



PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Août 2009

TABLE DES MATIERES

PREMIÈRE PARTIE : PRÉSENTATION DU TERRITOIRE	8
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	8
1 - Le relief	8
2 - L'hydrographie.....	10
2.1 <i>Les cours d'eau</i>	10
Le Gardon	10
Les affluents du Gardon (et leurs bassins versants)	10
La qualité des cours d'eau	10
2.2 <i>La gestion de l'eau</i>	11
Le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse (RMC) :	11
Le SAGE des Gardons	11
3 - Les milieux naturels	11
3.1 <i>Les espaces boisés</i>	11
Des superficies réduites mais de qualité	11
Une végétation méditerranéenne	11
3.2 <i>Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique</i>	13
La ZNIEFF I 'Confluence des Gardons d'Alès et d'Anduze'	13
La ZNIEFF I 'Bois de Beauzon'	13
La ZNIEFF I 'Serre d'Avène'	14
La ZNIEFF II 'Ripisylve du Gardon Moyen'	14
3.3 <i>Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)</i>	15
4 - La qualité de l'air	15
4.1 <i>La pollution atmosphérique</i>	15
4.2 <i>Les substances allergènes</i>	15
L'OCCUPATION DE L'ESPACE	16
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	16
Un mot d'histoire... ..	16
5 - L'environnement administratif de Saint Christol	17
5.1 <i>La Communauté d'Agglomération du Grand Alès en Cévennes</i>	17
La formation de la Communauté d'Agglomération.	17
Trois grands ensembles pour une dynamique commune	17
Les compétences intercommunales au 1er janvier 2008	18
5.2 <i>Le Pays des Cévennes</i>	19
6 - Les déplacements	20
6.1 <i>La desserte routière</i>	20
Les grands axes	20
Le maillage interne	20
Accidentologie	21
6.2 <i>Les transports collectifs</i>	21
Le réseau NtecC	21
La desserte scolaire	22
6.3 <i>Les liaisons douces</i>	22
7 - Le tissu urbain.....	24
7.1 <i>Le patrimoine culturel</i>	24
Le patrimoine historique	24
Le patrimoine bâti	25
7.2 <i>Le tissu urbain</i>	26
L'évolution du tissu urbain	26

Le tissu urbain actuel	27
L'aménagement des espaces publics.....	28
8 - Les risques et nuisances.....	31
8.1 <i>Les risques d'inondations</i>	31
Les secteurs exposés au risque	31
Historique des crues et crue de référence	31
Les inondations de septembre 2002	32
Les outils de gestion du risque.....	33
8.2 <i>Les risques de feux de forêt</i>	33
Les zones d'interface entre espaces boisés et urbanisation	33
Une fréquentation importante	33
La prévention des risques et la lutte contre les feux.....	33
8.3 <i>Le dépôt d'explosifs de Bagard</i>	34
8.4 <i>Les nuisances associées aux axes routiers</i>	35
Au titre du Code de l'Environnement	35
Au titre du Schéma Routier Départemental	36
Au titre de la loi Barnier	36
Au titre des risques liés au transport de matières dangereuses	36
8.5 <i>Les autres sources de nuisances</i>	36
Les établissements ICPE	36
La station d'épuration.....	36
9 - Les grandes unités paysagères	39
9.1 <i>Le bourg de Saint Christol</i>	40
Les enjeux :.....	40
9.2 <i>Le hameau de Montmoirac</i>	40
Les enjeux	40
9.3 <i>La plaine urbaine et viticole</i>	40
Les enjeux	40
9.4 <i>La colline de Montèze et du Rouret</i>	40
Les enjeux	40
9.6 <i>La prairie du Gardon</i>	41
Les enjeux	41
9.7 <i>La vallée de l'Alzon</i>	41
Les enjeux	41
9.8 <i>La colline boisée et le hameau de Valz</i>	41
Les enjeux	41
LA VIE LOCALE	44
ANALYSE DES BESOINS	44
10 - Une démographie très dynamique	44
10.1 <i>Une croissance très rapide</i>	44
Une hausse de 171% entre 1962 et 1999	44
Quelle évolution depuis 1999 ?	45
Une forte attractivité	45
La population venue s'implanter à Saint Christol entre 1990 et 1999.....	45
10.2 <i>La pyramide des âges</i>	45
Une population relativement jeune	45
Un vieillissement progressif de la population	46
Une classe 'creuse' : les jeunes de 15-29 ans	46
10.3 <i>Des ménages de plus grande taille que la moyenne</i>	47
11- L'économie locale : un nouvel élan ?	50
11.1 <i>La population active</i>	50

Un nombre de retraités croissant	50
Une population active dont l'âge augmente progressivement.....	50
Une diminution récente du taux de chômage.....	51
<i>11.2 L'adéquation entre emplois et population active à St Christol.....</i>	<i>51</i>
Un rapport emplois / actifs déficitaire	51
Les modes de déplacement utilisés.....	52
<i>11.3 Les grandes caractéristiques de l'économie locale.....</i>	<i>53</i>
Des créations d'emploi importantes au cours des dernières années	53
Un centre dynamique de recherche et haute technologie	54
Une armature de petits commerces relativement faible.....	54
L'agriculture : une forte concurrence spatiale	55
12 - Le parc de logements	57
<i>12.1 La composition du parc immobilier</i>	<i>57</i>
L'évolution du parc immobilier jusqu'en 2004.....	57
Un parc très récent.....	57
Le bilan de l'OPAH	58
<i>12.2 Les caractéristiques du parc de résidences principales</i>	<i>58</i>
L'offre en logements collectifs très réduite	58
Une offre locative encore faible	59
Une majorité de logements de grande taille.....	59
Le parc social	60
<i>12.3 Une forte pression de la demande.....</i>	<i>61</i>
Une vacance extrêmement faible	61
Une demande élevée en permis de construire	61
13 - Les équipements, les services et les animations.....	64
<i>13.1 Les équipements scolaire, l'enfance et la petite enfance</i>	<i>64</i>
Les écoles.....	64
L'accueil d'enfants	64
Collège et lycée.....	64
Les services de santé	64
<i>13.2 Les équipements sportifs et socio-culturels, les manifestations.....</i>	<i>64</i>
Les principaux équipements.....	64
Les musées, sites remarquables et autres curiosités	64
Evènements et manifestations.....	65
<i>13.3 La vie associative</i>	<i>65</i>
Les associations à caractère artistique	65
Les associations sportives.....	65
Les autres associations	65
14 - Les réseaux de viabilité.....	67
<i>14.1 L'alimentation en eau potable</i>	<i>67</i>
Les captages.....	67
Les capacités de stockage.....	67
La distribution.....	67
<i>14.2 L'assainissement.....</i>	<i>68</i>
Les réseaux d'assainissement collectif	68
La station d'épuration	68
L'assainissement pluvial	69
<i>14.3 La collecte et le traitement des déchets</i>	<i>69</i>

DEUXIEME PARTIE :LES CHOIX COMMUNAUX POUR LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE.....	72
1- LES LIMITES	72
1.1.-Les limites dues aux contraintes naturelles.	72
1.2- Les limites concernant le traitement des eaux usées.	73
1.3- Les limites des choix dues à la stratégie de financement des infrastructures de viabilité.	73
2- LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES RETENUES PAR LA COMMUNE POUR CONSTRUIRE LA VILLE DE DEMAIN.	74
2.1 - L'amélioration du cadre de vie.	74
2.2 - Le maintien d'un haut niveau d'emplois sur la commune.	75
2.3 - Le développement d'activités d'animation et de culture.....	75
3- LA TRADUCTION DES CHOIX COMMUNAUX DANS LE PARTI D'AMÉNAGEMENT.	75
4- MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES	76
4.1 – les zones urbaines	76
4.1.1 – La zone U.....	76
4.1.2 – Les zones U1 et U2	77
4.1.3 - La zone U4.....	78
4.2 – les zones à urbaniser AU	79
4.2.1 - La zone IAU	79
4.2.2 - La zone IIAU	80
4.2.3 – La zone IIIAU.....	80
4.2.4 – La zone IVAU	80
4.3 – Les zones naturelles	81
4.3.1 – La zone agricole A	81
4.3.2 – Les zones naturelles	81
TROISIEME PARTIE : LES INCIDENCES DU PARTI D'AMÉNAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR EN LIMITER LES EFFETS	83
1 – L'environnement urbain	83
1.1 - Les espaces déjà urbanisés	83
1.2 - Les espaces ouverts à une nouvelle urbanisation	83
2 – l'environnement naturel	84
2.1 - Les espaces agricoles	84
2.2 - Les espaces naturels	85
3 – Les mesures prises contre les risques naturels ou technologiques.....	85
3.1 - Le risque lié à la présence de l'entreprise Nitro Bickford installée sur la commune de Bagard ..	85
3.2 - Le risque d'incendie.....	85
3.3 - Le risque d'inondation.....	85
4 –Les apports du PLU par rapport au POS.....	87
4.1- Les choix d'urbanisation :.....	87
4.2 - Tableau des surfaces.....	87
4.3 - La capacité d'accueil.	88

TABLE DES ILLUSTRATIONS

SAINT CHRISTOL AU SEIN DES ‘GRANDS RELIEFS DU GARD’	8
CROQUIS DE L’ORGANISATION DU PAYSAGE AUTOUR DE LA VALLÉE DU GARDON, VUE PAR LE SUD	9
LA TOPOGRAPHIE COMMUNALE	9
LE CHEVELU HYDROGRAPHIQUE.....	10
CARTE D’OCCUPATION DU SOL (SOURCE IFN 1992).....	12
LA COUVERTURE BOISÉE ET AGRICOLE DE SAINT CHRISTOL.....	12
LES MILIEUX NATURELS DE SAINT CHRISTOL : BOISEMENTS ET ZNIEFF.....	14
LOCALISATION SCHÉMATIQUE DE SAINT CHRISTOL AU SEIN DE L’ESPACE RÉGIONAL	16
FICHE ADMINISTRATIVE	17
LES 16 COMMUNES DE LA COMMUNAUTÉ D’AGGLOMÉRATION DU GRAND ALÈS	18
LE TRAFIC ROUTIER SUR LES PRINCIPAUX AXES DE SAINT CHRISTOL LEZ ALÈS	20
LE RÉSEAU VIAIRE ACTUEL	21
LES RÉSEAUX VIAIRES ET LES RÉSEAUX DE TRANSPORTS COLLECTIFS À SAINT CHRISTOL	22
LE CHÂTEAU DE MONTMOIRAC LE SITE DU HAMEAU DE VALZ	24
LES SITES ARCHÉOLOGIQUES	25
HAMEAU DE VALZ PONT SUR L’ALZON (XVIIIÈME SIÈCLE) BÂTISSE DU BOURG DE SAINT CHRISTOL.....	25
LOTISSEMENT EN CONSTRUCTION MAISON EN BORDURE DU RUISSEAU CENTRAL	26
L’UNE DES PREMIÈRES OPÉRATIONS D’URBANISATION PRÈS DU BOURG CENTRE	26
SAINT CHRISTOL LEZ ALÈS AU XIXÈME SIÈCLE ET EN 1944.....	26
SAINT CHRISTOL LEZ ALÈS EN 1944 ET EN 1979	27
L’URBANISATION ACTUELLE	28
L’ARTICULATION ENTRE SAINT CHRISTOL ET ALÈS	29
OCCUPATION DES SOLS ET RISQUES D’INONDATIONS	31
LES ARRÊTÉS DE CATASTROPHES NATURELS LIÉS AUX INONDATIONS	31
CARTOGRAPHIE DES DÉGATS OCCASIONNÉS PAR LES INONDATIONS DE SEPTEMBRE 2002.....	32
CARTE D’INDICE DE SENSIBILITÉ AU FEU DE LA VÉGÉTATION COMMUNALE	34
LES MESURES RÉGLEMENTAIRES DE PROTECTION CONTRE LES FEUX DE FORÊT	34
CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES AVEC LES SECTEURS DE NUISANCE POUR UN TISSU OUVERT.....	35
CLASSEMENT SONORE DES AXES ROUTIERS SUR LE TERRITOIRE DE SAINT CHRISTOL	35
CARTE DE SYNTHÈSE DES RISQUES SUR LE TERRITOIRE DE SAINT CHRISTOL LEZ ALÈS	38
LOCALISATION SCHÉMATIQUE DES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES.....	39
ENTRE ALÈS, CÉVENNES ET GARDONS.....	43
L’ÉVOLUTION DE LA POPULATION DEPUIS 1962.....	44
ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND ALÈS	45
LA RÉPARTITION DE LA POPULATION DE SAINT CHRISTOL SELON L’ÂGE.....	46
L’ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DE LA POPULATION SELON L’ÂGE, 1990-1999	46
LA RÉPARTITION DE LA POPULATION SELON L’ÂGE : SAINT CHRISTOL, GRAND ALÈS	47
L’ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES – SAINT CHRISTOL	47
LA RÉPARTITION DE LA POPULATION SELON LE NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE (1999).....	47
L’ÉVOLUTION DU NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGE– SAINT CHRISTOL.....	47
QUELLE ÉVOLUTION DE POPULATION À L’ÉCHELLE DES 15 PROCHAINES ANNÉES ?.....	49

RÉPARTITION DE LA POPULATION 2004 SELON LES CATÉGORIES D'« ACTIFS » ET D'« INACTIFS »	50
LA RÉPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE SELON L'ÂGE - SAINT CHRISTOL - 1982, 1990, 1999.....	50
LE TAUX DE CHÔMAGE À SAINT CHRISTOL – 1982-2004.....	51
LES NAVETTES DOMICILE-TRAVAIL	51
LES MIGRATIONS PENDULAIRES ENTRE ALÈS ET LES COMMUNES PÉRI-URBAINES	52
MODE DES DÉPLACEMENTS UTILISÉS PAR LES ACTIFS DE SAINT CHRISTOL POUR LES NAVETTES DOMICILE-TRAVAIL.....	53
LES GRANDS EMPLOYEURS PRIVÉS À SAINT CHRISTOL.....	53
POPULATION ACTIVE ET EMPLOIS SELON LES GRANDS SECTEURS D'ACTIVITÉ – SAINT CHRISTOL 1999	54
LES EMPRISES ACTUELLES DU TISSU URBAIN ET DES SECTEURS BOISÉS ET AGRICOLES	55
LA COMPOSITION DU PARC IMMOBILIER – SAINT CHRISTOL – 1990-2004.....	57
LE PARC IMMOBILIER – SAINT CHRISTOL, GRAND ALÈS – 1999	57
L'ÉVOLUTION DU PARC IMMOBILIER DE SAINT CHRISTOL JUSQU'EN 2004	57
L'ÂGE DU PARC IMMOBILIER – SAINT CHRISTOL, GRAND ALÈS – 1999.....	58
BILAN DES RÉHABILITATIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DE L'OPAH 2002-2005.....	58
LA RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE TYPE DE LOGEMENT	58
LA RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION.....	59
LE STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES : SAINT CHRISTOL, GRAND ALÈS – 1999	59
LA RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR TAILLE – SAINT CHRISTOL 1999	59
LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA TAILLE – SAINT CHRISTOL, GRAND ALÈS – 1999	60
LA COMPOSITION DU PARC SOCIAL DE SAINT CHRISTOL EN 1999	60
BILAN PROVISOIRE DU PLH EN 2005	60
LE PARC DES RESIDENCES PRINCIPALES DE SAINT CHRISTOL : GRAPHIQUE DE SYNTHÈSE	60
LES EFFECTIFS DES ÉCOLES PRIMAIRES EN 2008	64
CROQUIS DU SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE DE SAINT CHRISTOL LEZ ALÈS.....	67
DESCRIPTIF TECHNIQUE DE LA STATION D'ÉPURATION	68
CROQUIS DU SYSTÈME D'ASSAINISSEMENT DE SAINT CHRISTOL LEZ ALÈS.....	68
ÉVOLUTION DES CHARGES DE POLLUTION TRAITÉES PAR LA STATION D'ÉPURATION	69

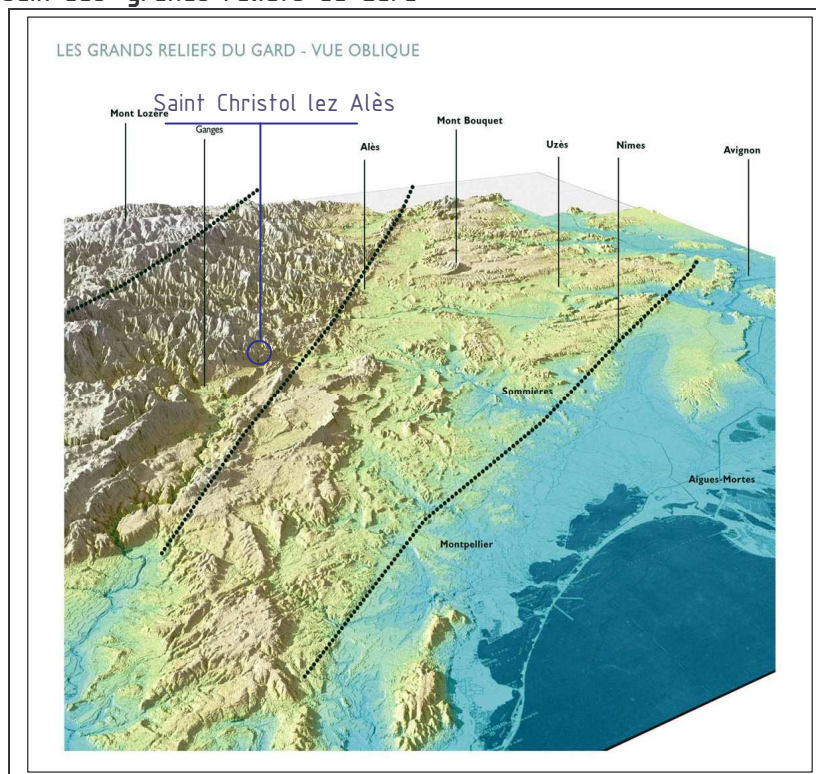
PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU TERRITOIRE

État Initial de l'Environnement

La commune de Saint Christol lez Alès s'inscrit dans la plaine alésienne, à proximité immédiate des Cévennes. Elle s'étend sur 3,6 km d'Est en Ouest et 7,5 km du Nord au Sud et couvre ainsi une superficie totale de 2025 ha.

Par sa situation, elle bénéficie d'un climat méditerranéen aux influences cévenoles, qui se caractérise par son ensoleillement élevé et par l'irrégularité – souvent la violence – de ses précipitations. Celles-ci prennent fréquemment la forme d'averses torrentielles et génèrent des crues rapides et dévastatrices.

Saint Christol au sein des 'grands reliefs du Gard'¹



.1 - LE RELIEF

Au regard des caractéristiques topographiques, trois grands espaces se distinguent nettement sur le territoire de la commune, trois grandes 'marches' à l'altitude décroissante du Nord-Ouest au Sud-Est.

■ Au centre de la commune s'étale une vaste plaine dans laquelle s'est développé le village de Saint Christol lez Alès. Elle se caractérise par un relief légèrement ondulant, entre 125 et 155 m d'altitude.

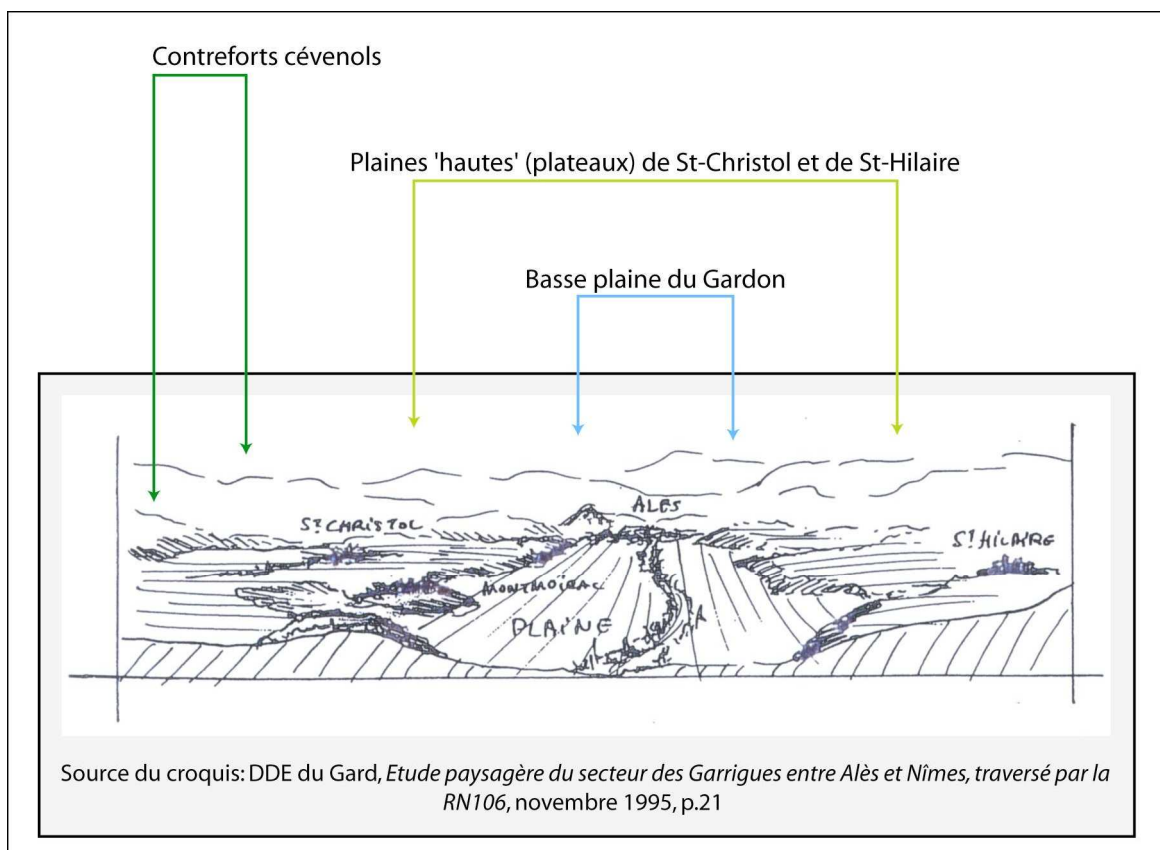
■ Au Nord-Ouest les reliefs s'accroissent progressivement, les collines s'élèvent entre 250 et 350 mètres en moyenne et culminent au sommet du Serre d'Avène à 387 mètres. Ce sont les massifs du Bois de Valz, sur lesquels s'appuie la limite communale qui sépare Saint Christol lez Alès de St Jean du Pin. Ils constituent l'amorce des premiers reliefs cévenols.

■ Sur toute la façade est de la commune s'étendent la 'Prairie' et la 'Basse Prairie', qui forment une vaste plaine alluviale de plus faible altitude (environ 100-115 mètres). Le lit majeur du Gardon – inondable par définition – s'y déploie largement.

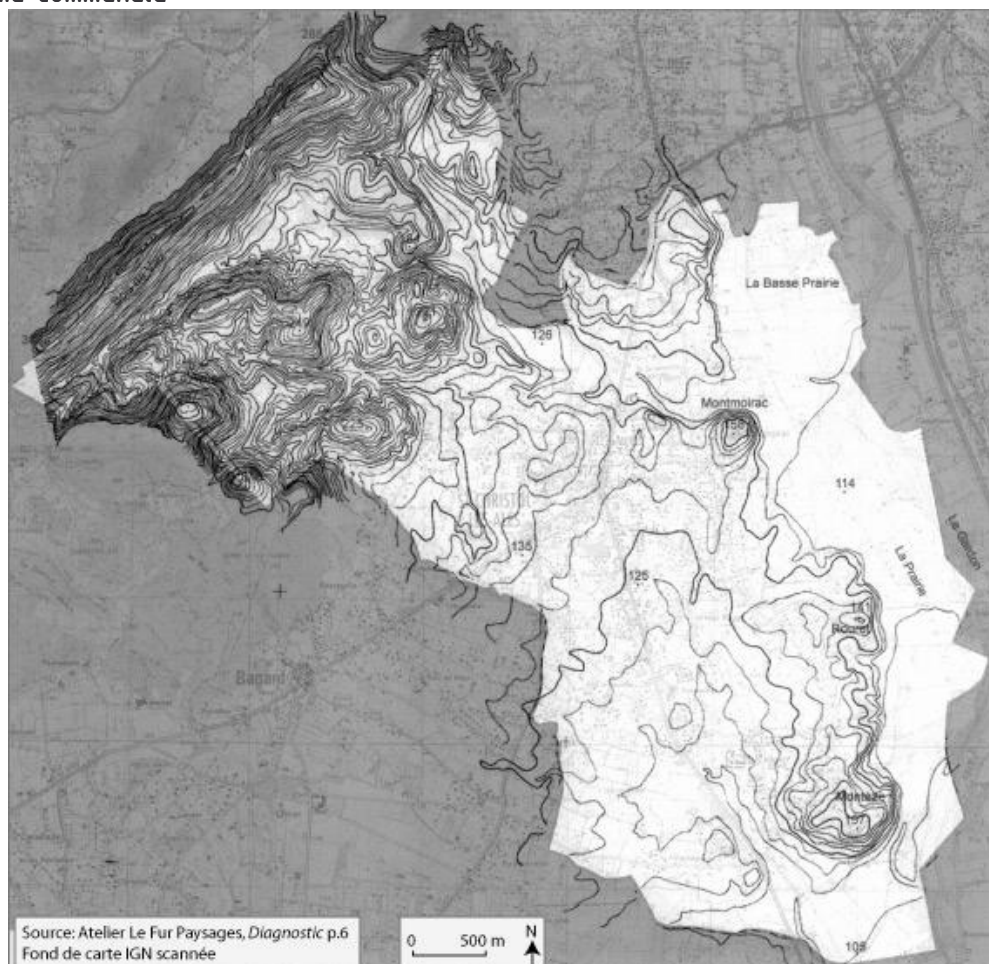
Cette plaine est bordée, à l'Ouest, par des émergences rocheuses et des collines qui s'alignent du Nord au Sud. Celles-ci s'élèvent à une altitude de l'ordre de 140 à 160 mètres et accueillent plusieurs hameaux (Montmoirac, Montèze, ...). Elles constituent une limite visuelle très nette entre les terres basses de la plaine du Gardon et la partie habitée de Saint Christol lez Alès.

¹ Source : site internet de la DIREN, *Atlas des paysages de Languedoc-Roussillon*.

Croquis de l'organisation du paysage autour de la vallée du Gardon, vue par le Sud



La topographie communale²



² Source : Atelier Le Fur Paysages, *Etude paysagère de Saint Christol lez Alès – Diagnostic paysager*, avril 2003, p.6.

.2 - L'HYDROGRAPHIE

La commune appartient au bassin hydrographique du Gardon d'Alès. Les cours d'eau de la commune ont un régime très irrégulier et torrentiel qui génère des risques d'inondations importants³.

.2.1 Les cours d'eau

Le Gardon

Il prend sa source sur le versant sud des Cévennes, au flanc du Signal de St-Maurice, massif de Bourgès, situé dans le département de Lozère. A la sortie d'Alès, le Gardon tangente la limite est du territoire de Saint Christol et coule, selon une orientation nord-sud, dans une vallée large de 1000 à 1500 m, isolée du reste de la commune par des plateaux et des collines de faible altitude (200 à 400 m).

A la sortie du territoire communal, il a drainé un bassin versant de près de 2020 km².

A Saint Christol même, deux principaux réseaux rejoignent le Gardon d'Alès : ceux de l'Alzon et du Carriol.

Les affluents du Gardon (et leurs bassins versants)

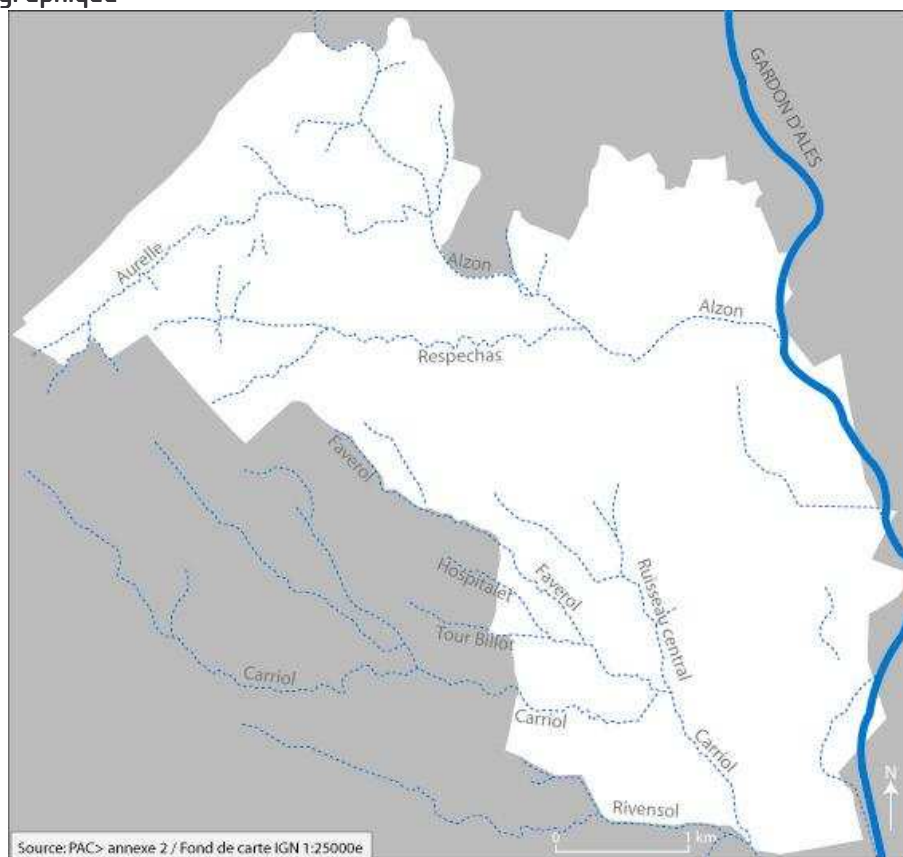
L'Alzon (27,4 km²) est alimenté principalement par les ruisseaux d'Aurelle (3,1 km²) et de Respechas (2,5 km²). Cet ensemble de cours d'eau draine, d'Ouest en Est, la moitié nord de la commune.

La partie sud du territoire est traversée, selon une direction nord-ouest / sud-est, par le Carriol (17,1 km²) et ses affluents : les ruisseaux de Faverol (2,2 km²) et de Rivensol, le valat de l'Hospitalet (<1 km²).

La qualité des cours d'eau⁴

Selon la carte régionale de qualité de la DIREN, réalisée en 1995 à partir des données 1985-1994, la qualité des eaux du Gardon était 'mauvaise'. Ce constat s'expliquait par le niveau des pollutions industrielles et domestiques présentes sur l'ensemble du bassin versant. La prochaine carte régionale de qualité, à paraître prochainement sur la base des données 1995-2004, permettra d'appréhender les évolutions récentes de la qualité des cours d'eau.

Le chevelu hydrographique



³ Voir le paragraphe VII.1 Les risques d'inondations.

⁴ Source : SAGE des Gardons, Annexe 2 au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des Gardons, Diagnostic, décembre 2000.

.2.2 La gestion de l'eau

Le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse (RMC) :

Institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a pour objet de définir ce que doit être la gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin. C'est un document opposable et le PLU doit en tenir compte.

En l'occurrence, Saint Christol relève du SDAGE *Rhône-Méditerranée-Corse*, qui a défini dix grandes orientations fondamentales, à savoir :

- > poursuivre la lutte contre la pollution
- > garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usagers
- > restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables
- > respecter le fonctionnement naturel des milieux
- > penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire
- > mieux gérer avant d'investir
- > réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines
- > renforcer la gestion locale et concertée
- > s'investir plus efficacement dans la gestion des risques
- > restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés.

Le SAGE des Gardons

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (ou SAGE) a été approuvé le 27 février 2001 ; il relève du SDAGE évoqué ci avant. Il a pour vocation de fixer les orientations fondamentales de la ressource en eau, à l'échelle du bassin hydrographique :

- > réaménagement des zones dégradées à l'occasion de la création du chenal de crue,
- > arrêt d'exploitation des gravières,
- > conservation des secteurs d'expansion des zones de crue,
- > réglementation du développement de l'urbanisation,
- > protection de l'environnement.

.3 - LES MILIEUX NATURELS

Quoique largement urbanisée, la commune de Saint Christol lez Alès conserve un patrimoine naturel de qualité, dont atteste la présence de 4 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique).

.3.1 Les espaces boisés

Des superficies réduites mais de qualité

En dehors des secteurs urbanisés, le territoire de Saint Christol est occupé en partie par une agriculture viticole. Les principaux boisements se situent sur les collines du massif de Valz et sur le Serre d'Avène, au nord-ouest de la commune. Quelques zones boisées sont également présentes sur les reliefs en limite du lit majeur du Gardon. Ce dernier est lui-même bordé d'une ripisylve typique de feuillus.

Ces espaces sont suffisamment remarquables pour faire l'objet de plusieurs ZNIEFF (Serre d'Avène, Bois de Beauzon, ripisylve du Gardon – voir le paragraphe ci-après .3.2 *Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique*).

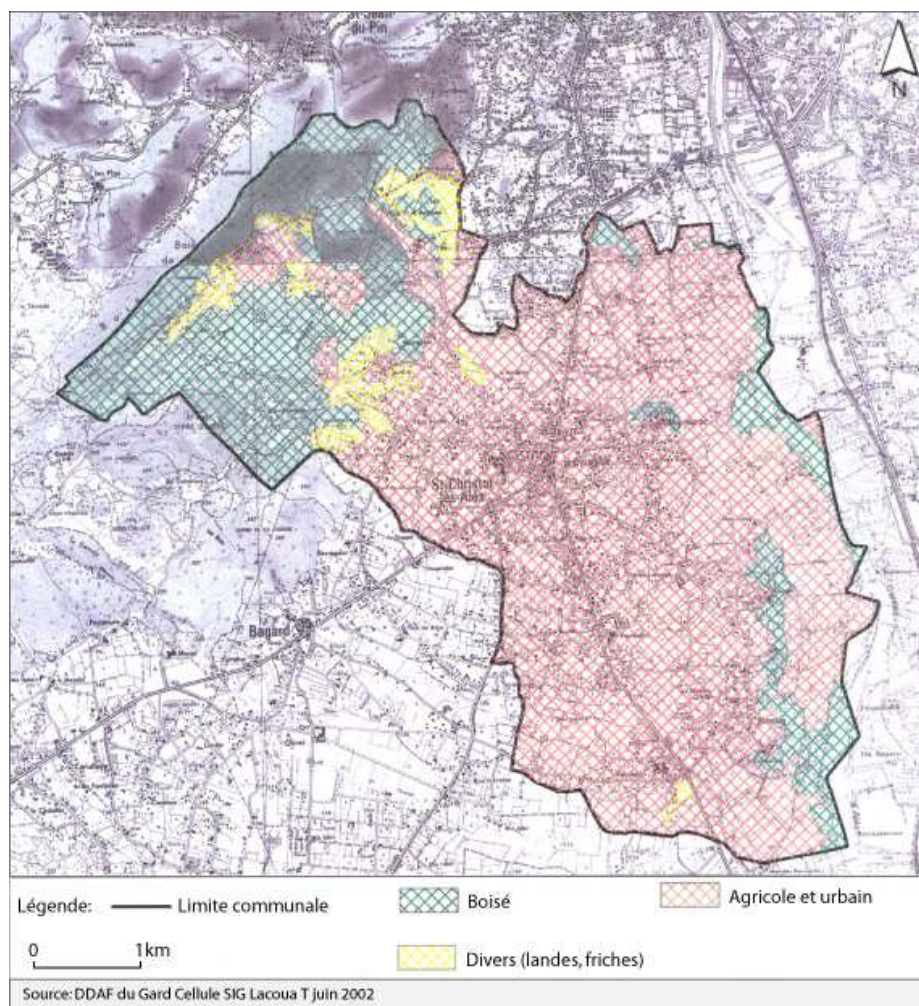
Une végétation méditerranéenne

Les collines sont majoritairement couvertes de taillis et de garrigues de chênes verts, qui forment une couverture végétale relativement dense et typiquement méditerranéenne. Toutefois, dans quelques secteurs plus humides, un couvert forestier de feuillus s'est également développé (vallon de Monteilargue, vallon du domaine d'Arène, bois de Montmoirac). Enfin, un bois de conifères et de feuillus apparaît sur le versant est du Rouret et de Montèze.

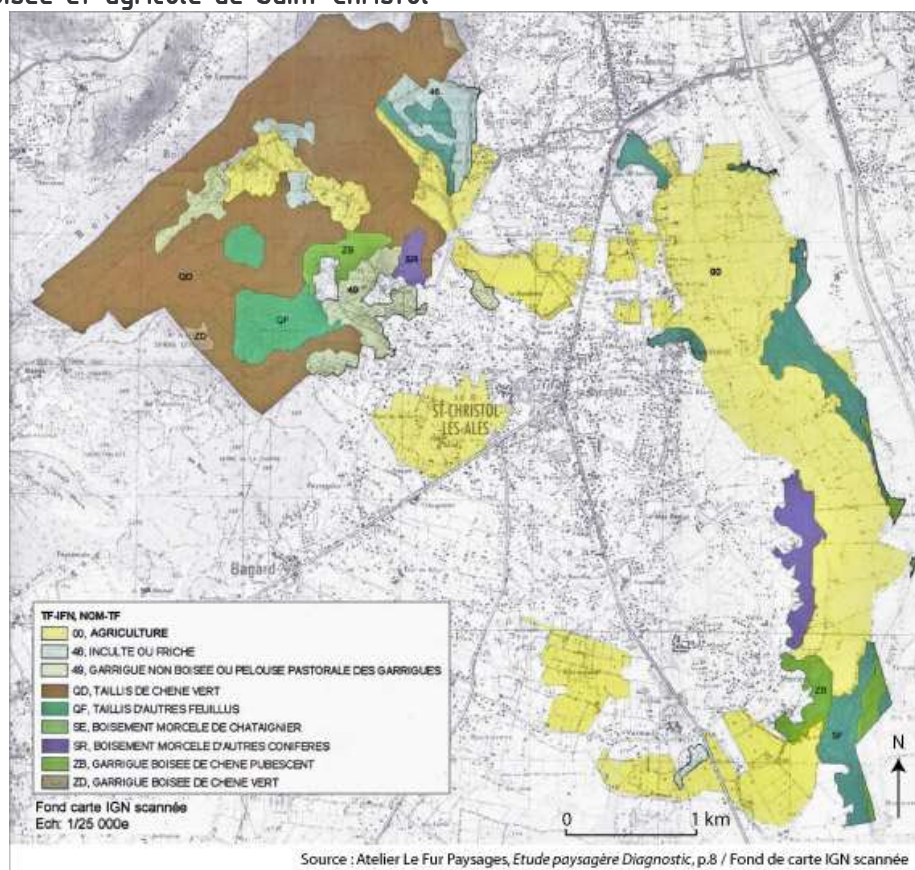
Cette végétation, très sensible au feu en association à un climat méditerranéen, est exposée à un risque d'incendie élevé⁵.

⁵ Cf. le paragraphe VII.2 *Les risques de feux de forêt*.

Carte d'occupation du sol (source IFN 1992)



La couverture boisée et agricole de Saint Christol



3.2 Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique⁶

Le territoire de Saint Christol est concerné par 4 ZNIEFF : celles-ci se départagent en 3 ZNIEFF de type 1 et en 1 ZNIEFF de type 2.

Jusqu'à aujourd'hui les constructions n'ont pas impacté ces espaces et le classement de l'ensemble des ZNIEFF en zone naturelle (N) permettra également dans l'avenir de protéger ces zones d'une urbanisation future.

■ Une ZNIEFF de type I est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.

Il s'agit de sites particuliers, de taille réduite, auxquels sont associés des enjeux très forts de préservation voire de valorisation des milieux naturels.

■ Une ZNIEFF de type II désigne un territoire correspondant à un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

Les ZNIEFF de type II sont donc des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I. Elles délimitent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes.

La ZNIEFF I 'Confluence des Gardons d'Alès et d'Anduze'

■ Elle s'étend sur 387 ha et comprend, comme son nom l'indique, la confluence du Gardon d'Alès et du Gardon d'Anduze. A ce niveau, les Gardons, bordés de très belles ripisylves traversent des espaces agricoles très riches. La faiblesse des pentes et le peu de dureté des terrains ont permis la formation d'un vaste lit (de plus de 150m de large par endroits) avec de nombreuses grèves de galets et de graviers plus ou moins colonisées par la végétation (saules...). Une végétation riveraine exubérante aimant les milieux frais et humides accompagne les cours d'eau : frênes, aulnes, peupliers, saules, etc. Cette ripisylve peut atteindre une dizaine de mètres de hauteur. Sur les milieux drainés, se développent des chênes pubescents et des chênes verts.

■ Cette zone présente donc un intérêt tout à la fois paysager et écologique. Les ripisylves sont des zones d'accueil et de refuge pour de nombreuses espèces, parfois rares, qui recherchent la fraîcheur et l'humidité ainsi que des lieux de repos pour les oiseaux migrateurs. Par ailleurs, elles forment une zone 'tampon' qui isole le cours d'eau des milieux plus artificialisés ainsi qu'une 'coupure verte' au sein de la plaine agricole. La présence de cette végétation concourt à la stabilisation et à la fixation des berges, ainsi qu'à la lutte contre l'érosion, particulièrement lors des crues.

■ Parmi les espèces les plus spécifiques, on peut y observer :

- parmi les oiseaux : l'aigrette garzette, le héron bihoreau, le faucon hobereau, le martin pêcheur, la cigogne blanche, la chouette revêche, le guêpier, etc. ;
- parmi les rongeurs : le castor ;
- parmi les plantes : la 'tulipa sylvestris' qui est une espèce protégée sur le plan national, inscrite dans le livre rouge des espèces menacées de France métropolitaine.

La ZNIEFF I 'Bois de Beauzon'

Plus restreinte, cette ZNIEFF située au nord de Saint Christol lez Alès couvre 18 ha et englobe l'ensemble du bois de Beauzon et les espaces ouverts au Sud, à l'exclusion du hameau de l'Olm.

Ce bois est situé sur une colline calcaire ; il est composé de chênes verts, de chênes blancs et de pins d'Alep. Il est un élément paysager remarquable de la 'ceinture verte' d'Alès et constitue un exemple rare de cohabitation réussie entre l'homme et les espèces.

Des cultures et des landes occupent le sud de la zone, qui a brûlé en 1983. Depuis 1981, le secteur est devenu un refuge libre géré par la Ligue pour la protection des oiseaux. Ce milieu abrite en conséquence

⁶ Source : Site internet de la DIREN (Direction Régionale de l'Environnement)

une avifaune nicheuse rare, protégée en France et dans la Communauté Européenne, inscrite sur le livre rouge des espèces menacées de France : le héron bihoreau et l'aigrette garzette.

La ZNIEFF I 'Serre d'Avène'

Elle se déploie sur 87 ha, sur le massif calcaire situé à l'ouest de Saint Christol lez Alès et au nord de Bagard. La végétation se compose d'une garrigue à chênes verts très fermée, qui devient moins dense en altitude et cède la place à une lande à thym sur le plateau.

Les richesses patrimoniales de cet espace sont essentiellement floristiques : il abrite une espèce peu commune et partiellement protégée en France : '*paeonia peregrina*', inscrite sur le livre rouge de la flore menacée de France. La ZNIEFF du Serre d'Avène offre également un intérêt écologique, car elle est favorable à la nidification de nombreuses espèces d'oiseaux des garrigues boisées méditerranéennes.

La ZNIEFF II 'Ripisylve du Gardon Moyen'

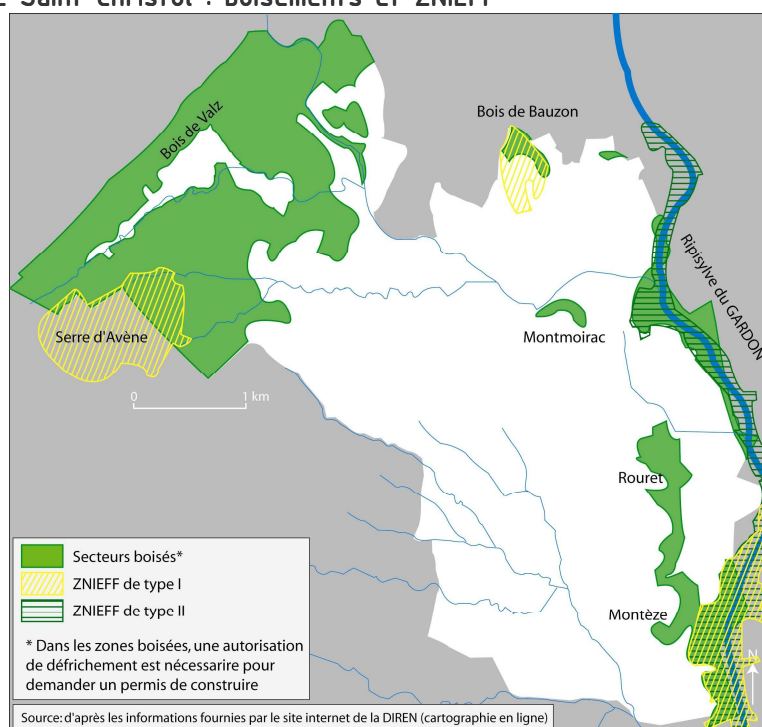
■ Cette zone, très vaste, comprend les Gardons en aval d'Alès et d'Anduze jusqu'à Dions. Ils se rejoignent au niveau de Ribaute-les-Tavernes. A cette confluence, les cours d'eau qui traversent des zones agricoles très riches sont pourvus de très belles ripisylves. Plus en amont de la confluence, et surtout en aval de Ners, le Gardon présente des sections plus dégradées où la ripisylve est interrompue par de nombreux aménagements (gravières, campings, ...).

■ La végétation est formée d'espèces aimant les milieux frais et humides, frênes, peupliers, aulnes, saules. Cette formation végétale exubérante peut atteindre plusieurs dizaines de mètres de large. Dans les milieux les mieux drainés, se développent les chênes pubescents et les chênes verts. Des cultures et des friches s'étendent de part et d'autre de ces milieux boisés. La faiblesse des pentes et le peu de dureté des terrains ont permis la formation d'un vaste lit (plus de 200 mètres de large par endroit), bordé de nombreuses grèves de galets et de graviers plus ou moins colonisées par la végétation (saules, ...).

■ Les ripisylves sont des zones d'accueil et de refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales parfois rares, qui recherchent la fraîcheur et l'humidité ainsi que des lieux de repos pour les oiseaux migrateurs : 25 espèces d'oiseaux ont d'ailleurs été recensées. Parmi les plus espèces les plus spécifiques, on compte de nombreuses variétés :

- d'oiseaux : balbuzard pêcheur, rollet d'Europe, aigrette garzette, faucon hobereau, ...
- de rongeurs dont les castors
- d'amphibiens peu communs et en régression en France : le pélobate cultripède, le crapaud calamite, le triton palmé, la salamandre tachetée, ...
- de plantes : tulipa sylvestris, orchis coriophora, ophrys arachnitiformis, bromus japonicus et spiranthes spiralis...

Les milieux naturels de Saint Christol : boisements et ZNIEFF



.3.3 Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Plus récemment (2007), le département du Gard s'est livré à l'inventaire des espaces naturels sensibles du département, et sur les 140 espaces inventoriés, deux espaces naturels sensibles concernent la commune : le **Serre d'Avène** et la **ripisylve du Gardon d'Alès Supérieur et Gardonnenque** (ces espaces correspondent aux ZNIEFF précédentes).

Au sens de la loi, (art. L.142-1 du Code de l'Urbanisme), constituent des espaces naturels sensibles :

- Les sites, les paysages, les milieux naturels remarquables, ainsi que les champs naturels d'expansion des crues.
- La composante « sensible » de l'expression ne se limite pas à indiquer la fragilité ou la rareté, mais elle signale également la menace de dégradation ou la régression.

Enfin les espaces naturels sensibles font l'objet d'aménagements légers pour être ouverts au public, sauf contre indication avérée en raison de leur fragilité.

Pour les protéger foncièrement, ces zones pourront devenir des zones de préemption départementale ; ce droit pourra alors être utilisé par les communes.

.4 - LA QUALITE DE L'AIR

.4.1 La pollution atmosphérique

■ La qualité de l'air est contrôlée dans la région par l'association Air Languedoc Roussillon, membre agréé du réseau ATMO. Les résultats des analyses sont consultables au jour le jour sur leur site www.air-lr.asso.fr.

■ SaintChristol lez Alès relève du secteur *Alès* et jouxte celui des *Cévennes*. Depuis 2000 il n'existe plus de station de mesure fixe sur Alès. En revanche, des études ont été réalisées au cours de l'été 2005 dans les zones : - *Gard Cévennes – zone d'Alès* pour les poussières (PM₁₀), l'ozone (O₃) et le dioxyde d'azote (NO₂). Et - *Gard Cévennes* pour l'ozone.

Les résultats de ces études confirment qu'il n'y a aucun problème de pollution dans l'air ambiant sur l'ensemble des paramètres communément mesurés à l'exception de l'ozone et du benzène.

En 2007, le site « trafic » de la Pyramide a fait l'objet d'une campagne de mesures complémentaires, les résultats observés ont justifié la prolongation de la campagne de mesure : les teneurs en ozone et en benzène dépassant les seuils classiques.

■ En effet c'est aux pollutions photochimiques que la région est la plus sensible, du fait d'un ensoleillement important et de températures élevées. Cette forme de pollution, se développe généralement sur de vastes zones géographiques ; l'ozone en est le principal « traceur ». Il provient de « *la réaction de polluants primaires (issus de l'automobile ou des industries) en présence de rayonnement solaire et d'une température élevée* ».

■ Les pics de pollution sont fréquemment observés en été, en raison de la conjonction entre une forte fréquentation touristique et les chaleurs estivales : "*les épisodes de pollution photochimique affectant le Nord du département du Gard sont à mettre en relation avec l'arrivée, sur ces zones, de masses d'air en provenance du littoral méditerranéen – et, dans une moindre mesure, de la vallée du Rhône – lieu de fortes émissions de précurseurs de l'ozone*"⁷.

.4.2 Les substances allergènes

La DDASS a récemment publié une alerte concernant l'ambroisie⁸, plante très allergisante qui se développe rapidement dans le Gard. Elle incite vivement la population à prévenir la pollinisation et à limiter la multiplication de cette plante.

⁷ AIR LR, *Résumé études Ozone Gard*, Eté 2005.

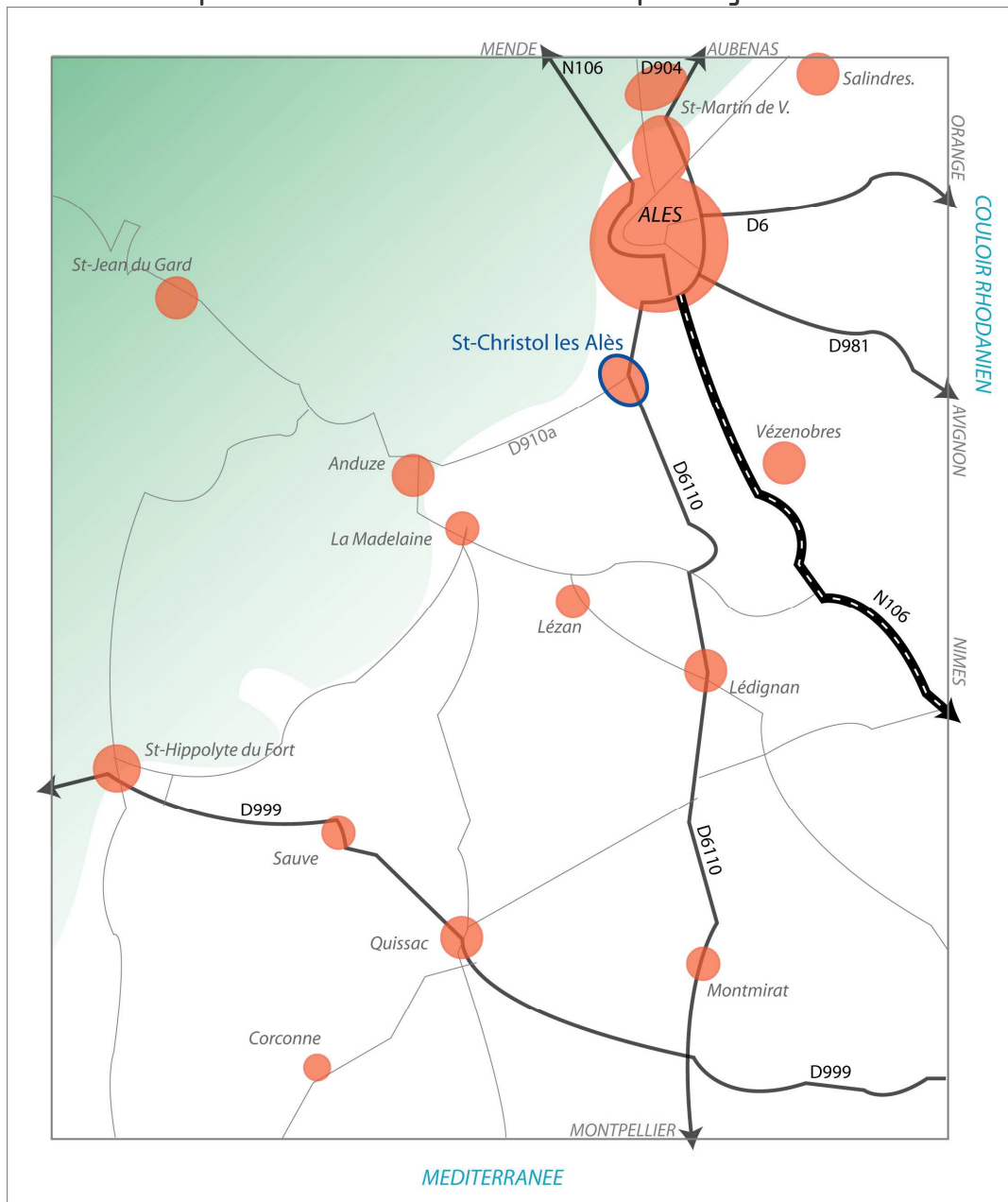
⁸ De plus amples informations sont disponibles en mairie.

L'OCCUPATION DE L'ESPACE

État Initial de l'Environnement

La commune de Saint Christol lez Alès se situe immédiatement au Sud de la ville d'Alès : dans le département du Gard, à 45km au nord-ouest de Nîmes et à 65km au nord-est de Montpellier.

Localisation schématique de Saint Christol au sein de l'espace régional



Un mot d'histoire...

Le site est occupé depuis longtemps, mais l'histoire du village est mal connue jusqu'au XVI^{ème} siècle. Il est vraisemblable que l'occupation du territoire de Saint-Christol ait été comparable à celle d'Alès. Les hommes ont occupé l'espace de la commune pendant la préhistoire, les périodes pré-romaine et romaine.

■ L'appellation 'Ecclesia Sancti Christofori' apparaît pour la première fois en 1264. Il faut attendre 1582 pour trouver le nom même de 'Saint-Christol', associé à la viguerie d'Alès. A cette époque la commune accueille deux châteaux (Arène et Montmoirac) et trois églises (Saint-Martin d'Arène, Saint-Pierre de Vermeil et la chapelle du village).

■ A l'approche de la Révolution apparaît le personnage de Jacques DESTREMX, un bourgeois de la région de Bordeaux, travaillant dans le commerce. Après avoir fait fortune aux Antilles, il revient en France en 1769 et achète le château de Saint Christol à Jean de Trémolet et Montmoirac. En 1782, ce dernier lui vend ses trois terres de Montmoirac, Montèze et St Christol avec leurs droits et leurs titres. Ces terres sont fertiles et par ses efforts, J. Destremx contribue à vivifier et restaurer la commune de St Christol et ses propres domaines. Considérant que "l'agriculture est source de richesse et désirant que les habitants de la paroisse fussent tous à leur aise", il distribue des récompenses aux journaliers et aux fermiers. Il crée des logements et donne une partie de ses terres en pension foncière. Il joue donc un rôle des plus importants dans le développement de la commune et son comportement explique que les années troubles de 1789 à 1794 se soient déroulées sans heurt, sans "grande peur" ni destruction de châteaux.

■ L'industrialisation du bassin alésien entraîne la modification du mode de vie des Saint Christolens. La commune ne souffre pas de l'exode rural : au contraire, la proximité des industries joue un rôle important dans son développement.

■ Commune de la première couronne de l'agglomération d'Alès, Saint Christol lez Alès connaît une expansion très rapide depuis la fin de la seconde guerre mondiale, liée au désenclavement de la ville d'Alès et depuis peu, à l'attractivité du bassin. Sa population a presque quadruplé depuis les années 1950 (de 1580 habitants en 1950 à 6002 en 2004).

.5 - L'ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF DE SAINT CHRISTOL

Fiche administrative

REGION	Languedoc Roussillon
DEPARTEMENT	Gard
CANTON	Alès Ouest
EPCI	Communauté d'Agglomération du Grand Alès en Cévennes

.5.1 La Communauté d'Agglomération du Grand Alès en Cévennes

La formation de la Communauté d'Agglomération.

Saint Christol lez Alès appartient à la communauté d'agglomération du Grand Alès depuis sa formation, en 1993, autour d'un noyau de 7 communes (Alès, Boisset et Gaujac, Saint-Martin de Valgalgues, Saint-Hilaire de Brethmas, Saint-Privat des Vieux, Saint-Paul la Coste et Saint-Christol lez Alès).

En décembre 1999, le périmètre de la communauté d'agglomération du Grand Alès en Cévennes est arrêté ; il englobe alors 9 communes, puisqu'il inclut désormais également Bagard et Saint-Jean du Pin. Au 1^{er} janvier 2002, 7 nouvelles communes s'y rattachent : Corbès, Thoiras, Mialet, Saint-Jean du Gard, Soustelle, Salindres et Mons.

Trois grands ensembles pour une dynamique commune

La Communauté d'Agglomération du Grand Alès est constituée de trois grandes unités. Chacune d'entre elle se distingue par ses reliefs, ses paysages, son bâti, son mode de vie, son pouvoir d'attraction.

Ces unités sont :

- les Cévennes d'une part,
- la plaine d'autre part,
- en charnière : la ville d'Alès.

Saint Christol lez Alès se situe au sud de l'agglomération, dans le secteur de 'la plaine'. Ce dernier est celui qui connaît actuellement les plus fortes dynamiques, portées :

> par une image positive – un effet de 'Sud', par opposition au Nord qui conserve encore de son passé minier une image en demi-teintes ;
 > par la nouvelle voie rapide RN106 qui relie Alès et Nîmes.

La commune se trouve également à proximité immédiate des Cévennes. Elle jouxte en effet deux communes charnières : St-Jean du Pin au Nord, qui présente déjà un relief fortement vallonné de piémonts cévenols ; Bagard à l'Ouest qui se positionne à cheval sur la plaine et les premiers reliefs du massif.

Les 16 communes de la Communauté d'Agglomération du Grand Alès

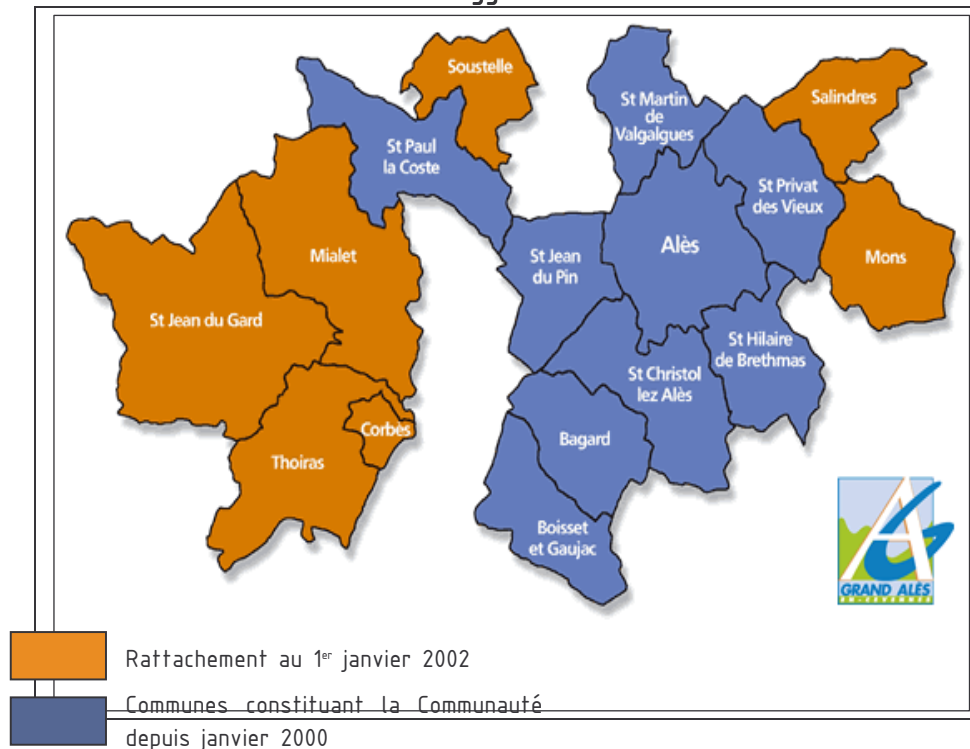


Tableau : la Communauté du Grand Alès en 2008

Communes	Nombre d'habitants	Superficie (en ha)	Conseillers communautaires
Alès	41054	2316	30
St Christol lez Alès	7004	2025	7
St Martin de Valgalgues	4378	1311	6
St Hilaire de Brethmas	4284	1391	6
St Privat des Vieux	4191	1580	6
Salindres	3124	1153	5
St Jean du Gard	2719	4164	5
Bagard	2068	1455	5
Boisset et Gaujac	1820	1424	3
Mons	1389	1594	3
St Jean du Pin	1252	1396	3
Mialet	545	3076	2
Thoiras	410	2289	2
St Paul la Coste	225	1895	2
Corbès	129	328	2
Soustelle	125	1109	2
Total général	74717	28506	89

Les compétences intercommunales au 1^{er} janvier 2008

I - COMPETENCES OBLIGATOIRES

- Actions de Développement Economique intéressant l'ensemble de la communauté
- Aménagement de l'espace
- Equilibre social de l'habitat
- Politique de la ville dans la Communauté

II - COMPETENCES AU CHOIX

- Assainissement
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.
- Création, aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire.
- Création, aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.

III – AUTRES COMPETENCES

A / Enseignement - Formation

B / Petite Enfance, enfance, jeunesse

C / Tourisme

E / Incendie et Sécurité

F / Travaux et urbanisme

G / Nouvelles technologies et réseaux à haut débit

H / Confection et livraison de repas pour la restauration scolaire

.5.2 Le Pays des Cévennes

Il a été créé statutairement le 15 juin 2004 à Alès. Présidé par le maire d'Alès, le Pays regroupe des communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) du Gard et de la Lozère autour de projets communs de développement. La communauté d'agglomération du Grand Alès en fait partie.

Dans sa globalité le Pays des Cévennes compte un peu plus de 100 communes soit environ 130 000 habitants. Un représentant par commune, quelle que soit la taille de celle-ci, siège à l'assemblée plénière.

Le Pays des Cévennes a pour vocation de faciliter la réalisation de quelques 200 initiatives locales (telles que des ouvertures de gîtes et de chambres d'hôtes, la création ou le maintien de commerces, l'aménagement de chemins de randonnées) et à financer des projets transversaux. Il devrait également œuvrer pour mener des actions touristiques et pour favoriser l'accès de toutes les communes au haut débit. Par ailleurs le Syndicat mixte du Pays des Cévennes souhaite rester vigilant quant à la fermeture des services publics dans l'arrière-pays. Le projet de contrat-cadre a été adopté par l'assemblée du Pays le 16 décembre 2004.

Afin de coordonner l'ensemble de ces actions dans le cadre d'un projet global cohérent, le syndicat mixte a pour mission l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SCoT définit les orientations d'aménagement du territoire de l'ensemble du Pays des Cévennes. Les PLU des communes membres devront lui être compatibles.

• RESUME

La commune de Saint Christol lez Alès se situe au sud de l'agglomération du Grand Alès, à proximité des Cévennes. En raison de cette localisation et de ses possibilités foncières, elle a bénéficié d'une forte attractivité et d'une croissance rapide, notamment depuis les années 1950.

- Située non loin des secteurs industriels et miniers, elle s'est développée dans un premier temps dans le sillage de l'expansion industrielle d'Alès ;
- lorsque ces secteurs ont été touchés par la crise et que l'économie alésienne s'est reconvertie, la commune a conservé son attractivité. Comme St Hilaire de Brethmas ou Bagard, elle bénéficie d'un 'effet de sud' local : à proximité immédiate d'Alès, elle profite directement du desserrement de la ville centre. Son image, à l'encontre de celle des communes du 'Nord', n'est pas associée aux bassins miniers. En outre les Cévennes, espace naturel hautement attractif, sont proches et confortent son attractivité.

Ce positionnement, comme on le verra au cours des chapitres qui suivent, est déterminant à tout niveau pour la vie communale : en matière de déplacements, de développement urbain, d'équipements, etc.

.6 - LES DEPLACEMENTS

Au cours de l'Antiquité et du Moyen Age, Saint Christol est isolée des principaux axes de communication. La voie historique reliant Nîmes au Puy passait en effet, sur l'autre rive du Gardon. C'est au cours du XVIII^{ème} siècle que les voies de communication se sont améliorées, grâce notamment à Monseigneur Beauteville, cinquième évêque d'Alais. En 1777 le carrefour entre les trois routes majeures est marqué par la 'Pyramide', une obélisque érigée en l'honneur de cet évêque. Celle-ci indique les directions d'Alès, Montpellier et Anduze.

.6.1 La desserte routière

Les grands axes

■ Saint Christol s'est développée⁹ autour d'un carrefour entre trois grandes routes, qui forment une 'patte d'oie' :

- l'ancienne N110 devenue D6110, axe Nord-Sud rejoint Alès au Nord et court au Sud en direction de Nîmes et de Montpellier ;
- la route N910a ou ancienne route d'Anduze, est orientée Nord-Est / Sud-Ouest ;
- la route D24 se dirige vers le Sud via Lezan ; actuellement un peu moins importante, elle garde une signification historique forte puisque c'était le chemin de transhumance vers les Cévennes.

Ces trois routes qui conservent un grand rôle dans la desserte locale, à l'échelle de l'agglomération, convergent à Saint Christol vers la ville-centre d'Alès. Le carrefour de la Pyramide, prolongé par la RD6110 joue donc un rôle de 'porte' de l'agglomération.

Il en résulte une circulation intense – et croissante – à ce niveau, qui se traduit par des engorgements aux heures de pointe, des pics de pollution, et un niveau de bruit de moins en moins supportable. Les travaux de la voie de contournement sont toujours en phase d'étude mais le projet vient d'être repris pour être envisagé dans sa totalité.

Le trafic routier sur les principaux axes de Saint Christol lez Alès

Nombre de véhicules sur les routes (en moyennes journalières annuelles)	D6110 (au Nord de la Pyramide)	D910 (à proximité immédiate de la Pyramide)	D6110 (au Sud de la commune)
2004	22 300	10 243	6 621
2003	20 881	10 158	6 566
2002	20 939	10 186	6 584
2001	20 517	9 981	6 451

■ La RN106, axe rapide reliant Alès à Nîmes, se trouve sur la rive opposée du Gardon. Saint Christol n'y est pas reliée directement en raison de la contrainte que constitue le franchissement de ce cours d'eau. Pour y accéder il existe deux options :

- passer, au Nord, par la rocade d'Alès
- emprunter la D6110 jusqu'à Massanes et rejoindre la N106 grâce à la D106.

Le maillage interne¹⁰

Le réseau viaire secondaire est relativement dense autour du centre ; le maillage s'élargit à mesure que le tissu urbain est plus lâche. Il s'est organisé sur la trame des nombreux chemins ruraux viticoles et des chemins historiques entre les hameaux. Il a conservé une structure très rurale malgré un développement

⁹ Son développement récent, depuis les années 1950 – voir le paragraphe VI.2 L'évolution du tissu urbain.
¹⁰ Source : Atelier Le Fur Paysages, *Etude paysagère – diagnostic*, avril 2003.

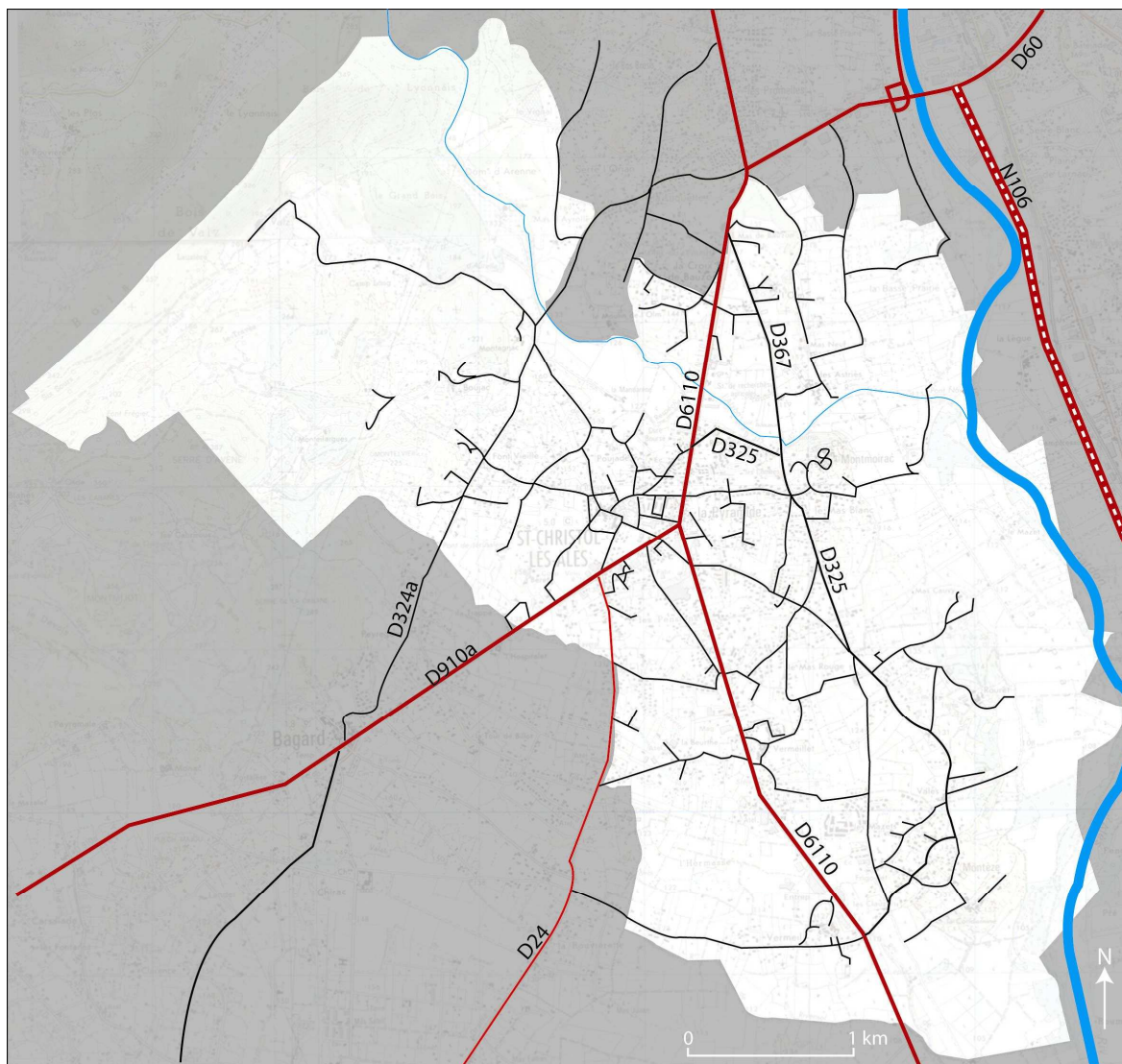
urbain important et paraît aujourd'hui confus. En outre il est structuré, dans la direction Nord-Sud par les grands axes, mais il manque de voies transversales majeures.

Les capacités des stationnements sont suffisantes, y compris dans le village qui est équipé de plusieurs parkings (autour de la mairie et de la maison pour tous) situés à moins de 200 mètres des commerces.

Accidentologie

En raison des caractéristiques de la desserte, la commune compte de nombreux 'points noirs' en terme d'accidentologie¹¹ – qui correspondent aux accidents 'corporels' recensés sur la commune en 2005. En 2004, 7 accidents s'étaient produits sur le territoire communal, dont un mortel (3 personnes tuées).¹²

Le réseau viaire actuel



.6.2 Les transports collectifs

Le réseau NtecC

■ Par la délibération en date du 18/12/2003, la Communauté d'Agglomération du Grand Alès a décidé d'engager un *Plan Global de Déplacements*¹³ dont l'objectif principal est la réduction des déplacements en voiture.

L'enjeu en revêt une importance particulière sur la commune de Saint Christol les Alès pour plusieurs raisons :

¹¹ Source : DDE – Service Gestion de la Route / Centre d'exploitation et de sécurité, *Carte des accidents de la circulation routière 2005*, sur la base des données des sources ATB du 01 janvier au 06 novembre 2005.

¹² Source : DDE – Service Gestion de la Route / Centre d'exploitation et de sécurité, *Extrait du fichier des accidents de la circulation routière (fiches BAAC)*, données communiquées en mai 2006.

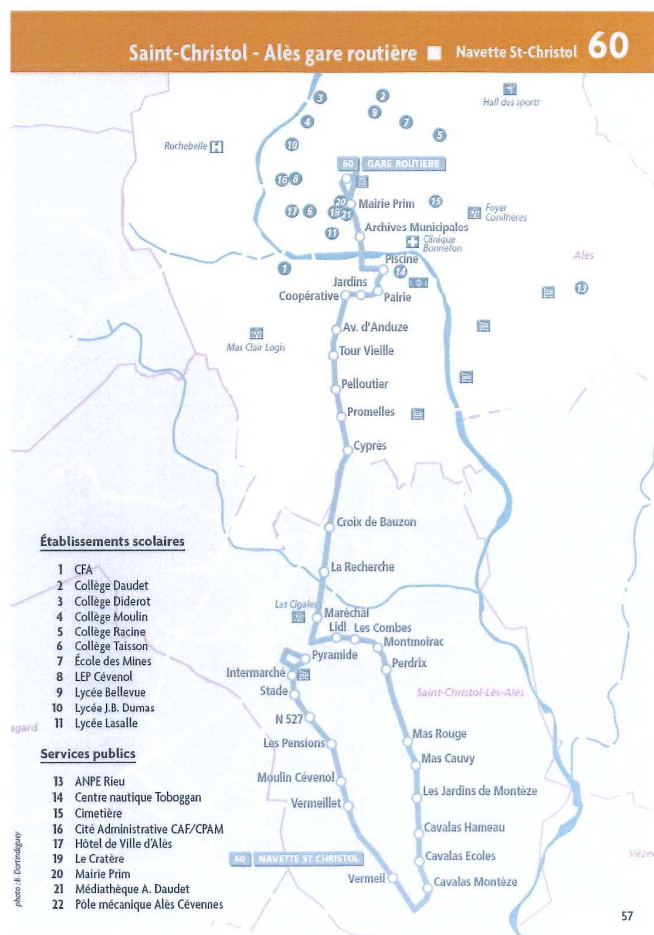
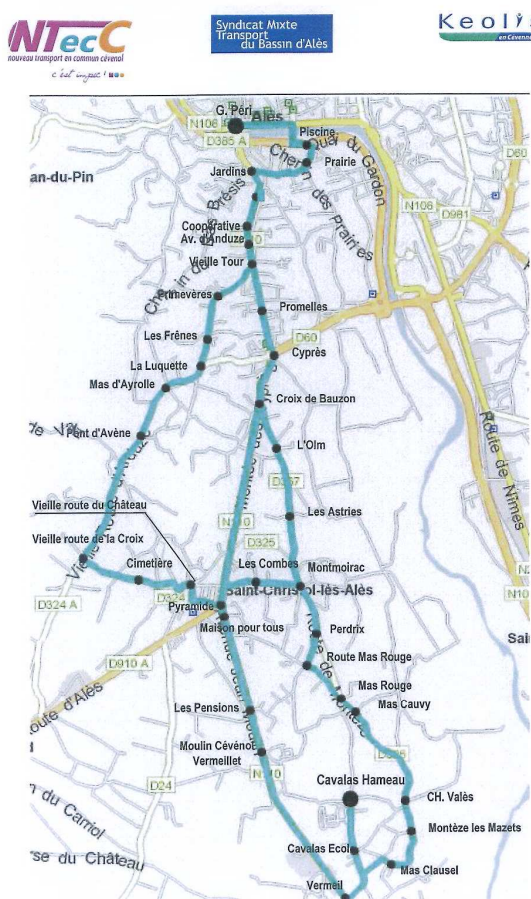
¹³ Le *Plan Global des Déplacements* est actuellement en cours d'élaboration.

- l'éclatement de la trame urbaine et la faiblesse de l'offre en services et commerces dans beaucoup de secteurs de la commune génèrent des déplacements importants, qui s'ajoutent aux navettes domicile-travail ;
 - les déplacements sont encore amenés à s'intensifier avec l'augmentation de la population.
- Saint Christol est desservie quotidiennement et très régulièrement par les lignes 60 et 61 du réseau NtecC.

La desserte scolaire

Les lycéens et les collégiens peuvent emprunter le réseau NtecC pour se rendre dans leurs établissements respectifs. Il n'existe pas de ramassage spécifique à destination des écoles primaires.

Les réseaux viaires et les réseaux de transports collectifs à Saint Christol



.6.3 Les liaisons douces

■ Dans les secteurs non urbanisés – à l'Ouest et à l'Est de la commune notamment – la commune compte un grand nombre de chemins ruraux viticoles ou de sentiers forestiers, qui constituent une trame dense de promenades au sein des collines boisées. Ces chemins sont bien raccordés à la trame viaire et prolongent souvent des routes secondaires. Dans les secteurs plus urbanisés, une partie de cet ensemble de chemins a donné lieu à la voirie de desserte secondaire actuelle.

■ Par ailleurs, une voie cyclable est réalisée sur la vieille route d'Anduze et des voies cyclables et piétonnes sont également incluses dans les dossiers de création de ZAC et seront demandées dans tout lotissement d'importance.

■ Enfin la commune vient de lancer une consultation pour choisir un bureau d'études qui aura pour mission d'élaborer un Schéma de Déplacements Doux qui servira de guide pour les travaux à programmer dans ce domaine afin de relier les pôles générateurs de déplacements de la commune.

• **RESUME**

La commune s'inscrit dans un contexte général d'accroissement des déplacements, qui est lié :

- à des raisons structurelles (augmentation du taux de motorisation des ménages, éclatement des lieux de vie, ...)
- aux dynamiques démographiques actuelles.

Saint Christol se situe en outre à la convergence de trois routes qui jouent un rôle important dans la desserte locale et qui accueillent un trafic élevé, notamment aux heures de pointe. Cette situation est source d'engorgements importants au niveau du carrefour de la Pyramide. En outre, l'éclatement du tissu urbain et la faiblesse du nombre de petits commerces et de services dans les nouveaux quartiers contribuent à l'importance des déplacements, en sus des navettes domicile-travail.

Le réseau NtecC assure une bonne couverture de la commune en dépit de l'étalement d'une urbanisation peu dense. Les différentes lignes constituent une desserte interne centrée sur la Pyramide tout autant qu'une liaison avec Alès et l'agglomération.

Par ailleurs, en dehors des secteurs urbanisés où les routes secondaires forment un ensemble relativement étoffé, la commune est dotée d'un réseau dense de chemins qui s'articule bien avec la trame urbaine et viaire.

En revanche, le nombre d'accidents de la route à Saint Christol est relativement élevé et pose le problème de la sécurité des déplacements au bord des routes pour les piétons , cyclistes, les deux roues en général.

.7.1 Le patrimoine culturel

Le patrimoine historique

Il existe à l'heure actuelle 4 'sites archéologiques' remarquables sur le territoire de Saint Christol :

- Le château d'Arène.
- Le château et le hameau de Montmoirac, site inscrit Monument Historique.
- Le hameau de Valz, site inscrit Monument Historique.
- La Pyramide de Saint Christol, site inscrit Monument Historique.

A l'exception de la Pyramide, il s'agit de propriétés privées. Afin de préserver leur environnement la commune a décidé de classer ces sites en zone naturelle (N) qui interdit toute nouvelle construction.

■ Le château de Montmoirac, démoli à plusieurs reprises, reconstruit au XI^{ème} siècle, a sans doute appartenu aux Templiers, puis au XIII^{ème} siècle à la famille des Tremolet, famille alliée aux seigneurs d'Anduze, vassaux du comte de Toulouse puis du Roi de France après la croisade des Albigeois.

■ Le château d'Arène, qui date du Moyen-Age, a été reconstruit en englobant St Martin au XIV^{ème} siècle par Raymond de Soucanton, puis à la fin du XVI^{ème} siècle à la suite de luttes entre catholiques et protestants. Le val d'Alzon était un lieu de promenade très fréquenté par les Alésiens jusqu'après la seconde guerre mondiale.

■ La Pyramide est une stèle commémorative érigée en 1777 en l'honneur de Monsieur Beauteville, cinquième évêque d'Alais qui, au cours du XVIII^{ème} siècle, a beaucoup contribué à l'amélioration du réseau de communication. Elle se situe au carrefour des routes de Montpellier, d'Alès et d'Anduze.

■ Le hameau médiéval de Valz – comme celui de Montmoirac – présente un bâti remarquable et s'inscrit dans un site exceptionnellement bien préservé.

D'autres éléments intéressants de patrimoine, quoique non répertoriés, sont disséminés sur le territoire communal : le domaine de Rouret, avec ses sculptures et ses colonnades, le pont en pierre du XVIII^{ème} siècle qui traverse l'Alzon, etc.

Le château de Montmoirac

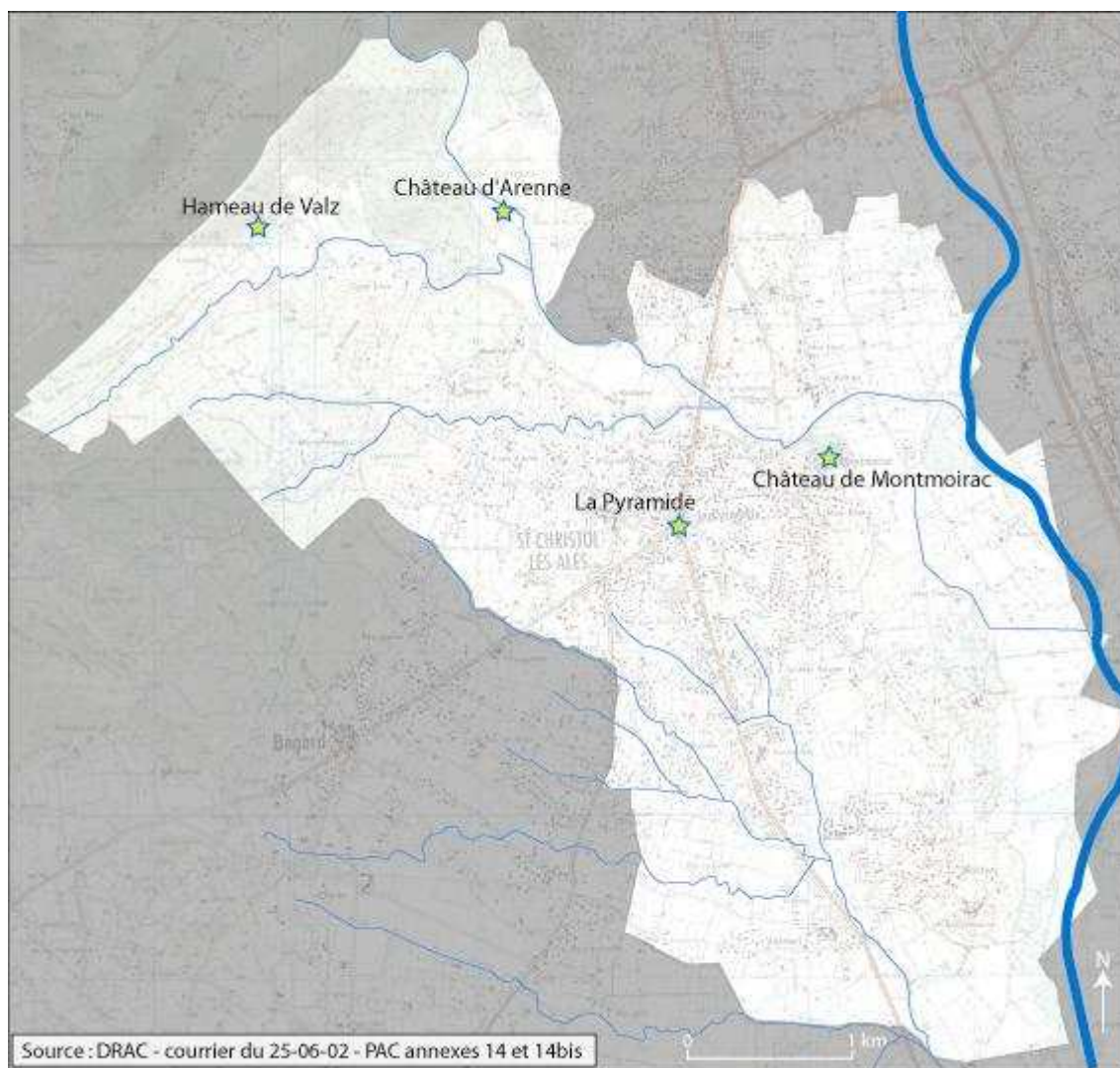


Le site du hameau de Valz¹⁴



¹⁴ Source photos : Atelier Le Fur Paysages, *Etude paysagère, Diagnostic*, avril 2003.

Les sites archéologiques

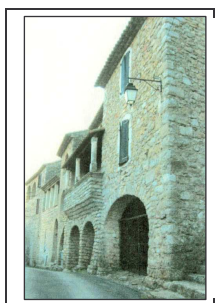


Le patrimoine bâti

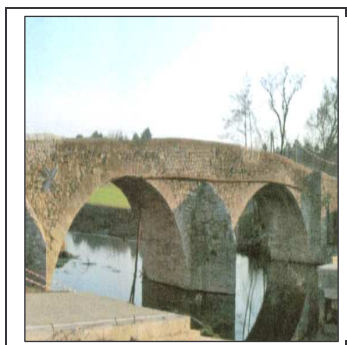
■ Le bâti ancien est relativement peu important sur la commune, au regard de l'accroissement récent de parc immobilier. En revanche il est d'une grande qualité : le centre ancien du village de Saint Christol, les hameaux de Valz, Montmoirac, Montmèze offrent à voir de très belles bâtisses aux façades de pierre et constituent autant de petits ensembles d'une grande homogénéité.

■ Le tissu urbain s'est considérablement étoffé au cours des cinquante dernières années. Les constructions récentes sont essentiellement des maisons individuelles, dont l'apparence varie selon l'époque et le type d'opérations réalisées.

Hameau de Valz



Pont sur l'Alzon (XVIII^{ème} siècle)



Bâtisse du bourg de Saint Christol¹⁵



¹⁵

Source photos : Atelier Le Fur Paysages, *Etude paysagère, Diagnostic*, avril 2003.

Lotissement en construction



Maison en bordure du ruisseau Central¹⁶



L'une des premières opérations d'urbanisation près du bourg centre¹⁷



7.2 Le tissu urbain

L'évolution du tissu urbain¹⁸

■ Au XIX^{ème} siècle, Saint Christol se divise en plusieurs hameaux :

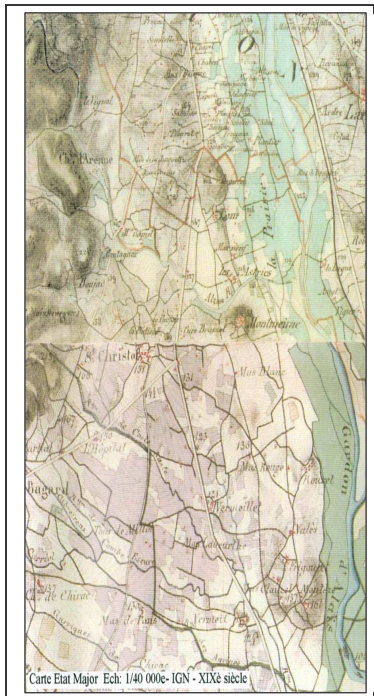
- Montmoirac est un hameau important, perché en haut d'un rocher afin de pouvoir surveiller à la fois le Gardon et les Cévennes. Le seigneur de Montmoirac et celui d'Arène, dont le château est situé dans le vallon de l'Alzon, se partageaient alors les terres.

- Saint Christol, qui est actuellement le village principal. Il s'est organisé autour du château, vendu par Jean de Tremolet de Montmoirac à un commerçant de Bordeaux ayant fait fortune aux Antilles.

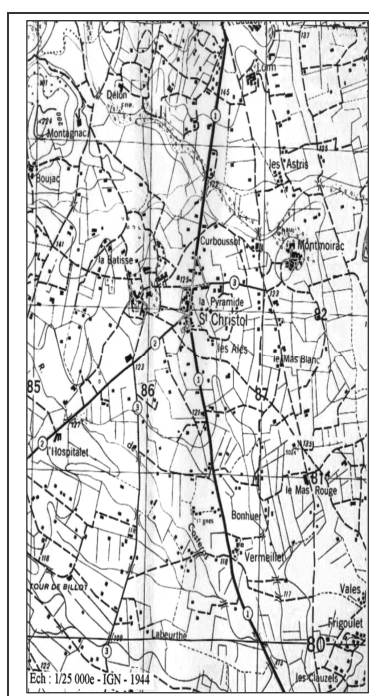
- Au Sud se trouvent les hameaux et domaines qui constituent les quartiers d'aujourd'hui : le Mas Rouge, le Mas Blanc, Vermeillet, Valès, Frigoulet, Montèze et Vermeil.

En dehors des hameaux et villages, l'habitat est dispersé en lien avec les activités agricoles. Le réseau viaire est déjà structuré par les trois routes principales et le carrefour qui deviendra celui de la Pyramide.

Saint Christol lez Alès au XIX^{ème} siècle



et en 1944



¹⁶ Source photos : Idem.

¹⁷ Source photos : Idem.

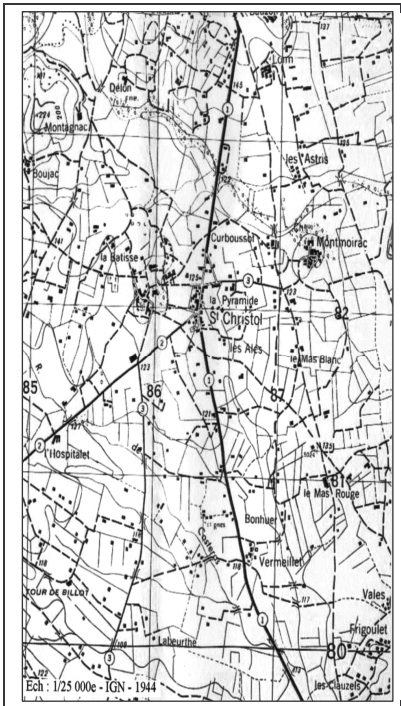
¹⁸ Source : Atelier Le Fur Paysages, *Etude paysagère, Diagnostic*, avril 2003.

■ Au milieu du XX^{ème} siècle, la structure du tissu urbain n'a que peu évolué. Un nouveau centre a émergé autour du carrefour de la Pyramide. Des maisons isolées apparaissent en périphérie du village, le long des axes principaux et des chemins ruraux. Saint Christol s'est un peu développée mais n'a pas changé dans sa morphologie.

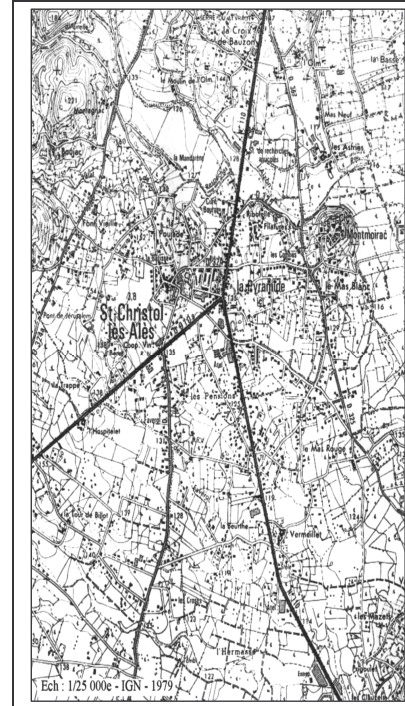
■ Entre l'après-guerre et les années 1980, des changements importants surviennent et modifient profondément les paysages de la commune :

- le centre principal s'étoffe autour de la Pyramide et rejoint le vieux Saint Christol
- l'urbanisation de la plaine viticole s'est très nettement densifiée, formant des quartiers résidentiels entre les hameaux et se concentrant le long des routes
- une zone d'activité est implantée en entrée sud de la ville, le long de la D6110.

Saint Christol lez Alès en 1944



et en 1979



Le tissu urbain actuel

■ Au-delà de la vaste plaine centrale, le développement du tissu urbain a été limité par la vallée inondable du Gardon à l'Est, par les massifs collinaires et boisés de Valz à l'Ouest. Le site du hameau de Valz a été remarquablement préservé de tout mitage.

Au Nord, la vallée inondable de l'Alzon constitue la seule rupture d'urbanisation entre Saint Christol et Alès. Le quartier de Beauzon, à cheval sur les deux communes s'inscrit en continuité du centre alésien, via la D6110 et la Luquette, les Promelles et les Faubourgs du Soleil.

■ L'urbanisation de Saint Christol lez Alès se présente sous la forme d'un vaste tissu lâche et peu structuré, qui s'est développé dans la plaine viticole. Exploitant l'espace agricole entre les hameaux depuis les années 1950, la ville s'étend en plusieurs pôles et quartiers, parfois relativement distants du centre.

Celui-ci est le village de Saint Christol même, qui s'est entièrement réorganisé autour du carrefour de la Pyramide, de la N110¹⁹ et de la D910a. Le centre ancien se situe en continuité à l'Ouest du nouveau centre,

■ Au cours des dernières années, deux tendances se sont affirmées :

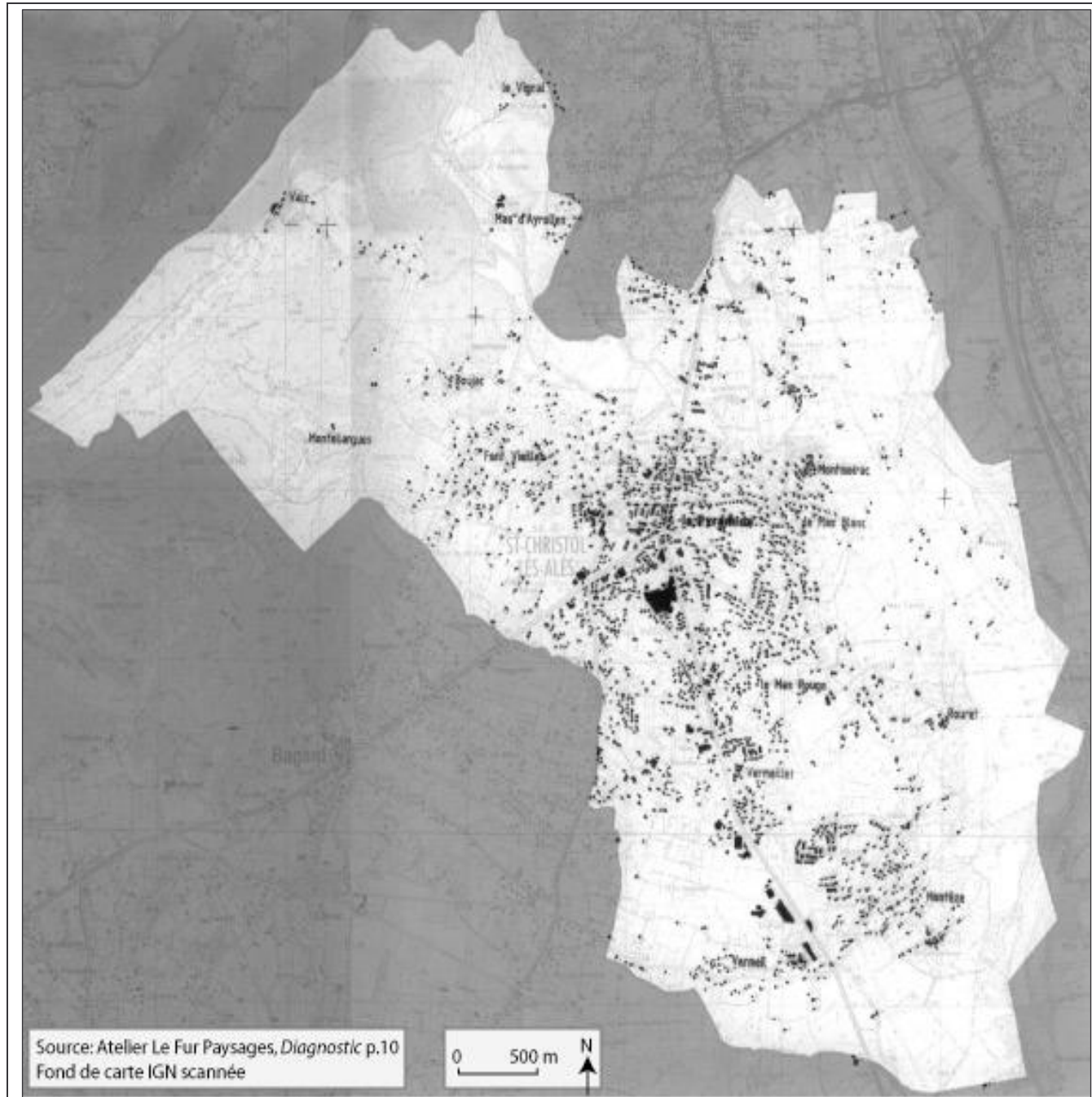
- Une accentuation de l'urbanisation extensive (maisons individuelles) dans la plaine.
- Une densification de l'urbanisation près de la Pyramide et des trois axes majeurs du centre. Dans les années 1980, s'est développé un centre administratif aux abords de la D6110, qui conforte la centralité du quartier de la Pyramide.

¹⁹ Devenue D6110 désormais.

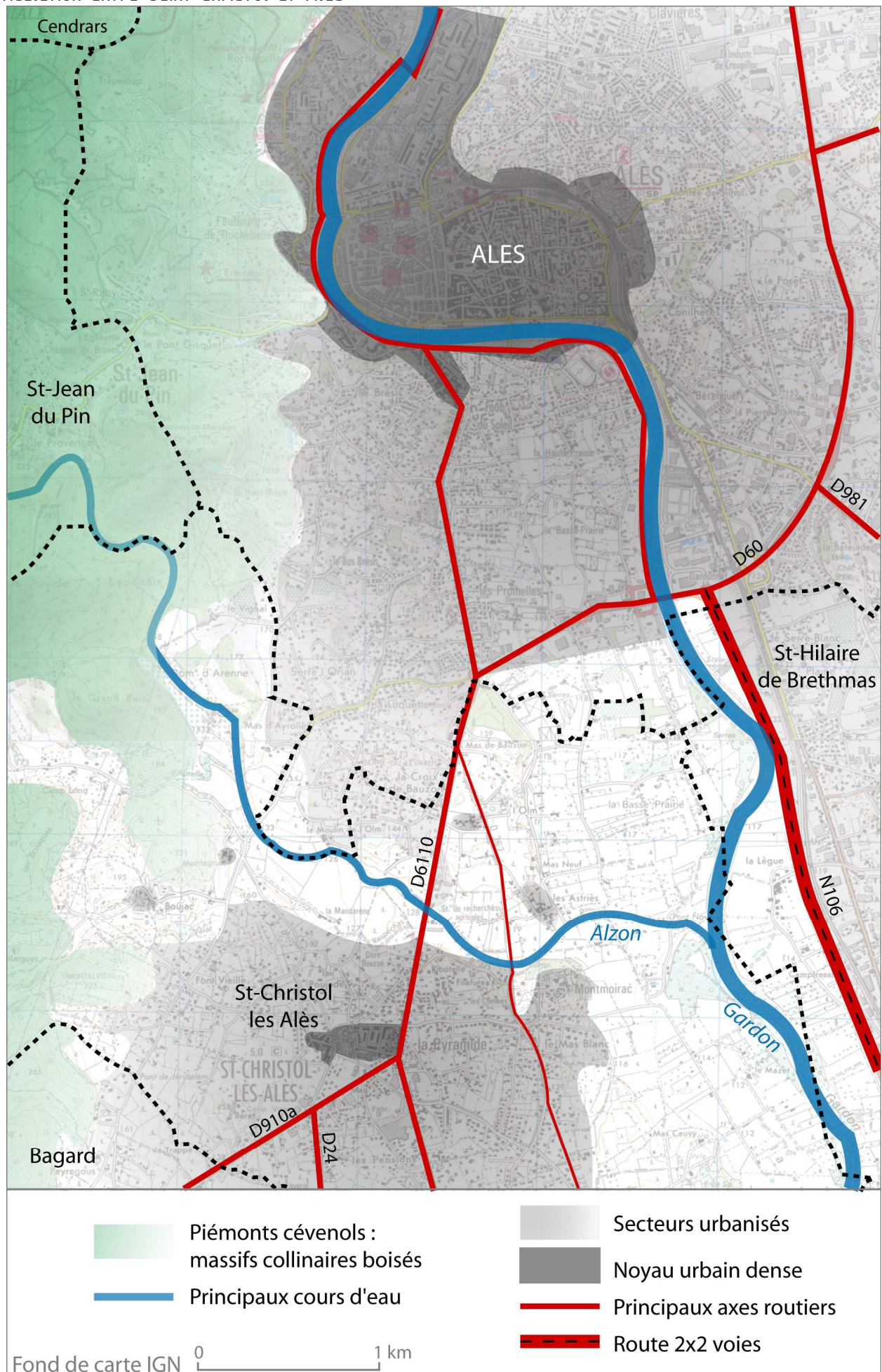
L'aménagement des espaces publics

L'évolution du tissu urbain s'accompagne de l'aménagement progressif des espaces publics. Au cours des dernières années, plusieurs lignes électriques ont été enfouies dans le vieux village, dans le hameau de Montmoirac, à l'entrée de Boujac et le long de l'ancienne route d'Anduze (D910a). Une esplanade plantée de tilleuls a été réalisée en centre-ville. Une nouvelle voie a été récemment construite dans la zone du Mas Rouge (la route Louise Michel).

L'urbanisation actuelle



L'articulation entre Saint Christol et Alès



• **RESUME**

Saint Christol lez Alès s'est largement urbanisée dans la plaine centrale de son territoire. Les massifs boisés à l'Ouest, la vallée inondable à l'Est, présentant des contraintes plus importantes, sont restées relativement préservées. Au Nord, la vallée inondable de l'Alzon constitue la seule rupture d'urbanisation entre Alès et Saint Christol.

La commune est pourvue d'une trame urbaine éclatée, qui se déploie dans la plaine viticole sous la forme de maisons individuelles. Cette situation a pour conséquences :

- une forte consommation d'espaces agricoles et des coûts élevés de desserte par les réseaux ;
- des déplacements accrus pour accéder aux équipements, services et commerces quotidiens.

Le village de Saint Christol est le centre de cette trame urbaine. Il se renforce progressivement grâce à :

- l'implantation d'équipements collectifs et administratifs ;
- la densification du bâti
- son positionnement, au cœur de la trame viaire et du réseau de transports périurbains NtecC, en liaison directe avec le centre alésien (D6110) et sa rocade.

En dépit de l'importance de son développement spatial, Saint Christol a su conserver plusieurs sites d'une qualité patrimoniale et paysagère remarquable au sein d'espaces boisés : les hameaux de Valz et de Montmoirac, le domaine de Rouret, ...

.8 - LES RISQUES ET NUISANCES

.8.1 Les risques d'inondations

La commune est exposée à des risques d'inondations élevés, liés aux caractéristiques climatiques et au régime hydrographique torrentiel des cours d'eau, issus des Cévennes.

Les secteurs exposés au risque

Ils correspondent principalement aux lits majeurs du Gardon et de l'Alzon. Il est d'ailleurs important de rappeler que le lit majeur d'un cours d'eau correspond à la zone d'expansion naturelle des crues, qui, de taille variable, participent du fonctionnement normal d'un cours d'eau.

Les lits majeurs du Gardon et de l'Alzon ont été dans l'ensemble assez bien préservés de l'urbanisation : ils accueillent essentiellement des cultures, des serres, la station d'épuration.

Néanmoins comme en témoigne la carte d'occupation du sol ci-après, plusieurs secteurs habités ou fréquentés sont également concernés ponctuellement :

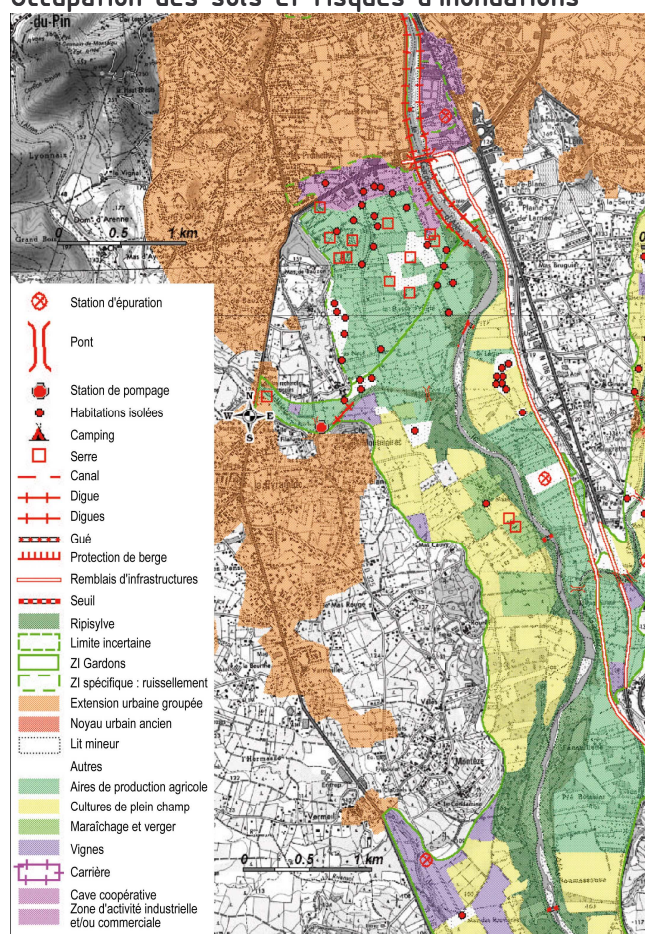
- plusieurs habitations isolées dans les vallées du Gardon et de l'Alzon ;
- quelques secteurs d'habitat au Nord du village de Saint Christol, le long de la D6110 et de part et d'autre de l'Alzon.

Historique des crues et crue de référence

De 1890 à 1995, ont été relevées plus de 25 crues égalant ou dépassant 3 mètres de hauteur : l'analyse historique démontre leur caractère très répétitif. Bien que plusieurs indices montrent que des épisodes antérieurs ont pu être plus importants (crues de 1846, de 1741 ou 1604), les crues de référence sont actuellement celles de 1958 et de 2002.

Les limites et les niveaux estimés dans l'hypothèse d'une crue centennale du Gardon seraient inférieurs de l'ordre de 20 à 30 cm à ceux de la crue de 1958 dont la période de retour est estimée à 114 ans. Le débit centennal calculé est évalué à 1500 m³/s.

Occupation des sols et risques d'inondations²⁰



Les arrêtés de catastrophes naturels liés aux inondations

DATES	
Des intempéries	Des arrêtés ministériels
29.10.1987	25.01.1988
11.10.1988	08.12.1988
21-23.09.1992	06.11.1992
22-25.09.1993	11.10.1993
03-06.10.1995	26.12.1995
06-07.10.1997	03.11.1997
06-07.10.2001	23.01.2002
08-10.09.2002	19.09.2002

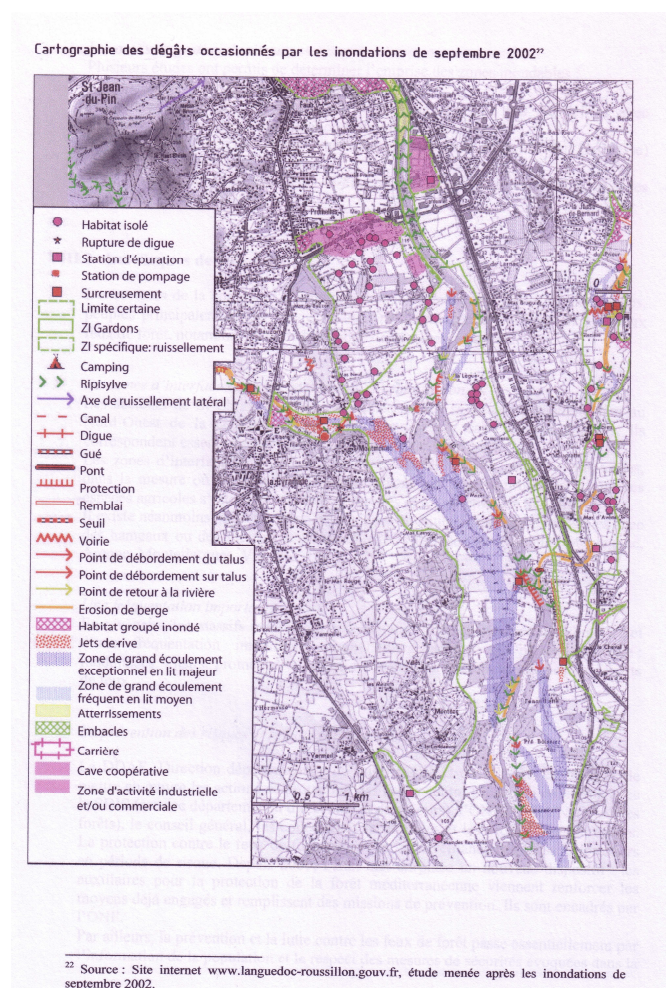
Les inondations de septembre 2002²¹

Les 8 et 9 septembre 2002, le Gard a connu un épisode pluvieux d'une rare violence : 534 mm de précipitations sont ainsi tombés au cours de la seule journée du 8 et au total, 635 mm en deux jours. Les inondations ont été particulièrement importantes et de nombreuses communes sinistrées ont fait l'objet d'une déclaration de catastrophe naturelle.

■ En ce qui concerne le Gardon, les dégâts ont été très importants au niveau des points de sortie des trajectoires de crue : les berges et la ripisylve y ont été totalement détruites. Des exploitations maraîchères en rive droite (plusieurs maisons et serres au lieu dit 'La Prairie') ont eu à déplorer des dégradations importantes. Le remblai de la nouvelle RN106 a été localement très érodé, ce qui a occasionné de graves perturbations hydrauliques.

■ L'épicentre pluvieux de septembre 2002 se trouve en partie sur le bassin versant de l'Alzon. Tous les talwegs ont été endommagés et le cours de l'Alzon a subi d'importantes perturbations morphodynamiques. En amont (St Jean du Pin), plusieurs hameaux ont été inondés et de nombreuses routes endommagées (Cazevieille, le Brouzet, le Lionnais). Les gorges de l'Alzon ont été racclées jusqu'à la roche-mère et de nombreux arbres ont été emportés jusqu'au vieux pont d'Arène (RD324a). Au château du Domaine d'Arène, une dépendance datant de 1722 a été totalement détruite. A partir du pont d'Arène (dont la voie submersible a été emportée), la trajectoire de crue de l'Alzon a été quasiment rectiligne jusqu'au lit majeur du Gardon. Le remblai de la RD6110 a été emporté sur plus de 500 m lors de la surverse et la pépinière implantée dans le lit majeur a été dévastée. Au niveau de Montmoirac, un peu au Nord, les vignes ont été arrachées et recouvertes d'une épaisse couche de galets.

■ Les considérations précédentes relatives au Gardon et à l'Alzon, ne doivent pas occulter les risques engendrés par le comportement torrentiel des autres cours d'eau de la commune : Respéchas, Carriol, Ruisseau Central



²¹

Source : *Inventaire cartographique des inondations des 8 et 9 septembre 2002*, Site internet www.languedoc-roussillon.gouv.fr/risques/gard_2002/gardons/index.htm

■ Suite à ces inondations la commune a confié au bureau HYDRATEC une étude « Repérage des secteurs les plus exposés aux inondations » et une étude « Repérage et expertise des bâtiments situés dans les secteurs les plus exposés aux inondations en vue de délocalisation ». Dans le cadre de cette dernière étude, sur les 3 bâtiments expertisés, 2 ne remplissaient pas les conditions de mise en sécurité des personnes. Ils ont donc fait l'objet d'une acquisition amiable par les services de l'Etat dans le cadre de la procédure de relocalisation « Bachelot ». Les bâtiments ont été rasés et les terrains sont classés en zone non-aedificandi dans le PLU (y compris la parcelle cadastrée section AO, N°926).

Les outils de gestion du risque

Plusieurs études ont permis de déterminer l'emprise des zones inondables (étude du BCEOM et étude hydrogéomorphologique 2004). Par ailleurs, pour les ruisseaux qui n'ont pas été pris en compte dans les études le périmètre de protection a été défini en fonction de l'expérience reconnue et avérée des dernières crues.

Ces emprises sont actuellement complétées par les études menées par la Direction Départementale de l'Équipement dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations), PPRI qui sera opposable au PLU.

.8.2 Les risques de feux de forêt

Les secteurs de la commune comportant des boisements, des landes ou des friches, peuplés principalement par une végétation méditerranéenne, sont très exposés aux feux de forêt, notamment lors de la période de sécheresse estivale.

Les zones d'interface entre espaces boisés et urbanisation

Les secteurs de Saint Christol les plus sensibles au feu se situent essentiellement au Nord-Ouest de la commune, comme en témoigne la carte d'aléas ci-après. Ils correspondent essentiellement aux massifs boisés de Valz.

Les zones d'interface entre espaces boisés et habités ne sont pas très nombreuses, dans la mesure où les espaces sensibles sont peu ou pas urbanisés et que des espaces agricoles s'interposent entre ces espaces et les quartiers de Saint Christol.

Il existe néanmoins plusieurs zones ponctuelles de contact des espaces sensibles avec des hameaux ou des secteurs d'urbanisation très diffuse : vers Boujac, Montagnac, Arène, Monteilargues, Valz.

Une fréquentation importante

En revanche, les massifs naturels de la commune, sillonnés de chemins, font l'objet d'une fréquentation importante, naturellement accrue en période estivale : randonnées, loisirs, promenades... Cette fréquentation accroît les risques de départs de feux.

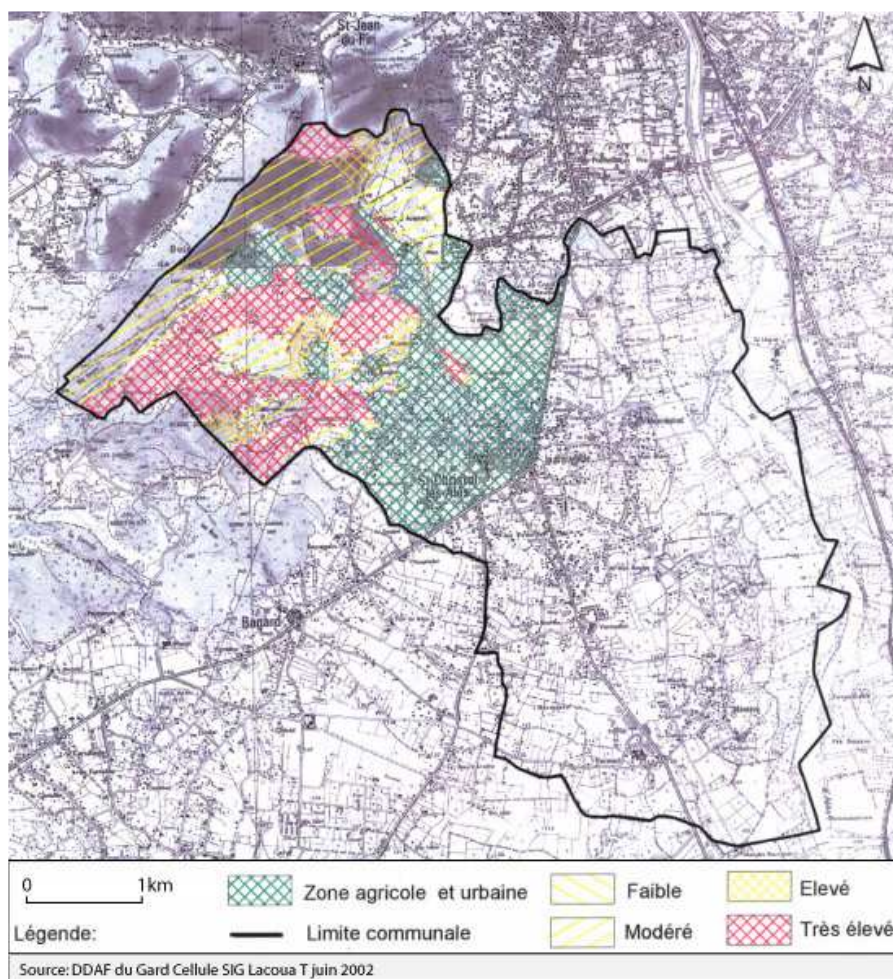
La prévention des risques et la lutte contre les feux

La DDAF (Direction départementale de l'agriculture et de la forêt) est chargée de mettre en œuvre les actions de protection des forêts contre l'incendie en liaison avec le SDIS (service départemental d'incendie et de secours), l'ONF (Office National des forêts), le conseil général, les collectivités territoriales et les propriétaires forestiers. La protection contre les feux de forêt passe par la surveillance des massifs forestiers en période de risque. Depuis 2000, l'État met en place un nouveau dispositif : les auxiliaires pour la protection de la forêt méditerranéenne viennent renforcer les moyens déjà engagés et remplissent des missions de prévention. Ils sont encadrés par l'ONF.

Par ailleurs, la prévention et la lutte contre les feux de forêt passent essentiellement par l'information de la population et le respect des mesures de sécurité évoquées dans la fiche technique ci-après : entretien et débroussaillage, emploi réglementé du feu, normes techniques concernant les voies d'accès et les points d'eau, ...

La commune dispose de 85 poteaux incendie donc l'entretien incombe à la Communauté d'Agglomération du Grand Alès suite au transfert de la compétence « Incendie ». Leurs emplacements sont indiqués sur le plan N°3 « Réseau eau potable ».

Carte d'indice de sensibilité au feu de la végétation communale



Les mesures réglementaires de protection contre les feux de forêt

- Arrêté préfectoral n° 2008-218-6 du 06/08/2002 relatif à la prévention des incendies et des forêts
- zone de demandes d'autorisation de défrichement
- décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

L'arrêté préfectoral n° 2006-131-4 du 11 mai 2006 relatif à la prévention des feux de forêts, précise les conditions d'emploi du feu, les obligations de débroussaillage préventif et, par des exemples illustrés, précise les applications dans les différentes zones d'urbanisme.

.8.3 Le dépôt d'explosifs de Bagard

Il existe sur la commune de Bagard un dépôt d'explosifs appartenant à la société Nitro-Bickford, classé Séveso II. Les périmètres de protection contre les risques qui lui sont associées concernent le territoire communal de Saint Christol.

Une étude de dangers a été réalisée par l'industriel. Elle délimite 5 périmètres successifs selon les impacts en cas d'accident.

- En zone Z1 un accident aurait des conséquences mortelles pour au moins 1% des personnes présentes ; en zone Z2 il conduirait à l'apparition d'effets irréversibles pour la santé ou de blessures sérieuses.
- En zones Z3, Z4 et Z5 à mesure que les distances augmentent, le risque diminue : en fonction de la zone certaines installations ou occupations du sol sont admises.

Un petit secteur au sud de la commune relève de la zone NZ5. Dans ce périmètre où le risque est le plus faible, sont admises toutes les occupations du sol, à l'exception des « lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc.) agglomérations denses, immeubles de grande hauteur ou formant mur rideau ».

.8.4 Les nuisances associées aux axes routiers

Au titre du Code de l'Environnement

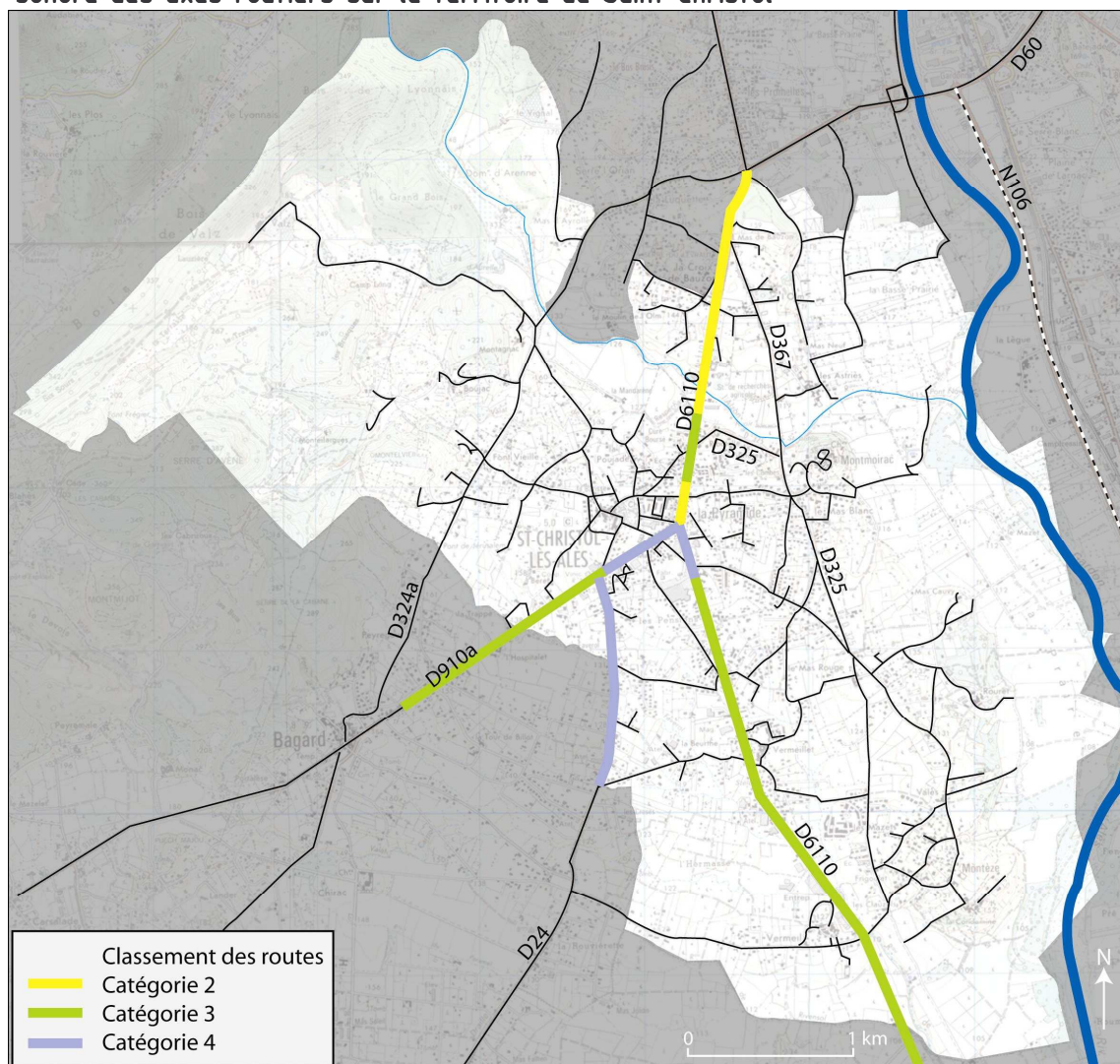
Le code de l'environnement²² prévoit un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Classement des infrastructures routières avec les secteurs de nuisance pour un tissu ouvert

Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
$L > 81$	1	300 m
$76 < L \leq 81$	2	250 m
$70 < L \leq 76$	3	100 m
$65 < L \leq 70$	4	30 m
$60 < L \leq 65$	5	10 m

Les principaux axes routiers de la commune²³ – la D6110, la D24 et la D910a sont concernées – et sont classées en catégorie 2, 3 ou 4 selon les endroits : ces tronçons sont localisés sur la carte ci-dessous.

Classement sonore des axes routiers sur le territoire de Saint Christol



²² Notamment l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

²³ Source : *Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre* sur le site de la DDE du Gard www.gard.equipement.gouv.fr, dans la rubrique 'L'eau et l'environnement'.

Au titre du Schéma Routier Départemental

Approuvé le 17 décembre 2001, le Schéma Départemental Routier classe les voies de circulation selon leur fonction et définit en conséquence des marges de recul des constructions. Celles-ci valent pour les secteurs hors agglomération : elles y sont obligatoires.

Ainsi, sur la commune de Saint Christol :

- les routes D6110 et D910a sont classées voies structurantes (niveau 1), et sont affectées d'une marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la voie ;
- les routes D24 et D324a sont classées voies de liaison (niveau 2), et sont affectées d'une marge de recul de 25 m par rapport à l'axe de la voie ;
- une marge de recul de 15 m par rapport à l'axe de la voie est recommandée pour les routes D325 et D367.

Au titre de la loi Barnier

La loi Barnier du 2 février 1995 relative au renforcement de l'environnement a introduit l'article L. 111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement de l'urbanisation le long des voies les plus importantes, en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre des axes routiers à grande circulation.

Ainsi, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de la RD910A.

Au titre des risques liés au transport de matières dangereuses

Ces risques, dont il est fait mention dans le DICRIM, seront atténués lorsque la voie de contournement sera réalisée. Les transports dangereux devront obligatoirement emprunter cet axe.

.8.5 Les autres sources de nuisances

Les établissements ICPE

■ Sur la commune sont implantées deux unités de préparation ou conditionnement de vins relevant de la rubrique 2251 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

- La 'CODIVIA Rhône' est soumise à autorisation pour son unité de conditionnement de vins²⁴.
- La cave coopérative vinicole la 'Grappe Cévenole' est également soumise à autorisation, pour son unité de préparation des vins²⁵ et son bassin²⁶ d'évaporation des effluents.

■ Sont également à signaler :

- un atelier de préparation de produit d'origine animale relevant de la rubrique 2221 de la nomenclature ICPE et soumis à déclaration : l'entreprise Coudene. Aucun périmètre de protection spécifique ne lui est associé.
- une installation mettant en œuvre des OGM et relevant de la rubrique 2680 de la nomenclature ICPE. Celle-ci se situe à la station de recherche INRA / CNRS de pathologie comparée.
- une installation de concasseur (entreprise SEEB) soumise à déclaration.

La station d'épuration

La commune accueille pour ses besoins une station d'épuration de 6500 équivalent-habitants et elle est susceptible d'être une source de nuisances olfactives. Par conséquent, un périmètre de protection de 100 m est prescrit.

²⁴ Section AN – parcelles n°15, 16 et 667.

²⁵ Section AR – parcelle n°543

²⁶ Section AM – parcelles n°275 à 278.

• **RESUME**

Le territoire de Saint Christol est bordé de vastes superficies exposées à des risques élevés, liés :

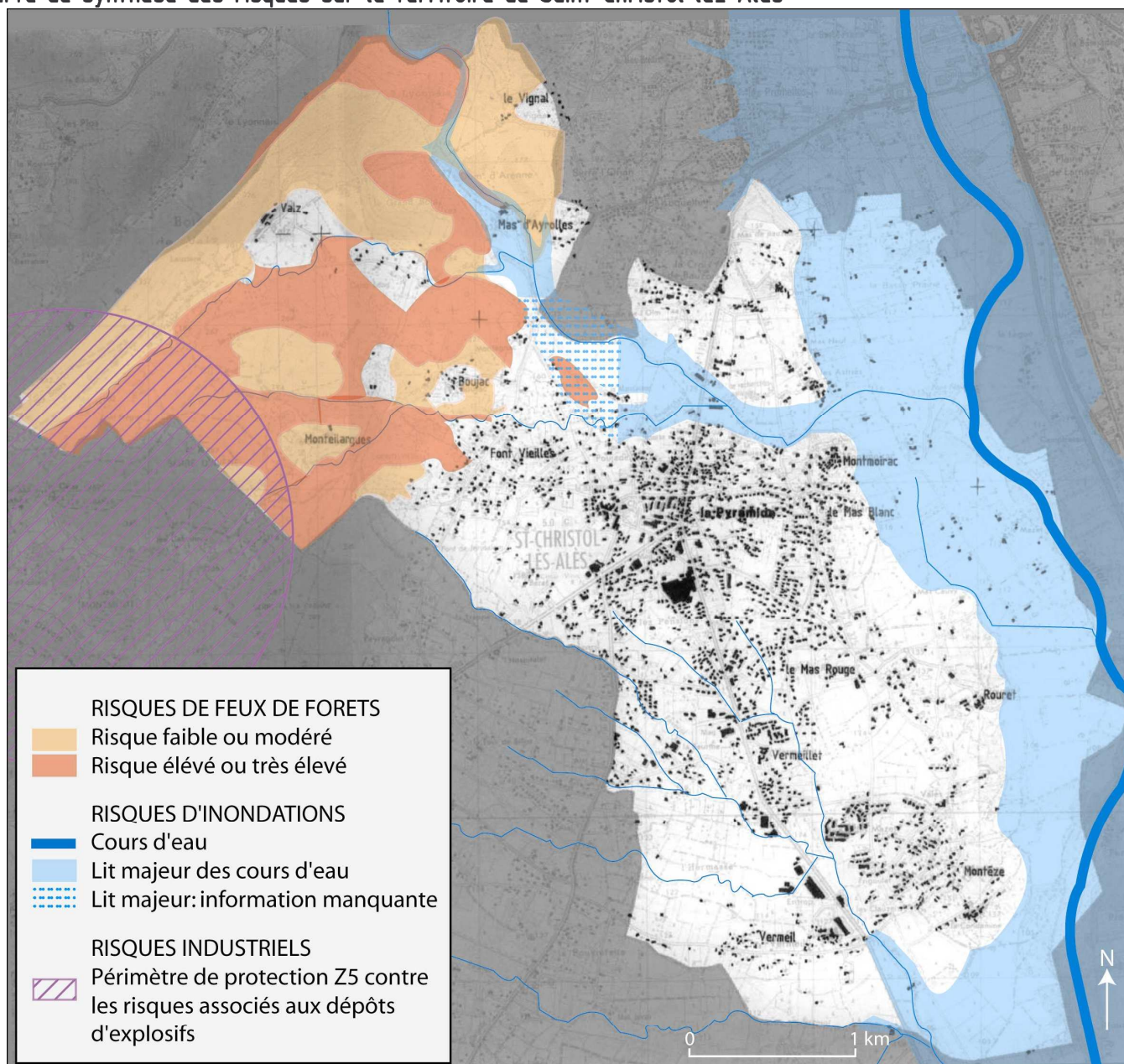
- aux couloirs de crues à l'Est (Gardon) et au Nord (Alzon) ;
- aux feux de forêts à l'Ouest (massifs de Valz).

L'urbanisation s'est principalement développée entre ces secteurs dangereux, sur la vaste plaine centrale de la commune. Des espaces agricoles se déploient dans les vallées inondables et parfois entre urbanisation et boisements, y jouant – outre leur valeur économique et paysagère – un rôle d'espaces tampons protecteurs. Néanmoins quelques zones habitées sont directement exposées aux risques : des habitations isolées, une partie de la zone d'activité au Nord-Est, des hameaux dans les collines boisées.

Les risques de feux de forêts se limitent à la partie ouest de la commune. Les mesures de précaution à prendre n'en sont pas moins importantes. L'arrêté préfectoral du 11 mai 2006 indique les mesures à prendre pour limiter les risques.

Les risques d'inondation sont certainement plus importants. Les services l'état établissent en ce moment un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Quand celui-ci sera opposable, après enquête publique, il s'imposera de droit au PLU. En son attente, il convient de prendre des mesures conservatoires pour limiter les dégâts et protéger les personnes et leurs biens. Ces mesures consistent à interdire toute construction nouvelle dans les zones naturelles, agricoles et à urbaniser, à n'y autoriser que les travaux qui ont pour effet de limiter les risques, et, dans les zones urbaines à n'autoriser les nouvelles constructions que si la surface inférieure du premier plancher habitable est à une côte de 0,80 m pour les habitations et à 0,40 m pour les autres constructions. En outre, dans ces zones, les travaux sur les constructions existantes sont autorisés que s'ils contribuent à limiter les risques. Enfin, dans tous les secteurs soumis au risque d'inondation, la reconstruction d'un bâtiment détruit par une inondation est interdite.

Carte de synthèse des risques sur le territoire de Saint Christol lez Alès



Carte élaborée d'après les sources suivantes :

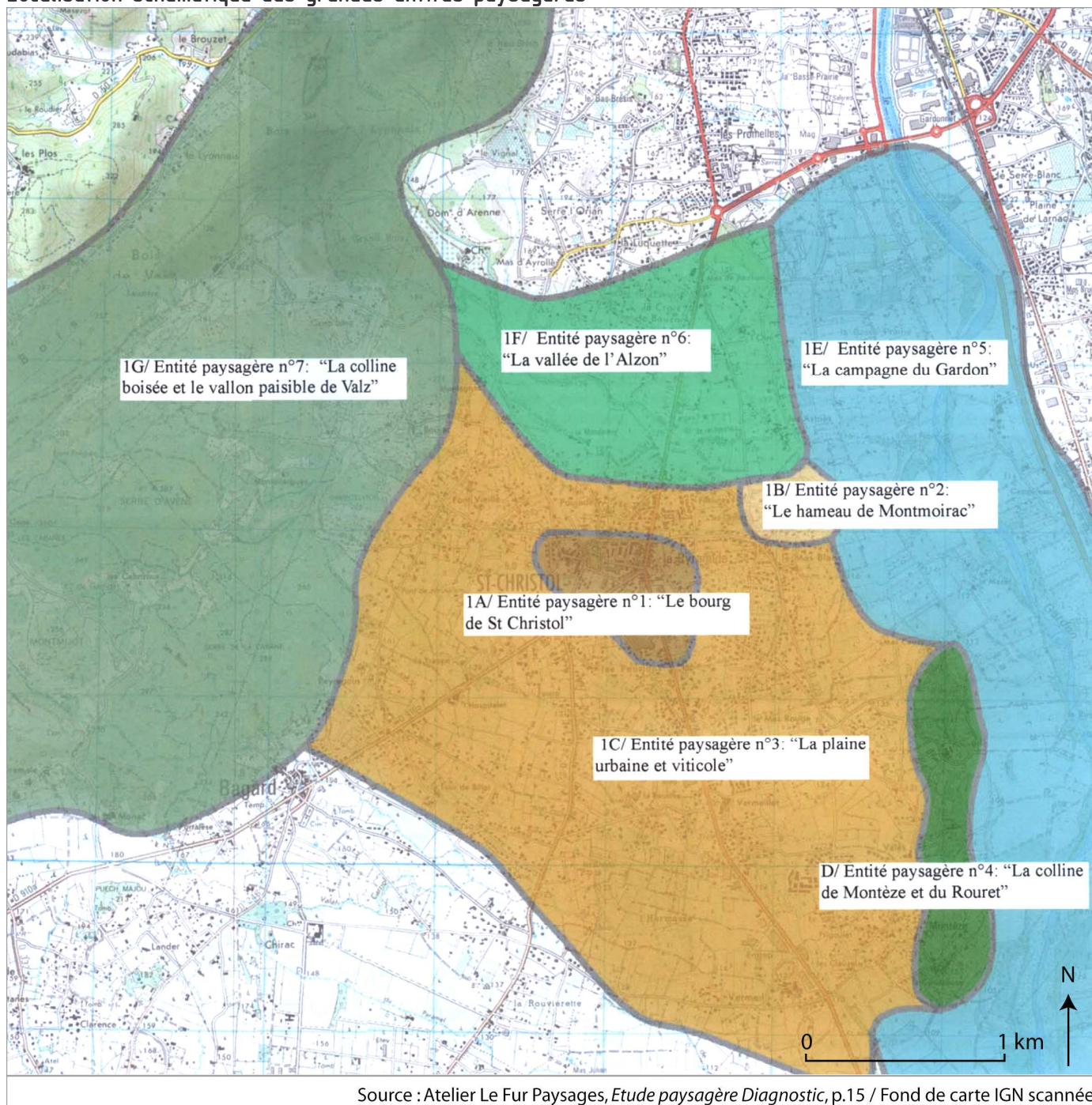
- > Inventaire cartographique des inondations des 8 et 9 septembre 2002 sur le site www.languedoc-roussillon.gouv.fr
- > DDAF du Gard, juin 2002 : PAC de St-Christol, annexe 10.
- > Périmètres de protection des dépôts d'explosifs : PAC de la commune de Bagard.

9 - LES GRANDES UNITES PAYSAGERES²⁷

A partir des grandes caractéristiques territoire, l'*Étude Paysagère de Saint Christol lez Alès* réalisée en 2004 par le bureau d'études Atelier Le Fur Paysages a défini 7 grandes entités paysagères sur le territoire communal :

- *Le village de Saint Christol*
- *Le hameau de Montmoirac*
- *La plaine urbaine et viticole*
- *La colline de Montèze et du Rouret*
- *La prairie du Gardon*
- *La vallée de l'Alzon*
- *La colline boisée et le hameau de Valz.*

Localisation schématique des grandes entités paysagères



.9.1 Le bourg de Saint Christol

Le bourg de Saint Christol joue un rôle de centre et polarise le territoire communal : il accueille la majorité des petits commerces et services de la commune. Il se compose :

- du centre traditionnel, pourvu d'un bâti ancien ;
- du carrefour de la Pyramide et des trois routes le long desquelles de nombreux commerces se sont établis ;
- d'un nouveau centre administratif comprenant entre autres la mairie, la médiathèque et une grande place publique.

Autour du cœur du village, de nombreux quartiers récents de maisons individuelles se sont développés et continuent de se construire. L'histoire viticole de Saint Christol est néanmoins encore perceptible au travers des bâtiments de la cave coopérative vinicole et de quelques secteurs encore en vignes.

Les enjeux :

Ils consistent à renforcer sa centralité. La déviation du village par la RD 6110, allègera sensiblement le trafic de transit, ce qui permettra à terme une plus grande sécurité pour les piétons. Les opportunités foncières dans le centre et en périphérie devront être saisies pour renforcer le bâti existant.

.9.2 Le hameau de Montmoirac

Montmoirac se distingue pour plusieurs raisons. Eminence boisée, il surplombe la plaine de Saint Christol et la vallée du Gardon et constitue un site d'une grande qualité. Cette colline est surmontée par le château médiéval de Montmoirac d'une grande valeur patrimoniale.

Les enjeux

Ils sont ici essentiellement d'ordre patrimonial et paysager : le château et le hameau de Montmoirac sont déjà protégés dans la mesure où ils sont inscrits aux monuments historiques, mais l'harmonie générale du site repose également sur la préservation du socle boisé de ce village perché.

.9.3 La plaine urbaine et viticole

Cet ensemble s'inscrit dans la vaste plaine centrale et vallonnée de la commune. Au cours des dernières décennies, de nouveaux quartiers s'y sont développés très rapidement en fonction des disponibilités, entre ville et campagne, sans véritable organisation urbaine et sans unité paysagère.

Le paysage agricole s'est ainsi mué en grands secteurs périurbains, entrecoupés çà et là de parcelles encore en vignes.

Les enjeux

L'enjeu majeur de cette entité paysagère est de donner une cohérence à ces quartiers et de mieux maîtriser les développements urbains futurs. Cela passe entre autres par l'organisation de la trame viaire et des déplacements. En outre, la qualité visuelle de ces quartiers peut être améliorée.

Par ailleurs, la gestion du ruissellement et des risques d'inondations constitue également l'un des grands enjeux de cet espace.

.9.4 La colline de Montèze et du Rouret

Le domaine du Rouret est un ancien parc privé. Acquis par la municipalité en 1987, il se déploie sur 14 ha et présente de beaux arbres assez anciens, des sculptures, des colonnades, autant d'éléments propices à la réalisation d'un parc ouvert au public. C'est un lieu de loisirs et de manifestations idéal. Cette vocation est confortée, entre autres, par la réalisation récente d'équipements de sports et loisirs (stade de foot, piste de skateboard, ...).

Les enjeux

La préservation qualitative de cet ensemble et l'affirmation de sa vocation de loisirs, d'espace naturel récréatif sont les principaux enjeux de cet ensemble.

.9.6 La prairie du Gardon

L'ouverture paysagère de la plaine du Gardon contraste avec la colline boisée de Montmèze et du Rouret. Cet espace agricole prend le nom de 'Prairie' et de 'Basse Prairie'. Celles-ci ont une vocation naturelle et agricole et sont occupées par des cultures (maraîchères, viticoles, céréalières, ...) et de serres. Au-delà des champs, la ripisylve du Gardon clôt l'entité paysagère par sa végétation dense.

Le Gardon est un espace de grande qualité écologique et le support de pratiques nombreuses telles que la pêche, les ballades, la découverte de la nature.

Les enjeux

Il n'existe aucun enjeu en terme d'urbanisation sur cet espace puisqu'il s'agit du lit majeur du Gardon – par conséquent exposé à un risque élevé d'inondation. La vocation naturelle, agricole, voire de loisirs de cet espace doit être préservée, ce qui ne pose pas de difficultés particulières.

A l'échelle du bassin versant, la reconquête de la qualité de l'eau constitue l'une des priorités et renvoie, en ce qui concerne Saint Christol même, à la bonne gestion de l'ensemble du système d'assainissement (collecte et traitement des eaux usées) et des éventuelles pollutions agricoles.

.9.7 La vallée de l'Alzon

La vallée de l'Alzon, elle aussi très largement inondable, constitue une rupture d'urbanisation très visible entre la commune de Saint Christol et Alès. Elle se caractérise également par ses paysages agricoles. Les chemins qui la sillonnent peuvent être le support de promenades mais ils manquent parfois de visibilité. Depuis la réalisation de l'étude paysagère par l'Atelier Le Fur Paysages, une révision simplifiée du POS a permis l'implantation d'un lycée de 1800 élèves dans cette zone, au lieu dit Les Boissières ; le lycée et les équipements induits modifient ainsi, localement, les caractéristiques générales et paysagères de la zone, et vont entraîner la création d'une voirie spécifique, la modification des voiries existantes.

Les enjeux

La vallée de l'Alzon présente une problématique similaire à celle du Gardon. Les enjeux y relèvent principalement de la gestion des risques d'inondations, de la qualité de l'eau, de la préservation des activités agricoles qui s'y déploient. L'implantation du lycée va entraîner l'implantation d'activités complémentaires. Un effort particulier devra être réalisé pour contrôler ces implantations, et pour veiller à ce que l'entrée Nord de la commune soit des plus agréables sur le plan paysager (vue sur Montmoirac, vue sur le Lonnais).

.9.8 La colline boisée et le hameau de Valz

Les massifs collinaires boisés constituent un écrin au remarquable hameau de Valz, au bâti ancien d'une grande homogénéité et d'une grande qualité architecturale. Le site est protégé par une inscription aux Monuments Historiques.

Le massif de Valz dans son ensemble, grâce aux nombreux chemins qui le parcourent et aux aménagements réalisés (le site de Maintergue), forme un vaste ensemble propice aux loisirs : randonnées, activités sportives diverses, ... Sa vocation s'affirme à l'échelle de l'agglomération.

Les enjeux

La préservation de cet ensemble et sa valorisation supposent une bonne gestion de sa fréquentation, pour que ce patrimoine ne soit pas dégradé et surtout pour éviter une augmentation des risques de feux de forêts. Ces boisements méditerranéens sont particulièrement sensibles en période estivale – qui est également la période de plus grande fréquentation.

• **RESUME**

Saint Christol lez Alès s'inscrit dans un espace fortement structuré par les piémonts cévenols à l'Ouest et les couloirs de l'Alzon et du Gardon au Nord et à l'Est. Elle se trouve ainsi en charnière entre des secteurs densément urbanisés (Alès), des massifs collinaires boisés (Cévennes) et une plaine agricole (au Sud). Cette dernière est coupée plus au Sud par le Gardon d'Anduze et sa confluence avec le Gardon d'Alès.

En raison des caractéristiques topographiques et hydrographiques du territoire et du rôle polarisant du centre alésien, Saint Christol se trouve à un point de convergence, matérialisé par le carrefour de la Pyramide. Elle constitue ainsi véritablement une porte du cœur urbain de l'agglomération, dont elle n'est séparée que par la vallée inondable de l'Alzon. Ce positionnement a des impacts forts sur le développement communal.

- Il confère à la commune une très forte attractivité dont témoigne son importante croissance démographique²⁸. Celle-ci s'est traduite par un déploiement rapide de l'urbanisation dans la plaine agricole, sous la forme d'un tissu urbain peu dense qui laisse encore transparaître l'organisation rurale antérieure (réseau de desserte interne reprenant les chemins agricoles ; habitat traditionnellement dispersé et anciens hameaux, ...). Mêlées à ces quartiers d'habitat diffus, apparaissent d'ailleurs encore des parcelles plantées de vignes, mais les espaces agricoles se concentrent désormais pour l'essentiel dans les vallées inondables et au Sud²⁹.

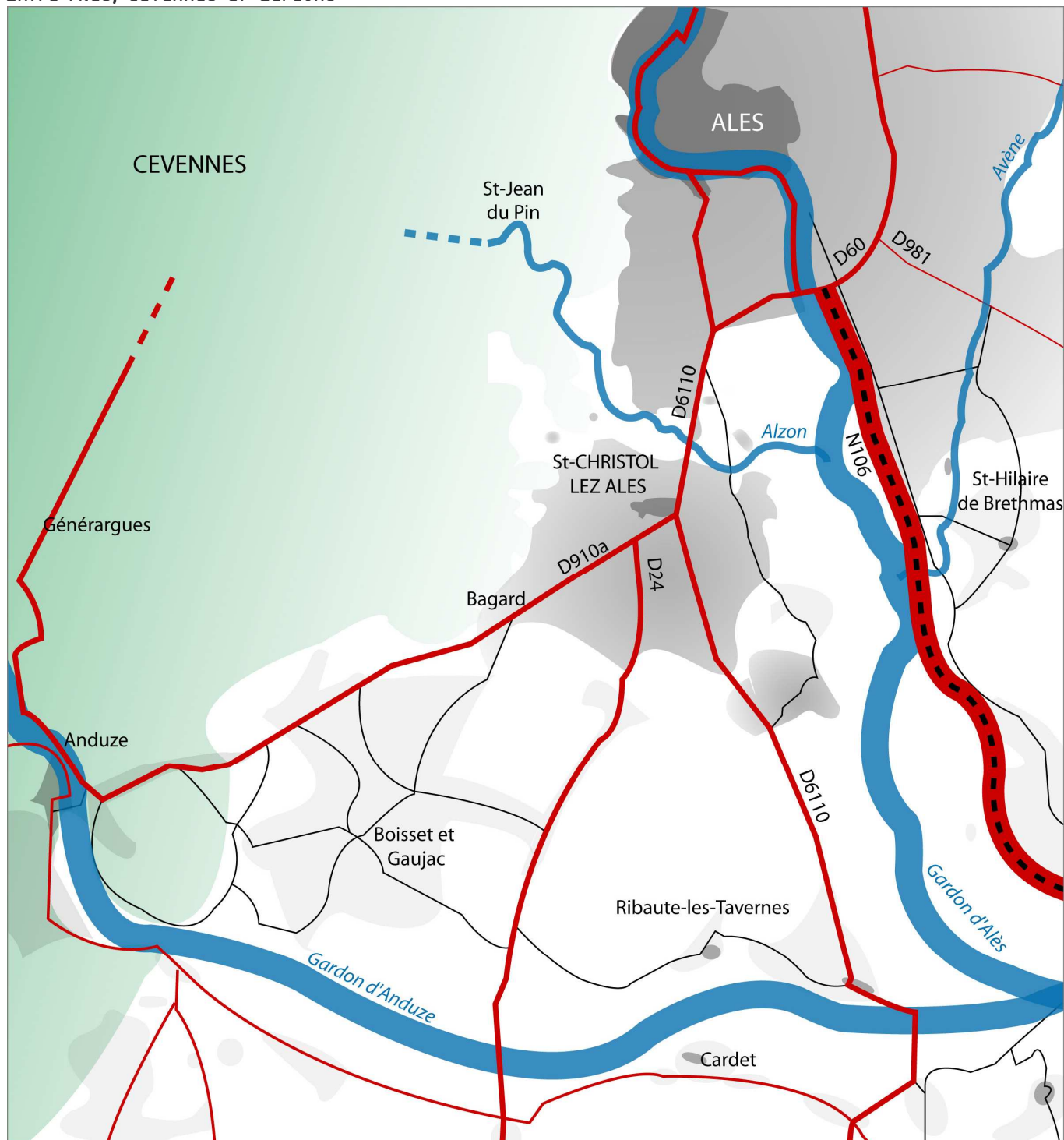
- Le centre de village s'ancre sur le carrefour de la Pyramide et se renforce progressivement par son offre de services et par une densification du bâti. Toutefois, en raison de la convergence de trois grandes départementales, à laquelle s'ajoute l'accroissement de la population communale, un trafic intense se concentre au niveau du carrefour de la Pyramide. Il génère des engorgements importants aux heures de pointe. En revanche, les différents quartiers de Saint Christol sont plutôt bien desservis par les transports en commun.

- En dehors des secteurs urbanisés, la commune a conservé un patrimoine naturel d'une grande valeur attesté par la présence de quatre ZNIEFF (dont deux sont retenus par le département comme Espaces Naturels Sensibles).

Ces milieux naturels – les vallées et les massifs des piémonts cévenols – sont largement sillonnés de chemins qui permettent aux habitants de l'agglomération d'y pratiquer une vaste palette d'activités. Plusieurs sites d'une qualité remarquable ont été bien protégés : le hameau de Valz, le château et le hameau de Montmoirac, ... En revanche, la valorisation de ces milieux naturels suppose une bonne gestion des risques élevés d'inondations et de feux de forêt.

²⁸ Voir le chapitre IX. *Une démographie très dynamique.*

²⁹ Voir le paragraphe XI.3 *Les grandes caractéristiques de l'économie locale > L'agriculture : une forte concurrence spatiale.*



LA VIE LOCALE

Analyse des besoins

.10 - UNE DEMOGRAPHIE TRES DYNAMIQUE

.10.1 Une croissance très rapide

Une hausse de 171% entre 1962 et 1999

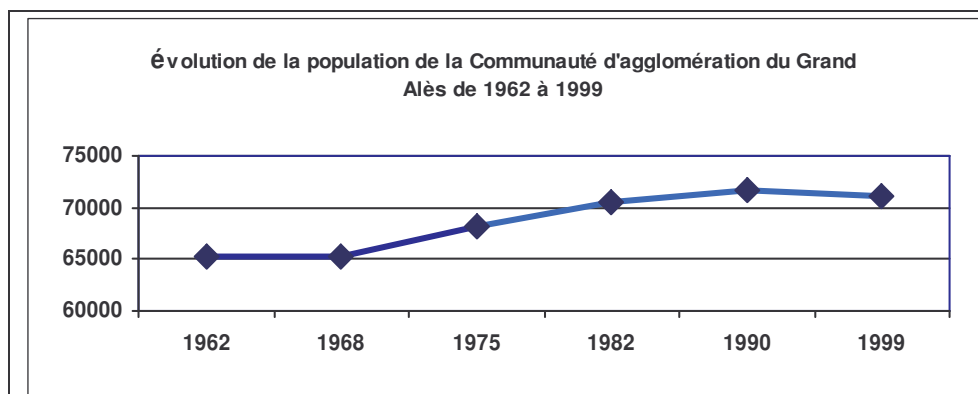
Depuis plus de 40 ans, la commune de Saint Christol lez Alès connaît une croissance constante de sa population, qui a été multipliée par 3 entre 1962 et 2004, passant de 2025 à 6002 habitants. Toutefois, cette croissance s'est progressivement atténuée au fil des années : très forte dans les années 1960 elle diminue ensuite peu à peu, mais conserve néanmoins un niveau élevé, puisqu'au plus bas elle reste supérieure à 1% par an.

Commune de la première couronne de l'agglomération d'Alès, Saint Christol lez Alès a bénéficié très tôt du développement de la ville centre, qui s'est ensuite partiellement reporté sur les communes de la seconde couronne. Entre 1999 et 2004, la croissance a été de 9,2 % soit 1,5 % par an.

L'évolution de la population depuis 1962³⁰

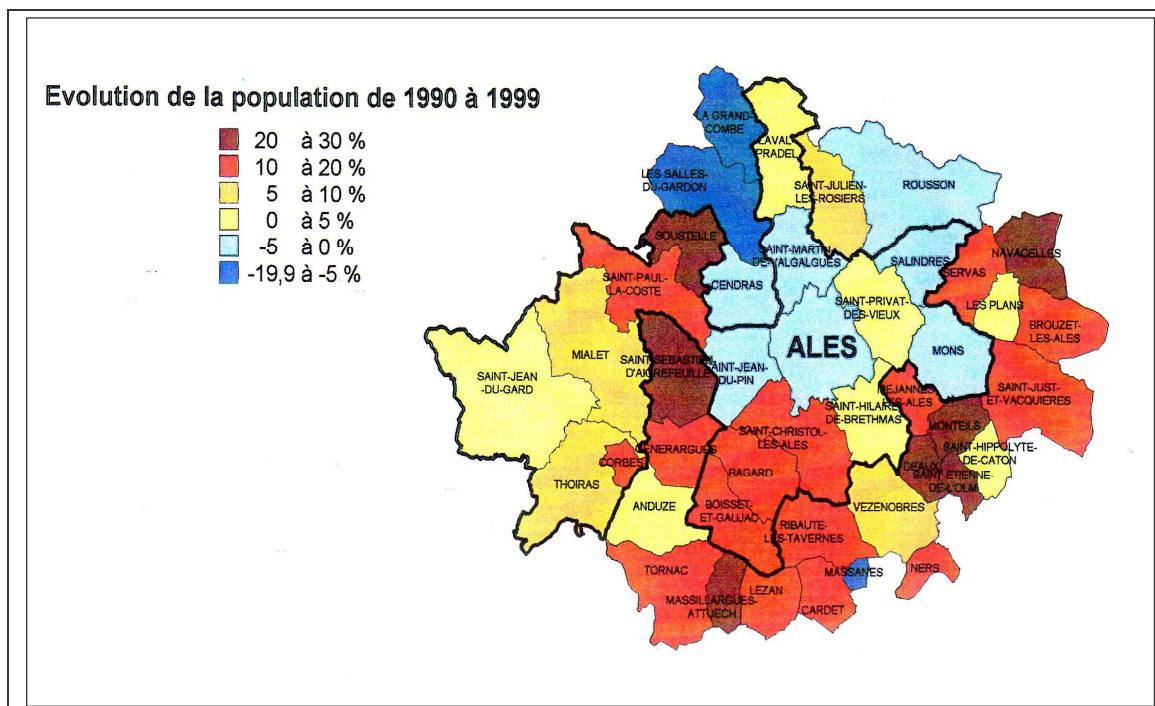
Année	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2004
Population	2025	2595	3304	3970	4973	5492	6002
Période	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2004	
Taux d'évolution globale	4,23%	3,52%	2,64%	2,85%	1,11%	1,49 %	
- dû au solde naturel	0,45%	0,41%	0,22%	0,24%	0,19%	NC	
- dû au solde migratoire	3,79%	3,11%	2,42%	2,61%	0,91%	NC	

Graphique : Evolution de la population de la Communauté du Grand Alès, 1962-99³¹



³⁰ Voir également la courbe en fin de chapitre dans le point diagnostic *Quelle population à l'horizon 2020 ?*.

³¹ Source : PLH – URBANIS – octobre 2001.



Quelle évolution depuis 1999 ?

Depuis 1999, l'ensemble du bassin alésien connaît une dynamique très vive, qui se traduit par de fortes croissances démographiques³³ et une forte pression foncière.

On dispose pour Saint Christol les Alès des indicateurs fournis par le recensement annuel 2004 de l'INSEE : la commune n'échappe pas à la règle et retrouve un rythme de croissance très rapide (+1,8% par an). La population atteint 6000 habitants en 2004.

Une forte attractivité

La croissance démographique de Saint Christol les Alès s'explique d'abord par un solde migratoire largement positif entre 1962 et 1990 (entre +2,4 et +3,8% par an) et qui reste positif entre 1990 et 1999 dans un contexte régional plutôt déprimé.

Il est conforté par un taux de natalité élevé dans les années 1960 (16,4‰ en 1962), qui reste supérieur au taux de mortalité en 1999 (10,4‰ pour 8,5‰).

La population venue s'implanter à Saint Christol entre 1990 et 1999

L'attractivité de la commune s'exerce en premier lieu auprès d'une population âgée de 25 à 60 ans accompagnée de ses enfants :

- 70% de la population ayant emménagé à Saint Christol les Alès entre 1990 et 1999 est âgée de 30 à 60 ans ou de moins de 14 ans ;
- la moitié de la population âgée de 15 à 24 ans et résidant dans la commune y a emménagé entre 1990 et 1999 ; toutefois cette classe d'âge est 'creuse' (moins nombreuse que les autres, voir le paragraphe suivant) et très mobile – nombreux sont donc ceux qui, à l'inverse, quittent la commune.

.10.2 La pyramide des âges

Une population relativement jeune

■ La population de Saint Christol est un peu plus jeune que celle de l'agglomération prise dans son ensemble. Elle tend à accueillir plus de 'familles' avec enfants, et de manière générale plus de personnes âgées de 30 à 60 ans.

- Les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 28% de la population du Grand Alès pour 25% de la population de Saint Christol.

³² Source : PLH – URBANIS – octobre 2001.

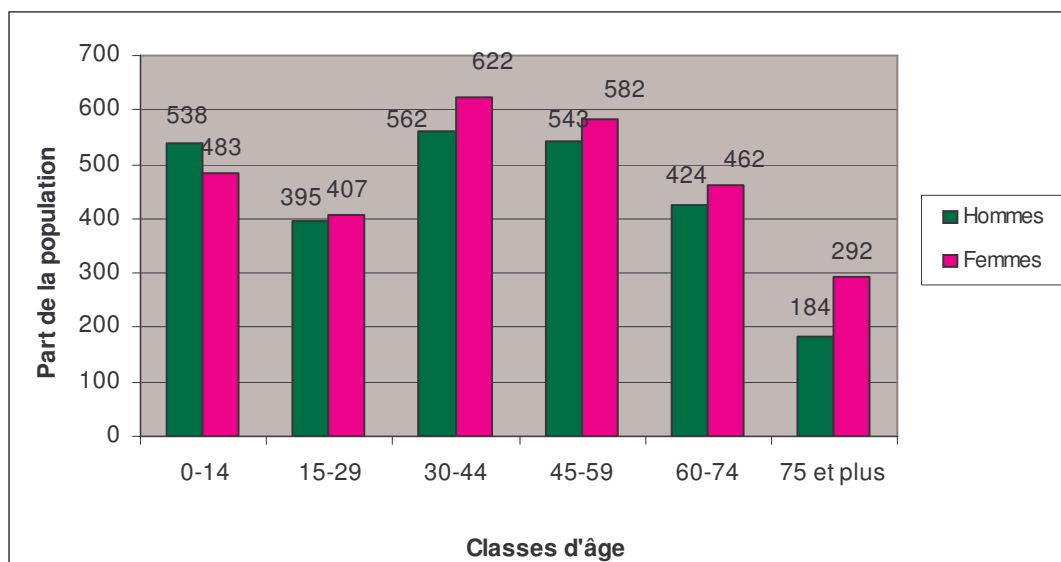
³³ Constatée dans les communes pour lesquelles il existe déjà de nouvelles données INSEE (recensement annuel de 2004).

- Les enfants de moins de 15 ans représentent 19% de la population de Saint Christol pour 16% dans l'ensemble du Grand Alès.

Cette situation résulte de l'attractivité de la commune et de son taux de natalité positif (voir le paragraphe précédent).

■ Par ailleurs, comme partout, la population féminine est moins nombreuse jusqu'à environ 30 ans, puis devient supérieure à celle des hommes à mesure que l'âge s'accroît, en raison d'une espérance de vie plus élevée.

La répartition de la population de Saint Christol selon l'âge



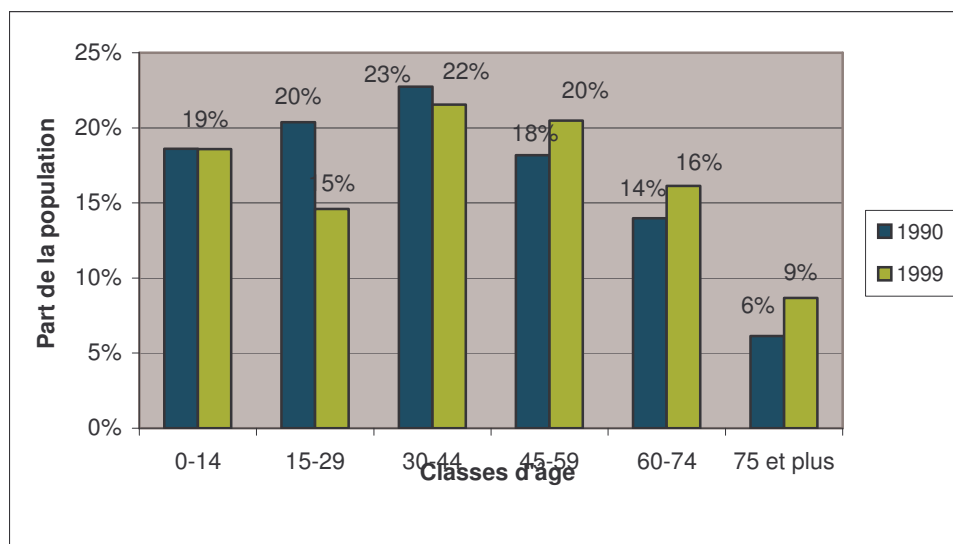
Un vieillissement progressif de la population

Bien que cela soit moins marqué qu'à l'échelle de l'ensemble du Grand Alès, le vieillissement de la population, phénomène structurel, commence à transparaître.

- Les personnes de moins de 30 ans représentaient environ 40% de la population en 1990 et 25% en 1999. L'écart est accentué par le départ des jeunes âgés entre 15-29 ans pour d'autres raisons (voir ci-après).

- Les personnes de plus de 60 ans représentaient environ 20% de la population en 1990 et 25% en 1999.

L'évolution de la répartition de la population selon l'âge, 1990-1999

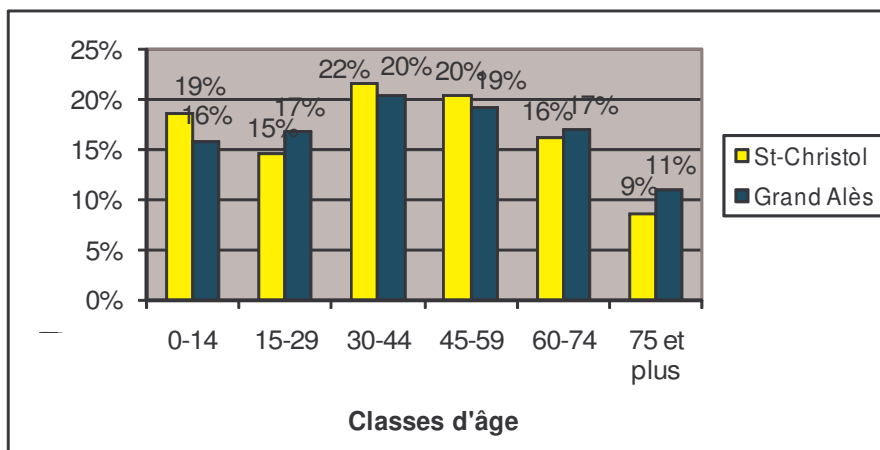


Une classe 'creuse' : les jeunes de 15-29 ans

La courbe de répartition de la population selon l'âge laisse apparaître un 'creux' marqué pour les jeunes âgés de 15 à 29 ans. Cela signifie qu'une grande partie de cette population quitte Saint Christol, pour poursuivre ses études, rechercher un premier emploi ou un premier logement, etc. Ce phénomène a pris de l'ampleur entre 1990 et 1999.

Ce phénomène existe à l'échelle de l'agglomération, mais nettement atténué : la ville centre d'Alès, mieux pourvue en petits logements et en offre locative, plus riche en emplois et formations, contrebalance ici le poids des communes périphériques qui sont généralement moins aptes à 'retenir' cette population.

La répartition de la population selon l'âge : Saint Christol, Grand Alès



.10.3 Des ménages de plus grande taille que la moyenne

■ La taille moyenne des ménages décroît régulièrement depuis 1982. Elle reste néanmoins nettement supérieure à la moyenne de l'agglomération (2,3 en 1999).

Ce chiffre s'explique par la forte attractivité de la commune auprès des 'familles'. Les communes périphériques, par opposition au centre-ville, ouvrent de plus grandes possibilités pour se loger en maison individuelle ou accéder à la propriété, alors qu'il est plus aisé de louer ou de trouver un petit logement en centre-ville.

L'évolution de la taille moyenne des ménages – Saint Christol

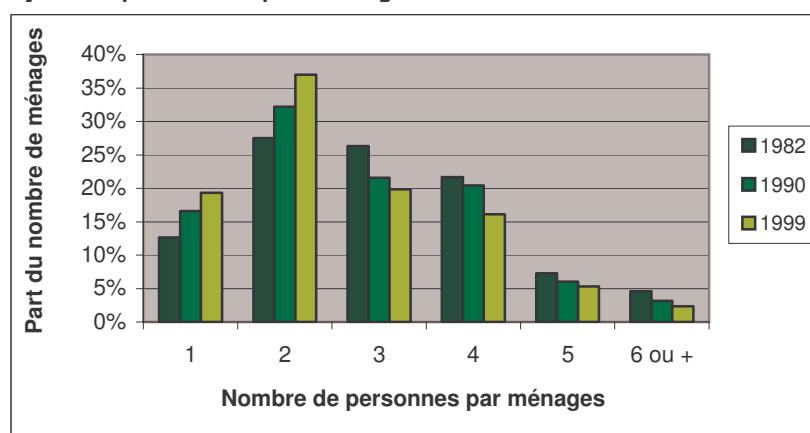
1982	1990	1999	2004
3,0	2,8	2,6	2,5

■ Néanmoins, pour de multiples raisons, le nombre de personnes vivant seules ou en couple augmente constamment : prolongement de l'espérance de vie d'une part, de la durée des études d'autre part ; nombre accru de familles monoparentales ; etc.

La répartition de la population selon le nombre de personnes par ménage (1999)

Nombre de personnes / ménage	Saint Christol	Grand Alès
1	19%	32%
2	37%	34%
3 ou 4	36%	29%
5 ou +	7%	6%

L'évolution du nombre moyen de personnes par ménage – Saint Christol



• **RESUME**

La commune de Saint Christol lez Alès s'est développée à un rythme soutenu depuis les années 1960. Le taux de croissance a diminué peu à peu jusqu'en 1999, mais il est resté constamment positif. Depuis 1999, il reprend un nouvel élan, qui correspond au dynamisme actuel du bassin alésien.

La commune comptait à peine plus de 2000 habitants en 1962 pour une population de près de 7000 habitants en 2008. Une telle augmentation a eu de fortes répercussions sur la vie communale. Saint Christol a dû fournir des efforts importants en matière de logements, d'équipements, de services, etc. La physionomie de la commune s'est modifiée radicalement en raison de la progression rapide de l'urbanisation.

Saint Christol présente par ailleurs un profil démographique similaire à celui des autres communes périurbaines. Son attractivité s'exerce d'abord sur les personnes souhaitant accéder à la propriété et sur les 'familles' en quête de plus d'espace, de logements individuels avec jardins. En revanche, elle parvient mal à retenir sa population plus jeune (15-29 ans)³⁴.

Nourrie par un solde migratoire et un taux de natalité positifs, la démographie témoigne d'une bonne vitalité ; le vieillissement commence à apparaître, mais reste moins marqué que dans l'ensemble de l'agglomération.

On constate toutefois, comme partout ailleurs, une diminution progressive de la taille moyenne des ménages et une diversification des situations familiales liée aux évolutions sociales. Cela se répercute sur les besoins en logements, plus importants à population égale, mais également plus variés qu'auparavant.

³⁴ La structure du parc explique en partie ce constat – voir le paragraphe *XI. Le parc de logements*.

QUELLE POPULATION A L'HORIZON 2020 ?

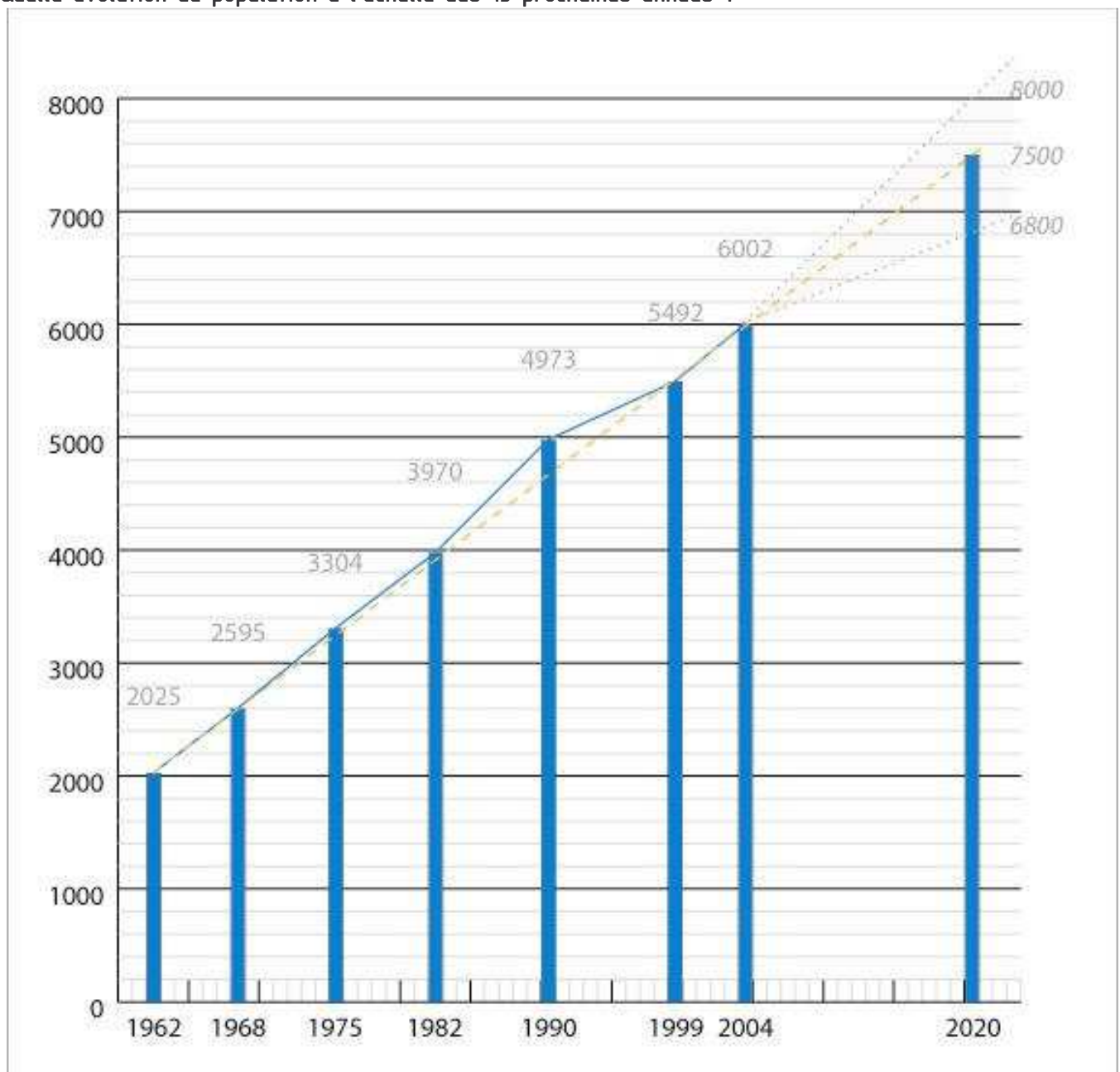
Saint Christol a connu une croissance démographique d'une régularité étonnante au cours des 40 dernières années. Si cette tendance se prolonge, la population atteindrait environ 7500 habitants en 2020.

- La dynamique actuelle du bassin alésien, et de manière générale la forte attractivité de la région Languedoc-Roussillon, plaident en faveur d'une croissance importante au cours des prochaines années. Celle-ci pourrait s'avérer supérieure aux estimations actuelles. Toutefois une augmentation plus forte ferait peser un poids très lourd sur la commune (en consommation foncière, en réponse aux besoins d'une population plus nombreuse - équipements, logements, réseaux, etc.).

- A contrario, en dépit d'un contexte dynamique, la croissance de Saint Christol lez Alès pourrait s'infléchir un peu pour plusieurs raisons : manque de disponibilités foncières, tensions sur les coûts, etc. ; ou parce que, la commune devenant de plus en plus 'urbaine', les choix se portent sur des communes plus rurales et/ou plus distantes de la ville-centre.

Néanmoins, rien n'incite actuellement à envisager une évolution en ce sens.

Quelle évolution de population à l'échelle des 15 prochaines années ?



.11-L'ECONOMIE LOCALE : UN NOUVEL ELAN ?

.11.1 La population active

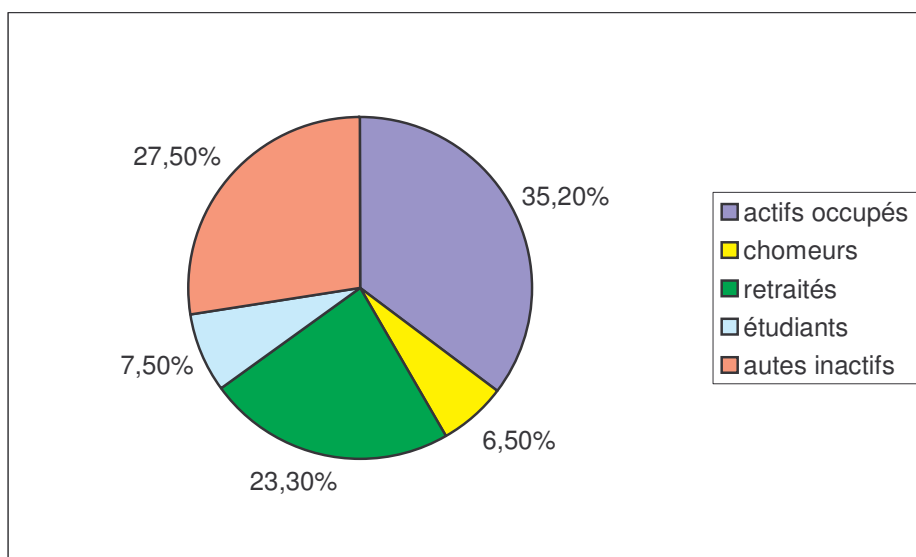
Un nombre de retraités croissant

En 2004, la population active compte 2483 personnes, soit 41% de l'ensemble de la population. Cette proportion est stable depuis les années 1990, toutefois elle masque des variations importantes :

- la proportion de retraités augmente rapidement au cours de cette période – en 2004, ils sont 23% de l'ensemble de la population ;
- la proportion d'autres 'inactifs' (enfants de moins de 15 ans, étudiants, hommes ou femmes 'au foyer') diminue également.

L'accroissement du nombre de retraités résulte plus du vieillissement progressif de la population que d'une attractivité spécifique de la commune auprès de cette population.

Répartition de la population 2004 selon les catégories d'« actifs » et d'« inactifs »

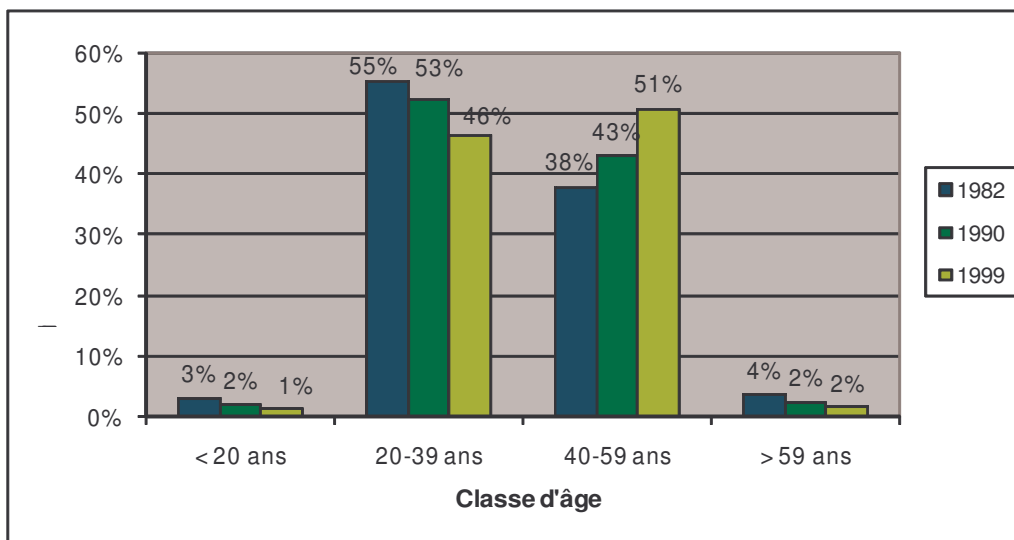


Rappel: la population 'active' comprend les personnes ayant un emploi, celles qui en recherchent un (les chômeurs) et les militaires. Les 'inactifs' sont les retraités, les étudiants, les enfants et les parents 'au foyer'.

Une population active dont l'âge augmente progressivement

Les évolutions démographiques se font ressentir dans le monde de l'emploi ; l'âge moyen de la population active augmente peu à peu. La courbe ci-dessous permet de visualiser nettement le glissement de la population active de la catégorie '20-39 ans' à celle '40-59 ans'. En 1999, ces derniers représentent la moitié de la population active. Ce phénomène n'est pas propre à la commune ; il est structurel et se retrouve à l'échelle de l'agglomération comme à l'échelle nationale.

La répartition de la population active selon l'âge – Saint Christol – 1982, 1990, 1999



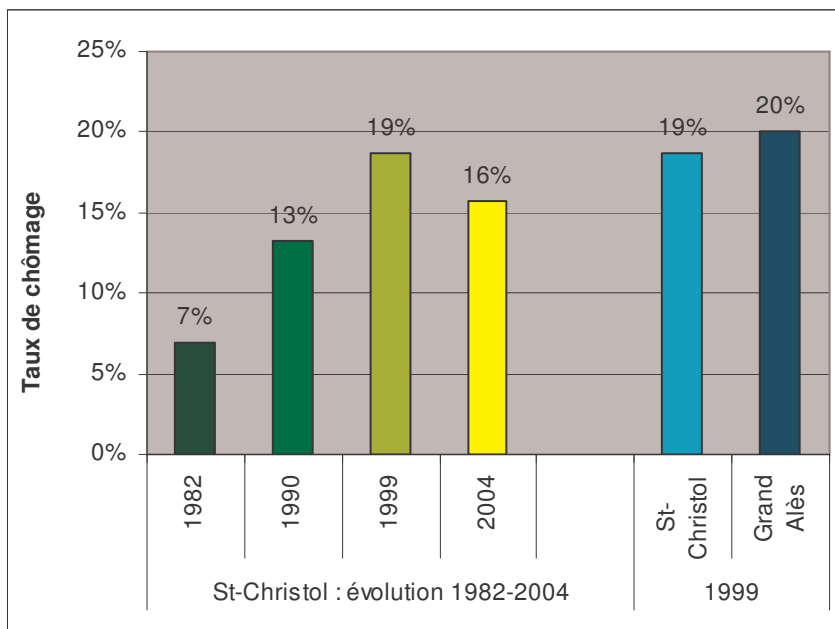
Une diminution récente du taux de chômage

■ En 1999, le taux de chômage de Saint Christol (18,7%) était comparable à celui de l'agglomération (20%) et sensiblement égal à celui du département (19,3%).

Cependant, après une longue période de hausse continue, la tendance s'est inversée pour la première fois entre 1999 et 2004, signe fort de la dynamique actuelle du bassin alésien : le taux de chômage passe à 15,7% en 2004. On ne dispose pas encore de cette information pour le Grand Alès.

■ Le taux de chômage féminin est très largement supérieur à celui des hommes. Entre 1990 et 1999, les écarts s'étaient un peu réduits, dans la mesure où le nombre de chômeurs hommes avait plus augmenté que le nombre de chômeurs femmes.

Le taux de chômage à Saint Christol - 1982-2004



11.2 L'adéquation entre emplois et population active à St Christol

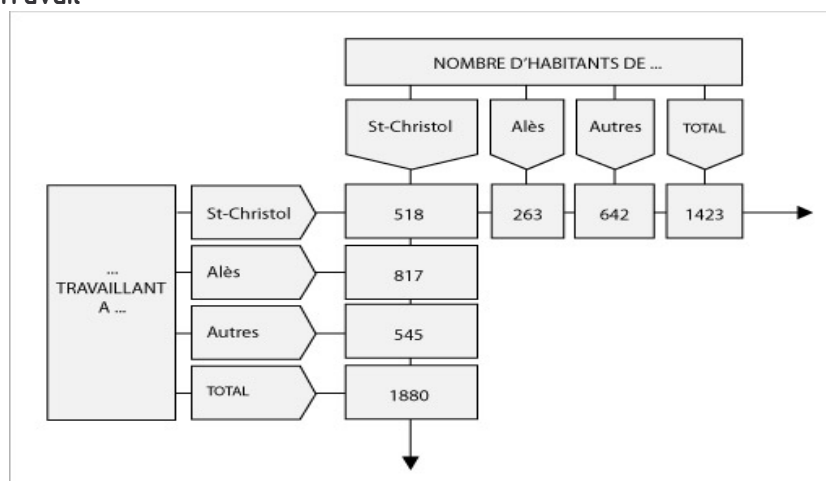
Un rapport emplois / actifs déficitaire

■ En 1999, Saint Christol comptait 1423 emplois pour une population de 2478 actifs, dont 1880 ayant un emploi. La commune dépend donc nettement, économiquement, d'Alès et de l'agglomération.

■ Les échanges entre Saint Christol et l'agglomération sont en conséquence élevés ; ils se sont accrus entre 1990 et 1999 : près de 38% de la population travaillaient à Saint Christol en 1990, ils ne sont plus que 28% en 1999. En 1999, 44% des actifs de Saint Christol travaillent à Alès et 29% travaillent dans une autre commune. A la même date, 36% des emplois de Saint Christol sont occupés par des habitants de la commune, 18% par des habitants d'Alès et 45% par des habitants d'une autre commune.

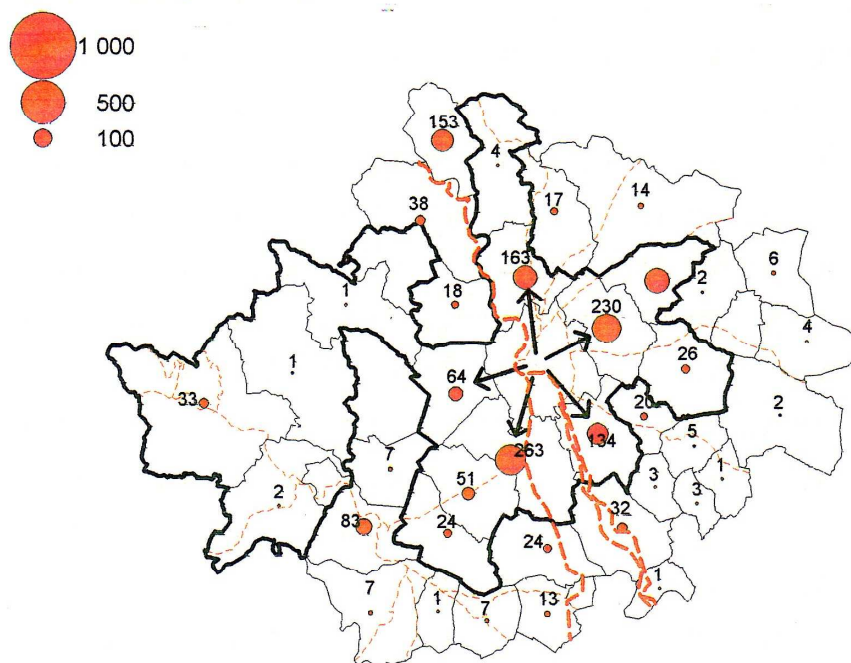
■ Ces données montrent également que les échanges avec Alès sont importants, mais qu'ils sont également nombreux avec le reste de l'agglomération, voire au-delà.

Les navettes domicile-travail

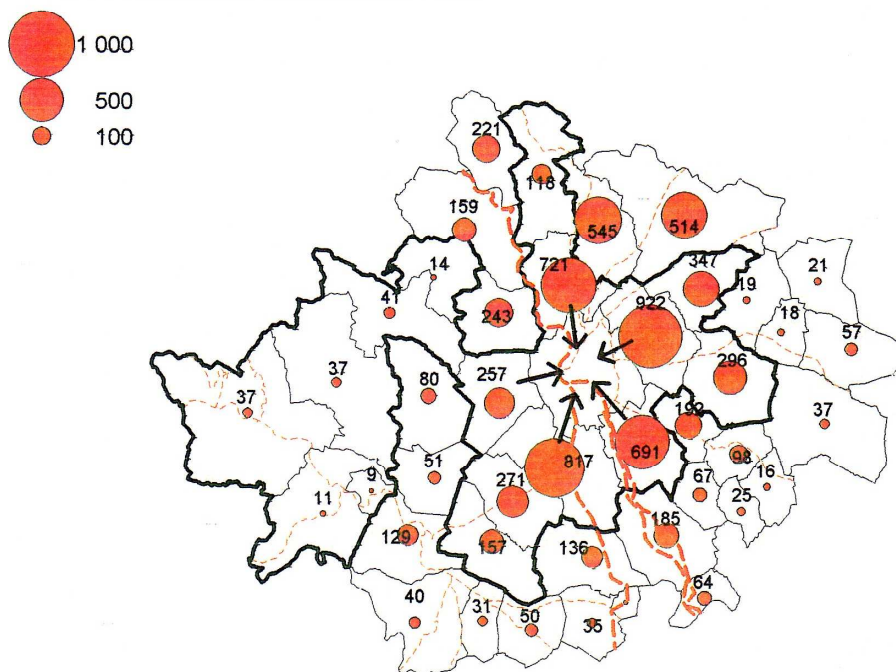


Nombre d'actifs travaillant dans la commune et résident à Alès en 1999

(89,2% des actifs résident à Alès y travaillent)



Nombre d'actifs de la commune de résidence travaillant à Alès

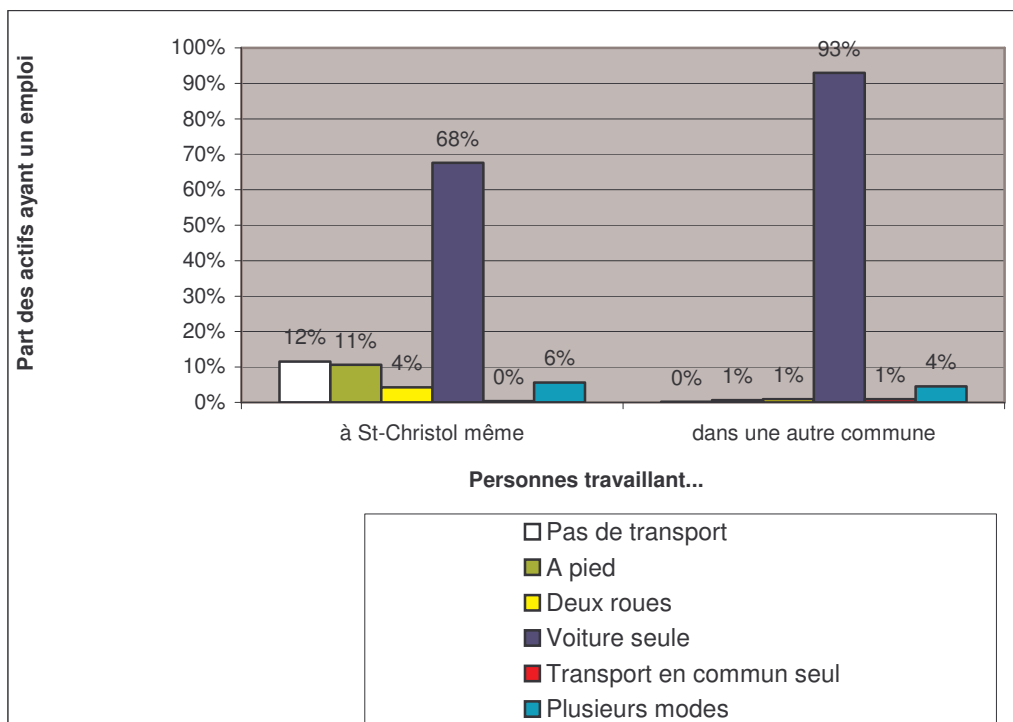


Les modes de déplacement utilisés

■ En dépit de la proximité de la commune avec Alès et de la desserte par le réseau NtecC, les transports en commun ne sont pas utilisés. A une majorité écrasante, la voiture reste le mode préférentiel de déplacements. La population de Saint Christol bénéficie d'un taux de motorisation élevé. En 1999, environ 10% des ménages n'ont pas de voiture, 46% sont pourvus d'un véhicule et 45% de deux ou plus.

■ Lorsque les déplacements sont très courts, au sein même de la commune, la marche à pied et les deux roues sont parfois employés (15% des actifs résident et travaillant à Saint Christol).

³⁵ Source : PLH – Urbanis – juin 2004.



.11.3 Les grandes caractéristiques de l'économie locale

Au cours de la période 2000-2006, la commune est éligible à la Prime à l'Aménagement du Territoire. En outre, il existe à Saint Christol une pépinière d'entreprises et des ateliers relais qui dynamisent l'économie locale et participent à la dynamique d'ensemble de l'agglomération.

Des créations d'emploi importantes au cours des dernières années³⁶

Deux des plus grands employeurs de la commune ont débuté leur activité depuis 2000.

- L'entreprise de construction automobile PGO (novembre 2000) emploie 70 personnes.
 - L'unique centre d'appel de Lastminute.com, société de vente de voyages et de services de loisirs en ligne, s'est implanté sur la commune en décembre 2002. Il affiche un effectif de 86 salariés toute l'année et de 50 personnes supplémentaires en haute saison. De nouvelles créations d'emplois sont prévues.
- En outre, en 2001 et 2003 se sont également implantées les entreprises Lafont ALMT et Bruand qui comptent respectivement 16 et 13 personnes.

Les grands employeurs privés à Saint Christol

Enseignes	Effectifs	Début d'activité	Type d'activité
Lastminute.com	86	01.12.2002	Centre d'appel
SA PGO	70	01.11.2000	Construction automobile
Intermarché	49	01.08.1984	Hypermarché
SEEB	46	01.03.1985	Terrassements, démolition
VFP	25	01.11.1987	Fabrication de peintures et vernis
Kitout	19	01.12.1986	Commerce de gros de matériaux de construction et d'appareils sanitaires
William Jonquet	18	01.04.1947	Fabrication machines travaux publics
Prodécran	17	01.01.1989	Fabrication de peintures et vernis
Michel Coudene	17	01.10.1976	Industrie du poisson
Codivia	16	01.01.1991	Commerce de gros de boissons
Lafont ALMT	16	01.09.2001	Levage, montage
Lacombe Bonnet	15	01.04.1991	Terrassements, démolition
ADN	14	01.10.1998	Agencement de lieux de vente
Bruand	13	01.06.2003	Commerce de détail d'équipements automobiles

³⁶ Source : Site internet de la CCI de Nîmes.

Un centre dynamique de recherche et haute technologie

Le CNRS de Saint Christol est spécialisé dans les biotechnologies. En collaboration avec MAbgène, il développe un créneau 'anticorps monoclonaux des protéines recombinantes' qui s'intégrera dans le pôle de compétitivité à venir 'Orphème'. Orphème est une filière médicale associant Montpellier et Marseille dans le traitement des maladies orphelines et des pathologies émergentes.

Une armature de petits commerces relativement faible

■ Lorsque l'on compare la structure de la population active et celle des emplois selon les grands secteurs d'activité (en 1999), il apparaît que :

- la population active travaille pour 74% dans le secteur tertiaire : or celui-ci ne représente que 66% des emplois de Saint Christol ;
- en revanche, 24,5% des actifs travaillent dans les secteurs de l'industrie et la construction, alors que ces deux secteurs représentent 31,7% des emplois de la commune.

■ Puisqu'il s'agit de proportions (pourcentages), l'importance des emplois dans les secteurs de la construction et de l'industrie peut s'expliquer de deux manières :

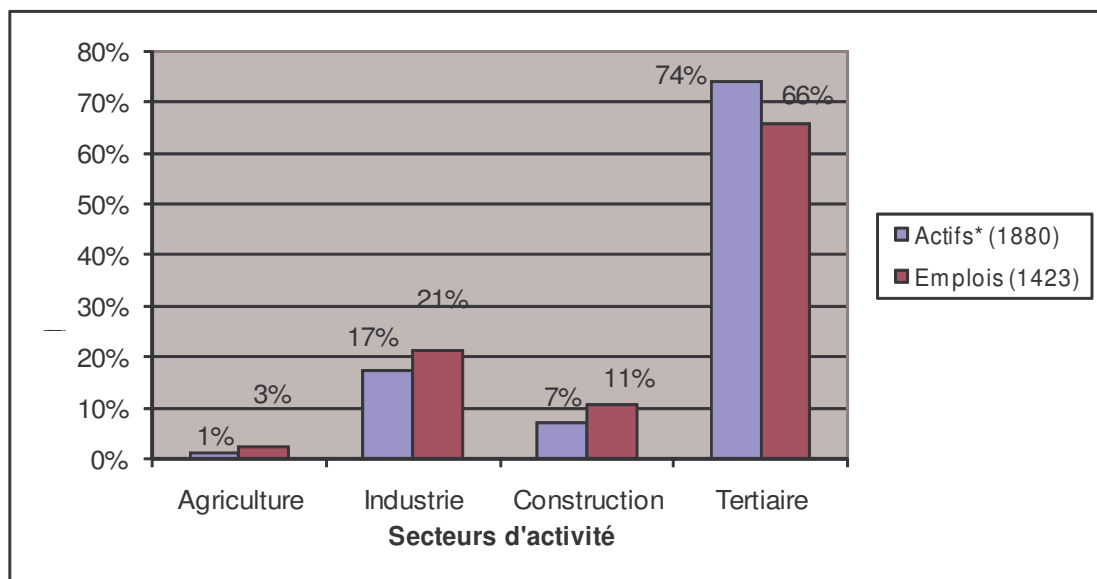
- soit ces deux secteurs comptent beaucoup d'emplois sur la commune ;
- soit le secteur tertiaire est sous-représenté.

Sans doute les deux éléments de réponse interviennent-ils. Néanmoins, l'armature commerciale de Saint Christol est de fait relativement faible, avec 1 emploi 'commerce' pour 21 habitants. A titre comparatif, ce rapport est :

- de 1 emploi pour 11 habitants à Alès, centre urbain et commercial important ;
- de 1 emploi pour 13 ou 14 habitants dans des communes comme Quissac ou Anduze, centres locaux relativement bien pourvus ;
- de 1 emploi pour 19 à 22 habitants à St-Martin de Valgalgues et St-Hilaire de Brethmas qui sont dans une position comparable à Saint Christol.

■ La commune, voisine directe d'Alès, pâtit de la concurrence commerciale de la ville-centre et des grandes surfaces situées en périphérie. En outre, la commune s'est développée très rapidement, sous une forme résidentielle qui ne s'est pas toujours accompagnée de l'implantation de petits commerces ou de services de proximité. Cela implique des déplacements motorisés pour presque tous les achats, y compris pour les achats courants (boulangerie,...)

Population active et emplois selon les grands secteurs d'activité – Saint Christol 1999



* Les 'actifs' sont ici la population active ayant un emploi et résidant à Saint Christol (mais ne travaillant pas toujours sur la commune). Les 'emplois' sont les emplois existant à Saint Christol (mais pas nécessairement occupés par un habitant de la commune).

L'agriculture : une forte concurrence spatiale³⁷

■ Cette activité a connu une forte régression au cours de la période 1979-2000.

- La surface agricole utilisée³⁸ (SAU) a diminué de 40% durant ces 20 ans, cette baisse étant particulièrement appuyée dans les années 1980. La SAU est aujourd'hui de 567 ha.

- Le nombre d'exploitations s'est réduit de 2/3, passant de 129 (en 1979) à 49 (en 2000). Néanmoins cette diminution s'accompagne d'une concentration des exploitations : leur taille moyenne est de 12 ha en 2000 pour 7 ha en 1979.

- Les élevages ont pratiquement disparu : lors du recensement agricole de 2000 il ne subsistait qu'un élevage de volailles comptant 69 tête. Toutefois depuis cette date une ferme a été créée.

■ L'agriculture conserve néanmoins un poids important à Saint Christol, tant d'un point de vue économique que paysager.

- La surface agricole utilisée communale, de 610 ha, correspond encore à 30% de la superficie du territoire. Il existe 49 exploitations, dont 5 de plus de 35 ha.

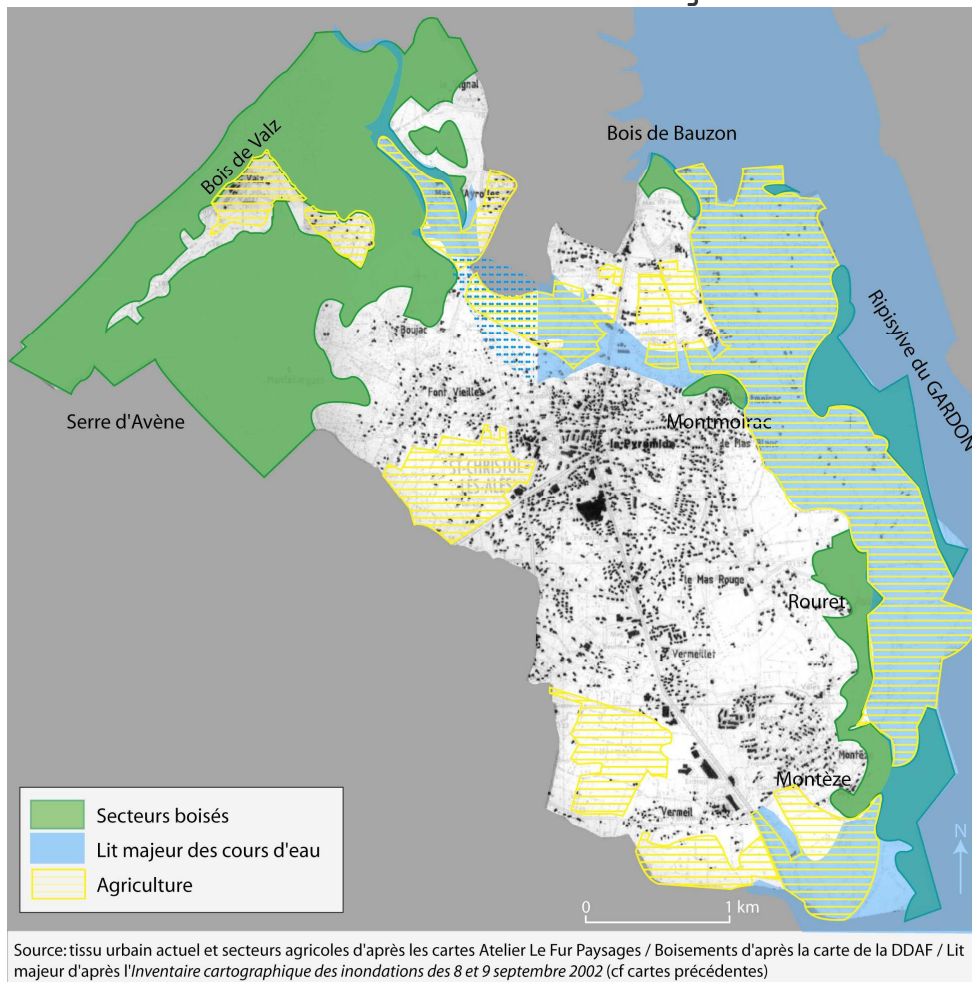
- L'activité représente 55 UTA³⁹ et 12 des 55 chefs d'exploitations et coexploitants ont moins de 40 ans en 2000.

- En outre, les paysages de vignes, les bâtiments de la cave coopérative restent visuellement marquants et porteurs d'une identité forte.

■ L'activité agricole souffre à Saint Christol d'une très forte concurrence spatiale. L'urbanisation s'est développée rapidement et sur un mode très consommateur d'espace, aux dépens des cultures. En dehors des vallées inondables où cette pression ne se fait pas sentir, il ne reste presque plus d'ensembles homogènes qui ne soient coupés par une route ou grignotés par une urbanisation dispersée.

■ Ce sont les franges est et sud de Saint Christol qui offrent encore les meilleures emprises agricoles

Les emprises actuelles du tissu urbain et des secteurs boisés et agricoles



³⁷ Source des données chiffrées : le recensement général agricole de 2000.

38 La SAU correspond aux superficies des exploitations ayant leur siège social sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles. Elle ne peut donc être comparée à la superficie totale de la commune – contrairement à la ‘superficie agricole utilisée communale’.

Une Unité de Travail Annuel (UTA) correspond à la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.

• **RESUME**

L'économie locale affiche au cours des cinq dernières années un nouveau dynamisme. Les données ne sont pas encore suffisantes pour en donner une image précise. Toutefois on constate, après 20 ans de croissance continue du taux de chômage, une diminution nette de celui-ci entre 1999 et 2004 (une baisse de 3 points). Au cours de cette période, quatre entreprises de plus de 10 emplois se sont implantées sur la commune, apportant au total plus de 180 emplois.

Le développement économique de Saint Christol les Alès s'inscrit dans celui de l'agglomération—qui s'appuie, dans la commune, sur une pépinière d'entreprises et sur des ateliers relais. Le CNRS, spécialisé dans les biotechnologies, est porteur de secteurs de haute technologie et s'intègre dans un pôle de compétitivité à échelle régionale, Opheme.

L'armature de petits commerces et de services de proximité reste peu développée au regard du nombre d'habitants de Saint Christol. Cette situation s'explique par la proximité du centre alésien et la concurrence des grandes surfaces, mais également par une morphologie urbaine communale peu propice à l'implantation de commerces : actuellement, seul le centre regroupe suffisamment de population pour permettre le développement de telles activités. Le manque de centres de quartier se fait sentir dans le reste de la commune et se traduit par des déplacements accrus pour satisfaire es besoins quotidiens.

L'agriculture reste une activité significative sur la commune, tant sur le plan économique que paysager. Mais elle subit une très forte concurrence spatiale, et tend de plus en plus à se limiter aux vallées inondables hormis à l'orée d'une vaste plaine agricole au sud de Saint Christol. Des secteurs cultivés morcelés, persistent néanmoins dans les interstices du tissu urbain.

.12 - LE PARC DE LOGEMENTS

.12.1 La composition du parc immobilier

L'évolution du parc immobilier jusqu'en 2004

Le parc de résidences compte essentiellement des résidences principales. Les taux de résidences secondaires et de vacance sont extrêmement réduits, plus qu'à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération. En réponse à une croissance démographique continue, le parc immobilier s'est accru régulièrement depuis 1962 : entre 1968 et 2004, le rythme de construction est de l'ordre de 48 logements par an. Entre 1990 et 2004, le parc immobilier s'est accru d'un tiers. Les nouveaux logements ont été très bien absorbés puisque la vacance reste faible⁴⁰.

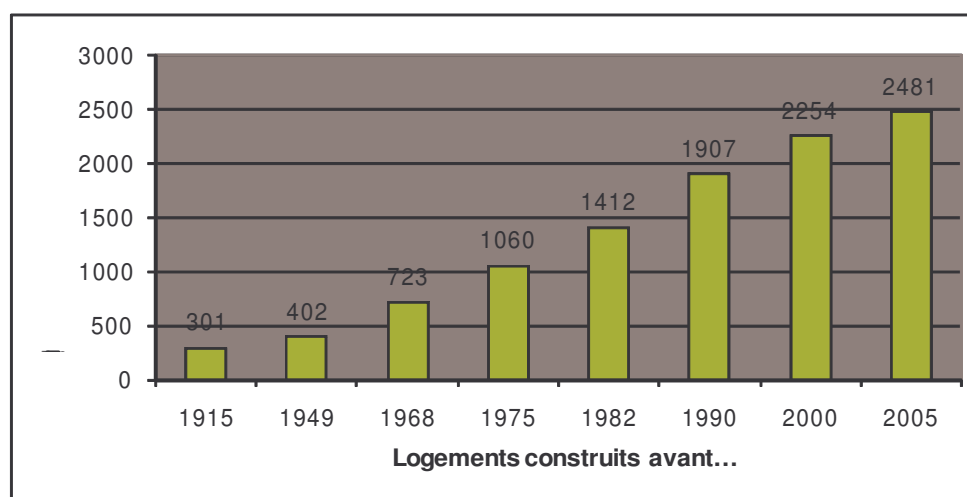
La composition du parc immobilier – Saint Christol – 1990-2004

		1990	1999	2004
RESIDENCES PRINCIPALES	nombre	1773	2063	2337
	%	91%	92%	94%
RESIDENCES SECONDAIRES	nombre	87	83	59
	%	4%	4%	2%
LOGEMENTS VACANTS	nombre	86	108	85
	%	4%	5%	3%
TOTAL	nombre	1946	2254	2481

Le parc immobilier – Saint Christol, Grand Alès – 1999

	SAINT CHRISTOL	GRAND ALÈS
RESIDENCES PRINCIPALES	92%	87%
RESIDENCES SECONDAIRES	4%	5%
LOGEMENTS VACANTS	5%	8%

L'évolution du parc immobilier de Saint Christol jusqu'en 2004



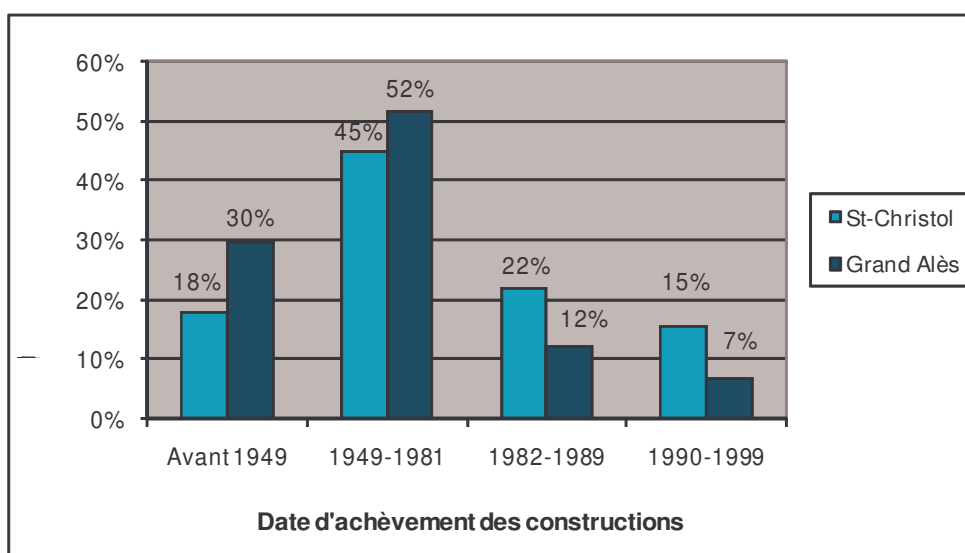
Un parc très récent

En conséquence directe de ce développement rapide, le parc immobilier de Saint Christol est dans son ensemble très récent, beaucoup plus que l'ensemble du parc de l'agglomération :

- seulement 16% en est antérieur à 1949 ;
- 29% du parc immobilier, au total, date d'avant 1968 ;
- presque un quart du parc est postérieur à 1989 (données de 2004).

⁴⁰ Voir également le paragraphe IX.3 Une forte pression de la demande

L'âge du parc immobilier – Saint Christol, Grand Alès – 1999



Le bilan de l'OPAH

L'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) mise en place entre 2002 et 2005 à l'échelle de l'agglomération a contribué à l'amélioration du parc immobilier de Saint Christol lez Alès. Dans ce cadre, 37 logements privés ont été réhabilités, essentiellement sur l'initiative des propriétaires occupants.

Le tableau ci-dessous donne un premier bilan de l'opération à l'échelle de la commune. Une prolongation d'un an a d'ores et déjà été arrêtée.

Bilan des réhabilitations effectuées dans le cadre de l'OPAH 2002-2005

Bâtiments concernés	Nombre total d'immeubles	45
	Nombre total de logements	50
	Nombre de logements réhabilités	37
Coût total des travaux		350 000 €
Montant des subventions accordées	ANAH	94 000 €
	Agglomération	12 000 €
	Total des subventions	106 000 €
Nombre de dossiers ANAH	Bailleurs	10
	Propriétaires occupants	32
	Total des dossiers ANAH	42

.12.2 Les caractéristiques du parc de résidences principales

L'offre en logements collectifs très réduite

Le nombre de logements collectifs reste très faible pour une commune accueillant désormais près de 7000 habitants : 12% du parc de résidences principales seulement. Un effort important a été réalisé entre 1990 et 1999 : 195 logements collectifs ont été construits, permettant de passer de 3% du parc à 12%. Toutefois, cette proportion n'a pas varié au cours des 5 dernières années.

La répartition des résidences principales selon le type de logement

SAINT CHRISTOL	1990	1999	2004
Maisons individuelles	95,6%	85,8%	87,5%
Logements collectifs	3,0%	12,0%	12,1%

Une offre locative encore faible

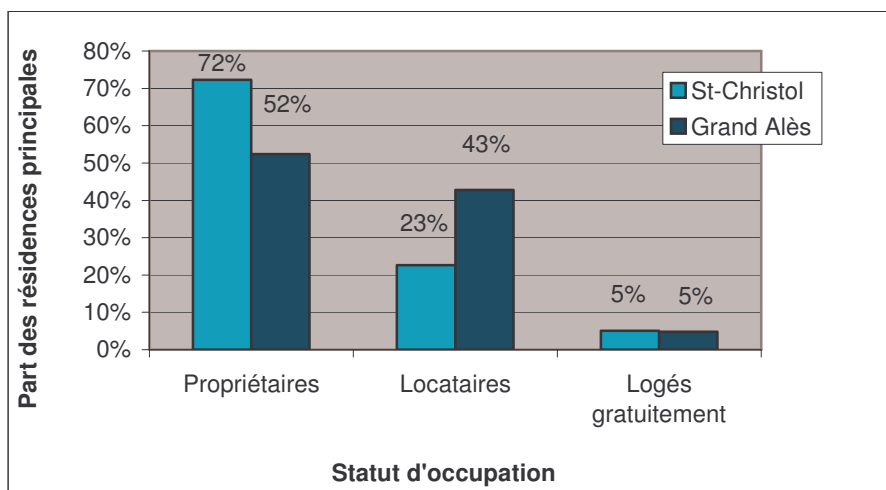
Le parc de résidences principales ne compte que 24% de logements en location en 2004. Cette proportion s'accroît progressivement, mais lentement (21% en 1990). Malgré son niveau de population, Saint Christol, présente le profil typique des communes péri-urbaines.

A l'échelle de l'agglomération, la faiblesse de l'offre locative est compensée par l'importance de l'offre de la ville d'Alès : ainsi dans le Grand Alès dans son ensemble, 43% des résidences principales sont en location, pour 52% occupées par leurs propriétaires.

La répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

SAINT CHRISTOL	1990	1999	2004
Propriétaires	73,0%	72,3%	73,5%
Locataires	21,4%	22,6%	24,2%

Le statut d'occupation des résidences principales : Saint Christol, Grand Alès – 1999



Une majorité de logements de grande taille

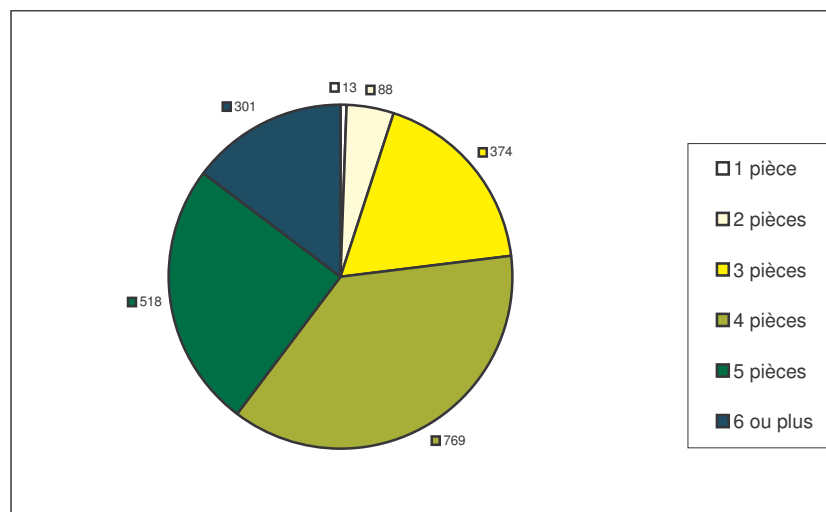
Le parc de résidences principales de Saint Christol compte très peu de logements de petites tailles :

- Les logements de 1 et 2 pièces représentent seulement 5% du total.
- Les logements de moins de 4 pièces représentent moins d'un quart du parc, alors que la taille moyenne des ménages décroît régulièrement.
- A contrario les logements de 5 pièces et plus constituent 40% du parc.

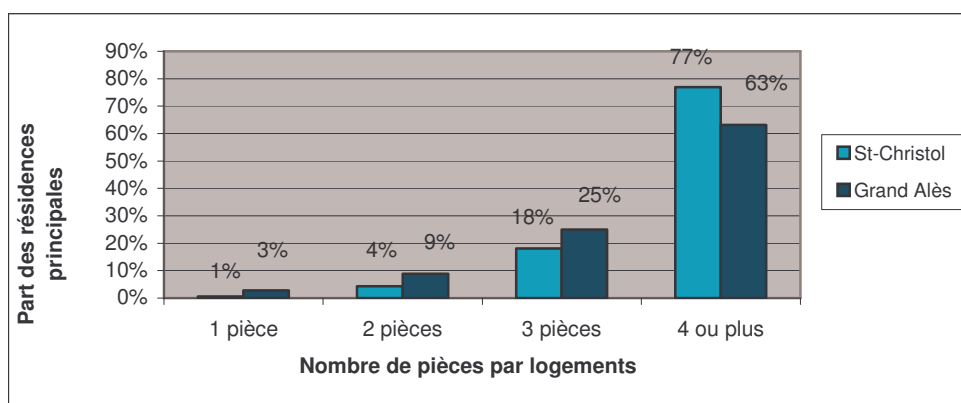
Entre 1999 et 2004 les évolutions constatées ne tendent pas vers un rééquilibrage : le nombre moyen de pièces par logements est resté stable (4,5 pièces par logements en 1999 pour 4,7 en 2004).

Cette spécificité transparaît dans la comparaison entre le profil du parc de résidences principales de Saint Christol et du Grand Alès dans son ensemble – comme en témoigne le graphique ci-après.

La répartition des résidences principales selon leur taille – Saint Christol 1999



Le parc de résidences principales selon la taille – Saint Christol, Grand Alès – 1999



Le parc social

■ En 1999, la commune comptait 138 logements publics à loyer maîtrisé, 7 logements à loyer modéré relevant de bailleurs privés et 70 équivalent-logements en foyers. Ainsi tous types de logements confondus, le parc social de Saint Christol représentait alors 10,4% de son parc de résidences principales.

La composition du parc social de Saint Christol en 1999

Type de logements	Nombre	Sous-total	% du parc de résidences principales
HLM SEM	136	138	6,7%
Autres bailleurs publics	2		
Bailleurs privés	7	-	-
Foyers	70		
Total	215	215	10,4%

Depuis 2000, la commune a construit 65 logements sociaux nouveaux ce qui porte le parc de logements sociaux à 170 sans compter le foyer d'accueil pour personnes âgées (Les Cigales)

Bilan provisoire du PLH en 2005

(%logements sociaux en 1999) ⁴¹	Programme	Année de financement	équivalent-logements	logements sociaux privés (conventionnés ANAH)	Total
St Christol lez Alès (10,4%)	30 collectifs	2003	30	0	30
St-Hilaire de Brethmas (1,7%)	-	2002	-	1	15
	36 logements-foyers	2003	12	0	
	-	2005	-	2	
St-Martin de Valgalgues (15,1%)	-	2003	-	1	5*
	-	2005	-	4	
St-Privat des Vieux (2,2%)	1 réhabilitation en Palulos communale	2003	1	0	18
	35 lits en collectif > extension du foyer N.Dame du Pin	2005	17	0	
TOTAL					68
Total / an					17
Objectifs du PLH : nombre de logements locatifs à loyer modéré par an					25

* Ce chiffre est peu élevé, mais rappelons que : la commune était déjà largement dotée en logements aidés d'une part, 30 nouveaux logements sociaux sont actuellement en projet d'autre part.

⁴¹ Pourcentage du nombre total de résidences principales dans la commune, incluant tous types de logements sociaux (HLM, HBCM, bailleurs privés, foyers, ...).

■ Le PLH, mis en place en 2001 à l'échelle de l'agglomération a défini un objectif de production de 50 logements locatifs à loyer maîtrisé par an, à partir de la clé de répartition suivante :

- 25% à Alès (soit 12 logements sociaux par an sur la ville centre)
- 50% (soit 25 logements l'an) sur les 4 communes visées par la loi SRU (St Martin de Valgalgues, St Hilaire de Brethmas, St Privat des Vieux et St Christol lez Alès)
- 25% dans les communes restantes.

A Saint Christol lez Alès, 30 nouveaux logements collectifs ont été construits depuis 2001 (Jardin du Mas Rouge). La commune a donc respecté, à son échelle, les objectifs du PLH.

■ Le parc social, tous types de logements confondus, compte ainsi 200 logements en 2007. Il a diminué en proportion de la hausse globale du nombre de logements – les logements sociaux ne représentent plus que 7,90 % du parc de résidences principales.

Hameau de Cavalas = 95 logements

Jardins de Vermeillet = 32 logements

Jardins du Mas Rouge = 30 logements

Logements foyers = 24 logements

Moulin Cévenol = 12 logements

Bailleurs privés = 6 logements

Autres bailleurs = 2 logements

■ Il existe en outre plusieurs nouveaux projets en cours :

- en centre-ville la construction d'une douzaine d'appartements dont une partie de logements aidés ;
- dans le cadre de la ZAC des Combes et de la ZAC de Valès en cours d'élaboration.

■ Afin de combler le déficit de logements sociaux il a été décidé d'imposer, dans les secteurs délimités au titre de l'article L 123-2-d du Code de l'Urbanisme et figurant sur le plan « Servitude de Mixité Sociale », pour tout programme de logement la réalisation d'au moins vingt-cinq pour-cent (25 %) de logements locatifs sociaux.

.12.3 Une forte pression de la demande

Une vacance extrêmement faible

En dépit d'un rythme de construction élevé, la vacance du parc non seulement n'a pas augmenté entre 1999 et 2004, mais elle a encore diminué, passant de 5% à 3%. Elle ne concerne pas un type de logements particuliers (âge, taille ou type) et correspond au volant de rotation du parc. Le nombre de résidences secondaires est lui aussi faible et en légère diminution entre 1999 et 2004, ce qui confirme la tension sur la demande.

Une demande élevée en permis de construire

Le nombre de permis de construire accordé pour des logements neufs entre 1999 et 2004 est relativement important au regard du rythme d'accroissement moyen du parc observé sur la période 1968-2004 (de l'ordre d'une cinquantaine de nouveaux logements par an).

• **Resume**

Parallèlement aux évolutions démographiques, le rythme de construction des logements conserve un niveau élevé depuis les années 1970. Après un léger ralentissement dans les années 1990, il reprend un second souffle depuis.

Le parc immobilier de Saint Christol est par conséquent récent, voire très récent. Toutefois, il s'est développé en réponse à une forte demande en terrains à bâtir et en logements individuels en accession à la propriété. Il présente par conséquent, malgré le niveau de population en 2004, un profil très spécifique, semblable en cela aux autres communes périurbaines (voir le graphique de synthèse ci-après).

L'offre en logements collectifs, locatifs ou de petite taille reste faible et ne tend que très lentement vers un rééquilibrage. En raison de ces lacunes, la commune n'est pas en mesure, actuellement, de répondre à la diversité des besoins de sa population. C'est une des clés d'explication du creux de population correspondant aux jeunes de 15 à 29 ans.

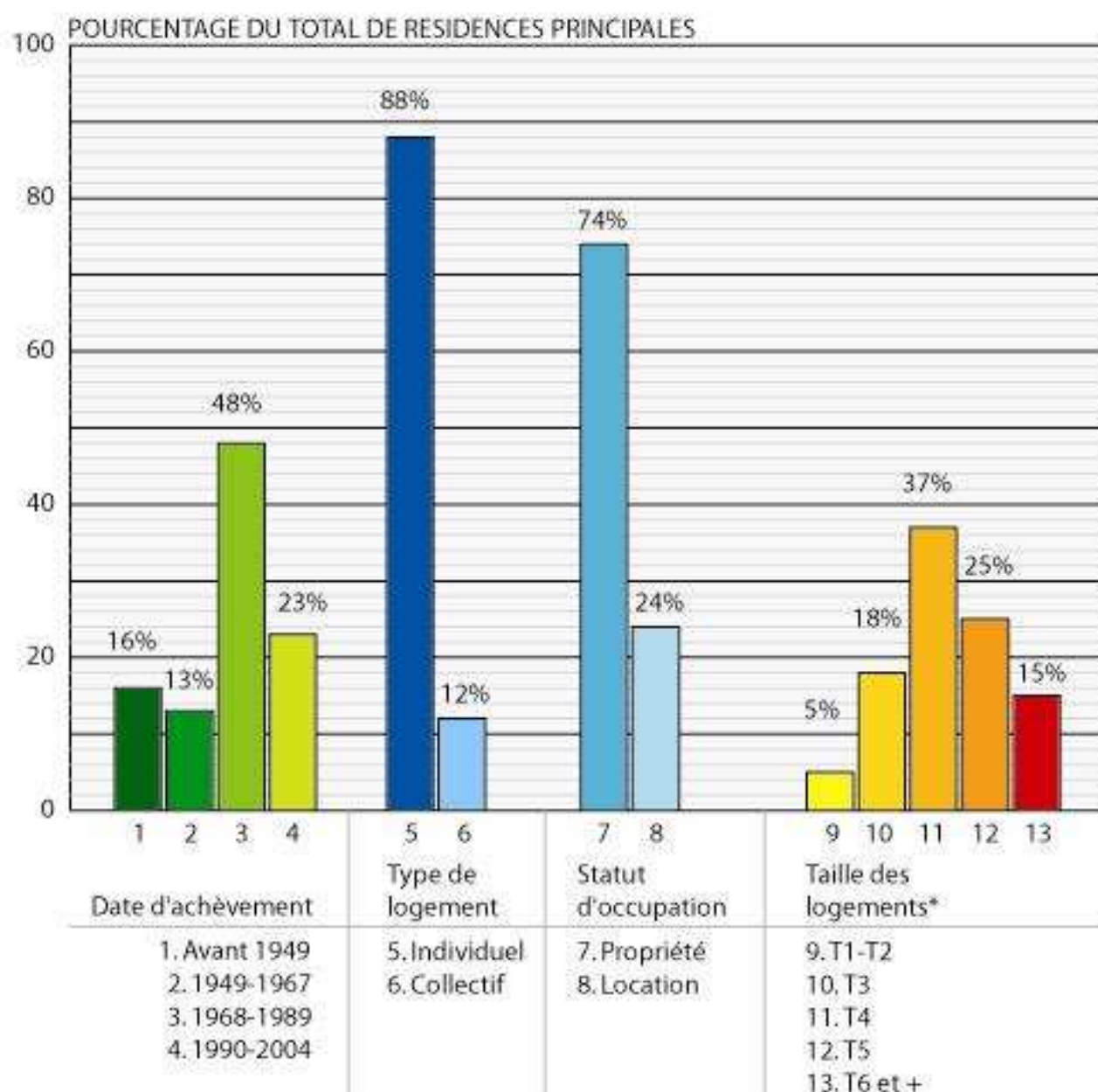
QUELS BESOINS EN LOGEMENTS ET EN FONCIER ?

□ Compte tenu des hypothèses de croissance démographique envisagée (7500 habitants en 2020), les besoins en logements peuvent être estimés à environ 650 logements pour les 15 prochaines années. La vacance étant très faible, il devra s'agir de logements neufs. Cela correspond dès lors à un rythme de construction de l'ordre d'une quarantaine de logements par an, chiffre inférieur à la moyenne constatée entre 1968 et 2004 (48 logements par an) et encore plus inférieur à la moyenne de la période récente 2000-2007. Etant donné la structure de la population qu'on risque d'observer en 2020, de gros efforts doivent être fournis dans le sens d'un rééquilibrage du parc immobilier.

□ La politique de diversification du parc immobilier devra être développée plus encore pour pouvoir satisfaire la diversité de la demande sociale par la mise en place de secteurs dans lesquels un quota de 25 % de logements locatifs sociaux sera imposé dans le cadre de tout programme de logements.

□ La réalisation de 650 nouveaux logements nécessite de dégager une assiette foncière suffisante. L'impossibilité de mettre en place des systèmes d'assainissement non collectif conduit à densifier les espaces qui sont ou qui peuvent être desservis par l'assainissement collectif et à préconiser des procédures d'urbanisation qui favorisent les opérations d'ensemble. Au total, il faut prévoir 60 à 80 hectares environ pour satisfaire les besoins à venir.

COMPOSITION DU PARC	Résidences principales	2337 (95%)
	Résidences secondaires	59 (2%)
	Logements vacants	85 (3%)



* Toutes les données sont issues du recensement annuel 2004 de l'INSEE, sauf la taille des logements (1999). Toutefois, la répartition des résidences principales selon leur taille n'a que très peu évolué - et plutôt en faveur des logements de 4 pièces et plus.

.13 - LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES ANIMATIONS

.13.1 Les équipements scolaire, l'enfance et la petite enfance

Les écoles

Saint Christol compte deux groupes scolaires (maternelle-élémentaire) : Marignac et Joliot Curie, ainsi que l'école privée St-Christophe. La réalisation de la ZAC de Valès aura un impact sur les effectifs du groupe scolaire Marignac c'est pourquoi une extension de 3 classes est programmée. Pour le groupe scolaire Joliot Curie la capacité actuelle est suffisante et la délocalisation du centre aéré permettra de libérer des locaux en cas de hausse des effectifs.

Les écoles de Marignac et de Joliot Curie sont complétées chacune par une garderie municipale.

Les effectifs des écoles primaires en 2008

NOM	EFFECTIFS	
	Ecole maternelle	Ecole élémentaire
Joliot Curie	122	245
Marignac	74	164
Saint-Christophe (privée)	76	136
Total	272	545

L'accueil d'enfants

Il existe actuellement deux crèches sur la commune :

- la crèche familiale et collective 'Les Marmousets' qui peut accueillir 32 enfants ;
- la crèche des Quinsous d'une capacité de 45 places.

Par ailleurs, le centre de loisirs les Fripouilles fonctionne les mercredi et les vacances. Il peut accueillir une centaine d'enfants de 30 mois à 16 ans.

Collège et lycée

Les établissements de secteur sont actuellement le collège Diderot et le lycée Jean-Baptiste Dumas à Alès. Un nouveau lycée (Jacques Prévert) est en construction et ouvrira ses portes à la rentrée 2009 pour accueillir à terme 1800 élèves.

Les services de santé

- La maison de retraite (d'une capacité de 75 places)
- 4 cabinets médicaux (généralistes)
- 3 cabinets de dentistes
- 2 orthophonistes
- 1 pédicure podologue
- 4 infirmier(e)s
- 2 pharmacies
- 1 laboratoire d'analyses médicales
- 1 clinique vétérinaire

.13.2 Les équipements sportifs et socio-culturels, les manifestations

Les principaux équipements

- les équipements du Rouret : deux stade de football et une petite piste de skateboard
- le stade des Pensions
- la maison pour tous
- la médiathèque
- le point emploi
- le centre sportif et socio-éducatif (foyer)
- la salle multi-sports
- la base de loisirs de Maintergues

Les musées, sites remarquables et autres curiosités

- Le musée du Scribe accueille une collection complète sur l'écriture, propose des ateliers pédagogiques ou ludiques et organise de nombreuses animations. Il participe à la fête du livre, de l'enluminure, aux fêtes médiévales et à la fête des vieux métiers. Depuis 2006 le festival de la calligraphie est organisé.
- Le site de loisirs de Maintergue est un espace de détente et de loisirs en milieu naturel. Il se situe à proximité du hameau de Boujac et se prête aux promenades, randonnées, jeux de plein air ou pique-niques.

- Les châteaux de Montmoirac et d'Arène, le prieuré de St-Pierre de Vermeil sont autant de pièces remarquables du patrimoine historique et de lieux de visite à découvrir⁴².
- Les 'jardins d'Aristée' regroupent des espèces méditerranéennes sur plus de 2 ha.
- Le parc municipal du Rouret s'étend sur 14 hectares ; il est planté d'arbres plusieurs fois centenaires, qui s'ouvrent sur des prairies. Ses allées ombragées sont propices aux promenades, aux sorties familiales et aux sports d'extérieur.

Evènements et manifestations...

La vie locale est rythmée par de nombreux événements organisés tout au long de l'année : spectacles, expositions, lotos, etc. En outre, deux marchés se tiennent régulièrement : le marché 'campagnard', qui a lieu tous les mardi matin sur la place du Foiral et le marché aux puces et à la brocante.

.13.3 La vie associative

Les associations à caractère artistique

- Artiste en herbe
- Ka danse
- Grand chœur Languedoc-Roussillon
- Le théâtre de l'Hermitage
- Pena municipale
- Polymusicales
- École de danse de Saint Christol
- Théâtre de la réplique

Les associations sportives

- Comité des associations
- Association de loisirs jeunes de Saint Christol
- ASCL
- ASCL Tennis de table
- Tennis club Boujac
- Karaté 'R' pur club
- ASSC football Saint Christol
- ASCL volley-ball
- Physic club
- Centre de danse rock'n roll
- Taï chi en Cévennes
- Club de randonnée
- Association cycliste Saint Christol
- Association APML pêche à la mouche et leurres
- La jeune boule
- Association sports pour tous
- ASSC USEP Joliot Curie
- APACSSE (APAFMT)
- ASCL tennis
- Karaté Saint Christol Seishin Kai
- ASSC boxe française
- Football club Saint Christol
- ASCL basket ball
- ASCL gymnastique entretien
- Yoga Saint Christol
- Saint Christol athletic cévenol
- Contact cheval
- La société de chasse
- Arc club
- La renaissance boule

Les autres associations

- Association des parents d'élèves de Joliot Curie
- Association des parents d'élèves de Marignac
- ASCL Belote
- Services à la clé
- Partage
- CLCV Consommation logement et cadre de vie
- Comité de jumelage de Saint Christol-Stilton
- Société de protection de la nature
- Comité de protection du site de Boujac et Valz
- Radio interval
- Saint Christol Bidi
- ACVG (anciens combattants)
- Pat'agile
- APPEL St-Christophe
- Association paroissiale St-Christophe
- Marignac, Culture, Lecture, Education
- Émeraude
- Club amitié d'automne
- Passerelle
- Comité œuvres sociales
- D'avant hier à hier
- Franco espagnole
- Syndicat des rives du Gardon
- UCIA
- Radio guidage
- FNACA
- Doigts de fée
- Eglise réformée évangélique
- OGEC St-Christophe

⁴² Voir le paragraphe VII.1 Le patrimoine.

- **Resume**

La commune de Saint Christol lez Alès est actuellement bien dotée en équipements et lieux de loisirs ; elle profite en cela de la proximité d'espaces naturels propices à la promenade et à la détente.

Il s'y déploie une vie associative relativement riche :

- qui offre une vaste palette d'activités sportives (sports individuels ou collectifs, en salle ou en extérieur, ...) ou artistiques et culturelles
- qui permet d'étoffer les structures sociales

Néanmoins, l'accroissement rapide de la population génère de nouveaux besoins auxquels la commune devra progressivement faire face.

- Des salles adaptées aux activités sportives seront nécessaires ; toutefois le lycée Jacques Prévert va être accompagné d'un gymnase et d'un plateau sportif que les associations pourront utiliser dans le cadre d'une convention avec le Conseil Régional et la Commune ou la Communauté d'Agglomération.
- Des salles supplémentaires pour les associations seront également requises.

.14 -LES RESEAUX DE VIABILITE

.14.1 L'alimentation en eau potable

La commune est alimentée en eau potable par le Syndicat de l'Avène. Le fermage est assuré par la Société VEOLIA

Les captages

La commune est approvisionnée à partir de la station de pompage de Boisset et Gaujac, alimentée par le champ captant de Tornac puisant dans la nappe aquifère du Gardon d'Anduze. Elle dispose d'un débit global autorisé⁴³ de 3264 m³/jr.

Les capacités de stockage

Il n'y a pas de réservoirs d'eau sur la commune de Saint Christol les Ales. Elle est alimentée directement par les réservoirs de Bagard et de Saint Germain, pour une capacité de 880 m3. Qui eux-mêmes tirent leur approvisionnement du pompage sur la commune de Boisset.

La distribution

Au total, la commune est pourvue d'un linéaire de réseaux d'environ 60 km. Le rendement des réseaux est de 72% et l'indice de pertes linéaire de 8 m³/jr/km⁴⁴.

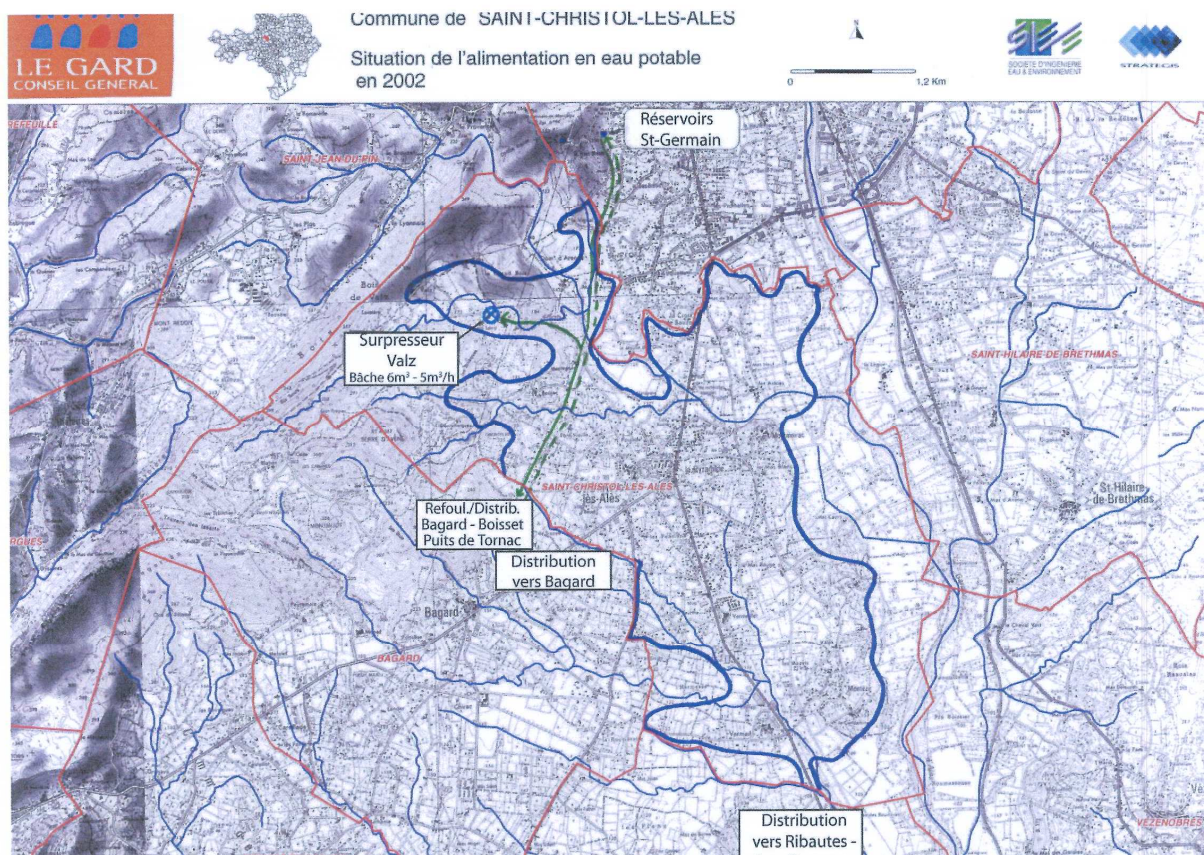
Les réseaux desservait 2320 habitations en 2002.

Les conduites d'eau ont été changées en 2006 au niveau de la RD6110 (sous l'avenue Jean Moulin).

Le système de distribution crée des "coups de bélier" en raison de la trop forte pression dans les canalisations.

Le syndicat de l'Avène vient de lancer une consultation pour remédier à cette situation. Le projet porte sur la création d'une conduite de 11,5km d'une section de 500 mm pour desservir les canalisations existantes.

Croquis du système d'alimentation en eau potable de Saint Christol lez Alès⁴⁵



⁴³ Source : Conseil Général, Schéma départemental d'alimentation en eau potable et d'assainissement du Gard, Fiche de synthèse communale 2002.

⁴⁴ Source : Conseil Général, Fiche de synthèse communale 2002, document cité.

⁴⁵ Source : D'après le document > Conseil Général – Agence de l'eau RMC / 02.2002 / Strategis – SIEE M.Frilleux-Arbouet / Schéma départemental d'alimentation en eau potable et d'assainissement du Gard / ADF / IGN n°8147.

.14.2 L'assainissement

Les réseaux d'assainissement collectif

Environ 67% de la population est raccordée au système d'assainissement collectif. Celui-ci comprend un linéaire de réseaux de collecte de 43 km. Le réseau est de type séparatif⁴⁶.

Les conduites d'eaux usées ont été changées en 2006 au niveau de la RD6110 (sous l'avenue Jean Moulin).

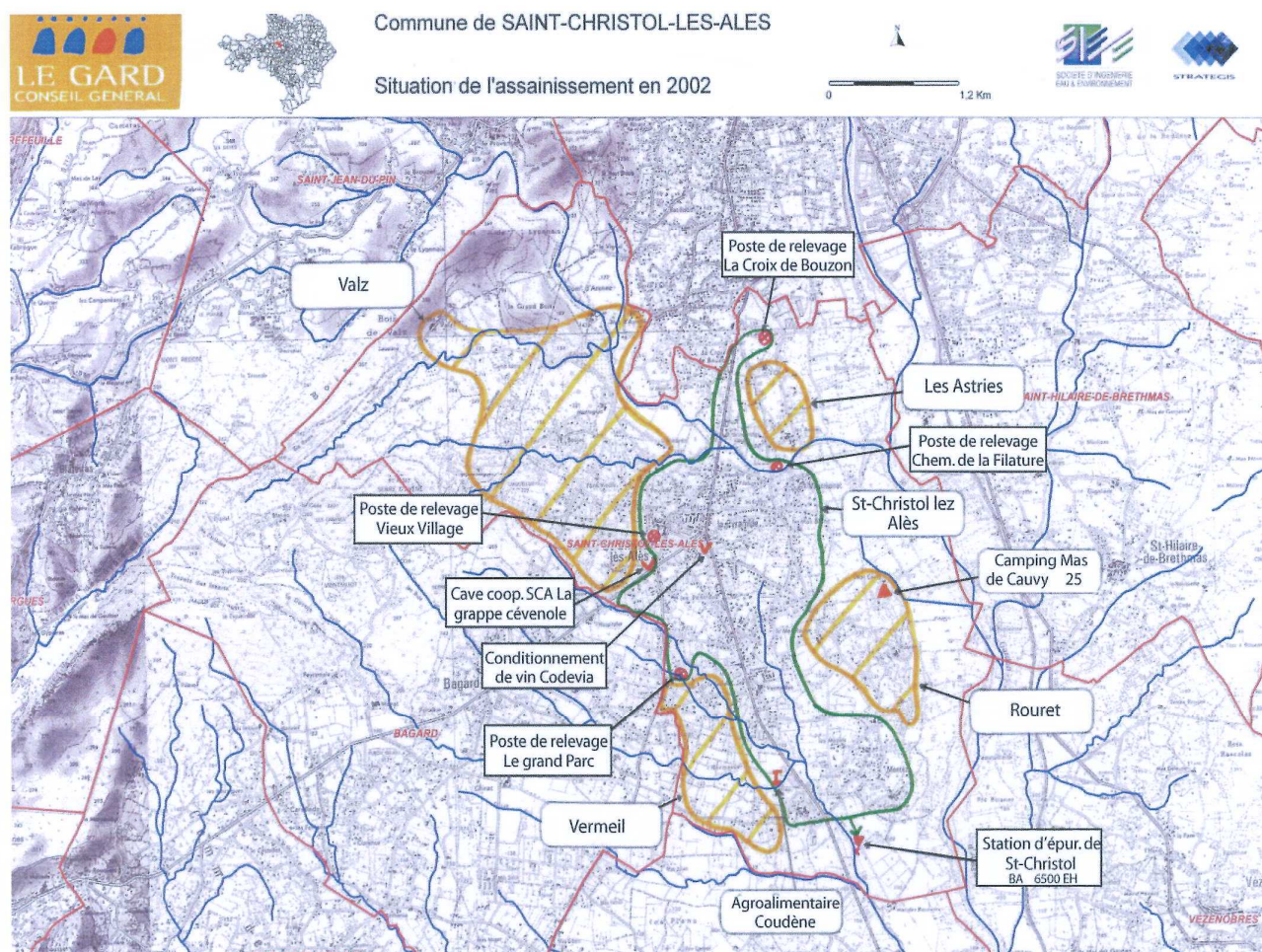
La station d'épuration

Saint Christol est équipée d'une station d'épuration de type 'biologique / nitrification / dénitrification' de 6500 EH. Des travaux d'aménagement sont programmés pour porter sa capacité à 8500 EH.

Descriptif technique de la station d'épuration

Type d'effluent traité	Types de traitements appliqués
Boues	Compostage Déshydratation mécanique Valorisation agricole
Eaux usées	Boues activées – aération prolongée Dénitrification Nitrification Prétraitements physiques

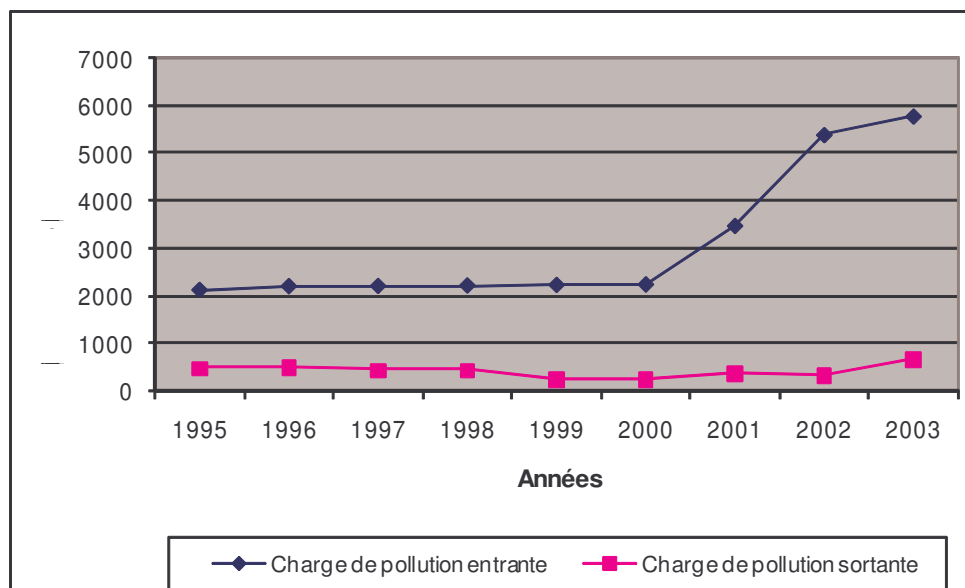
Croquis du système d'assainissement de Saint Christol lez Alès⁴⁷



⁴⁶ Source : Conseil Général, Fiche de synthèse communale 2002, document cité.

⁴⁷ Source : D'après le document > Conseil Général – Agence de l'eau RMC / 02.2002 / Strategis – SIEE M. Frilleux-Arbouet / Schéma départemental d'alimentation en eau potable et d'assainissement du Gard / ADF / IGN n°8147.

Évolution des charges de pollution traitées par la station d'épuration⁴⁸



La station d'épuration est l'objet d'un programme d'extension pour porter sa capacité de traitement à 8 500 EH dans les années à venir. Un projet de création d'une station communautaire est également à l'étude.

L'assainissement pluvial

Les eaux de ruissellement jouent leur part dans les risques d'inondation et les dégâts qui s'en suivent. Ces dernières années, après les crues de 2002, la commune a entrepris de gros travaux pour canaliser les eaux de pluie. Elle a créé des bassins de rétention sur le Carriol et le ruisseau central. Elle a reprofilé les ruisseaux et fossés existants et enterré les canalisations pour le franchissement des voies afin de permettre un meilleur écoulement des eaux.

Elle impose des bassins de rétention pour toute construction nouvelle, individuelle ou à l'échelle de l'opération d'ensemble, dans les zones à urbanisées, calculés sur la base de 200 litres d'eau par m² imperméabilisé.

.14.3 La collecte et le traitement des déchets

On trouvera en annexe le rapport établi par le SMIRITOM, (Syndicat mixte de réalisation des installations de traitement des ordures ménagères) en octobre 2007.

D'une manière générale :

- la collecte des ordures ménagères résiduelles à domicile, s'effectue deux à quatre fois par semaine selon s'il s'agit d'une zone périphérique ou du centre ville.

Dans l'année 2006, le SMIRITOM a collecté 2226 tonnes d'ordures ménagères et 41 tonnes d'encombrants.

- La collecte des déchets des ménages en point d'apport volontaire a permis de récolter 139.080 tonnes de verre, 310.00 tonnes de papiers dans la même année.

- Pour la déchetterie, les habitants ont le choix entre trois points : Quai du Mas d'Hours à Ales, Saint Félix à Saint Martin de Valgagues, et route de Saint Privat à Salindres.

Le traitement des déchets se fait de la manière suivante : les ordures ménagères sont transportées par camions et déposées dans l'ancienne fosse de l'usine d'incinération de l'Event, à Saint Martin de Valgagues, puis transportées vers des décharges de classe II (Saint Bres dans le Gard et Entraigues et les Pennes Mirabeaux hors du département)

⁴⁸ Source : Système d'information sur l'eau du bassin Rhône Méditerranée Corse sur le site internet <http://sierm.eaurmc.fr>

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

• **Une forte attractivité**

■ Située en continuité directe de la ville d'Alès dont elle n'est plus séparée que par la vallée inondable de l'Alzon, Saint Christol lez Alès s'est développée sur un carrefour de départementales et se positionne désormais comme une 'porte' de l'agglomération alésienne. Le territoire communal s'insère entre les premiers reliefs des Cévennes et la vallée inondable du Gardon, à l'orée de la vaste plaine agricole qui se déploie au Sud d'Alès.

■ Dans ce contexte, Saint Christol a connu une forte pression démographique au cours des dernières décennies, bénéficiant pleinement du désenclavement d'Alès. Celle-ci a eu des impacts importants sur la morphologie et la vie de la commune.

- Elle s'est traduite par un développement rapide du tissu urbain aux dépens de la plaine agricole.
- Le développement de Saint Christol s'est accompagné d'une forte spécialisation résidentielle. Le faible niveau de vacance, en dépit de la croissance rapide du parc immobilier, témoigne de l'importance de la demande. Le parc de logements est en moyenne (très) récent mais il est peu diversifié. En complémentarité d'Alès, il est très orienté vers la demande des 'familles', jouant sur les disponibilités foncières de la commune. Il compte ainsi une très grande majorité de logements individuels en accession à la propriété et ne permet pas toujours de répondre à l'ensemble de la palette des besoins : la courbe démographique affiche un creux pour les jeunes de 15 à 29 ans.
- En revanche des efforts restent à poursuivre afin de rattraper le retard pris dans l'offre des logements locatifs sociaux.

■ Après une atténuation entre 1990 et 1999, la croissance démographique a repris un rythme soutenu depuis 2000 et laisse envisager une population de l'ordre de 7500 habitants à l'horizon des 15 prochaines années.

De nouveaux besoins émergent donc constamment, en matière :

- d'équipements (salle pour les associations, les activités sportives, ...);
- d'infrastructures

• **Un tissu urbain peu dense environné d'espaces naturels de qualité**

■ Sous la pression urbaine des dernières décennies, un tissu urbain peu dense s'est rapidement développé. Il apparaît actuellement comme un ensemble mal structuré : l'articulation des nouveaux réseaux de viabilité au sein du système existant (assainissement, accès, etc.) n'a pas toujours été réfléchi dans une perspective globale ; les commerces et services de proximité y sont peu développés car ils ne peuvent s'appuyer sur des centres de quartiers ;

- Le centre, formé du village même de Saint Christol, renforce progressivement son rôle polarisant, par :
- l'implantation d'équipements et de services (ensemble autour de la mairie)
 - une desserte en étoile autour du village, par le réseau communautaire NtecC, qui relie également directement le centre avec Alès ;
 - le réaménagement progressif des espaces publics.

La commune est toutefois confrontée à un défi de taille, à l'échelle du village comme de l'agglomération : la gestion des engorgements routiers aux heures de pointe autour du carrefour de la Pyramide et corrélativement, la sécurisation des déplacements.

■ Par ailleurs, autour des secteurs urbanisés de la plaine, la commune conserve un vaste patrimoine naturel parsemé de hameaux, domaines ou châteaux d'une grande qualité. Il se compose notamment des premiers reliefs des Cévennes d'une part ; de la vallée inondable du Gardon et des collines qui la borde d'autre part. En raison de leur qualité et de leur accessibilité, à proximité immédiate du village et de la ville d'Alès, ceux-ci développent une vocation de loisirs (promenades en nature, activités sportives, etc.) à l'échelle de l'agglomération. Destinés à accueillir un nombre important des visiteurs qui ne se limite pas à la période estivale, ces espaces doivent être aménagés et protégés en conséquence, de façon à limiter les impacts sur l'environnement et les risques générés (notamment les risques de départs de feux durant les périodes sèches).

• **Une nouvelle dynamique économique**

La spécialisation résidentielle de Saint Christol – qui s’est développée dans le sillage d’Alès – transparait en 1999 dans le déséquilibre entre le nombre d’emplois (1423) et le nombre d’actifs (2478).

■ Depuis 2000 cependant, plusieurs signes témoignent d’une nouvelle impulsion de l’économie locale – retombée directe de la dynamique nouvelle du bassin alésien : plusieurs entreprises créatrices d’emplois se sont implantées sur le territoire communal et le taux de chômage a diminué.

A l’échelle de l’agglomération, Saint Christol accueille le CNRS, qui développe de hautes technologies et s’intégrera dans le pôle de compétitivité ‘Orpheme’ (filière médicale – en association avec Montpellier et Marseille).

■ Deux secteurs restent en difficultés :

- L’armature de petits commerces et de services de proximité est peu étoffée ; elle pâtit tout à la fois de la concurrence directe du pôle alésien et des caractéristiques du tissu urbain de la commune (un tissu dispersé ne comportant pas, hors du centre, de petits ‘pôles’ de quartiers). Cette faiblesse relative pose le problème de la satisfaction des besoins quotidiens de la population et a bien sûr des conséquences en matière de déplacements.

- L’agriculture reste relativement importante tant sur le plan économique que paysager, mais elle souffre d’une forte concurrence spatiale et le secteur viticole est actuellement en crise.

DEUXIEME PARTIE : LES CHOIX COMMUNAUX POUR LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

1- LES LIMITES

Pour développer son territoire, la commune peut procéder de plusieurs manières. Toutes reposent sur des choix ou motifs plus ou moins explicites.

Les choix retenus ont été débattus lors des réunions de concertation avec le public et au cours de réunions du conseil municipal. Ils se veulent volontaristes. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) exprime leurs motifs (pourquoi - parce que) et leurs visées (pourquoi – pour cela).

Les choix se sont faits en tenant compte de différentes contraintes :

- l'occupation et l'utilisation des sols limitent et déterminent les possibilités, - les contraintes environnementales réduisent les marges de l'action,
- les disponibilités financières mobilisables – publiques, privées, croisées- ne sont pas extensibles et mettent en jeu des procédures plus ou moins efficaces selon les situations.

L'objectif premier des choix est de répondre aux besoins et aux attentes d'une population existante et à venir, estimée à près de 7500 habitants en 2020 et d'accueillir 650 logements nouveaux. La réponse nécessite que soient définies les limites à l'intérieur desquelles elle va s'inscrire. Tout n'est pas possible. La réalité physique a ses contraintes ; l'expérience vécue d'un cadre de vie mis en place par des décisions qui datent marque la mémoire collective ; les données socio-économiques du moment pèsent sur les décisions à prendre ; les attentes d'une population pour un mode de vie à venir restent à anticiper, bousculent les habitudes et les schémas de penser surtout dans des domaines où les techniques de production et les produits finis résistent au temps et sont faits pour durer.

En 40 ans, la population communale a triplé, passant de 2000 habitants en 1962 à 6000 en 2004.

Le rythme de production des logements est de 50 en moyenne annuelle entre 1968 et 2004. Il vient de doubler ces trois dernières années. Cette hausse sensible se traduit par une modification de la structure du parc immobilier : en 1990 le parc était à 95,6% constitué de résidences individuelles. 3% seulement étaient des logements en immeubles collectifs. En 2004, 87,5% du parc correspondaient à des constructions individuelles contre 12,5 à des logements collectifs.

Actuellement 25% du parc immobilier est postérieur à 1989.

Ces données montrent la "pression" qui s'exerce sur la commune et en même temps les limites qui bornent le champ d'action.

. 1.1-. LES LIMITES DUES AUX CONTRAINTES NATURELLES.

- La première partie du rapport de présentation a mis en évidence deux contraintes naturelles majeures : l'inondation et le feu de forêt.

Il n'est pas nécessaire de les décrire à nouveau ici. Il "suffit" de savoir que les inondations limitent considérablement les choix communaux en matière de développement.

Qu'il s'agisse de la vocation des sols ou de la manière dont celle-ci se traduira, le risque d'inondation est une atteinte à la sécurité des biens et des personnes.

Que ces inondations soient dues aux débordements du Gardon ou au ruissellement des eaux de pluies, les choix en matière d'aménagement de l'espace ne peuvent se dispenser de les prendre en considération. Cela se traduit par des interdictions ou des obligations différenciées selon le degré de l'aléa.

Il en est de même pour les risques d'incendie de forêt. Ils sont toutefois moins "importants" dans la commune que les précédents dans la mesure où les zones habitées sont relativement éloignées des zones boisées.

- La localisation des zones de risques naturels influence aussi les choix d'urbanisation. Il y a longtemps, le territoire de Saint Christol les Alès était occupé par trois fermes sur des hauteurs, protégées des inondations du Gardon (Montmoirac, Montèze et Vermeil) et par un hameau : le vieux village. Plus tard, la ville s'est développée autour des axes de communication, dans la plaine, dans des secteurs vulnérables avec les conséquences que l'on connaît. Ces secteurs sont maintenant urbanisés. Il faut faire avec et limiter leur densification et leur extension.

Dans un chapitre ultérieur, après l'exposé des motifs relatifs aux limites du zonage et aux règles qui s'y appliquent, seront mentionnées les mesures prises dans le PLU pour limiter l'impacte de l'urbanisation sur l'environnement.

.1.2- LES LIMITES CONCERNANT LE TRAITEMENT DES EAUX USEES.

La modernité a développé des technologies, des modes de vie, des préoccupations nouvelles en matière de santé et d'hygiène, des aspirations au confort et à l'absence de gêne, des lois, des droits dans tous les domaines de la vie collective. Et en même temps, elle a accéléré la concentration urbaine, rendant la collectivité de plus en plus sensible à toutes ces préoccupations.

Ce phénomène se heurte aujourd'hui à la nature dans ce qu'elle peut accepter, supporter, absorber sans se détruire ou générer des nuisances pour la population.

Il s'agit ici, très explicitement, de l'aptitude des sols à absorber les rejets des systèmes de traitement des eaux usées.

Dans la commune, la quasi-totalité du territoire n'est pas apte à cela, ce qui veut dire que l'assainissement non collectif - pourtant très répandu- n'est quasiment plus possible.

Cette contrainte physique, limite considérablement les possibilités d'extension urbaine. Si l'assainissement non collectif devient impossible, il n'y a que deux solutions :

- soit il faut créer un réseau collectif d'eaux usées,
- soit il faut interdire les constructions nouvelles.

Comme toujours en urbanisme, le choix n'est pas neutre.

Dans un cas, le problème qui se pose est le financement du réseau et des incidences sur la station d'épuration.

Le financement peut être différent selon les cas et les choix de la commune. Les procédures de financement sont nombreuses, et peuvent mettre en jeu des partenaires différents : publics ou privés.

Mais, quel que soit le montage de financement, les coûts sont élevés.

Dans l'autre cas de figure, les conséquences sont également importantes : La première est que, quand le secteur est partiellement urbanisé : il s'en suit un gaspillage des sols, les coûts d'entretien et de fonctionnement pour les équipements de viabilité existants ou à créer et pour les services sont lourds dans la mesure où la base d'amortissement reste réduite.

L'autre conséquence, est la contrainte :

- soit de trouver d'autres espaces disponibles à urbaniser, parfois moins intéressants sur le plan de l'urbanisme, mais aptes à recevoir un assainissement non collectif,
- soit de densifier les secteurs en assainissement collectifs avec parfois la nécessité de renforcer, voire refaire, le réseau d'assainissement et d'augmenter la capacité de traitement de la station d'épuration.

.1.3- LES LIMITES DES CHOIX DUES A LA STRATEGIE DE FINANCEMENT DES INFRASTRUCTURES DE VIABILITE.

Les infrastructures de viabilité coûtent chères, comme cela a été mentionné plus haut.

La collectivité locale a des obligations financières élevées. Les recettes communales ont leurs limites alors que les dépenses à assurer ne font qu'augmenter. Pour répondre aux besoins et attentes d'une population toujours plus nombreuse et exigeante, la collectivité doit faire des choix. Actuellement, et d'une manière générale pour toutes les communes, ces choix s'orientent plus sur la prise en charge de services pour améliorer la vie et l'animation collective, et sur la réalisation d'équipements collectifs à but social, culturel ou sportif. Les infrastructures de viabilité liées à l'accueil de la nouvelle population sont de plus en plus laissées au financement des aménageurs et des nouveaux habitants.

Pour financer les nouveaux réseaux de viabilité, la commune a à sa disposition plusieurs possibilités, plus ou moins efficaces selon les situations : le budget communal (avec les subventions d'autres partenaires selon la nature de l'investissement) ; la participation des propriétaires ou des aménageurs (PVR : participations pour voirie et réseaux divers, PAE : programme d'aménagement d'ensemble...) ; le lotissement (communal ou privé) ; la zone d'aménagement concertée (ZAC)... Ces modalités de financement peuvent se croiser selon le dispositif adopté.

La commune arrête son dispositif de financement en fonction de la situation : quand le secteur est relativement urbanisé, la PVR laisse à la charge de la commune une part importante du coût de

l'opération ; par contre quand le secteur est vaste, relativement vierge de constructions, la formule de la ZAC peut être la meilleure solution pour la collectivité.

Ces deux cas de figures ne sont que des exemples pour indiquer les éléments de la stratégie communale.

Ici, à Saint Christol les Ales, la collectivité locale a choisi de privilégier la procédure de ZAC pour l'aménagement des espaces les plus vastes, et se réserve la possibilité de mettre en place ou de favoriser d'autres procédures quand la situation le permet.

2- LES ORIENTATIONS GENERALES RETENUES PAR LA COMMUNE POUR CONSTRUIRE LA VILLE DE DEMAIN.

Les orientations de la commune reposent sur les considérations énoncées plus haut. Elles sont constitutives du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles sont reprises ici de la manière suivante :

.2.1- L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE.

C'est l'orientation motrice du projet communal. Elle correspond à une demande forte de la société. La réponse quantitative aux besoins n'est plus suffisante, elle doit se doubler d'une approche qualitative dont la collectivité locale devient responsable.

Elle se décline sur plusieurs volets :

- C'est d'abord la diversification de l'offre de logements et de son environnement immédiat. Sur le plan quantitatif, il faut en construire environ 650 dans les quinze prochaines années. Ce chiffre correspond aux données du Plan Local de l'Habitat (PLH) du grand Ales. Construire 650 logements nécessite de dégager une superficie constructible importante. Se pose le problème des limites énoncées plus haut dues aux contraintes naturelles (inondation, aptitude des sols pour un assainissement non collectif) et la stratégie communale en matière de financement des équipements de viabilité.

Pour y répondre, la commune privilégie la ZAC en imposant une dimension forte : la diversité de l'offre en logements et la réalisation d'équipements publics directement nécessités par les besoins prévisibles de la nouvelle population. C'est l'aspect qualitatif apporté à la réponse quantitative. Dans les programmes des équipements publics liés aux ZAC, (zones U1, U2, IAU) la commune a imposé et imposera des aménagements pour le bien être des personnes, pour développer la convivialité et la vie collective.

- Cela passe par l'aménagement d'espaces publics (promenades, jardins, aires de loisirs, des aménagements de "cheminements doux" ...) par la création de bassins de rétention des eaux de pluie à l'échelle du quartier nouveau, par la réalisation d'écoles pour les enfants habitant sur place, par le développement de la mixité sociale et donc du parc immobilier afin de favoriser l'intégration sociale et la vie collective...

La pratique de la ZAC permet de penser le quartier dans sa totalité physique et humaine. Le plan masse, le jeu des immeubles de volumes et de logements différents, le schéma de voirie, la composition des espaces publics et leurs liaisons, les relations avec les autres quartiers de la ville....sont autant d'éléments de la conception de la citée, connue et débattue avant sa mise en œuvre.

- C'est en suite la mise en place progressive d'une trame verte à travers la ville, organisée à partir des chemins existants et des espaces le long des ruisseaux (zone non aedificandi).

Cette trame a et aura plusieurs usages urbains.

Sa première utilité est d'interdire toute construction dans ces espaces soumis au risque d'inondation sans pour autant limiter la constructibilité du terrain si celui-ci se trouve en zone constructible. La part non aedificandi de la parcelle est comptabilisée dans le calcul de la surface hors œuvre net (SHON) constructible. Si la partie inondable de la parcelle est classée en zone N (non constructible) la SHON utilisable est d'autant moins élevée. L'autre utilité de la zone non aedificandi est de permettre à terme des "cheminements doux" le long des ruisseaux, entre les différents quartiers qu'ils traversent.

Enfin cette zone permet une "aération" entre les quartiers. Elle participe à la structuration de l'espace et de la forme urbaine.

.2.2- LE MAINTIEN D'UN HAUT NIVEAU D'EMPLOIS SUR LA COMMUNE.

Contrairement à de nombreuses communes autour de "villes centre", Saint Christol les Ales n'est pas une commune dortoir et ne veut pas le devenir.

Aussi développe-t-elle des zones d'activités économiques "diversifiées". Il y a les zones plutôt classiques, celles qui accueillent des activités de transformation ou de commerce. Et il y a les zones plus "modernes" par la diversité des activités qui peuvent s'y implanter : activités de transformation, de commerce, de bureaux, d'enseignement, de logements, de sport... A Saint Christol les Ales, une zone est prévue dans cette conception. Le but est de développer une dynamique, une synergie entre différentes activités et pratiques de vie. Le décroisement, la transversalité, l'échange, la pluralité... sont les concepts de base de cette zone.(zone U4b). Implanter un lycée en périphérie de cette zone c'est :

- apporter des emplois directement liés à l'enseignement, et des emplois induits qui vivent de la présence du lycée et qui sont nécessaires à son environnement humain,
- attirer d'autres emplois tertiaires dans la mouvance de l'activité de production intellectuelle, ou de transformation dans des domaines pointus, et de haute technologie...

.2.3 LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES D'ANIMATION ET DE CULTURE.

Il y a déjà à Saint Christol de nombreuses associations d'animation de la vie sportive et culturelle, de nombreux équipements liés à la vie collective.

L'arrivée d'un lycée qui accueillera près de 2000 personnes (élèves et personnels confondus) va créer une dynamique forte dans la vie quotidienne de la commune. Cette dynamique générera des désirs et des besoins nouveaux qui s'exprimeront au travers de demandes multiples dans le contenu et dans la forme et qui voudront se réaliser d'une manière ou d'une autre. La commune prévoit à cet effet des espaces et des équipements pour offrir à tous les moyens de s'exprimer (zone III AU et Nt)

3- LA TRADUCTION DES CHOIX COMMUNAUX DANS LE PARTI D'AMENAGEMENT.

Les éléments qui précèdent ont posé les contraintes et les orientations à partir desquelles s'est construit le parti d'aménagement de la commune. Il apparaît déjà en creux tant les trois phases de la démarche : contrainte, orientations et parti d'aménagement sont liés.

Le parti d'aménagement fixe les axes qui organisent et structurent les décisions en la matière, à savoir :

- limiter la consommation de l'espace.

L'objectif est de construire la ville de demain à l'intérieur du périmètre actuel d'urbanisation. Cela nécessite une nouvelle approche de l'organisation spatiale, une réorientation de la tendance : passer de la villa individuelle pour l'essentiel à l'immeuble collectif de préférence ; re-densifier les espaces urbanisés et urbanisables.

Cela passe par l'utilisation plus systématique de procédures d'aménagement d'ensemble comme le lotissement et surtout la zone d'aménagement concertée.

- identifier les secteurs à risques –inondation essentiellement- à l'extérieur du périmètre d'urbanisation comme à l'intérieur et interdire les constructions nouvelles.
- définir les zones en identifiant au plus près leur vocation pour une meilleure lisibilité des enjeux spatiaux.
- favoriser la mixité des logements et donc de la population afin de faciliter l'intégration sociale et la vie collective.

En la matière, la commune a souhaité imposer, en application de l'article L 123-2-d du code de l'urbanisme, la réalisation d'au moins vingt cinq pourcent (25 %) de logements locatifs sociaux dans tous les programmes de logements réalisés en zone U et IIAU afin qu'ils soient répartis sur l'ensemble du territoire.

Le logement social est une préoccupation de la commune. Ces six dernières années elle a construit 62 logements sociaux. Elle a imposé 35 au moins 40 logements locatifs sociaux dans le programme immobilier de la ZAC de Valès (zone U2), Les données statistiques font apparaître un parc de logements sociaux de 200 logements mais un déficit de 309 logements sociaux sur la commune.

Par sa population, Saint Christol les Ales fait partie des communes assujetties à la règle des "20%" et l'objectif de rattrapage fixé par le PLH de la Communauté d'Agglomération du Grand Alès en Cévennes est de 16 logements locatifs sociaux par an.

- classer en zone à urbaniser les secteurs déjà urbanisés mais non desservie par l'assainissement collectif et qui ne sont pas, suite aux résultats du zonage d'assainissement, aptes à recevoir un assainissement non collectif. Les secteurs actuellement les plus urbanisés seront classés en zone IIAU car la réalisation de l'assainissement collectif y est une priorité et y sera réalisé à court terme. Les autres secteurs seront classés en zone IAU. Le financement de ce réseau renvoie à un chapitre précédant portant sur les limites dues à la stratégie de la commune pour le financement des équipements de viabilité. Plusieurs procédures peuvent être mises en œuvre selon l'opportunité et le cas d'espèce. Le recours à un partenariat public-privé, commune-propriétaire désireux de construire, par le biais d'une participation (PVR ou PAE) peut être un moyen de débloquer la constructibilité de la zone et de la densifier ne serait-ce que pour des raisons d'amortissement des coûts.

4- MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

.4.1 – LES ZONES URBAINES

Elles recouvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles se différencient par leur mode d'occupation de l'espace et par leur vocation.

Les trois premières (U, U1 et U2) ont une vocation d'habitat, la quatrième (U4) a une vocation d'accueil d'activités économiques.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L 123-2-d du code de l'urbanisme et figurant sur le plan « Servitude de Mixité Sociale » tout programme de logements doit comprendre au moins vingt cinq pourcent (25 %) de logements locatifs sociaux

.4.1.1 – La zone U

Elle correspond aux espaces déjà urbanisés.

Elle comprend deux secteurs. L'un correspond au centre de la ville et l'autre à sa première extension.

Pour satisfaire aux besoins rencontrés par les gens du voyage, la commune a réservé pour leur accueil un espace de 4500m² environ, non loin de la RD 6110, bien desservi par un accès qui fait l'objet d'un emplacement réservé à cet effet pour élargissement. Dans cet espace, seuls sont autorisés les installations propres à accueillir les gens du voyage. Cet espace a été identifié ainsi : Uv.

• La zone U

Correspond au vieux village et au secteur de la Pyramide. Il s'agit en fait de la partie la plus dense de la commune.

Les règles d'urbanisme qui s'y appliquent ont pour objet de maintenir la morphologie urbaine et de renforcer leur vocation et leur fonction de centralité. Cela se traduit entre autres par les prescriptions suivantes :

- Les constructions doivent obligatoirement être branchées sur les différents réseaux publics de desserte en eau potable et en assainissement.
- La densité relève de la conjugaison de l'emprise au sol qui n'est pas limitée, de la hauteur de la construction qui est limitée à R+2 et des prospects.
- De manière générale, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de l'emprise publique et être édifiées d'une limite séparative à l'autre
- L'aspect extérieur des constructions répond à un certain nombre de prescriptions énoncées dans le règlement. Elles portent sur l'expression architecturale, la polychromie, l'usage des énergies nouvelles, le rythme des pleins et des vides de façades. Leur finalité est de maintenir et valoriser le patrimoine existant.
- La question du stationnement des véhicules générés par les logements est traitée dans un grand détail en fonction des types d'opération, des contraintes physiques de l'opération et des besoins liés à la fonction de la construction.
- Dans la zone U il n'y a pas de COS.

L'ensemble des règles de la zone U vise à manifester et à renforcer la centralité de la zone.

- **Les secteurs Ua et Ub**

Il s'agit de secteurs déjà urbanisés mais plus ou moins éloignés du centre ou plus ou moins denses.

Ils correspondent soit aux « hameaux » de St Christol les Alès (Monteze, Vermeillet), soit aux secteurs d'extension autour du centre et de Montmoirac ou dans les zones plus éloignées et plus récentes.

Ils appartiennent à la zone U, leur vocation est donc urbaine.

Le secteur Ub comprend un sous secteur Ub1 dans lequel l'assainissement non collectif est autorisé. Par voie de conséquence, la superficie des parcelles dans ce sous secteur ne peut être inférieure à 1500 m².

A part cette distinction entre Ub et Ub1, toutes les règles applicables au secteur Ub sont identiques.

La distinction entre les secteurs Ua et Ub porte sur des règles de densité. Le COS en secteur Ua est de 0,40, celui du secteur Ub de 0,30.

Toutes les autres règles des secteurs Ua et Ub sont identiques.

Elles diffèrent des règles de la zone U sur des points qui concernent la morphologie urbaine: prospects et hauteur.

Ainsi, en secteurs Ua et Ub:

- si la construction se trouve dans un îlot existant, elle doit s'implanter à l'alignement des constructions existantes pour former un ensemble plus « urbain ».

Dans les autres cas, elle doit s'implanter à une distance de 4m de l'emprise publique et de 8m de l'axe de la chaussée.

- en limite séparative, la construction doit, s'implanter à 4m de la limite.

- la hauteur tient compte du type de construction. Dans la zone U, la hauteur est de 9,8 m ou R+2. Dans les secteurs Ua et Ub, la distinction est faite entre la construction individuelle dont la hauteur est de 7,8m et celle de l'immeuble collectif dont la hauteur peut atteindre celle de la zone U à savoir 9,8m.

A noter que dans tous les cas de figures, la hauteur tient compte des 0,80 m sous le premier plancher habitable pour éviter les risques d'inondation par débordement de ruisseaux ou le ruissellement des eaux de pluie.

D'une manière générale, les règles applicables en zone U, y compris les secteurs Ua et Ub, ont pour but d'affirmer la vocation urbaine des sols tout en tenant compte de la morphologie existante des différents espaces qui la composent.

.4.1.2 – Les zones U1 et U2

Elles correspondent aux secteurs de la commune intégrés au périmètre d'urbanisation existant, pour l'instant libres de toute construction mais qui ont pour vocation d'être urbanisés sous forme de zone d'aménagement concerté.

Dans la zone U, les espaces disponibles pour une urbanisation nouvelle sont réduits, clairsemés et correspondent à des « dents creuses » à combler au coup par coup. Il y est difficile d'imaginer des opérations d'ensemble qui pourraient répondre à un règlement particulier.

Le cas des zones U1 et U2 est très différent. Ces zones couvrent des espaces vierges suffisamment grands pour être aménagés de manière globale selon un programme et un schéma de fonctionnement conçus au préalable, capables de répondre aux possibilités offertes par ces différents secteurs.

Dans ces zones, la commune veut voir se développer une urbanisation cohérente d'accueil d'une nouvelle population. En imposant un aménagement sur l'ensemble des zones sous forme de ZAC, la commune répond au besoin de densification et à la volonté de limiter la consommation de l'espace à l'intérieur du périmètre urbain actuel.

- **La zone U1**

Elle correspond à la ZAC des Combes et a déjà fait l'objet d'une modification spéciale du POS.

La réflexion sur cet espace « central » a conduit à définir un règlement détaillé par îlot afin :

- de répondre à la diversité souhaitée de logements,

- de prévoir un fonctionnement cohérent à l'intérieur de la ZAC mais aussi en relation avec les quartiers environnants.

Le PLU permet la réalisation d'un projet qui se caractérise par les éléments suivants :

- branchement obligatoire des constructions sur les réseaux publics d'adduction d'eau potable et d'assainissement

► par voie de conséquence, pas de limitation de la superficie des parcelles ou lots pour être constructibles. Seules jouent les règles relatives aux prospects, à la hauteur, à l'emprise au sol des bâtiments et au COS pour définir la morphologie et la densité de la zone.

► La zone est divisée en trois îlots particuliers par la hauteur des constructions : îlot 1 : 4m, îlot 2 : 7m et îlot 3 : 10m.

► Pour chacun de ces îlots une surface hors œuvre nette est définie : îlot 1 : 3000 m², îlot 2a : 1500 m², îlot 2b : 2250 m², îlot 3 : 3250 m².

Ces données indiquent une volonté de structurer la zone de manière pensée préalablement à l'acte proprement dit de construire.

- **la zone U2 :**

Il s'agit de la zone dite de Valès. L'espace est vierge. Il est entouré de constructions. L'objectif est d'utiliser cet espace disponible pour un aménagement conçu sur la totalité de la zone, à même de structurer l'urbanisation des espaces limitrophes autour d'un projet et des équipements publics à l'échelle du secteur. Les règles qui s'appliquent à cette zone ont été conçues dans cette perspective. Elles seront celles de la ZAC en cours d'étude.

De manière schématique, cette ZAC se caractérise par les données suivantes :

Elle est composée de 4 îlots

► Dans l'îlot 1 la hauteur des constructions est limitée à 7,8 m (dont 0,8 m pour surélévation du seuil plancher), l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% et la SHON autorisée est de 18000 m².

► Dans l'îlot 2 la hauteur des constructions est limitée à 7,8 m (dont 0,8 m pour surélévation du seuil plancher), l'emprise au sol des constructions est limitée à 0,60% et la SHON autorisée est de 2210 m².

► Dans l'îlot 3 la hauteur des constructions est limitée à 7,8 m (dont 0,8 m pour surélévation du seuil plancher), l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée et la SHON autorisée est de 4900 m² dont 1300 m² pour la construction d'un équipement public.

► Dans l'îlot 4 la hauteur des constructions est limitée à 9,8 m (dont 0,8 m pour surélévation du seuil plancher), l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée et la SHON autorisée est de 4000 m².

Chaque îlot a des prospects respectant ceux prédéfinis des voies publiques départementales ou communales. A. l'intérieur de la zone, les prospects sont différents et particuliers à chaque îlot. Le but est de créer une forme urbaine spécifique au type d'habitat qu'on y rencontrera.

Les autres règles de la zone renvoient pour l'essentiel à celles des zones urbaines développées plus haut. La volonté étant de donner un corps de règles le plus homogène possible à l'ensemble des zones urbaines dès lors qu'il s'agit de l'aspect extérieur des constructions, du stationnement, des plantations ...

Il faut noter que la zone U2 a fait l'objet d'une étude hydraulique particulière. Elle a permis de prévoir des bassins de rétention et des exutoires à l'échelle des bassins versants et de l'imperméabilisation générée par les constructions. Elle a fait également l'objet d'une étude de circulation, en accord avec les services gestionnaires des RD pour améliorer les accès et les flux générés par la zone, ce qui s'est traduit par un schéma de voirie interne à la zone, hiérarchisant les voies en fonction de leurs usages, et par des emplacements réservés pour aménager les routes départementales qui les desservent.

Ces zones ont été classées en U alors même qu'elles ne sont pas encore construites car les dossiers de création-réalisation sont quasiment terminés, que l'ensemble des équipements nécessaires à la desserte des constructions est arrêté et que les constructions ne seront disponibles qu'après la réalisation de ces équipements.

.4.1.3 La zone U4

Il s'agit d'une zone d'accueil d'activités économiques.

Elle se localise le long de la RD 6110, l'une de part et d'autre de la RD coté Alès, l'autre sur un coté de la RD vers Ribaute Les Tavernes. Cette dernière est plus ancienne, couvre des secteurs déjà occupés.

La zone U4 à l'entrée de St Christol Les Alès coté Alès est récente. Elle comprend deux secteurs U4a et U4b qui se différencient par leur vocation propre.

- Le secteur U4a dans lequel sont autorisés des activités socio-éducatives, sportives, tertiaires, des équipements et services publics dont des établissements d'enseignement, casernement et des logements locatifs sociaux.

- Le secteur U4b dans lequel sont autorisées des activités commerciales ou tertiaires impliquant un plan d'ensemble.

Les règles qui s'appliquent dans cette zone, sont « classiques » et adaptées aux vocations des différents secteurs. Y sont également autorisés, les constructions à usage d'habitation qui seront intégrées au volume de la construction sous réserve que leur destination soit liée au fonctionnement et/ou au gardiennage des établissements dans la limite de 150 m² de SHON, sauf pour les établissements publics. Les accès et voiries de l'ensemble de la zone U4 ont nécessité une réflexion particulière et ont conduit à prévoir des emplacements réservés pour l'aménagement des différentes voies et des différents modes de déplacements (collectifs, individuels, deux roues, piétons) mentionnés dans les documents graphiques sous forme d'emplacements réservés.

Dans l'ensemble de la zone U4 le branchement sur les différents réseaux publics est obligatoire

Pour des raisons d'environnement et de conflit d'usage ou de voisinage entre la zone d'activités et la zone d'habitat limitrophe, il est prévu que les constructions, dans la zone U4, doivent s'implanter à une distance de 15m de la limite séparative d'une zone U ou AU.

L'emprise au sol a été fixée à 60% au maximum de la superficie du terrain pour permettre d'une part l'implantation du stationnement et d'autre part « l'aération » de la zone.

Comme pour les autres zones, dans le calcul de la hauteur des constructions (14m et 17m pour les équipements publics et d'enseignement) il est prévu que le premier plancher habité soit surélevé de 0,8m par rapport au sol naturel et de 0,60m pour les autres constructions pour limiter autant que faire se peut les dégâts dus aux inondations par ruissellement.

Les aires de stationnement sont dimensionnées en fonction de la nature et de la vocation de la construction.

Pour l'ensemble de la zone, le COS est fixé à 0,80.

D'une manière générale, les règles applicables à la zone U4 ont pour but de faciliter l'implantation d'activités diverses. Cette diversité est favorisée dans le secteur U4b, là où se situe le futur lycée pour favoriser la diversité des activités et des publics. Les emplacements réservés prévus dans les documents graphiques répondent aux besoins de sécurité, de fluidité de la circulation et d'amélioration du fonctionnement de la zone.

.4.2 – LES ZONES A URBANISER AU

.4.2.1/ La zone IAU

- **dite du Mas Rouge**

Il s'agit d'une zone encore vierge, en face de la zone U2 "ZAC de Vales" entre l'ancienne route de Sommières et le ruisseau central.

Ici encore, la volonté de la commune est de voir se réaliser une urbanisation cohérente, pensée à l'échelle de la zone et du quartier, en intégrant les besoins et les équipements nécessaires pour y répondre.

Cette zone sera urbanisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble comme pour les zones U1 et U2. Mais ici, la réflexion ne fait que commencer. Il n'y a donc pas lieu de préjuger des applications réglementaires d'un projet encore en gestation. La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU quand le projet sera défini, ses implications mesurées et les divers équipements nécessaires à son fonctionnement arrêtés.

- **les autres zones IAU**

Elles se situent à l'Est des RD 325 et 367 et à l'Ouest de la RD6110 et de sa future déviation de la commune. Elles sont actuellement quasiment vierge de toute urbanisation, et, avec celle du Mas Rouge, constituent les seuls espaces de superficie significative qui permette une réflexion en amont de toute construction sur la totalité de la zone. Ces zones ne sont pas desservies par le réseau public d'assainissement et le sol n'est pas apte à recevoir un assainissement non collectif. La commune ne peut pas réaliser à court terme les réseaux d'assainissement pour des raisons essentiellement financières : le coût de l'investissement ne peut être amorti par les participations des propriétaires de terrains non construits, ni par le budget communal, ni par un croisement des deux sources de financement (participation et budget communal). Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation après réalisation d'une tranche d'assainissement collectif et modification du PLU.

Sont toutefois autorisées dans la zone IAU, les équipements présentant un caractère d'intérêt général, comme un transformateur électrique par exemple ; les infrastructures routières mentionnées sur les

documents graphiques, et les extensions des constructions existantes, limitées à 30% de la SHON existante, une seule fois à compter de l'approbation du présent document.

.4.2.2/ La zone IIAU

Elle correspond principalement au quartier de Vermeil et à celui du Cade-Respechas-Poujade. Elle présente une densité d'urbanisation similaire à la zone Ub mais n'est pas desservie par l'assainissement collectif.

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Elle comprend un secteur IIAU cam qui, compte tenu des nombreuses contraintes de marge de recul, ne pourra être ouvert à l'urbanisation que sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à la charge de l'aménageur.

Les règles applicables à la zone IIAU se calquent globalement sur celles du secteur Ub, leurs morphologies actuelles étant très voisines. Ainsi :

- Quand le réseau d'assainissement collectif sera réalisé dans les secteurs délimités au titre de l'article L 123-2-d du code de l'urbanisme et figurant sur le plan « Servitude de Mixité Sociale » tout programme de logements devra comprendre au moins vingt cinq pourcent (25 %) de logements locatifs sociaux
- La hauteur des bâtiments est limitée à 7,8m pour l'habitat individuel, 9,8m pour l'habitat collectif
- L'aspect extérieur des constructions répond aux mêmes prescriptions.
- Il en est de même pour les normes de stationnement
- Le COS de la zone IIAU reprend celui du secteur Ub (0,30).
- D'une manière générale, la zone IIAU se différencie du secteur Ub que de manière marginale. Ses espaces correspondent en fait au même type d'habitat, de morphologie urbaine et de période de construction.
- Le grand problème de la zone IIAU renvoie à l'obligation du système d'assainissement collectif pour être constructible. Si cette question est délicate pour les futurs candidats à la construction, elle reste somme toute secondaire pour le devenir de la commune dans la mesure où les espaces concernés sont relativement restreints et « éparpillés » dans la zone.

.4.2.3 – La zone IIIAU

Sa vocation est d'accueillir des activités à caractère ludique, sportif, touristique, éducatif, sanitaire. Elle se localise autour du complexe du Rouret qui porte déjà pour partie cette vocation.

Les règles qui s'appliquent à cette zone sont simples. Elles se caractérisent, entre autres, par les points suivants :

- Le branchement des constructions et installations autorisées sur les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement est obligatoire. Il n'y a pas de surface minimale des terrains pour être constructibles.
- La hauteur maximale des constructions est de 7,8m pour les constructions individuelles et de 10,8 m pour les hôtels autorisés dans le secteur IIIAU1
- Le COS est de 0,20 sauf dans le secteur IIIAU1 où il est de 0,30.

D'une manière générale, la zone IIIAU qui se situe en limite de la zone urbaine et de la zone inondable du Gardon, permet le développement d'activités ludiques et récréatives en référence aux différentes fonctions que la ville doit remplir pour satisfaire les besoins de la population.

.4.2.4 – La zone IVAU

Elle est réservée plus particulièrement aux activités économiques. Les règles qui s'y appliquent sont de nature à permettre l'implantation et le développement des activités économiques. Ainsi :

- Les logements strictement liés au gardiennage des bâtiments à usage économique sont autorisés sous la double condition d'être intégrés au volume des bâtiments et de ne pas dépasser 150 m2 de SHON
- Les constructions doivent être branchées sur les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement
- Comme pour la zone U4, les bâtiments ne peuvent s'implanter dans les parcelles ou lots limitrophes d'une zone U ou AU (vocation d'habitat) à une distance inférieure à 15m, pour éviter les conflits dus aux nuisances possibles de l'activité économique
- La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres
- Le COS est fixé au maximum à 0,80.

D'une manière générale, les règles de la zone IVAU se calquent sur celles de la zone U4, leur vocation étant sensiblement les mêmes.

.4.3 – LES ZONES NATURELLES

Il faut distinguer les espaces agricoles qui sont couverts par la zone A (agricole) et les espaces dits naturels qu'il convient de protéger et qui forment la zone N (naturelle).

.4.3.1 – La zone agricole A

Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologiquement économique des terres agricoles.

Elle se localise dans la plaine du Gardon, dans celle de l'Alzon, en limite de la commune de Bagard et de Ribaute Les Tavernes et dans un secteur largement concerné par le risque d'inondation en sortant de St Christol les Alès avant d'arriver au hameau de Vermeillet.

Les règles qui s'y appliquent ont pour objet de protéger la valeur des terres.

► Du point de vue des occupations et des implantations, les possibilités sont très limitées. Ne sont autorisées – hors zone inondable dans laquelle aucune construction nouvelle n'est possible – que les occupations et installations strictement liées à l'exploitation et dont la présence est indispensable. Qui plus est, les constructions autorisées ne le sont que si elles respectent des distances par rapport aux voisins ou par rapport aux bâtiments existants

► Les extensions des logements existants sont limitées à 50m². L'objectif de ces limitations est de protéger les terres agricoles en empêchant toute implantation qui n'a aucune vocation à développer l'exploitation.

► Les constructions nouvelles doivent être branchées au réseau public d'eau potable et l'assainissement non collectif pourra être autorisé après une étude à la parcelle qui définira les conditions, si celles-ci sont possibles, de mise en oeuvre d'un système de traitement des eaux usées.

► La hauteur des bâtiments est limitée à 7,8m pour les habitations et à 9m pour les autres installations.

► Le COS n'est pas réglementé dans la mesure où les constructions autorisées sont limitées en SHON (article 2) comme par exemple les logements à 170 m².

.4.3.2 – Les zones naturelles

Ont été classés en zone N (naturelle) les espaces de la commune à conserver en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages ou encore de leur caractère propre d'espaces naturels.

C'est pour ces raisons que la partie Ouest du territoire communal a été classée en zone naturelle. Il s'agit de la colline boisée et des espaces entourant le hameau de Valz.

Dans l'analyse paysagère (1ère partie chapitre IX.7) ces espaces ont été repérés pour former une unité paysagère. Ils ont une vocation, déjà reconnue par la pratique des lieux, d'espace récréatif à l'échelle de l'agglomération alésienne. C'est pourquoi, compte tenu des équipements de sport de plein air qui existent, la commune a voulu cerner deux espaces particuliers dans lesquels sont autorisés les équipements sportifs de plein air et récréatifs (Nt).

Un autre secteur correspond aux limites les plus éloignées des risques d'explosion d'une entreprise sise sur la commune de Bagard (NZ5).

Afin de préserver sa qualité architecturale le hameau de Montmoirac, bien que fortement densifié, a également été classé en zone naturelle.

Enfin, pour la qualité de son boisement et la fonction qu'il joue dans la structuration du paysage tant naturel qu'urbain, le bois de Beauzon en limite de la commune d'Alès a été classé en zone N et le bois en espace boisé classé pour sa majeure partie. L'autre partie, en limite de la RD 6110 reste en N pour permettre les travaux routiers dans ce secteur. Ces derniers ont pour objet d'améliorer le profil de la chaussée, la sécurité et la fluidité de la circulation.

Une fois posés les motifs qui ont présidé au classement en zone N de ces espaces, les règles qui s'y appliquent deviennent évidentes :

- ▶ Dans les zones naturelles ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHON existante, une seule fois à compter de l'approbation du PLU, ainsi que leurs annexes dans la limite de 25 m² de SHOB (surface hors œuvre brute).
- ▶ Y sont autorisés également les équipements présentant un intérêt collectif pour le fonctionnement de la commune.
- ▶ Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, toute construction nouvelle est interdite ainsi que la reconstruction d'un bâtiment détruit par une inondation.
- ▶ Pour garder le caractère naturel de la zone, la hauteur des extensions autorisées ne peut dépasser celle de la construction. La hauteur des constructions dans le secteur Nt ne peut être supérieure à 7,80m
- ▶ Le COS n'est pas réglementé pour l'ensemble de la zone, sauf pour le secteur Nt dans lequel il ne peut être supérieur à 0,10.
- ▶ D'une manière générale, la zone N a pour vocation de protéger l'existant naturel en limitant les constructions en secteur Nt. Cette autorisation a pour but de valoriser le patrimoine naturel de la commune, de permettre l'installation d'équipements sportifs et récréatifs dans un espace limité, à partir duquel la population peut rayonner dans un site naturel à vocation régional.

TROISIEME PARTIE – LES INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR EN LIMITER LES EFFETS

Le parti d'aménagement du territoire de la commune est simple à définir, et à apprécier sur le plan environnement :

- les espaces naturels du POS actuel de la commune seront maintenus voire augmentés ; ceci définit assez bien le périmètre d'urbanisation.
- l'urbanisation s'effectuera du centre actuel de l'agglomération vers la périphérie, en zones concentriques dont la densité ira décroissant du centre vers l'extérieur ;
- la densification de l'urbanisation est conditionnée à l'existence et aux possibilités de dispositifs d'assainissement collectif ;
- la voie de contournement de l'agglomération, la desserte du lycée au Nord de la commune, la saturation des axes centraux de voirie vont induire la mise en oeuvre d'un plan de déplacement urbain.

.1 – L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Pour mesurer les incidences du parti d'aménagement sur l'environnement urbain, on distinguera les espaces actuellement urbanisés et ceux qui vont le devenir.

.1.1 - Les espaces déjà urbanisés

Sur ces espaces, le parti d'aménagement a recherché l'amélioration du cadre de vie existant.

Elle porte sur quatre points essentiels:

► L'amélioration de l'hygiène et la lutte contre la pollution des sols. Par voie de conséquence, limitation des nuisances que peut procurer une urbanisation dans des espaces où le sol ne peut accepter un assainissement non collectif.

Le parti d'interdire l'assainissement non collectif dans des espaces où l'assainissement collectif n'existe pas relève d'un choix fort. La conséquence, en terme de pollution, est que celle-ci est freinée. Il appartiendra au service public de l'assainissement non collectif (SPANC) de remplir sa fonction de contrôle des installations existantes.

► L'absence d'intérêt pendant de longues années porté aux risques d'inondation généré par les eaux de ruissellement a conduit à l'aggravation des sinistres en période de fortes pluies.

Sur ce point, la commune a réalisé de lourds travaux pour limiter les risques. Elle a recalibré les principaux ruisseaux collecteurs, réalisé des ouvrages sous les chaussées pour améliorer les écoulements. Elle a d'autre part réalisé des aires de stationnement public drainées et imposé une mesure, par anticipation du PLU, qui consiste à imposer un bassin de rétention pour tout lotissement même de superficie inférieure à 10.000 m².

► Le PLU prévoit, le long de tous les ruisseaux qui traversent la zone urbaine, une zone non aedificandi d'une largeur définie en fonction des événements passés, dans laquelle il est interdit d'implanter une construction. La volonté de protéger les biens et les personnes du risque d'inondation et de densifier la zone constructible pour éviter de consommer des terrains hors périmètre d'urbanisation actuel, a conduit à préférer cette solution à un classement en zone N qui aurait eu pour conséquence d'enlever, dans le calcul de la SHON constructible attachée à la parcelle, la partie de celle-ci intégrée à la zone N.

► Les zones non aedificandi dégagent des espaces disponibles. Elles constituent de fait une trame verte dans le bâti. En plus d'améliorer l'aspect paysager des zones urbanisées et d'aérer les quartiers, elles peuvent être utilisées pour aménager à terme des circulations douces.

.1.2 - Les espaces ouverts à une nouvelle urbanisation

► Ils existent actuellement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation des espaces encore disponibles pour accueillir une nouvelle urbanisation. Ils sont encore inoccupés. Il s'agit des zones IAU pour l'essentiel qui ne seront ouvertes à l'urbanisation que sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, après modifications du présent PLU.

Le parti d'aménagement qui consiste à les urbaniser à partir d'un projet à l'échelle de la zone, définissant en même temps la vocation des différents espaces internes, le plan de masse en trois dimensions, le programme des équipements publics et les cheminements en fonction des différents modes de déplacements a pour objectif de créer un cadre de vie qui corresponde aux attentes d'une population toujours plus exigeante.

Le fait de concentrer l'urbanisation future pratiquement dans le même périmètre qu'actuellement a pour conséquence une densification des espaces et donc une modification des paysages. Les opérations d'aménagement d'ensemble permettent un aménagement cohérent, dans toutes ses dimensions et donc bénéfique pour la commune : utilisation économe de l'espace, infrastructures de viabilité prévues dans leur totalité et donc dimensionnées pour répondre aux besoins, création des équipements nécessaires. L'autre avantage du point de vue urbain est que ces espaces deviendront des pôles de restructuration de l'urbanisation environnante.

► L'urbanisation de ces espaces génèrera inévitablement des déplacements à l'intérieur du quartier nouveau et entre les autres quartiers de la commune. A l'augmentation du volume des déplacements s'ajoutent en corollaire les risques d'accident.

Pour limiter ces risques et améliorer les conditions de circulation dans les secteurs où le parti d'aménagement induit le plus de déplacements, le PLU prévoit un certain nombre d'aménagements. Les deux secteurs de la commune directement concernés par cette question sont la zone U4 au Nord de la commune sur laquelle est implanté le lycée, et la zone U2 sur laquelle une ZAC va être réalisée.

En accord avec la communauté d'agglomération du Grand Alès – pour ce qui concerne l'aménagement du rond point à partir duquel commence la déviation de St Christol et se greffe le barreau de desserte du lycée – et en accord avec la direction des routes du Département qui gère les RD desservant le lycée et la ZAC de Valès par le Nord, la commune a fait réaliser une étude d'aménagement de la circulation. Cette étude est traduite dans le PLU par un ensemble d'emplacements réservés pour permettre la réalisation des travaux. Ils portent sur l'aménagement de la chaussée et la sécurisation des différents modes de déplacement (transports collectifs, automobiles, deux roues, piétons).

► L'ensemble des espaces de la nouvelle urbanisation devra être équipé d'un système d'assainissement collectif ou raccordé à des réseaux d'assainissement existants. En prévision de la demande future générée par la nouvelle urbanisation, la commune a fait procéder à des travaux sur la station d'épuration existante pour améliorer son fonctionnement et augmenter sa capacité de traitement

► La réserve en eau est assurée par le Syndicat de l'Avène qui ne connaît pas de problème de production.

► Une urbanisation nouvelle, s'accompagne d'une imperméabilisation des sols qui génère des débits de ruissellement plus importants : le fait d'avoir retenu comme principe d'aménagement, des opérations d'aménagement concerté permet d'intégrer dans le dossiers de création toutes les mesures liées au ruissellement des eaux de pluie. Les mesures portent sur l'ensemble de l'opération : calibrage adapté des réseaux enterrés, recours à des bassins de rétention, pour retarder et réduire l'effet dévastateur du ruissellement. Toutes ces mesures sont prises en considération dans les dossiers techniques et réalisées en même temps que les constructions.

► Le développement de l'urbanisation et par voie de conséquence de la population, l'augmentation de la mobilité des personnes et des déplacements auront pour effet d'accroître les risques d'accidents.

Il est prévu des travaux conséquents pour réduire ce risque :

- la déviation de Saint Christol les Ales qui allègera la circulation au cœur de la ville,
- la création de giratoires sur la RD 6110 pour répartir de manière plus sécurisée la circulation des voitures et des piétons,
- l'aménagement des accès et du stationnement au droit du nouveau lycée,
- l'aménagement de circulation douce dans tous les nouveaux programmes de construction.
- l'étude et la mise en œuvre d'un plan global de déplacements

.2 – L'ENVIRONNEMENT NATUREL

.2.1 - Les espaces agricoles

Le parti d'aménagement a renforcé leur protection.

La construction dans les zones A est devenue beaucoup plus réglementée. La finalité est de préserver la richesse intrinsèque de ces espaces:-

D'une manière générale, seules sont autorisées les constructions nécessaires et directement liées à l'exploitation. Les logements sont limités à 1 unité de 170 m² par exploitation.

Dans les secteurs sujets aux inondations, aucune construction n'est autorisée.

Ces deux séries de mesures- limitation du périmètre d'urbanisation au périmètre existant et limitation des possibilités de construction- ont pour effet de protéger les terres agricoles et en même temps de protéger le paysage naturel de la commune.

.2.2 - Les espaces naturels

Ils se situent majoritairement dans la partie Ouest de la commune. Le parti d'aménagement interdit toute construction nouvelle sauf dans le secteur Nt qui représente 7 ha sur les 486 ha de la zone N. 6 ha de bois sont classés en espaces boisés classés Il s'agit du bois de la Croix de Beauzon.

D'une manière générale, les différentes limitations à l'occupation ou à l'utilisation des espaces naturels et le maintien des superficies globales (zone A + zone N) ont pour effet de protéger l'environnement et de garder l'aspect rural des environs de la commune.

.3 – LES MESURES PRISES CONTRE LES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES

Elles ont été, pour la plupart, déjà mentionnées. Leur rappel ici n'a d'autre but que d'insister sur le fait que le parti d'aménagement du territoire communal a tenu compte de ces risques et a pris les mesures pour en limiter les effets.

On peut classer ces risques en trois rubriques :

- Risque technologique dû à une entreprise sur la commune limitrophe de Bagard (explosion)
- Risque d'incendie de forêt
- Risque d'inondation

.3.1 - Le risque lié à la présence de l'entreprise Nitro Bickford installée sur la commune de Bagard

Cette entreprise, classée Seveso II, détient un dépôt d'explosifs. Plusieurs périmètres de protection (5 au total) ceinturent l'entreprise. Sur la commune de St Christol les Alès, un petit secteur est concerné par le périmètre Z5. Dans ce périmètre les risques sont moindres. Le règlement de la zone NZ5 renvoie aux prescriptions de l'arrêté préfectoral N° 2005-72 du 6 Décembre 2005 reproduit en annexes et aux interdictions de construction généralisées dans l'ensemble de la zone N.

.3.2 - Le risque d'incendie

Les espaces les plus sujets à ce risque se situent en zone N, à l'ouest de la commune. Le parti d'aménagement a pris un certain nombre de mesures pour éviter le déclenchement de ce risque. D'une manière générale, dans la zone N, toute construction nouvelle génératrice de présence humaine et d'activités est interdite (sauf dans le secteur Nt.)

La fréquentation par des promeneurs non-résidents, de cet espace voisin de 480 ha peut générer des risques. Pour les éviter, le parti d'aménagement a prévu de concentrer les activités récréatives dans deux secteurs (Nt) bien délimités, en évitant ainsi leur dispersion dans la zone.

La mise en place de zone tampon ou d'interface entre zone bâtie et zone boisée relève de l'application des prescriptions de l'arrêté préfectoral cité plus haut. Dans la mesure où la zone boisée se trouve dans la zone naturelle, que celle-ci n'est pas constructible, et que les zones constructibles sont très éloignées des espaces boisés, la réalisation de zones d'interface ne pose pas de réelles difficultés.

.3.3 - Le risque d'inondation

Le risque d'inondation dû aux débordements du Gardon, de l'Alzon et des autres ruisseaux est de loin le plus important.

Dans le cadre du parti d'aménagement, les mesures prises sont de deux natures

► les mesures d'ordre général.

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) est en voie de finalisation. Quand il sera opposable au tiers, il s'imposera au PLU.

Par mesure de précaution, le parti d'aménagement s'est appuyé sur les études hydrogéomorphologiques publiées en mars 2004 par les services de l'état pour définir des zones inconstructibles de part et d'autre des cours d'eau sur tout le territoire de la commune. Les zones ainsi définies sont quelquefois plus larges que – celles mentionnées dans les documents du PPRI. Elles concernent la quasi-totalité des cours d'eau au titre du chevelu hydraulique. Le parti d'aménagement a choisi d'étendre les précautions contre les risques d'inondation à l'ensemble du réseau hydraulique de la commune.

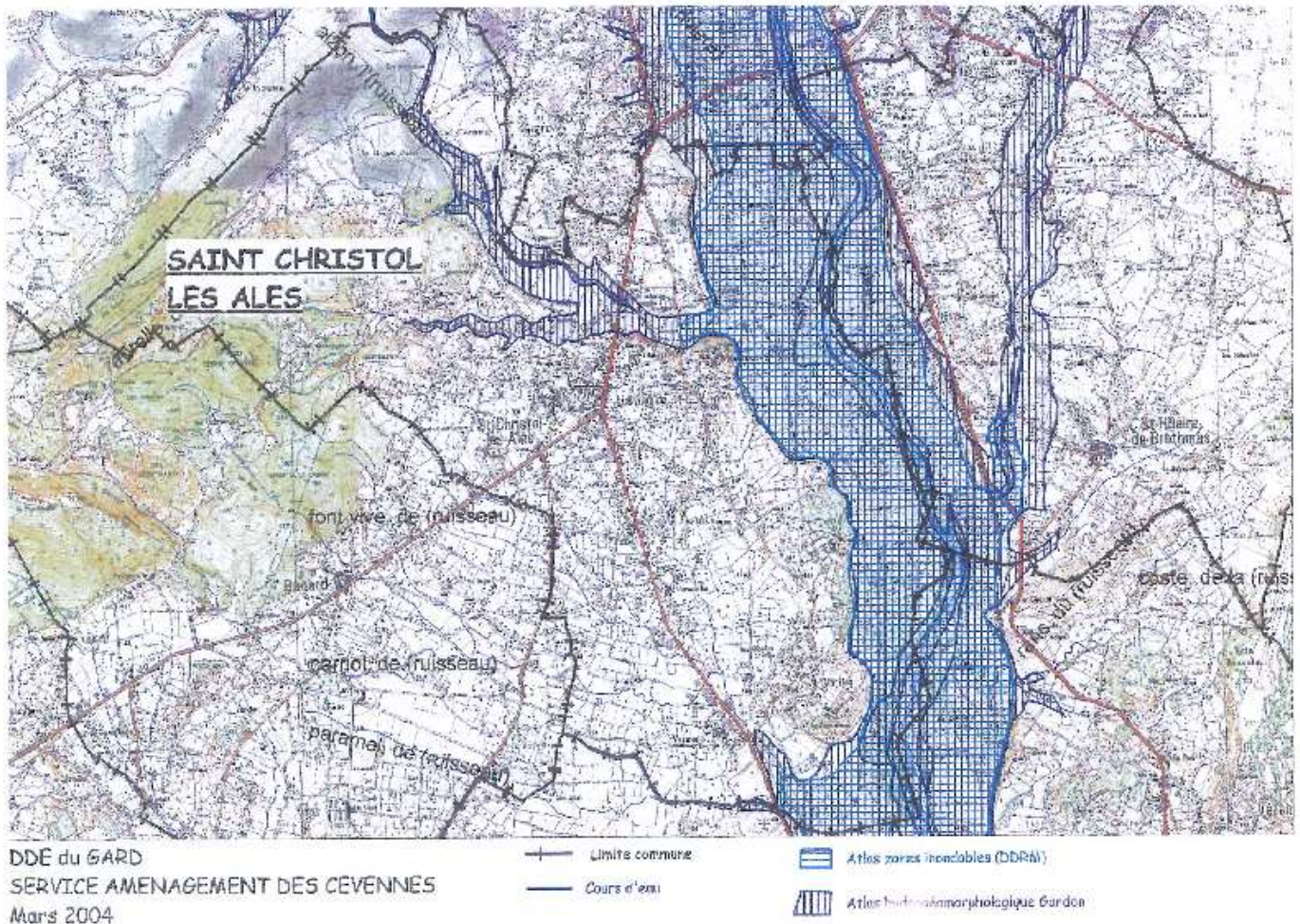
► *les mesures plus spécifiques ou particulières.*

En zone inondable, toute construction détruite par une inondation ne peut être reconstruite

D'une manière systématique, il est prescrit une hauteur du premier plancher habitable à 0,80 m du terrain naturel et du seuil des autres constructions à 0,40 m du terrain naturel pour éviter tout risque d'inondation à l'intérieur des constructions.

Dans le règlement, il est prévu que les clôtures, en zone inondable doivent, être transparentes à l'écoulement des eaux.

D'une manière générale, le parti d'urbanisme a fait en sorte de ne pas favoriser les constructions dans les zones de risques et a prévu des mesures de compensation pour limiter les effets de l'urbanisation quand il y avait risque avéré.



.4 –LES APPORTS DU PLU PAR RAPPORT AU POS.

. 4.1- Les choix d'urbanisation :

- Le PLU traduit une volonté affichée de structurer l'urbanisation : garder les espaces naturels, densifier le centre urbain, étendre l'urbanisation du centre vers l'extérieur, conditionner cette urbanisation à l'assainissement collectif.à l'inverse du POS.

- Le POS avait tendance à laisser l'urbanisation se faire sous forme de villas individuelles, le PLU, au contraire met en avant des procédures d'aménagement d'ensemble qui favorisent les constructions collectives : l'essentiel des espaces disponibles pour une nouvelle urbanisation doit être urbanisé sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble avec des programmes d'équipements publics à la hauteur des besoins générés par cette urbanisation.

- La "diversité" et la "mixité" sont les clés de l'urbanisation promue par le PLU : dans les zones d'habitat, vingt-cinq pour-cent des logements construits dans un ensemble seront des logements sociaux, quelles que soient la nature et la taille de ces ensembles ; dans les zones d'accueil d'activités économiques, la volonté de mixer les activités est affichée dans le PLU, c'est la zone U4b,

- La volonté de penser et d'imaginer les formes urbaines et d'anticiper la réponse aux besoins qui apparaîtront dans les nouveaux quartiers (zones U1, U2, IAU) est nouvelle par rapport à ce que traduit le POS.

- La prise en considération des risques d'inondation par ruissellement entre autre, à l'intérieur des zones urbanisées est nouvelle.

D'une manière générale, si le POS traitait presque exclusivement du droit du sol, le PLU veut mettre en œuvre, en plus, un projet qui porte aussi bien sur le cadre de vie que sur les modes de vie. En ce sens, le PLU est plus exigeant que le POS.

.4.2 Tableau des surfaces.

Le tableau des surfaces donne une indication sur la nature de l'occupation de l'espace. La comparaison des surfaces des zones dans le POS et le PLU permet d'apprécier l'idée que la commune avait de son développement au moment de l'élaboration du POS et celle qu'elle affiche à travers le PLU. Cette appréciation est intéressante du point de vue de la consommation de l'espace par l'urbanisation et de l'occupation du territoire communale. Mais elle a ses limites. A l'intérieur d'un même espace, il est possible d'obtenir une urbanisation très différente selon les règles de constructibilité imposées. L'intérêt de la comparaison POS-PLU réside essentiellement dans l'indication qu'elle donne sur la conception de la collectivité locale quant à l'avenir de son territoire : comment dans un espace donné va-t-on accueillir et faire vivre une population en constante augmentation.

ZONES	POS superficie en ha	ZONES	PLU superficie en ha	Ecart
U	359,10	U	319,69	
UN + NB	226,50			
NA	79,00	AU	325,76	
Total 1	664,60		645,45	-19,15
IV NA	71,20	U4+ IV AU	53,50	-17,70
Total 2	735,80		698,95	-36,85
Nat + NAss	59,00	Nt + III AU	44,00	-15,00
Total 3	794,80		742,50	-51,85
NC	434,70	A	620,39	185,69
ND	795,50	N	661,66	-133,84
Total général	2 025,00		2 025,00	0,00
EBC	7,20		6,00	

Ce tableau comparatif nous donne les indications suivantes :

- Globalement, la superficie des zones d'habitation, déjà urbanisées ou à urbaniser est en diminution dans le PLU par rapport au POS. L'explication vient du classement en zone agricole ou naturelle d'espaces qui dans le POS étaient classés en zones constructibles. Cela pour des raisons de risques d'inondation ou d'impossibilité de créer un réseau collectif d'assainissement dans des secteurs encore vierges mais non aptes pour recevoir un assainissement non collectif.
- Près des deux tiers de la zone AU sont "bloqués" en attente d'une modification du PLU leur permettant d'accueillir de nouvelles constructions. Leur urbanisation se fera essentiellement sous forme d'opérations d'ensemble. Cette donnée montre la volonté de la commune d'urbaniser son territoire de manière réfléchie en intégrant dans l'acte de construire les équipements nécessaires à la viabilité et au fonctionnement des nouveaux quartiers.
En fait, la redistribution du zonage à vocation urbaine du POS dans le PLU confirme l'idée selon laquelle le PLU est plus restrictif que le POS en ce qui concerne la consommation de l'espace à des fins d'habitat. L'accueil d'une nouvelle population et donc la création d'un nouveau parc immobilier, se feront en appliquant les procédures préconisées pour aménager les espaces disponibles à l'intérieur du périmètre urbain, ainsi que dans les prescriptions réglementaires concernant la constructibilité.
- Les espaces consacrés aux activités économiques sont moins étendus que dans le POS. Cependant l'espace libre dans cette zone est encore important et permet d'être conforme à la volonté de la commune de garder un haut niveau d'emplois sur son territoire.
- Les espaces de loisirs (Nt et IIIAU) sont en légère baisse. Cela est dû à une forte diminution de ces espaces dans le secteur du Serre d'Avène (- 30 ha), secteur qui doit conserver son caractère d'espace naturel comme l'a confirmé le référendum local organisé sur ce sujet. Cette baisse et, en partie compensée par l'extension de l'espace « loisir » en périphérie du parc du Rouret (+ 15 Ha).
- Les espaces naturels (A ou N), qui représentent plus de 63 % du territoire communal, progressent en superficie (+ 51,85 ha). Cela traduit fortement la volonté de la commune de protéger l'agriculture et les zones vertes sur son territoire.
- Dans le POS, deux secteurs étaient classés en EBC (espaces boisés classés) : le Bois de Beauzon, pour 6 ha environ et les mûriers de l'INRA (institut national de la recherche agronomique) pour 1,2 ha. Dans le PLU, le premier secteur est maintenu. Le second est supprimé pour les raisons suivantes: l'INRA n'a plus d'activité sur place et ces espaces sont, pour leur majeure partie concernés par les aménagements routiers, ceux de la déviation de la RD 6110 et ceux des accès du nouveau lycée.

.4.3 La capacité d'accueil.

Au moment de la publication du POS, le document d'urbanisme indiquait près de 220 ha disponible. Il s'agit d'une superficie "brute" qui ne tient pas compte de la taille des parcelles de terrain disponibles, ni du phénomène de rétention foncière, ni des clauses de constructibilité définies dans le règlement des zones. On peut estimer que la superficie "utile" était de l'ordre de 80 à 100 ha.

Dans le PLU, la superficie disponible se présente de trois manières différentes :

- il y a les terrains disséminés dans l'ensemble des zones constructibles sous forme de parcelles isolées ou d'unités de petites tailles, peu propices à des opérations d'ensemble, de l'ordre de 30 ha. Cette disponibilité est réduite dans la mesure où les espaces concernés se trouvent pour l'essentiel en zone IIAU : zone d'assainissement collectif obligatoire mais non encore réalisé.
- il y a en suite les terrains sur lesquels il est prévu une urbanisation sous forme de ZAC (U1, U2) qui couvrent environ 18 ha. Sur ces terrains, les programmes de logements envisagés permettent de dégager près de la moitié des besoins estimés pour l'horizon 2020 (ZAC des Combes : 80 logements, ZAC de Vales : 200 logements)
- il y a en enfin les terrains classés en zone IAU (200 ha « brut », peu urbanisé à l'heure actuelle) sur lesquels il est prévu une urbanisation progressive sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.