espaces naturels identifiables :

- un espace à l'Ouest qui isole visuellement le golf de la plaine urbanisée de l'Avène et ouvre des perspectives sur le grand paysage des Cévennes ;
- un espace central ouvert constitué par la plaine agricole, au relief plan et linéaire, associée à un patrimoine architectural de qualité constitué par le Mas de Rouquette, le Mas des Trouillas qui signent l'identité agricole. Le château d'eau implanté en limite Est du centre village constitue un point de repère au sein du territoire communal ;
- un espace à l'Est formé par le vallon de la Coste, isolé de l'aérodrome de Deaux par une ligne de crête, encaissé au cœur de deux versants boisés.

Une ligne de partage des eaux scinde le site de projet en deux bassins versants.



Le projet s'intéresse donc aux transitions entre les différentes entités et notamment à la cohérence d'ensemble et à l'identité du territoire communal, de façon à localiser les espaces résidentiel, de tourisme et d'activités en des points clés ne portant pas atteinte à la qualité paysagère et à l'unité visuelle du site afin d'en préserver le caractère et de conforter l'attractivité du projet.

L'inventaire de la palette végétale et des trames de formations naturelles sert de référence dans le cadre des aménagements futurs. L'utilisation des essences indigènes participe à la cohérence des paysages et offre des garanties de bon développement à terme.

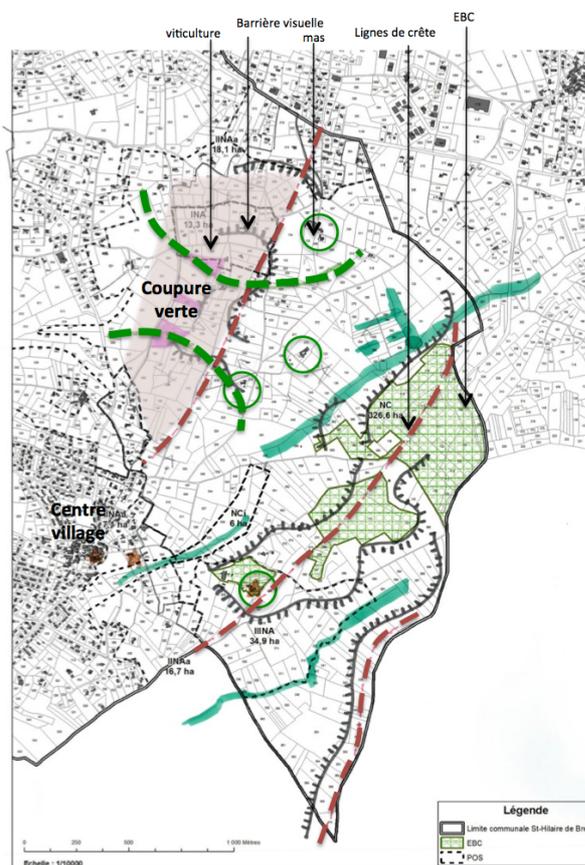
Le projet veille à la préservation des continuités écologiques et à la consolidation des franges de ripisylves (ruisseau de Ranc et ruisseau de la Coste).

3.4.4. Caractéristiques paysagère du site

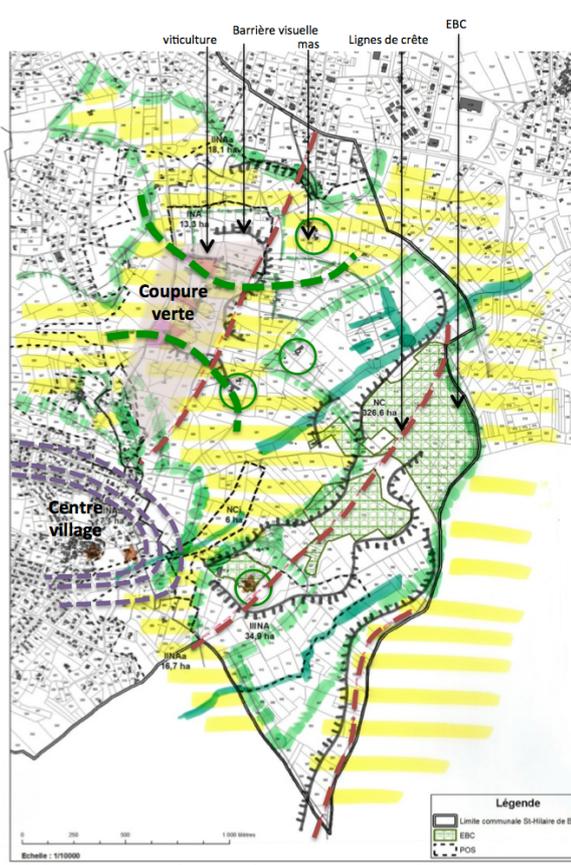
L'étude du site d'implantation du projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire a permis de relever différentes caractéristiques qui participent de la composition paysagère et que le projet entend respecter :

- Ruptures de pente
- Coulée verte
- Lignes de crêtes
- Barrières visuelles
- Patrimoine bâti
- Cônes de visibilité

Caractéristiques paysagères du site



Structuration paysagère du projet



En termes de structuration paysagère, le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire a été travaillé pour répondre aux objectifs suivants :

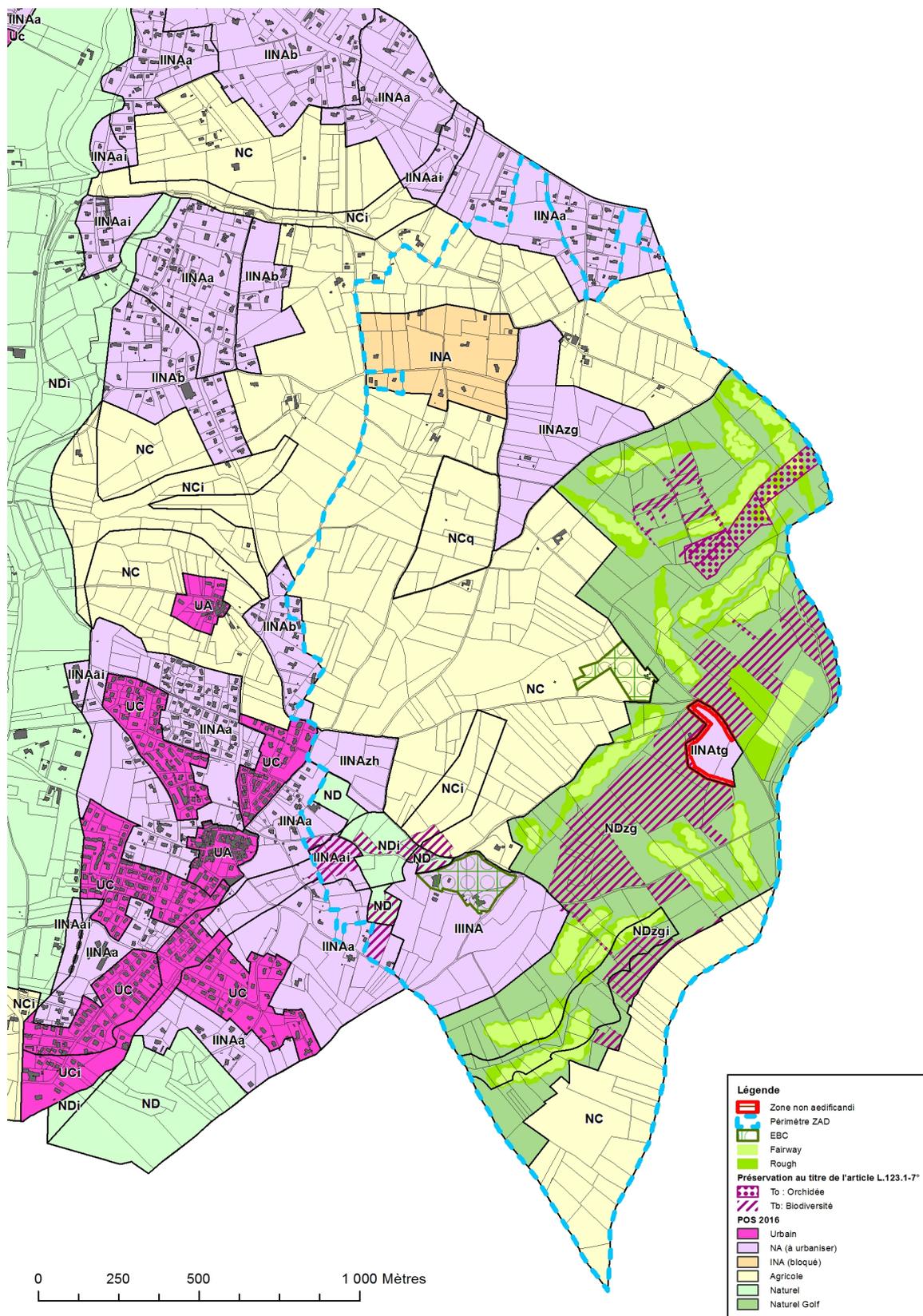
- Respecter les lignes de force du site : relief, cours d'eau, trames végétales
- Préserver les perceptions visuelles
- Privilégier la continuité des espaces agricoles pour faciliter l'exploitation des terres
- Préserver les mas existants
- Favoriser un regroupement des espaces aménagés : vocation habitat, vocation golf, centre équin et favoriser la mutualisation des équipements

- Concentrer le développement urbain en continuité du village
- Donner des limites franches à l'urbanisation

Ce positionnement permet d'avoir un projet intégré dans son environnement et qui s'inscrit en cohérence avec les trames existantes (trame urbaine, trame agricole, ...)

3.4.5. Intentions du projet

La composition du projet et la localisation des espaces de développement prennent en compte la structuration paysagère du site, la volonté de préserver la continuité des espaces agricoles et des espaces bâtis.



3.4.6. Gestion de la biodiversité (extraits Notice Projet SFI)

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 Alès Agglomération), les représentants des services instructeurs (DREAL et DDTM) et les bureaux d'études techniques (Gaxieu, 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 golfs 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 à l'éco-golf (parcours 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.

Ainsi, le projet s'accompagnera de la mise en place d'un plan de gestion écologique (élaboré par les Écologistes de l'Euzière) ce qui en fera une opération exemplaire.

Cette démarche a pour but de maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur. Cette démarche s'inscrit en parallèle de l'axe principal de travail de l'équipe.

Les grandes lignes de ce plan reposent sur :

- l'engagement, au regard des principes de développement durable et de la protection de l'environnement, de la commune, du maître d'ouvrage et des différents acteurs du projet : l'architecte, les entreprises pendant la conduite du chantier, les concessionnaires et gestionnaires des équipements publics et privés pendant l'exploitation et l'entretien du Projet ;
- l'analyse environnementale menée dans le cadre de l'étude d'impact, sera poursuivie dans la mise en œuvre du Projet ;
- le choix des matériaux à mettre en œuvre en fonction de leurs spécificités environnementales, leur réutilisation ou transformation futures ;
- la définition d'un plan d'actions pour limiter les impacts environnementaux et améliorer la performance environnementale du Projet (chantier et exploitation) ;
- la formation et sensibilisation du personnel et des personnes concernés par le Projet (entreprises, concessionnaires et gestionnaires, usagers, ...) ;
- un programme de surveillance du milieu (phase chantier) pour quantifier les impacts du Projet sur le milieu et mettre en place, si nécessaire, les actions correctives et préventives ;
- un programme de suivi du milieu (phase d'exploitation) pour quantifier les impacts du Projet sur le milieu et mettre en place, si nécessaire, les actions correctives et préventives.

Les aménagements projetés feront ainsi l'objet de mesures de gestion spécifiques à des fins de conservation et d'amélioration de la biodiversité (gestion de friches, plantation de haies, création de plans d'eau et de mares, pose de nichoirs, création de zones pour les reptiles,

mise en défens des secteurs les plus sensibles, sensibilisation des visiteurs et des utilisateurs du golf, choix des périodes de chantier,...).

Ce plan de gestion sera accompagné d'un protocole ambitieux de suivi scientifique afin de mesurer de quelle manière la biodiversité locale se comporte vis-à-vis des aménagements et de la fréquentation du lieu et pour vérifier la réussite des opérations de génie écologique. Il sera suivi et porté par une association œuvrant pour l'écologie et la biodiversité.

Par ailleurs, les principaux boisements, ceux situés au centre de la zone golfique au niveau de la Jasse de Bétrine (actuellement en EBC) et ceux situés au Sud de l'aire d'étude (continuité Nord-Sud de boisements à l'Ouest de l'aérodrome, actuellement non classé en EBC) sont préservés dans le cadre du projet. Ils font l'objet soit d'une modification du zonage de l'EBC pour ceux situés au lieu-dit Jasse de Bétrine, et d'un classement en EBC pour ceux en partie Sud. Cette même extrémité Sud devient en partie une zone naturelle ND.

En ce qui concerne les continuités écologiques, le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire respecte les trames verte et bleue identifiées sur le territoire. En effet, les principales réserves de biodiversité dans un secteur élargi sont représentées par les importants boisements à l'Ouest de l'aire d'étude sur la commune de Deaux et ne sont que partiellement connectées avec les boisements de l'aire d'étude :

- les voies de communication rompent en partie la connexion entre les boisements,
- la connexion qui s'établit davantage au Sud est maintenue par le zonage ND, le classement en EBC et l'absence d'aménagement.

Enfin, l'aménagement global de la zone a été pensé de manière à localiser autant que possible le tracé des voies à créer sur celui des chemins ruraux existant au sein de périmètre afin de limiter l'impact sur les milieux et leur fragmentation mais aussi pour éviter des dépenses supplémentaires.

Le projet d'éco-golf public répond par ailleurs à un « engagement nature ».

Parallèlement aux réglementations liées à la création de parcours de golf, les golfs français et donc les green-keepers adhèrent à l'« engagement nature » pour l'entretien des parcours. Cette charte doit être prise en compte dans son projet par l'architecte de l'éco-golf. Elle regroupe les critères suivants :

- protection de la nature, effets sur le paysage et le patrimoine culturel,
- gestion des ressources en eau,
- réduction des engrais et des produits phytosanitaires homologués,
- gestion du gazon et des déchets,
- maîtrise de l'énergie et des politiques d'achat,
- formation des personnels, et sensibilisation du public.

Ainsi les pratiques liées au golf sont aujourd'hui en avance sur les pratiques agricoles classiques et notamment les grandes cultures gourmandes en eau (comme le maïs) ou en engrais et traitements.

Il est à signaler, que l'EGA, Association Européenne des Golfs, a établi une charte pour les golfs mettant en avant toutes les protections des milieux et des écosystèmes (eau, faune, flore...) et que selon les enquêtes menées sur plus de 100 golfs en Europe, ces derniers apparaissent d'un point de vue environnemental, comme étant un véritable outil de conservatoire pour les espèces protégées, que les parcours soient situés en zone rurale, péri-urbaine ou urbaine.

3.4.7. Gestion de la ressource en eau et du pluvial (extraits Notice Projet SFI)

De la même manière que ce qui a été fait concernant le volet « biodiversité » du projet, l'aménagement de la zone a été pensé de manière à satisfaire à toutes les exigences en matière de gestion de l'eau.

Ainsi, une première solution envisagée pour l'irrigation et l'arrosage de l'éco-golf s'est tournée vers la réutilisation des eaux usées de la station d'épuration du Grand Alès-en-Cévennes.

A l'issue des études du groupe de travail, la réutilisation pourra être proposée et le bassin de rétention significativement redimensionné en conséquence. L'étude a été achevée en avril 2016, elle est annexée au dossier d'étude d'impact. Si cette solution est autorisée et subventionnée par l'Etat elle pourra être envisagée mais elle remet en cause l'utilisation de l'eau par les agriculteurs.

Une autre solution étudiée est celle d'un pompage dans la nappe alluviale du Gardon (en dehors du périmètre) avec réalisation d'une canalisation spécifique et de récupération des eaux pluviales de l'éco-hameau.

Le choix de prélèvement dans la ressource souterraine via un captage s'accompagne d'une absence de prélèvement pendant les trois mois d'été afin de préserver la ressource (respect de la charte sur l'eau signée en 2006 entre la Fédération Française de Golf et le Ministère de l'Environnement). Un choix technique a été opéré pour créer un bassin de retenue au sein de la zone golfique permettant de maintenir de l'eau servant à l'irrigation pendant la période estivale. Suite aux échanges avec la chambre d'agriculture, il a été décidé de surdimensionner le bassin de rétention pour l'irrigation des terres agricoles cultivées de la ZAD.

Cette solution validée par les différents partenaires et notamment le Syndicat Mixte de Gestion et d'Aménagement des Eaux (SMAGE) des Gardons n'induit pas d'incidence en terme de prélèvement sur la ressource (nappe et Gardon).

Concernant l'Alimentation en Eau Potable des différents volets de l'opération : zones d'habitat, zone d'activités économiques, zone touristique, golf... les ressources existantes sont suffisantes pour répondre à l'ensemble des besoins.

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. Ces extensions de réseau ont donc été étudiées pour toute l'aire d'étude à partir des connexions possibles sur l'existant et la création de maillage nouveau et d'ouvrage de stockage.

De la même manière, **en matière d'assainissement des eaux usées**, la STEP du Grand Alès est apte à recevoir et à traiter l'ensemble des effluents supplémentaires engendrés par l'aménagement de la zone. Un tracé du futur réseau d'assainissement est projeté sur

Actuellement, la STEP du Grand Alès 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.

l'ensemble de l'aire d'étude.

Par ailleurs, **en matière de gestion des eaux pluviales**, un Schéma Pluvial sera réalisé à l'échelle de l'opération afin de gérer les eaux pluviales. Les prescriptions de la DDTM du Gard seront prises en compte (dimensionnement des zones de rétention selon un ratio minimum de 100 litres par m² de surface imperméabilisée avec un débit de fuite maximal de 7 litres par seconde et par ha).

3.4.8. Gestion du risque inondation (extraits Notice Projet SFI)

L'aménagement de la zone a été pensé de manière à prendre en compte le risque d'inondation et notamment le PPRI du Gardon d'Alès approuvé par arrêté préfectoral le 9 novembre 2010.

Les surfaces concernées sont faibles au sein du périmètre et concernent les petits affluents de l'Avène que sont le ruisseau du Ranc et le ruisseau de la Coste.

Trois zones inondables cartographiées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation interceptent le périmètre de l'aire d'étude. Superposées au projet de zonage du POS, ces trois zones inondables sont localisées sur des zones IIIINA, NC et ND:

- en zone NC : zone R-NU du PPRI : zone non urbanisée inondable par un aléa résiduel ou indéterminé,
- en zone NDZg au Sud du site : zone R-NU du PPRI : zone non urbanisée inondable par un aléa résiduel ou indéterminé,
- en zone IIIINA au Sud-ouest du site : zone R-NU du PPRI : zone non urbanisée inondable par un aléa résiduel ou indéterminé.

Cette dernière zone est une zone urbaine future accueillant de l'hébergement et sera soumise, pour les zones inondables, à la réglementation du PPRI.

Aucune construction ne devra être entreprise en zone inondable sauf sous réserve du respect des prescriptions du PPRI selon la zone.

Les zones destinées à accueillir des constructions ont globalement été définies en dehors des zones de risque du PPRI. Là où les zones inondables sont présentes, la réglementation du PPRI s'imposera.

3.5. Synergies locales et régionales

3.5.1. Sites d'Alès Agglomération

Au même titre que les Thermes des Fumades, le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire s'inscrit dans les projets structurants pour le développement touristique d'Alès Agglomération. Dans cette perspective la Communauté d'Agglomération s'est organisée pour assurer sa bonne conduite.

Les services et prestataires extérieurs sont mobilisés pour affiner le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire.

- Des études complémentaires ont été réalisées pour préciser la rentabilité prévisionnelle de l'éco-golf et la complémentarité avec le golf 9 trous de Ribaute les Tavernes.
- Des échanges ont été engagés avec les partenaires, notamment SAFER et Chambre d'Agriculture, pour estimer l'impact agricole et rechercher des modes de compensations et valorisation des terres.
- Le projet de ZAD de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire a été repositionné en cohérence avec les enjeux du territoire et les orientations des schémas directeurs : SCoT Pays Cévennes, Projet de territoire Alès Agglomération, Projet de secteur du Sud Est Alésien.

En parallèle à cette mobilisation des services et partenaires, une association de golfeurs alésiens (ASA) comptant près de 300 membres s'est créée en soutien à la réalisation du projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire. Ces membres, actuellement licenciés dans différents golfs du département, représentent autant de futurs adhérents au golf qui seront accompagnés par l'inscription de nouveaux joueurs.

Le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire est ainsi porté à l'échelle locale par les services d'Alès Agglomération ainsi que par les golfeurs qui soutiennent la structuration d'une offre golfique sur le territoire.

3.5.2. Filière golfique

La zone de chalandise du futur éco-golf public est estimée dans un rayon de 30 minutes pour les joueurs réguliers et de 1h30 pour les joueurs en green-fees. À l'échelle du Languedoc-Roussillon, on remarque une concentration des golfs sur le littoral et un nombre réduit d'équipements en arrière pays. Dans le département du Gard 5 golfs sont recensés à moins de 50 minutes de distance de Saint-Hilaire de Brethmas :

- Golf de Nîmes Campagne : 18 trous avec Pitch&putt 9 trous (50 mn)
- Golf de Nîmes Vacquerolles : 19 trous avec Pitch&putt 9 trous (40 mn)
- Golf d'Uzès : 9 trous (30 mn)
- Golf de Ribaute les Tavernes : 6 trous compacts (10 mn)

La concentration de golfs dans une même région engendre une dynamique positive favorisant l'accroissement du nombre de golfeurs. Alors que 50% des abonnés d'un club se déplacent sur les autres clubs de proximité au moins une à deux fois par an, le golf de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire vient compléter l'offre locale et s'inscrire dans un circuit régional.

La réalisation d'un golf de 18 trous à proximité du golf 6 trous existant de Ribaute les Tavernes permet également la mise en place d'un partenariat dans une dynamique de structuration de l'offre sur Alès Agglomération. La complémentarité des deux structures pourra être organisée par des échanges et accords inter-golfs :

- Le golf 6 trous de Ribaute les Tavernes pourra ainsi être orienté vers la formation de nouveaux golfeurs et l'accueil de scolaire.
- Le golf 18 trous de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire dédié au parcours long pour les golfeurs amateurs et licenciés.

Plus largement, ce partenariat pourra être étendu au golf 9 trous de Uzès.

Le golf du projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire s'inscrit donc dans une synergie locale et régionale qui vient justifier de l'opportunité du projet sur le territoire d'Alès Agglomération.

4. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE ET DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

4.1. Un projet générateur de développement économique

4.1.1. Création d'emplois locaux

Le projet d'aménagement agricole, d'habitat et de loisirs prévoit la création de 80 emplois directs.

Activité	Nbre d'emplois	Commentaires
Agriculture	≈ 3	Installation / maintien d'agriculteurs
Pole équin	≈ 15	Ecole d'équitation actuelle : 3 ETP + 1 apprenti
Eco-golf public	≈ 17	
Eco-hôtel 80/100 ch	≈ 30	0,35 ETP / chambre
Restauration	≈ 15	
TOTAL	≈ 80	emplois directs créés

Il aura également des effets significatifs sur la création d'emplois indirects notamment en lien avec la mise en œuvre de la stratégie touristique d'Alès Agglomération qui consiste à :

- Développer les ailes de saison
- Diversifier l'offre touristique pour toucher de nouveaux publics
- Professionnaliser l'offre sur le territoire

Le projet s'inscrit ainsi dans le maillage de pôles d'attraction touristique en cours de structuration sur le territoire d'Alès Agglomération et du Pays Cévennes :

- Pôle mécanique : rénovation et mise en service de nouvelles pistes
- Station thermale d'Allègre les Fumades : création d'une cité du bien être en lien avec les activités thermales
- Train à vapeur des Cévennes : investissement sur les voies et projet de développement touristique (gares, sites)
- Musée des vallées Cévenoles (St-Jean du Gard) : construction d'un nouveau musée sur le site de Maison Rouge

Au-delà des sites eux-mêmes, la mise en synergie de ces différents pôles et la stratégie touristique auront des répercussions positives sur l'emploi et les dynamiques de tourisme et de loisirs du territoire : prestataires, opérateurs, hébergeurs

L'existence d'une association de plus 400 golfeurs sur Alès Agglomération permet également d'augurer du développement d'activités de prestations de services liées à l'éco-golf public

4.1.2. Potentiel du projet d'éco-golf²

Les activités golfiques sont des activités à forte valeur ajoutée dont la fréquentation ne faiblit pas. Parmi les clientèles attirées par l'éco-golf public, les études de marché identifient des pratiquants licenciés nationaux et internationaux (européen du Nord notamment) adeptes de voyages golfiques avec séjour sur place ou encore des golfeurs résidant en Languedoc-Roussillon et qui souhaitent expérimenter un nouveau terrain.

Le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire participe à l'inscription d'Alès dans des réseaux golfiques et dans le développement d'activités et d'échanges en lien avec cette filière économique.

Fonctionnant selon un système d'abonnements et de green-fees³, le golf est ouvert à tous avec une grande flexibilité en termes de temps et de budgets. Cet équipement constituera une source d'attractivité pour différents types de publics :

- Habitants d'Alès Agglomération
- Visiteurs déjà présents sur le territoire venus pour la découverte ou la pratique de l'activité golfique,
- Amateurs/professionnels venus spécifiquement sur le territoire pour un séjour autour de la pratique du golf.

La réalisation d'un éco-golf s'inscrit donc dans la stratégie d'Alès Agglomération de développer des filières économiques nouvelles en attirant dans le cas présent une clientèle locale et des personnes venant sur le territoire pour cette activité spécifique. Il s'agit ainsi de contribuer à favoriser un courant de relation et d'échanges générant des retombées économiques directes et indirectes et susceptibles de bénéficier à l'ensemble du territoire. Le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire est de nature à constituer un lieu d'appel favorisant les échanges et le développement de l'économie locale en générant des trafics nouveaux sur le territoire.

Pour ce faire, il répond à deux enjeux majeurs :

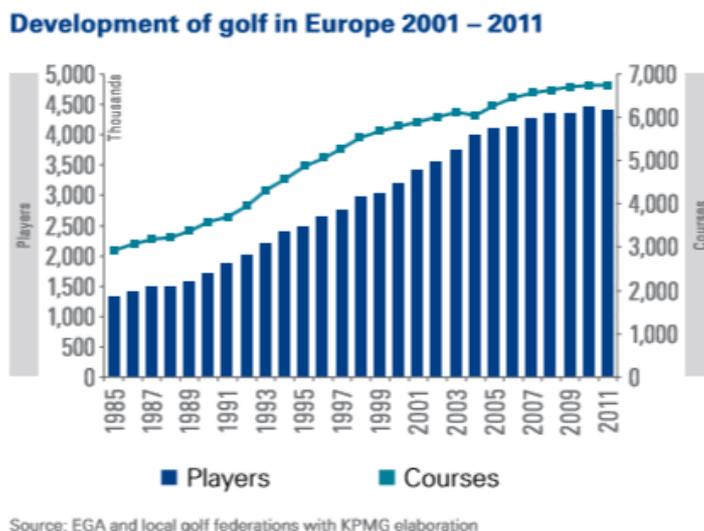
- l'intégration dans un réseau régional de golfs déjà constitué, source d'activité pérenne,
- le maillage de cet équipement avec l'ensemble de l'offre touristique locale.

Une étude réalisée par la Fédération Française de Golf (F.F.G.) souligne que les golfs génèrent une importante valeur ajoutée sur les territoires dans lesquels ils s'implantent.

La fréquentation des golfs ne connaît pas la crise. En Europe, le nombre de golfeurs a ainsi doublé ces 25 dernières années.

² Source : KPMG – F.F.G, Tangara Consulting – étude prospective pour le Golf du Grand Alès- Octobre 2013

³ Green-fee : droit de jeu journalier



En France, on estime à 600 000 le nombre de joueurs de golf en 2012. Avec plus de 422 700 licenciés inscrits cette même année, le nombre de joueurs non licenciés est près de 200 000, ce sont essentiellement des joueurs en green-fees.

Un golf génère des retombées économiques positives pour les communautés⁴ :

- En France la filière golf représente un chiffre d'affaires de l'ordre de 1,5 milliard d'euros HT, un peu plus de 13 000 employés et plus de 1 200 entreprises (dont 500 exploitants de golf).
- A titre d'exemple, aux USA 1\$ dépensé pour jouer au golf (green fee, abonnement, restauration, enseignement) génère 3\$ supplémentaires en retombées économiques, en Espagne 1€ génère 5€ supplémentaires.

D'après une étude prospective et de rentabilité prévisionnelle réalisée par Tangara Consulting, l'éco-golf du projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire représente un vrai potentiel pour le territoire d'Alès Agglomération :

- L'éco-golf du projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire bénéficie d'une clientèle potentielle significative :
 - année 1 : 350 abonnés potentiels et 7 000 green fee (excursionnistes, touristes et entreprises)
 - année 2 : 450 abonnés potentiels et 9 000 green fee
 - année 3 : 500 abonnés potentiels et 10 000 green fee
- Un golf du type du projet de L'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire peut générer près de :
 - 300 000 € de bénéfice la première année d'exercice (soit 70 973 € de résultat parcours et 227 768 € de résultat services annexes)
 - 700 000 € de bénéfice la troisième année d'exercice (soit 378 247 € de résultat parcours et 314 957 € de résultats services annexes)

⁴ Source : étude F.F.G et BIPE, 2007

Dans un contexte où le foncier disponible pour les activités économiques est aujourd'hui limité sur le territoire d'Alès Agglomération, le projet offre des potentialités d'accueil d'activités économiques golfiques à proximité du parc des expositions et de la zone d'activité de la commune de Méjannes-les-Alès et de la ville d'Alès.

4.2. Complément de l'offre de loisirs à destination des habitants du territoire et valorisation du patrimoine

Depuis les années 2000, Alès Agglomération connaît d'importantes évolutions dans la structure de sa population⁵ qui illustrent pleinement le dynamisme et l'attractivité retrouvés du territoire :

- La hausse de la population de +11% entre 1999 et 2009 est près de 2 fois supérieure à la moyenne nationale et du même ordre que les dynamiques régionales. L'implantation de nouveaux arrivants provenant majoritairement de territoires urbains, constitue un apport important pour la vitalité démographique du territoire et participe au processus de restructuration de la population avec plus d'actifs et de jeunes.
- Cette dynamique d'implantation génère une forte augmentation de la population active et des CSP+ sur le territoire. Les 15-39 représentent 53% des nouveaux arrivants et les CSP+ ont augmenté de 38% entre 1999 et 2009.
- Le territoire continue d'attirer une population de retraités, notamment en provenance de l'Europe du Nord. En 2025, un tiers des habitants du territoire aura plus de 60 ans. Cette population, qui aspire à vivre longtemps en bonne santé, est en attente de services et de loisirs de proximité de qualité.

Or, le développement du nombre de licenciés⁶ dans l'activité golfique concerne principalement les jeunes actifs en début de carrière dans la tranche 26-29 ans et les plus de 55 ans. Ces tranches d'âge cible pour cette pratique correspondent justement aux progressions les plus fortes constatées dans la population d'Alès Agglomération.

L'implantation d'un éco-golf public et d'un pôle équin sur le territoire est de nature à contribuer au développement de l'offre de loisirs à destination des habitants en cohérence avec les évolutions de la population et l'ambition du projet de territoire d'Alès Agglomération de s'inscrire résolument dans une attractivité fondée sur l'articulation du travail et du temps libre, dans un cadre de vie de grande qualité.

Les habitants pourront ainsi bénéficier d'équipements sportifs accessibles :

- Centre équin
- Éco-golf public
- Parcours de santé accessibles à tous
- Chemins de randonnées et circulations en mode doux reliés aux itinéraires de randonnées d'Alès Agglomération (1 000 km)

⁵ Source : insee, population légale en 1999 et 2009 sur le territoire d'Alès Agglomération

⁶Source : statistique ffgolf 2012 – 4/15

4.3. Une déclinaison opérationnelle du projet de territoire Alès Agglomération

4.3.1. Un projet vecteur de redéveloppement agricole

Riche et diversifiée, l'agriculture d'Alès Agglomération est aujourd'hui néanmoins fragilisée par le recul continu du nombre d'agriculteurs exploitants⁷ (-27% entre 1999 et 2009), la baisse importante du nombre d'exploitations⁸ (-70% entre 1988 et 2000 et -26% entre 2000 et 2010) et le vieillissement de ses actifs. Alors que l'évolution de la surface agricole utile (SAU) est globalement stable, le secteur souffre de difficultés spécifiques : crise de vocation, accès au foncier, rentabilité de certaines exploitations, manque de repreneurs,

Dans ce contexte, les élus d'Alès Agglomération veulent mettre en place une politique de maîtrise de l'évolution du foncier en considérant les enjeux agricoles, naturels et urbains liés au développement socio-économique du territoire.

L'aménagement de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire aura en effet un impact sur les terres agricoles du territoire concerné par le périmètre du projet. Le secteur du Sud-Est alésien est identifié « en mutation à court et moyen termes » dans le SCoT Pays Cévennes et fait l'objet d'importants projets d'aménagement et d'infrastructures (cf. paragraphe 2.7 sur l'aménagement).

La volonté des responsables d'Alès Agglomération et des acteurs agricoles est d'accompagner cette mutation du point de vue du devenir foncier agricole et des exploitations agricoles existantes.

En concertation avec les acteurs du monde agricole, les responsables d'Alès Agglomération ont décidé de mettre en pratique sur le projet de l'Eco-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 au maintien et à l'installation de nouveaux agriculteurs. ex : installation d'une exploitation en maraîchage en bordure du Gardon.
- Engagement du maître d'ouvrage pour le développement agricole et la pérennité des cultures :
 - Augmentation des indices, développement de l'irrigation, ...
 - Agro-tourisme, circuits de vente courts
 - Potentiel de valorisation des productions issues des terres agricoles exploitées à proximité de l'éco-golf public, du pôle équin et du village.
 - Entretien des terrains de l'éco-golf hors aire de jeux (environ 15 ha), pouvant faire l'objet d'une convention avec les agriculteurs via la mise à disposition des terrains avec un protocole d'utilisation (cultures aromatiques notamment).

En cohérence avec la politique agricole territoriale définie dans le SCoT Pays Cévennes et renforcée dans le projet de territoire Alès Agglomération, l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire

⁷ Source : insee, nombre d'exploitants agricoles en 1999 et 2009

⁸ Source : Recensement Général Agricole

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'Eco-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.

4.3.2. Une déclinaison de la stratégie touristique

Composé d'une grande diversité de paysages, d'une identité culturelle forte, et d'une histoire riche, les Cévennes recouvrent un important potentiel touristique que les acteurs publics et privés travaillent à développer et valoriser de concert depuis plusieurs années.

La stratégie globale touristique défini et dans cette perspective dans le cadre du pays Cévennes, a conduit à la création d'une filière économique dédiée au tourisme au sein de l'Agence de développement Alès Myriapolis et à la structuration de la Destination Cévennes autour du concept d'archipel de mondes à part.

Depuis sa structuration la filière touristique connaît un important succès à l'échelle du territoire d'Alès Agglomération et plus largement des Cévennes. La politique touristique et de loisirs engagée depuis plusieurs est génératrice d'emplois et de développement économique :

- Le nombre d'emplois⁹ dans le secteur du Tourisme Café Hôtels Restaurant (TCHR) a augmenté de 70% entre 2008 et 2012. Ce secteur est le premier créateur d'emploi du territoire Alès Agglomération (soit 811 emplois en plus en 4 ans)
- Le chiffre d'affaires de la vitrine commerciale Cévennes tourisme a augmenté de 21% entre octobre 2012 et octobre 2013 (soit + 119 000 € pour une chiffre d'affaire de 694 218 € au 31 octobre 2013)

Cette structuration permet à l'agglomération alésienne de se positionner comme un territoire moteur en matière de développement touristique, comme l'atteste le rôle d'Alès dans le réseau des villes portes du bien inscrit au patrimoine mondiale de l'humanité par l'Unesco.

Le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire s'inscrit pleinement dans la filière tourisme portée par le Pays Cévennes et Alès Agglomération. En tant que monde à part dédié aux activités golfiques il participe de la construction et du développement de l'archipel des mondes à part de la Destination Cévennes.

Au même titre que le projet des Fumades dédié au thermalisme, le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire est structurant pour la destination qui ne dispose pas d'un grand nombre de locomotives touristiques et constitue un produit d'appel pour le développement touristique des Cévennes :

- Il vient compléter et diversifier l'offre touristique du territoire en proposant une activité nouvelle et accessible à différents types de publics (initiés, pratiquants réguliers, débutant qu'ils soient touristes ou habitants) selon différentes formules : voyage golfique, séjour découverte, activités sur une journée ou une demi-journée pour pratiquants.

⁹ Emplois au lieu de travail, soit l'ensemble des emplois recensés sur le territoire.

- Le projet représente une offre attractive qui peut être comprise dans un package avec d'autres activités sur le territoire et sera structurée pour recevoir des touristes hébergés sur place ou à proximité.
- Il peut constituer en soi un objet de visite ou participer d'un séjour sur le territoire d'Alès-Cévennes

Le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire s'inscrit en cohérence avec le positionnement touristique de la Destination Cévennes et participe à la qualité de l'offre touristique et à sa notoriété.

4.3.3. Un projet pilote pour un urbanisme durable et intégré intégrant les énergies renouvelables

La qualité des paysages naturels et agricoles façonnés par des siècles de relations homme/nature, dans lesquels sont venus s'intégrer des villages de caractère remarquable tel que Vézénobres et Saint-Maurice-de-Cazeville, est une véritable richesse d'Alès Agglomération.

Désireux de maintenir et de conforter la qualité des espaces qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants, les élus d'Alès Agglomération souhaitent inscrire un tout nouveau projet d'aménagement dans une démarche d'intégration paysagère et architecturale.

En cohérence avec les orientations du SCoT Pays Cévennes, du projet de territoire Alès Agglomération et de la charte paysagère et architecturale du Pays (annexée au SCoT), l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire constitue un projet pilote en terme d'urbanisme durable intégré dans son environnement.

Expression de cette volonté, le projet de Hauts de Saint-Hilaire constitue une opportunité d'expérimenter le concept urbanistique et architectural développé dans le cadre du SCoT et du projet de territoire d'Alès Agglomération de création d'un éco-hameaux durable, exemplaire en termes d'urbanisme intégré, de densité et de faible niveau de consommation énergétique.

La qualité de l'intégration architecturale et du traitement des espaces aménagés constituera un des points forts du projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire.

En cohérence avec les ambitions portées par les élus et acteurs du développement des Cévennes dans le SCoT du Pays Cévennes, le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire est une traduction opérationnelle des orientations de développement et d'aménagement durable sous ses différentes composantes : tourisme, économie, éco-golf et éco-habitat.

4.3.4. Un modèle de gestion de la ressource en eau

La gestion de la ressource en eau constitue un enjeu majeur pour le développement du territoire d'Alès Agglomération. La disponibilité de la ressource en eau brute est en particulier déterminante pour l'avenir de l'agriculture et en particulier pour l'amélioration du rendement des cultures qui conditionne leur pérennité économique, dans un contexte de réchauffement climatique annoncé.

Dans la perspective de la mise en place d'une ZRE sur le bassin des Gardons, les élus d'Alès Agglomération, et plus largement du Pays Cévennes, ont défini une stratégie de gestion durable et équilibrée de la ressource en eau.

Le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire s'inscrit dans cet objectif en proposant une gestion économe de l'eau à destination des activités golfiques, agricoles et résidentielles.

L'approvisionnement en eau de l'Eco-site de des Hauts de Saint-Hilaire de gestion durable de la ressource et dans le même temps de pourvoir à l'alimentation en eau brute pour les activités agricoles du secteur :

- Les activités golfiques seront alimentées par une retenue d'eau de 190 000 m³ dont la ressource principale est assurée par pompage dans la nappe alluviale du gardon, hors période de basses eaux et le recueil des eaux pluviales de l'éco-hameau. En période de pénurie et/ou de restriction d'eau, il est prévu de n'arroser que les greens (soit moins de 4 ha), ce qui représente une quantité très limitée d'eau.
- La possibilité d'utiliser les eaux traitées de la station d'épuration pour l'arrosage du golf est à l'étude. Un groupe de travail regroupant entre autre l'Ecole des Mines d'Alès, des acteurs industriels et le cabinet Gaxieu va procéder à l'évaluation de la faisabilité technique et juridique de cette solution qui permettrait de réduire la dimension du bassin de rétention et son impact.
- Pour soutenir le développement des activités agricoles du secteur, il a été prévu de réserver 50 000 m³ d'eau pour les activités agricoles desservies par un réseau d'irrigation local.

4.3.5. Un projet qui répond à des enjeux de mixité sociale, urbaine et intergénérationnelle

Le projet d'aménagement d'éco-site des Hauts de Saint Hilaire comporte deux zones destinées à la création de logements. Il s'inscrit pleinement dans les logiques de développement urbain promues par les lois Solidarités et Renouvellement Urbain (SRU) et les lois Grenelle en favorisant :

- **Une mixité sociale, urbaine et intergénérationnelle via une diversité de l'offre de logements**

Le secteur de l'extension villageoise situé en continuité du village et l'éco-hameau accueillent une offre en logements diversifiés permettant de répondre à la demande et aux exigences de mixité sociale et urbaine. Elles permettent également un rééquilibrage de la pyramide des âges de la commune en facilitant l'accueil de jeune ménage et en proposant un habitat adapté aux séniors.

L'analyse des dynamiques immobilières réalisée par la SEGARD à l'échelle du bassin alésien montre que le secteur Sud d'Alès, dont fait partie Saint-Hilaire de Brethmas, est parmi les plus recherchés d'Alès Agglomération, de même, il fait l'objet d'un déficit de maisons en location (individuelles mais aussi groupées).

L'opération d'éco-site des Hauts de Saint-Hilaire s'inscrit totalement dans la réponse à apporter à cette demande au niveau du projet habitat qui permet d'introduire avec l'extension villageoise et l'éco-hameau :

- Des petits collectifs adaptés aux modes de vie actuels y compris résidence séniors
- Des maisons de ville mitoyennes,
- Des maisons individuelles

Cette diversité permet de répondre à une demande diversifiée : accession à la propriété, logement locatif, logement locatif social, résidence permanente, résidence secondaire ...

Le volet habitant du projet permet également à la commune de renforcer sa politique en matière de production de logements aidés. Saint-Hilaire de Brethmas est en effet soumise à l'article 55 de loi SRU qui impose à la commune de disposer d'un pourcentage minimum de logements sociaux dans son parc de résidences principales. Aujourd'hui la commune accuse un déficit en terme de logements aidés, elle a donc engagé des efforts de rattrapage.

Au sein de l'extension urbaine et de l'éco-hameau le taux de logements sociaux s'établit à 27,8 %.

- **Un projet en cohérence avec les législations en vigueur**

Saint Hilaire de Brethmas dispose de vastes zones d'urbanisation futures issues de son P.O.S élaboré dans les années 1980. La commune souhaite aujourd'hui repenser ses extensions urbaines en assurant une bonne maîtrise de son développement dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme en cours, dans l'esprit du label PLU Gard Durable et des lois SRU et Grenelle.

L'éco-site des Hauts de Saint Hilaire s'inscrit dans une volonté de maîtrise de l'étalement urbain, tout en permettant un développement démographique à travers :

- Une extension villageoise en continuité du village et d'un éco-hameau présentant une densité bâtie moyenne de 24 logements à l'hectare
- Un éco-hameau dense (26 logements à l'hectare) au Nord de la zone de loisir

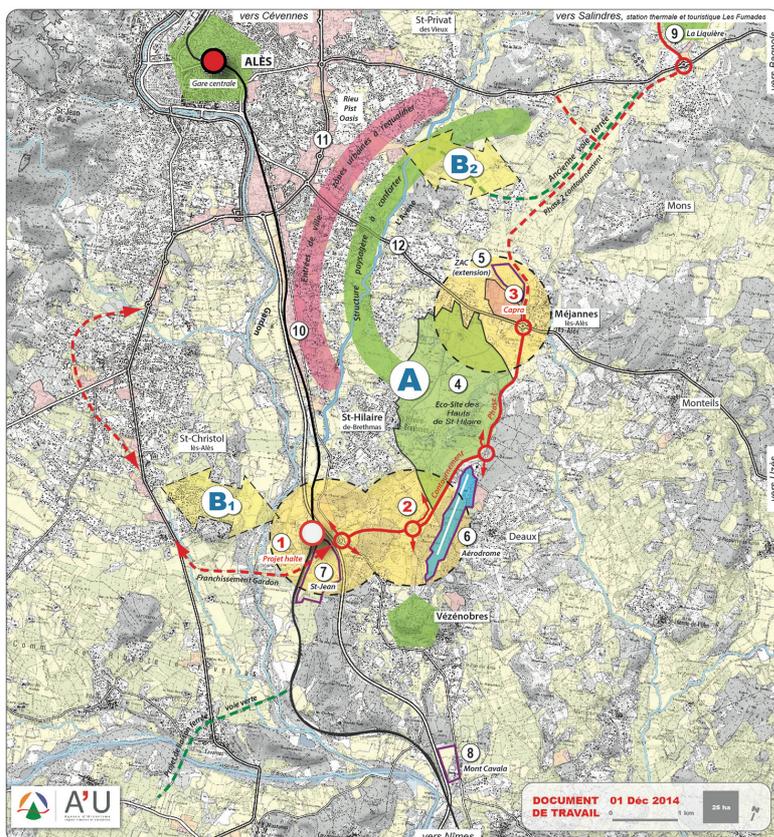
4.3.6. Une cohérence d'aménagement du Sud Est Alésien

Porte d'entrée d'Alès Agglomération, le Sud Est alésien est en plein développement tant en termes de population que d'activités. À l'horizon 2030, ce sont près de 4 250 nouveaux habitants qui sont attendus sur le territoire.

L'accompagnement du développement de cet espace stratégique est un enjeu à l'échelle du SCoT Pays Cévennes et d'Alès Agglomération.

Dans cette perspective, les élus du territoire ont engagé la réalisation d'un schéma de secteur afin d'assurer la mise en cohérence de l'ensemble des projets structurants du secteur :

- Structuration du pôle de centralité secondaire de Vézénobres,
- Réalisation du grand contournement Est d'Alès,
- Création d'une halte ferroviaire,
- Optimisation du site du Parc des Expositions,
- Création d'une nouvelle zone économique sur Méjannes.



Alès Agglomération **Sud-Alésien**

Prospective territoriale - Orientations et enjeux

Organiser et maîtriser l'accueil d'une nouvelle population sur un territoire fortement attractif

Proposer des espaces économiques adaptés sur un territoire de grande accessibilité

Structurer et équiper un territoire en prenant appui sur ses qualités paysagères et patrimoniales.

SECTEUR A : Territoire de grande attractivité (moyen terme)

Des opportunités d'équipement : l'évolution des territoires proches ?

1 : Nouvelle halte ferroviaire
2 : Phase 1 du grand contournement routier
3 : Optimisation du site Capra

Des sites stratégiques : vers une dimension intercommunale ?

Projet en cours **Potentiels à confirmer**

4 : Projet « Eco-Site de Pompeyart » 5 : Extension ZAC Méjannes-lès-Alès
6 : Optimisation aéroport Ales-Deaux
7 : Crisation secteur Saint-Jean
8 : Optimisation zone Mont Cavala

SECTEURS B : Des relations à définir (long terme)

B1 : Communes des rives Est et Ouest du Gardon (projet franchissement du Gardon)
B2 : Secteurs urbain et périurbain (projet phase 2 Grand contournement)

SECTEUR SUD-EST ALÉSIEEN : Territoire à (re)découvrir

Les atouts du périurbain : vers de nouveaux usages ?

Paysage et patrimoine	Equipements structurants
Structure paysagère (reliefs, cours d'eau, espace agricole)	Nouvel accès au territoire (voir 2)
Le Village de Vézénobres	Espaces Goliques (voir 4)
Des centres villageois et des mas	Aérodrome d'Alès-Deaux (voir 6)
Des éléments de liaison potentiels (l'Avène, anciennes voies ferrées)	Salle de spectacle (voir 3)
	9 : site d'accueil touristique (projet La Liqueur, à Servas)

Axes majeurs et tissus urbains : vers un nouveau cadre de vie ?

Entrées de ville à requalifier **Zones urbaines à restructurer**

10 : RN 100 « route des gares » Gestion cohabitation économie et habitat
11 : rocade commerciale d'Alès Désenclavement et remembrement urbain
12 : route d'Uzès Optimisation des potentiels fonciers

■ Zones d'activités économiques ▲ Polarités SCOT Pays Cévennes

DOCUMENT 01 Dec 2014
DE TRAVAIL

L'implantation du projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire dans cet espace périurbain stratégique en plein développement s'inscrit dans une logique d'aménagement d'ensemble du secteur. Alors qu'il bénéficiera de la réalisation des projets structurants, notamment en termes de desserte et de développement économique, le projet de l'Eco-site des Hauts de Saint-Hilaire participera à la requalification et à la valorisation paysagère du territoire ainsi qu'à son rayonnement et son attractivité.

4.4. Respect et valorisation de l'environnement naturel

4.4.1. Un Eco-site paysager à l'articulation du village et des espaces sportifs et touristiques

Une configuration paysagère et topographique intéressante

Le secteur habitat se situe dans l'extension Nord-Est du centre-ville. Il s'organise à partir d'une ligne de crête centrale Nord-Sud, scindant le site en deux versants Est et Ouest. Le versant Est apparaît relativement plat, alors que le versant Ouest s'incline en pente douce vers la plaine de l'Avène. Le site est également marqué par des micro-reliefs orientant les perceptions visuelles, et découpant cet espace en trois sous secteurs : un secteur tourné vers le village, un plateau central entre le projet d'éco-golf public et la plaine de l'Avène, un secteur tourné vers Méjannes.

Ainsi, si cet espace offre une uniformité d'ensemble, il présente des variantes en matière d'orientations et de perceptions visuelles, d'accroches avec son environnement immédiat.

Le secteur se compose d'espaces agricoles cultivés (vignes et cultures céréalières) sur les sous-secteurs côté village et côté Avène. On note des formations végétales intéressantes

telles qu'un grand bosquet de pins en partie centrale, des chênes verts et chênes blancs. La partie Sud présente une covisibilité intéressante avec le village.

Le secteur plus au Nord apparaît délaissé, se composant majoritairement de friches herbacées et de prairies. Le secteur est boisé, ce qui participe à masquer l'habitat diffus qui ponctue cet espace. Le Mas de Perau, patrimoine agricole remarquable, est préservé dans le cadre du projet dans son environnement agricole.

A l'Ouest, s'ouvrent de larges perspectives vers le grand paysage des Cévennes ; à l'Est, vers l'espace golfique.

Des possibilités d'intégration à l'échelle du secteur

Ainsi, la partie Sud du secteur s'inscrit dans une continuité urbaine propice à une extension du village. Cet espace apparaît privilégié pour former une articulation nécessaire entre le village et la partie golfique.

La partie Nord, ouverte sur Méjannes et déconnectée de toute urbanisation structurée, est maintenue en zone agricole afin d'assurer les accès aux espaces d'exploitation et de ne pas créer d'enclave agricole. Le secteur d'habitat golfique s'inscrit en limite d'espace golfique, et crée une passerelle vers les zones ouvertes à l'urbanisation plus à l'Ouest, afin de structurer les espaces bâtis entre eux.

Les espaces boisés identifiés sur ce secteur seront maintenus, voire confortés, afin de structurer l'espace et d'affirmer les limites des secteurs à vocation d'habitat.

4.4.2. Le secteur golfique et équin: un site paysager, source d'inspiration du projet, composite entre agriculture et tourisme

La topographie participe à l'identification de l'entité paysagère. La ligne de crête centrale Nord-Est/Sud-Ouest arrête le regard et sépare un plateau agricole ouvert d'un versant Sud plus enclavé. Le relief et l'hydrographie dessinent une orientation dominante qui structure et rythme l'entité.

Jeux de perceptions et patrimoine végétal

Le site présente un potentiel de mise en scène particulièrement intéressant pour l'implantation d'un éco-golf public :

- le relief au Nord-Ouest préserve le site des vues sur l'habitat diffus de la vallée de l'Avène et participe à la mise en scène du décor naturel,
- au Sud, la toile de fond révèle une perspective végétale sur la colline boisée de Jasse de Bétrine. Des jeux de covisibilité, entre la bâtisse du Mas de Rouquette au sommet de la colline et le Mas Novis au cœur du plateau agricole, mettent en valeur le patrimoine architectural. Des jeux de portes entre plateaux agricoles et collines boisées introduisent des effets de surprise très intéressants.

Et pour l'implantation d'un pôle équin :

- au Centre, un plateau ouvert est positionné en surplomb et offre une relation intéressante avec le golf sur la partie Est. La végétation du site participe aussi à rythmer et orienter le vaste plateau agricole. Ce dernier se caractérise par la géométrie et les cultures des parcelles agricoles, mais aussi par les lignes de ripisylves le long des fossés et cours d'eau. Ces ripisylves bien que parfois dégradées restent incontestablement un élément de lisibilité de ce paysage.

Dans une volonté de limiter l'impact du bâti et de préserver les espaces agricoles notamment viticoles, mais aussi de mutualiser les équipements entre espace golfique et espace équin, il apparaît intéressant de pouvoir localiser les bâtiments du projet équin, à la fois, à proximité de l'espace d'habitat golfique et en connexion avec le milieu agricole pour les liens de production entretenus entre ces activités.

5. BILAN DU PROJET

5.1. Respect des objectifs du SCoT et du PLH

Actuellement, la commune de Saint Hilaire de Brethmas compte 94 logements sociaux, avec un déficit de 296 logements sociaux (loi SRU) (source : PLH AA 2014-2019).

Sur la période 2008-2012, le nombre moyen annuel de logements autorisés à Saint Hilaire a été de 70 logements.

Le PLH prévoit des orientations territorialisées sur la période 2014 – 2019 pour St-Hilaire de Brethmas (p. 116 du PLH) :

- 43 logements à produire par an répartis comme suit :
 - 26 logements tous types
 - 17 logements sociaux

Le projet d'aménagement prévoit 395 logements mixtes résidents / touristes répartis comme suit :

- 235 logements pour résidents permanents dont :
 - 125 logements tous types
 - 110 logements sociaux (soit 27,8 % de l'habitat créé sur le total de l'opération) dont 60 logements adaptés pour les seniors type « Maisons de Marianne »
- 160 logements à vocation touristique (hors quota PLH)

Le projet répond à la production de 3 années de logements pour résidents permanents (sociaux et non sociaux) prévus sur le territoire communal au regard des orientations territorialisées du PLH et respecte l'équilibre défini dans le PLH.

Il intègre en outre une production de logements pour seniors, en réponse à la dynamique d'évolution de la pyramide des âges sur le territoire d'Alès Agglomération (près de 30% de la population > 60 ans)

Par ailleurs, le projet d'aménagement agricole, d'habitat et de loisir prévoit la création de 65 emplois directs. Il aura également des effets significatifs sur la création d'emplois indirects notamment en lien avec la mise en œuvre de la stratégie touristique d'Alès Agglomération qui consiste à :

- Développer les ailes de saison
- Diversifier l'offre touristique pour toucher de nouveaux publics
- Professionnaliser l'offre sur le territoire

Le projet s'inscrit ainsi dans le maillage de pôles d'attraction touristique en cours de structuration sur le territoire d'Alès Agglomération et du Pays Cévennes :

- Pôle mécanique : rénovation et mise en service de nouvelles pistes
- Station thermale d'Allègre les Fumades : création d'une cité du bien être en lien avec les activités thermales
- Train à vapeur des Cévennes : investissement sur les voies et projet de développement touristique (gares, sites)
- Musée des vallées Cévenoles (St-Jean du Gard) : construction d'un nouveau musée sur le site de Maison Rouge

Au-delà des sites eux-mêmes, la mise en synergie de ces différents pôles et la stratégie touristique auront des répercussions positives sur l'emploi et les dynamiques de tourisme et de loisirs du territoire : prestataires, opérateurs, hébergeurs.

L'existence d'une association de plus 400 golfeurs sur Alès Agglomération permet également d'augurer du développement d'activités de prestations de services liées à l'éco-golf public.

5.2. Evolution de l'occupation des sols

5.2.1. Bilan du projet : POS actuel / POS projet révisé

La réalisation du projet d'aménagement agricole, d'habitat et loisirs nécessite la modification du POS de Saint-Hilaire de Brethmas. Ceci induit un changement de vocation de 145 ha comme suit :

- 123 ha. en zone naturelle
- 22 ha. en zone ouverte à l'urbanisation

Par rapport au POS existant, le POS issu du projet d'aménagement agricole, d'habitat et de loisirs comprend 6,5 ha. supplémentaires ouverts à l'urbanisation du fait de l'ouverture à l'urbanisation de 22 ha. pris sur les terres classées en agricole (NC) pour l'éco-habitat soit

- 4,5 ha. en extension villageoise
- 14,6 ha. en éco-hameau
- 2,8 ha. pour le projet d'éco-hôtel

Le déclassement de 15,4 ha. de zone actuellement ouverte à l'urbanisation (NA) en zone naturelle (ND).

Evolution de l'occupation du sol entre le POS actuel et le POS projet révisé

Type	POS actuel (surface ha)	POS projet (surface ha)	Δ POS actuel \rightarrow POS projet
NC (agricole)	438	295	- 143
ND (naturel)	388	524,5	+ 136,5
NA (ouvert urbanisation)	568	574,5	+ 6,5
TOTAL	1 394	1 394	-

5.2.2. Bilan du projet : POS projet initial (enquête publique 2013) / POS projet révisé 2014

Par rapport à la modification du POS proposée pour la réalisation du projet initial, le projet révisé permet :

- La préservation 124 ha. supplémentaires de terres agricoles
- La réduction des terres ouvertes à l'urbanisation de 62,5 ha.

Les terres agricoles du projet révisé font également l'objet d'une valorisation pour l'aménagement et le développement agricoles avec :

- La signature d'une convention de partenariat avec la SAFER et la Chambre d'agriculture du Gard pour mobiliser les terres agricoles et favoriser l'installation de jeunes agriculteurs sur le territoire d'Alès Agglomération et sur la commune
- La mise en œuvre d'une OCAGER sur le secteur concerné par le projet

Evolution de l'occupation du sol du POS « projet initial » (enquête publique 2013) au POS projet révisé

Type	POS projet initial (EP 2013) (surface ha)	POS projet révisé (surface ha)	Δ POS actuel → POS projet
NC (agricole)	169	295	+ 126
ND (naturel)	588	524,5	- 63,5
NA (ouvert urbanisation)	637	574,5	- 62,5
TOTAL	1 394	1 394	-

5.2.3. Prise en compte des remarques de la commission d'enquête dans le projet redéfini

Le projet révisé est réduit à un éco-golf public de 18 trous fonctionnant en partenariat avec le golf 6 trous existant de Ribaute les Tavernes.

Le dimensionnement du projet immobilier a été approfondi pour permettre d'atteindre l'équilibre financier de l'opération par la construction d'un éco-habitat densifié par rapport au projet initial.

La ZAE initialement prévue est sortie du projet d'aménagement agricole, d'habitat et de loisirs pour être rapprochée du CAPRA sur la commune de Méjannes-les-Alès. Le volet économique du projet est aujourd'hui recentré sur la production agricole, les activités équestres, les activités de loisirs, l'éco-hôtel et les synergies établies avec l'activité touristique d'Alès Agglomération et la valorisation des productions locales : agriculture, artisanat.

Avec une densité de 24 log./ha. et une production de logements respectant le PLH le projet est cohérent avec les orientations du SCoT et du PLH. Il respecte également les orientations du SAGE et de préservation de la biodiversité (Atlas d'Alès Agglomération).

Il s'inscrit également dans les objectifs de production d'ENR du PCET du Pays Cévennes.

Le projet ne comprend plus de volet ZAE pour permettre à la zone d'activité économique de se développer en continuité du CAPRA.

De plus, le volet habitat du projet a été repensé dans une volonté de produire des logements qualitatifs et intégrés, répondant à des exigences d'éco-habitat. En plus du traitement sur la densité et les formes urbaines, l'éco-habitat inclut l'utilisation et la production d'énergie renouvelable en synergie avec les réflexions engagées à l'échelle d'Alès Agglomération (filiale bois).

La récupération et le recyclage des eaux de la STEP pour l'arrosage du golf ne sont pas possibles pour des raisons réglementaires.

Enfin, l'arrosage de l'éco-golf a ainsi été pensé par la création d'un bassin de stockage de 190 000 m³ qui sera alimenté par la récupération des eaux pluviales de l'éco-hameau et le pompage autorisé dans la nappe alluviale du gardon durant les périodes de hautes eaux.
