

Commune de LES SALLES DU GARDON

Rue Jean Delpuech, 30110 LES SALLES DU GARDON

Tel : 04.66.34.19.73

Site Internet : www.les-salles-du-gardon.fr



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LES SALLES DU GARDON (30)



5b. ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE L'HABITARELLE

Dates :

Règlement National d'Urbanisme en vigueur sur le territoire depuis le 27/03/2017

PLU prescrit par DCM du 14/09/2018

PLU arrêté par DCM du 05/07/2019

PLU approuvé par DCM du 05/02/2021

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT APPROUVE - 05/02/2021



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

Commune de LES SALLES DU GARDON

Rue Jean Delpuech, 30110 LES SALLES DU GARDON

Tel : 04.66.34.19.73

Site Internet : www.les-salles-du-gardon.fr



MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE L'HABITARELLE SUR DE LES SALLES DU GARDON (30)



DOSSIER DE MODIFICATION DE LA ZAC DE L'HABITARELLE

Dates :

Intention de la Commune de relancer la modification de la ZAC par DCM du 30/09/2019
Modification de la ZAC par DCC du 30/07/2020

*DCM : Délibération du Conseil Municipal des Salles du Gardon
DCC : Délibération du Conseil Communautaire d'Alès Agglomération*

DOCUMENT MODIFIE - 30/07/2020



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

Service : Développement
Economique
Réf : ALL/NT
Tél : 04.66.55.84.80

C2020_05_34

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DU 30 JUILLET 2020

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Christophe RIVENQ, Max ROUSTAN, Jalil BENABDILLAH, Aimé CAVAILLE, Jean-Charles BENEZET, Philippe RIBOT, Patrick MALAVIEILLE, Jennifer WILLENS, Ghislain CHASSARY, Eric TORREILLES, Christian TEISSIER, Patrick DELEUZE, Aurélie GENOLHER, Christophe BOUGAREL, Jean-Michel PERRET, Geneviève BLANC, Yves COMTE, Serge BORD, Georges BRIOUDES, Thierry BAZALGETTE, Julien HEDDEBAUT, Frédéric ITIER, Alain GIOVINAZZO, Sylvain ANDRE, Liliane ALLEMAND, Alice VILLEMAGNE (suppléante de Gérard BANQUET), Julie LOPEZ-DUBREUIL, Michel VIGNE, Jean-Pierre BEAUCLAIR, Joseph BARBA, Jean-Jacques VIDAL, Marielle VIGNE, Guy CHERON, Rémy BOUET, Michel MERCIER, Olivier AVOUAC, David GUIRAUD, Fabien FIARD, Thierry JACOT, Pascal MILESI, Bernard HILLAIRE, Didier SALLES, Jean-Claude D'ANTONA, Hélène BON, Jacques PEPIN, Andrée ROUX, Cyril OZIL, Jérôme VIC, Frédéric GRAS, Johanna HUGUET, François SELLE, Henri CROS, Christian DEVISME (suppléant de Jean-Michel BUREL), Adrien CHAPON, Marc SASSO, Jean-Marie MALAVAL, René MEURTIN, Gérard BARONI, Patrick JULLIAN, Laurent CHAPPELLIER, Patrick LARMAGNAC (suppléant de Firmin PEYRIC), Thierry JONQUET, Monique CRESPON-LHERISSON, Georges DAUTUN, Laure BARAFORT, Georges RIBOT, Sébastien MAGNY, Ludovic MOURGUES, Jean-Noël PUDDU, Roseline BOUSSAC, André MONTIGNY, Alain BENSACKOUN, Francis BASSIER, Joseph PEREZ, Jean-Claude ROUILLON, Béatrice LADRANGE, Marie-Christine PEYRIC, Michèle VEYRET, Evelyne RICHARD, Martine MAGNE, Bruno MAZUC, Marie-Claude ALBALADEJO, Marc BENOIT, Antonia CARILLO, Paul PLANQUE, Christian CHAMBON, Elisabeth NAAMAR, Catherine LARGUIER, Fabienne FAGES-DROIN, Laurent RICOME, Ysabelle CASTOR, Corinne RAVAUD, Nordine SEKARNA, Jérôme MEYNIER, Cyril LAURENT, Lysiane GUY, Christelle LOZANO, Angélique PEIRETTI-GARNIER, Céline FONTBONNE, Guilhem LEMARIE, Arnaud BORD, Méryl DEBIERRE, Nicolas PERCHOC, Lucas CELESTE

POUVOIRS :

Valérie MEUNIER (pouvoir à Christophe RIVENQ), Lionel ANDRE (pouvoir à Monique CRESPON-LHERISSON), Roch VARIN D'AINVELLE (pouvoir à Gérard BARONI), Soraya HAOUES (pouvoir à Fabienne FAGES-DROIN), Michel RUAS (pouvoir à Christian TEISSIER), Karine MONTENEZ (pouvoir à Joseph PEREZ)

ABSENTS :

Guy MANIFACIER, Cyril GINS (suppléant de Jack VERRIEZ)

Objet : Modification du périmètre de la ZAC de l'Habitarelle - Commune des Salles du Gardon - Extraction des parcelles AD 886 et AD 274 du périmètre de la ZAC

Le Conseil de Communauté,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L311-1 et suivants, et R311-1 et suivants,

Vu l'arrêté préfectoral, du 26 septembre 1972 portant création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de l'Habitarelle,

Vu l'arrêté préfectoral n°20160913-B1-001 du 13 septembre 2016 portant fusion de la Communauté Agglomération et des Communautés de Communes Vivre en Cévennes, Pays Grand'Combien et Hautes Cévennes,

Vu l'arrêté préfectoral n°2018-12-18-B3-001 en date du 18 décembre 2018 portant constatation des compétences de la Communauté Alès Agglomération au 1^{er} janvier 2019,

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune des Salles du Gardon en date des 16 novembre 2012, 29 mars 2013, 14 septembre 2018, 5 juillet 2019 et 30 septembre 2019 ;

Vu la délibération C2017_13_26 du Conseil de Communauté du 21 septembre 2017 portant politiques communautaires en matière de création, aménagement et gestion des Zones d'Activités Economiques (ZAE),

Considérant que par arrêté préfectoral, du 26 septembre 1972 a été prononcée la création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), réalisée par le Syndicat Intercommunal pour l'industrialisation du Canton de la Grand'Combe ;

Considérant que par plusieurs délibérations, le Conseil municipal de la commune des Salles-du-Gardon avait engagé des démarches aux fins de réduction du périmètre de la ZAC de l'Habitarelle, en vue d'extraire deux parcelles, référencées au cadastre de la commune section AD, numéros 886 et 274 propriétés de la commune ;

Considérant que la compétence pour enclencher la procédure de modification du périmètre de la ZAC de l'Habitarelle relevait alors du Syndicat Intercommunal pour l'Industrialisation auquel s'est substituée la Communauté de Communes du Pays Grand'Combien ; toutefois, suite aux délibérations du Conseil municipal, aucune procédure n'a été engagée par ladite Communauté de Communes ;

Considérant que par arrêté préfectoral susvisé du 13 septembre 2016, la Communauté Alès Agglomération exerce de plein droit au en lieu et place des communes membres, la compétence en matière de développement économique comprenant notamment la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ;

Considérant qu'ainsi, que la Communauté Alès Agglomération s'est trouvée substituée à la Communauté de Communes du Pays Grand'Combien pour les compétences détenues par cette dernière et notamment celle visée ci-avant ;

Considérant qu'en parallèle par délibération en date du 14 septembre 2018, le Conseil municipal des Salles du Gardon a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Considérant que par délibération en date du 5 juillet 2019, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet PLU auquel la destination projetée des parcelles AD 886 et AD 274 a été prise en compte avec un classement en zone urbaine mixte UB et non en zone économique UE ;

Considérant que par suite la commune des Salles du Gardon a saisi la Communauté Alès Agglomération afin que cette dernière prenne l'initiative de la réduction limitée du périmètre de la ZAC pour en extraire les deux parcelles susvisées ;

Considérant que la seule réduction limitée du périmètre de la zone, qui n'affecte ni la nature ni les options essentielles de l'opération d'aménagement, notamment quant à ses orientations et à l'équilibre de la zone d'aménagement concerté, n'est pas d'une ampleur telle qu'elle impose la mise en œuvre de la procédure de modification prévue par les dispositions précitées de l'article R311-12 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que les deux parcelles dont l'extraction, objet de la réduction limitée du périmètre de la ZAC, ne représentent qu'une surface de 5 214 m² qui demeure très limitée par rapport à la surface de la ZAC, à savoir 32,12 ha soit plus de 320 000 m² ; que ces parcelles sont situées en limite, jouxtant une zone à vocation d'habitat ; que l'extraction de ces deux parcelles de la ZAC concorde avec les objectifs de planification urbanistique de la Commune telles qu'elles ressortent de son PLU ;

APRÈS AVOIR DELIBÉRÉ ET PROCÉDÉ AU VOTE,

DECIDE

Article 1

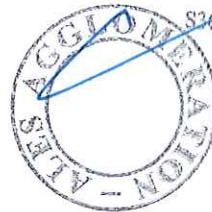
La réduction limitée du périmètre de la ZAC de l'Habitarelle située sur la commune des Salles du Gardon afin d'extraire de son périmètre les parcelles AD 886 et 274, propriétés de la commune.

Article 2

La présente délibération sera affichée au siège de la Communauté Alès Agglomération et en mairie de la commune des Salles du Gardon.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le

**Pour extrait conforme,
Le Président,
Christophe RIVENQ**



La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nîmes ou d'un recours gracieux auprès de la Communauté Alès Agglomération, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.télérecours.fr. Les conditions d'exercice de recours, notamment en termes de délais sont susceptibles d'être modifiées dans le cadre de dispositions spécifiques à la crise liée à l'épidémie de Covid-19 notamment de la loi n°2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et de l'ensemble de la réglementation subséquente

Commune de LES SALLES DU GARDON

Rue Jean Delpuech, 30110 LES SALLES DU GARDON

Tel : 04.66.34.19.73

Site Internet : www.les-salles-du-gardon.fr



MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE L'HABITARELLE SUR DE LES SALLES DU GARDON (30)



1. RAPPORT DE PRESENTATION

Dates :

Intention de la Commune de relancer la modification de la ZAC par DCM du 30/09/2019
Modification de la ZAC par DCC du 30/07/2020

*DCM : Délibération du Conseil Municipal des Salles du Gardon
DCC : Délibération du Conseil Communautaire d'Alès Agglomération*

DOCUMENT MODIFIE - 30/07/2020



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
Email : contact@poulain-urbanisme.com



TABLE DES MATIERES

1	OBJET ET JUSTIFICATIONS DE L'OPERATION	3
1.1	RAPPEL DU CONTEXTE	3
1.1.1	LA ZONE D'AMENAGEMENT EXISTANTE	3
1.1.2	LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PERIMETRE	3
1.2	JUSTIFICATIONS DE L'OPERATION	4
1.2.1	LA JUSTIFICATION URBAINE	4
1.2.2	LA JUSTIFICATION SOCIO-ECONOMIQUE.....	5
1.2.2.1	UNE CHUTE DEMOGRAPHIQUE IMPORTANTE AVANT QUE LE TERRITOIRE NE REDEVienne ATTRACTIF	5
1.2.2.2	MAIS UNE ATTRACTION A CONFORTER ET A ENCADRER	8
1.2.3	LA JUSTIFICATION ENVIRONNEMENTALE	10
1.3	DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	11
1.3.1	LES ETAPES DU DOSSIER	11
1.3.1.1	LES DEMARCHES AMONT	11
1.3.1.2	LES DIFFERENTES ETAPES	11
1.3.2	LA CONCERTATION.....	12
1.3.3	LE CONTENU DU DOSSIER.....	13
2	DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	14
2.1	CONFIGURATION URBAINE	14
2.1.1	RAPPEL DU CADRE GEOGRAPHIQUE ET INTERCOMMUNAL	14
2.1.2	UN TERRITOIRE ORGANISE EN PLUSIEURS QUARTIERS DONT CELUI DE L'HABITARELLE 15	
2.1.3	LES DONNEES TECHNIQUES	22
2.1.3.1	L'ETAT DES RISQUES.....	22
2.1.3.2	LES RESEAUX.....	23
2.2	L'ENVIRONNEMENT DANS LEQUEL S'INSERE LES PARCELLES.....	24
2.2.1	LA NATURE DES SOLS.....	24
2.2.2	LES ENJEUX ECOLOGIQUES	25
2.2.2.1	SYNTHESE DES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	25
2.2.2.2	LES HABITATS ET RELEVES D'ESPECES	27
2.2.3	LES ENJEUX PAYSAGERS	28
2.2.3.1	DISPOSITIONS GENERALES	28
2.2.3.2	LES VUES PROCHES DU SITE.....	29
3	PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE	31
3.1	LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT	31
3.2	LES DEUX SCENARIOS ETUDIES	34
4	RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE MODIFICATION A ETE RETENU	36
4.1	LES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE.....	36





Dossier de modification de la ZAC de l'Habitarelle

4.1.1	LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DES CEVENNES.....	36
4.1.2	LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	36
4.1.3	LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN COURS D'ELABORATION	37
4.2	INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT URBAIN.....	39



1 OBJET ET JUSTIFICATIONS DE L'OPERATION

1.1 RAPPEL DU CONTEXTE

1.1.1 LA ZONE D'AMENAGEMENT EXISTANTE

La plaine de l'Habitarelle a fait l'objet d'un arrêté préfectoral, le 26/09/1972 pour la création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), réalisée par le Syndicat Intercommunal pour l'industrialisation du Canton de la Grand Combe.

Destinée aux industries toutes catégories à l'exclusion des établissements nocifs, dangereux et insalubres, elle a été organisée initialement sur 6,36 ha, puis a connu une extension de 25,76 ha, totalisant ainsi 32,12 ha à aménager, approuvée le 06/05/1974. Le 05/11/1987, une modification de zonage avec la suppression de la zone P1 et le classement des terrains concernés dans la zone UF a été approuvée.

Cette zone industrielle répondait en cette période à des demandes d'implantation d'industrielles.

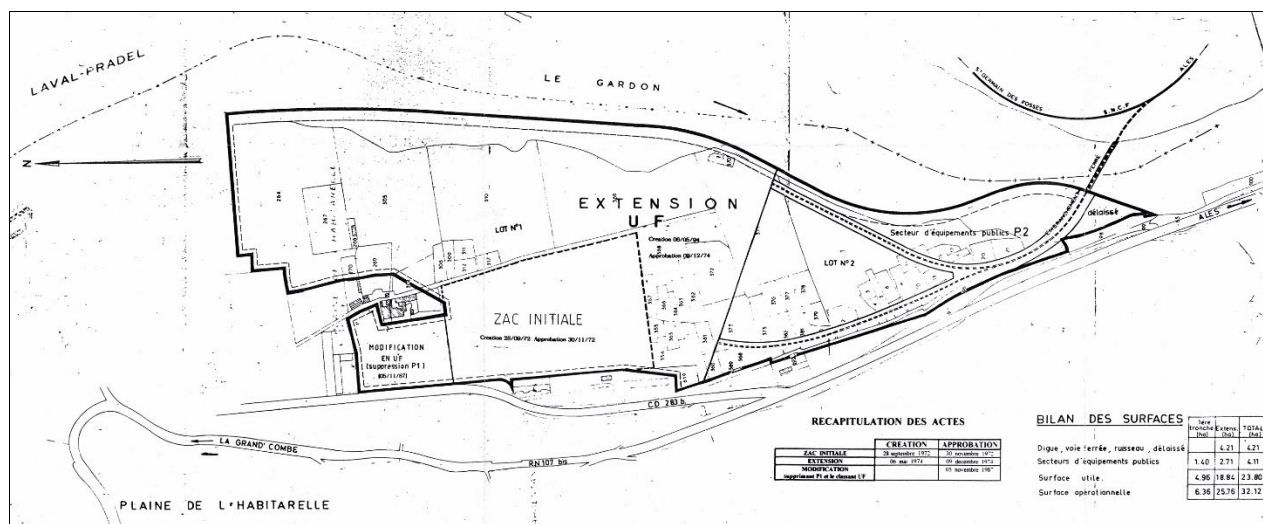


Figure 1. Le plan en vigueur sur la ZAC

1.1.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PERIMETRE

L'objet de la présente modification concerne les parcelles section AD 886 et 274, jouxtant l'ancien groupe scolaire, aujourd'hui utilisé par des associations, et le nouveau campus universitaire.

Ces deux parcelles sont intégrées dans la ZAC, en limite Nord. Mais la proximité d'équipements collectifs et de logements neufs combinée à une situation économique plus tendue contraignent la venue de nouvelles industries. Au contraire, la vocation « habitat » du quartier de l'Habitarelle s'est considérablement renforcée ces dernières années et le quartier est de plus en plus prisé. Des opérations de destruction ont par ailleurs permis d'aérer le quartier au nord (anciens logements de mineurs). Des espaces verts et des jardins collectifs ont vu le jour.

Au regard de la demande en logements diversifiés (petits immeubles et/ou villas mitoyennes), la municipalité a étudié la possibilité de permettre des opérations de logements sur les deux parcelles communales AD 886 et AD 274 (superficie totale de 5 214 m²).

Elle avait obtenu l'accord du Syndicat Intercommunal pour l'industrialisation du Canton de la Grand Combe pour réduire l'emprise de la ZAC, ce choix ayant été confirmé par Alès Agglomération.

En parallèle, il sera procédé à l'intégration du projet de logements dans le PLU en cours d'élaboration (classement en zone urbaine UB certainement). A noter que pour l'heure, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique sur Les Salles du Gardon.

1.2 JUSTIFICATIONS DE L'OPERATION

1.2.1 LA JUSTIFICATION URBAINE

Les orientations spatiales et urbaines de la ZAC l'Habitarelle s'inscrivaient dans la volonté de développer la commune des Salles du Gardon au Sud-Est du centre-ville, dans la plaine de l'Habitarelle, sur la rive droite du Gardon. Il s'agissait d'aménager une zone industrielle pour répondre aux souhaits d'installation industrielles pour lesquels la municipalité avait été sollicitée.

Cette plaine est composée dans sa partie Nord par une zone résidentielle structurée avec de l'habitat diffus, des logements collectifs, une maison des associations (ancienne école) ainsi que d'équipements sportifs et de jeux pour les enfants. Un campus universitaire a récemment vu le jour sur une parcelle communale, contiguë à celles objets du présent dossier.



Figure 2. Vues aériennes sur le quartier (© Entre Ciel Terre et Mer)

Dans sa partie Sud et bordant le Gardon, on retrouve toutes les structures industrielles. La justification urbaine de la Z.A.C. de l'Habitarelle était :

- Accueillir des industries pour développer l'économie locale,
- Loger et offrir un habitat diversifier : habitat diffus, petits logements, logements locatifs, ...
- Valoriser les berges du Gardon.

Aujourd'hui, l'accueil d'industries n'est hélas plus d'actualité au regard des attentes environnementales et de cadre de vie des habitants alentours. Au contraire, les demandes en logements restent très importantes.



Figure 3. Vue aérienne sur la partie sud du quartier : la ZAC (© Entre Ciel Terre et Mer)

1.2.2 LA JUSTIFICATION SOCIO-ECONOMIQUE

1.2.2.1 UNE CHUTE DEMOGRAPHIQUE IMPORTANTE AVANT QUE LE TERRITOIRE NE REDEVienne ATTRACTIF

° L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS LA FIN DU XIXe SIECLE

En 1846, la commune de La Grand-Combe est créée. La population de la commune des Salles du Gardon est alors divisée par deux. Jusqu'en 1880, la population oscille entre 1 000 et 1 200 habitants. A l'entrée du 20e siècle, elle avoisine les 1 800 habitants.

Avec une exploitation minière à son firmament dans les années 60 pour le bassin de La Grand Combe, la population atteint 5 357 habitants sur Les Salles du Gardon en 1962. Cette augmentation brutale pour répondre aux besoins économiques a été possible avec un ambitieux programme de logements aujourd'hui visible dans le paysage : L'Habitarelle, la cité Gravelongue et l'Impostaire notamment.



Dossier de modification de la ZAC de l'Habitarelle

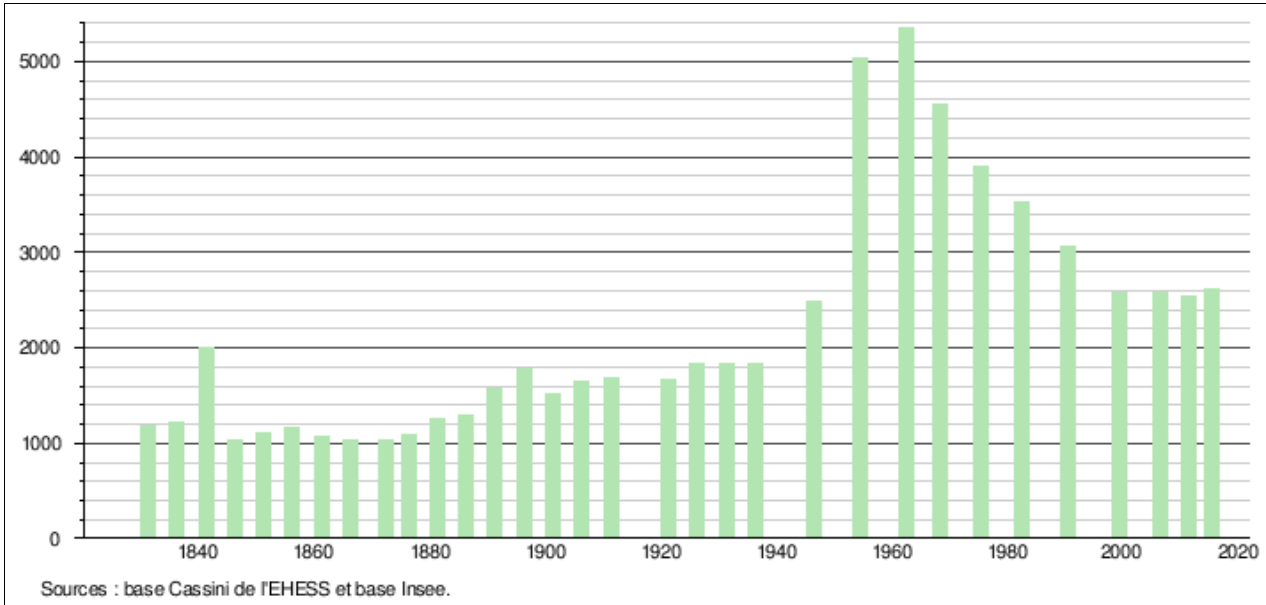


Figure 4. Evolution démographique sur Les Salles du Gardon (source : INSEE)

Malheureusement, la chute démographique va s’amorcer dès 1968 avec 4 548 habitants, soit une perte de 809 habitants en seulement 4 années, plus de 200 habitants en moins chaque année ! Cette chute démographique jusqu’en 1999 avec 2 571 habitants. En 37 années, la perte est de 2 786 habitants (-52%). Depuis 1999, la population stagne, voire réaugmente un peu.

Selon les données INSEE plus récentes, la perte de population se serait poursuivie jusqu’en 2009 (2 551 habitants) pour ne réaugmenter qu’en 2014 (2 631 habitants).

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	4 548	3 904	3 534	3 063	2 571	2 551	2 631
Densité moyenne (hab/km²)	215,6	185,1	167,6	145,2	121,9	121,0	124,8

Figure 5. Evolution démographique sur Les Salles du Gardon depuis 1968 (source : INSEE)

La baisse de population est surtout liée à un solde migratoire négatif (plus de départs que d’arrivées) qui a été accentué par un solde naturel négatif (plus de décès que de naissances). Entre 2009 et 2014, si le solde migratoire est redevenu positif après plus d’un siècle de chute, le solde naturel a accentué ses pertes (vieillesse prononcée de la population générant plus de décès que de naissances sur le territoire).

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	-2,2	-1,4	-1,8	-1,9	-0,1	0,6
due au solde naturel en %	0,2	-0,1	-0,4	-0,7	-0,4	-0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,3	-1,3	-1,3	-1,2	0,3	1,3
Taux de natalité (‰)	11,3	9,1	8,2	6,3	9,1	7,4
Taux de mortalité (‰)	9,5	9,6	12,7	13,4	13,0	14,5

Figure 6. Détails de l’évolution démographique depuis 1968 (source : INSEE)





° LA POPULATION ACTUELLE

En 2014, la population des Salles du Gardon est estimée à 2 631 habitants (1 231 hommes et 1 400 femmes). Ce chiffre n'a pas progressé au recensement de 2016. Depuis 2009, on s'aperçoit que la population augmente et rajeunit (phénomène inverse à ce que connaît la commune depuis les années 1960).

Ainsi, les 0-14 ans sont au nombre de 423 et représentent 16,1% de la population (15,6% en 2009). Les 15 à 29 ans sont 336, soit 12,8% (11,9% en 2009). Les autres catégories sont moins représentées qu'en 2009 à l'exception des 60-74 ans qui représentent 19,1% en 2014 contre 17,9% en 2009.

Ce rajeunissement explique que la taille des ménages ait cessé de chuter depuis 1999 pour se stabiliser autour de 2,1 personnes par logement.

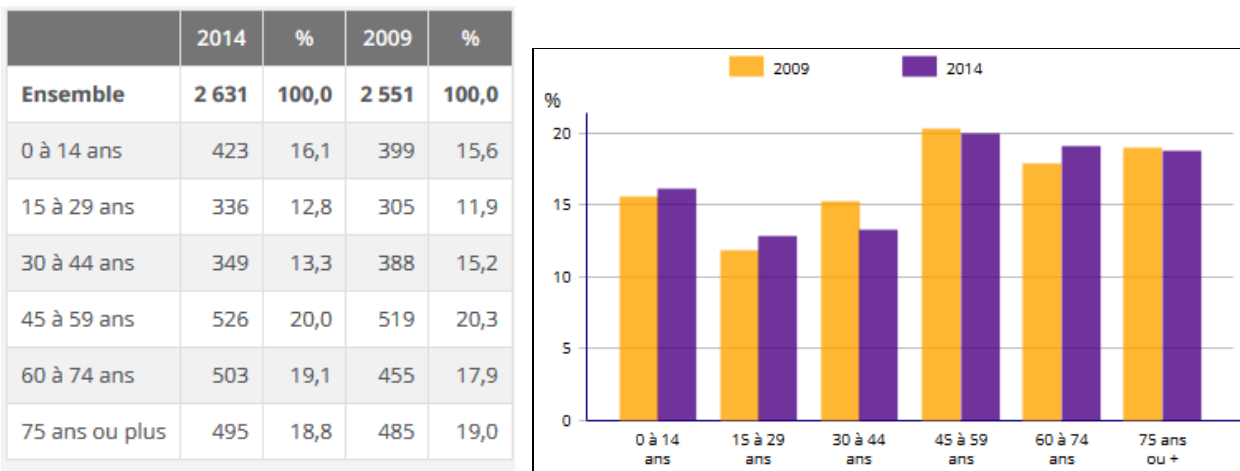


Figure 7. Les tranches d'âge (source : INSEE)

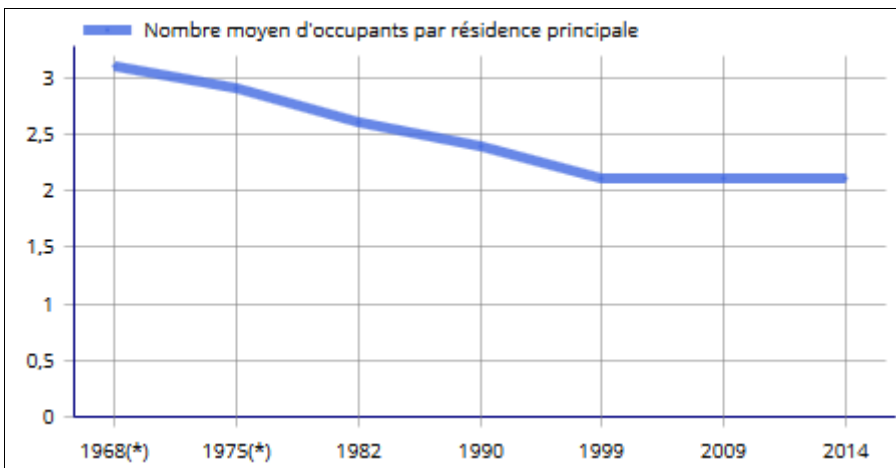


Figure 8. Evolution de la taille des ménages (source : INSEE)

En 2014, sur 733 foyers, 339 sont des couples sans enfant, 248 des couples avec enfants et 147 des familles mono-parentales (127 femmes seules avec enfants et 20 hommes seuls avec enfants). A noter que sur 733 foyers, 415 n'ont aucun enfant, 157 en ont un, 76 en comptent deux, 56 en comptent trois et enfin 30 foyers ont quatre enfants ou plus.

Les retraités, malgré une baisse importante, reste la catégorie socio-professionnelle la plus représentée (521 personnes). Suivent les autres personnes sans activité professionnelle (en





augmentation avec 227 personnes). Les ouvriers (147 personnes référentes) et les employés (131 personnes référentes) complètent la composition principale de la population.

Les professions intermédiaires (71 foyers), les artisans, commerçants et chefs d'entreprises (61) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (10) sont bien moins nombreux. Les agriculteurs ne sont pas présents.

A noter que le taux de scolarisation frole (mais n'atteint pas) 100% entre 6 et 14 ans. Il est de 71,9% entre 2 et 5 ans et de 83,4% entre 15 et 17 ans. Les 18-24 ans sont scolarisés pour seulement 38,7% d'entre eux.

La population présente le plus souvent aucun diplôme ou au plus un BEPC, brevet des collèges ou DNB (46,2% des 2 054 personnes de 15 ans ou plus non scolarisées).

Suivent les personnes titulaires d'un CAP ou d'un BEP (31,3%), celles titulaires d'un baccalauréat général, technologique ou professionnel (12,4%) et enfin celles titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur (10,1%).

1.2.2.2 MAIS UNE ATTRACTION A CONFORTER ET A ENCADRER

° LA CROISSANCE BATIE DEPUIS LES ANNEES 70

Ce regain de croissance démographique se reflète également à travers l'analyse des projets de logements.

Comparé à 1968, le parc de logements sur Les Salles du Gardon a baissé (fait assez rare et intimement lié à la fermeture des mines). 1 571 logements étaient recensés en 1968 dont 1 444 résidences principales (91,9% du parc). En 2014, 1 424 logements sont recensés (-147 logements, soit -9,3%) pour 1 164 résidences principales (-280 résidences, soit -19,4%).

En 1999, le parc avait atteint son point le plus bas avec 1 386 logements. Il y a donc une augmentation globale jusqu'en 2014 mais le nombre de résidences principales continue lui de chuter.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Ensemble	1 571	1 524	1 526	1 435	1 386	1 427	1 424
<i>Résidences principales</i>	1 444	1 339	1 334	1 252	1 201	1 166	1 164
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	50	64	76	87	68	102	87
<i>Logements vacants</i>	77	121	116	96	117	159	174

Figure 9. Evolution du parc de logements (source : INSEE)

Cette diminution globale du parc s'explique par des destructions d'immeubles HLM sur l'Habitarelle (ce qui a permis d'aérer et requalifier le quartier), des destructions au fil du temps sur la cité minière de Gravelongue et par la fusion de plusieurs appartements. En effet, le gros de la production s'est déroulée entre 1946 et 1970 avec en majorité des appartements. Or, ils répondaient à une situation d'urgence : loger au plus vite les familles de mineurs.

Avec la fermeture dès les années 70 des différentes mines, les logements ont été très vite abandonnés (départ à la recherche d'un nouvel emploi, recherche de meilleures conditions de



logements, etc.). De fait, il a été possible pour les bailleurs sociaux de procéder à destructions et des transformations en agrandissant des appartements bien souvent exigus.

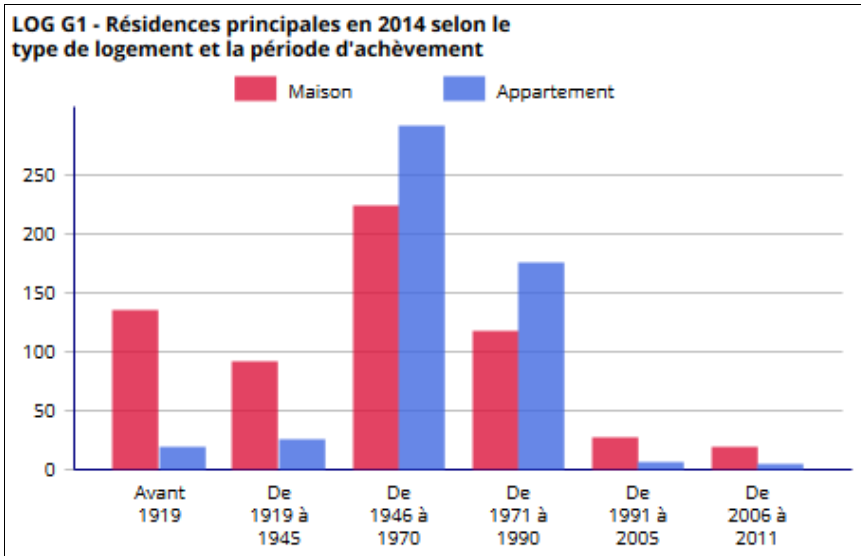


Figure 10. Résidences principales en 2014 selon le type de logement et la période d'achèvement (source : INSEE)

Les Salles du Gardon présente donc aujourd'hui un paysage urbain particulier où des résidences récentes cotoient des ruines, où des villas neuves se retrouvent proches d'immeubles HLM.



Figure 11. La diversité des logements sur le territoire

° LA CONSOMMATION FONCIERE CES DERNIERES ANNEES

Ces dernières années, des constructions nouvelles ont vu le jour auxquelles s'ajoutent des améliorations de l'existant. Au total, 44 logements ont été autorisés entre 2008 et 2018 (2 en 2008, 9 en 2009, 2 en 2010, 5 en 2011, 12 en 2012, 4 en 2013, 1 en 2014, 1 en 2015, 2 en 2016, 2 en 2017 et 3 en 2018). Ce sont tous des maisons, pour partie mitoyennes. Le rythme moyen est de 3 logt/an.



Dossier de modification de la ZAC de l'Habitarelle

Pour leur part, les demandes d'extension entre 2004 et 2018 sont au nombre de 27 (3 en 2004, 3 en 2005, 2 en 2006, 5 en 2008, 3 en 2009, 2 en 2010, 1 en 2011, 3 en 2013, 1 en 2014, 3 en 2015, 1 en 2016). Il y a au moins 2 améliorations de bâtis existants par an (sans compter les améliorations intérieures qui ne font pas l'objet de déclarations préalables).

La commune des Salles du Gardon, contrairement à ce que pourraient laisser penser les données INSEE, reste donc assez dynamique avec des constructions neuves, une augmentation importante des villas, l'amélioration du parc existant, etc.

La diminution du nombre de logements constatée par l'INSEE entre 2009 et 2014 relève donc soit d'une erreur, soit comme pressenti d'un regroupement de plusieurs appartements existants en un seul.

A noter que les lieudits les plus dynamiques sont l'Habitarelle et La Favède (ce sont ces deux quartiers qui ont accueilli le plus de constructions depuis 2004). Au total, les 44 nouveaux logements autorisés depuis 10 ans ont consommé 3,74 ha dont 1,00 ha en extension urbaine.

En moyenne, un logement occupe donc une surface de 850 m². C'est une densité moyenne assez élevée de 11,8 logt/ha, intéressante car située entre les densités très élevées des HLM et les densités trop faibles de quartiers pavillonnaires traditionnels en France. L'offre répond à la demande locale (recherche d'une villa, parfois mitoyenne, mais sur des terrains facilement gérables).

Dans ce contexte de reprise démographique, il est cependant apparu nécessaire aux élus de continuer à accueillir une population équilibrée (tous types de revenus et caractéristiques socio-démographiques) et à générer de la mixité sociale et bâtie. Le tout villa ne doit pas remplacer le tout HLM.

Ainsi, en proposant un programme de logements mixtes (appartements, villas mitoyennes et petites villas), la Commune participe à la maîtrise du développement urbain tout en répondant aux besoins de la population locale.

1.2.3 LA JUSTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

En premier lieu, les parcelles étant situées au cœur d'un site urbanisé, le projet de logements n'impacte aucun milieu naturel. Il est éloigné du corridor écologique constitué par le Gardon. Aucun site Natura 2000 ou autre ne peut être impacté. Il s'agit juste de changer la destination prévue des parcelles en passant d'une vocation économique à un projet de logements.

De plus, les enjeux environnementaux de cette modification de la ZAC de l'Habitarelle sont de permettre :

- L'aménagement d'une zone d'habitat s'inscrivant dans le tissu existant, et dans son environnement,
- La continuité du réseau viaire structuré avec ses différentes fonctions : véhicules, piétons, circulation douce, espace de rencontre, ...
- La création d'espaces publics de qualité, soucieux de la qualité environnementale et paysagère du site.



1.3 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.3.1 LES ETAPES DU DOSSIER

1.3.1.1 LES DEMARCHES AMONT

Par délibération en date 29/03/2013, le Conseil Municipal a décidé de modifier le périmètre du dossier de création de la ZAC de l'Habitarelle. L'objectif est de sortir les parcelles AD 886 et AD 274 de la ZAC afin de réaliser de nouveaux projets de logements.

Cette délibération faisait suite à celle prise le 16/11/2012, la compétente étant passée entre temps du Syndicat Intercommunal pour l'Industrialisation à la Communauté de Communes du Pays Grand Combien.

Le dossier avait été réalisé et des panneaux de concertation au format A0 mis en place pour en informer le public.

Cependant, cette procédure n'a pas abouti tout comme l'ancien projet de Plan Local d'Urbanisme. Entre temps, la compétence « Economie » a été transférée de fait à la Communauté d'Agglomération Alès Agglomération.

Or, par délibération en date du 14/09/2018, le Conseil Municipal des Salles du Gardon a annulé l'ancienne procédure de révision du POS et a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Par délibération en date du 05/07/2019, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet PLU. Dans ce projet PLU, la destination souhaitée des parcelles AD 886 et AD 274 a été prise en compte avec un classement en zone urbaine mixte UB et non en zone économique UE.

Par délibération en date du 30/09/2019, le Conseil Municipal des Salles du Gardon a donc décidé de :

- Annuler la délibération n°024/2013 du 29/03/2013 visant la modification du périmètre du dossier de création de la ZAC de l'Habitarelle ;
- Relancer les études techniques (constitution du dossier technique et du dossier d'analyse au cas par cas à envoyer à l'autorité environnementale) liées à la modification du périmètre de la ZAC de l'Habitarelle ;
- Demander qu'Alès Agglomération prenne l'initiative de modifier le périmètre de la ZAC, mette en place une concertation suffisante (panneaux A3 en mairie et réception des courriers notamment) et approuve le nouveau périmètre de la ZAC.

1.3.1.2 LES DIFFERENTES ETAPES

En application de l'article R.311-12 du Code de l'urbanisme (CU), la modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone.

Selon l'article R.311-1 du CU, l'initiative de création [modification] d'une zone d'aménagement concerté peut être prise par [...] une collectivité territoriale ou par un établissement public ayant vocation, de par la loi ou ses statuts, à réaliser ou à faire réaliser l'objet de la zone. L'initiative doit donc être prise par Alès Agglomération.

Le Conseil Municipal des Salles du Gardon a demandé à Alès Agglomération de prendre cette initiative par **délibération du Conseil Municipal en date du 30/09/2019**.

Bien que la modification du périmètre de la ZAC de l'Habitarelle (diminution de 0,5 ha avec création d'environ 1 800 m² de surface de plancher) ne semblant pas soumis à obligation



d'examen au cas par cas, les seuils de superficie de l'article R122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 a.) n'étant pas atteints, la Commune a réalisé ce dossier et **saisi l'Autorité Environnementale le 16/10/2019.**

Par courriel en date du 31/10/2019, la DREAL Occitanie a confirmé que le dossier n'était pas soumis à cas par cas. De fait, il n'est pas soumis ni à étude d'impact, ni enquête publique.

Après analyse du dossier, Alès Agglomération a pris le parti de modifier le périmètre de la ZAC sans recourir à la concertation exigée pour la création d'une ZAC. Sur ce point, une réponse ministérielle (Rep min JOAN 23 juin 2015 p 4766) ainsi qu'une jurisprudence (CAA de Nantes, 15/01/2016 n°14NT03081) apportent des précisions dans le cas où la modification d'une ZAC est limitée.

Cette jurisprudence précise que la réduction très limitée du périmètre d'une ZAC n'impose pas la mise en œuvre de la procédure de modification prévue par l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme et donc d'une nouvelle concertation. La modification de la ZAC peut ainsi se faire par délibération.

Dans la jurisprudence précitée, la Cour relève que la modification entraînant une diminution de 6 688 m² du périmètre de la ZAC représentant 4,5% du périmètre initial n'est pas d'une ampleur telle qu'elle aurait imposé la mise en œuvre de la procédure de modification prévue par les dispositions de l'article R.311-12 du Code de l'Urbanisme dès lors que notamment la modification n'a pas d'incidence sur les grands équilibres de la ZAC, les options d'aménagement et les impacts urbains et environnementaux portant sur les terrains maintenus dans la ZAC sont inchangés.

Dans le cas de la ZAC de l'Habitarelle, les deux parcelles extraites du périmètre ne représentent qu'une surface de 5 214 m² sur 320 000 m², soit 1,6% de la surface de la ZAC ce qui constitue une réduction très limitée du périmètre de la ZAC.

En conséquence, par **délibération du Conseil Communautaire en date du 30/07/2020**, Alès Agglomération a acté la modification du périmètre de la ZAC de l'Habitarelle.

1.3.2 LA CONCERTATION

Concernant la concertation, la jurisprudence CAA de Nantes n°14NT03081 du 15/01/2016 précise que :

« Considérant que le requérant soutient que les règles relatives à la concertation prévues par l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme n'ont pas été respectées ; qu'ainsi qu'il a été dit au point 3, la réduction du périmètre de la ZAC de Hédé n'impliquait pas la mise en œuvre de la procédure de modification prévue par les dispositions de l'article R. 311-12 du code de l'urbanisme ; que, par suite, la commune n'était pas soumise à l'obligation de prononcer cette réduction du périmètre dans les formes prescrites pour la création de la zone d'aménagement concerté ; que si, par sa délibération du 8 juin 2012, le conseil municipal, qui n'y est tenu par aucune disposition, a défini les modalités de la concertation que la commune entendait néanmoins suivre à raison de ces modifications et a prévu une information de la population par voie d'articles dans des journaux locaux et dans le bulletin municipal, il ressort des pièces du dossier que, contrairement à ce que le requérant soutient, ces modalités de l'information de la population ont été respectées dès lors qu'un article est paru dans le journal " Ouest France " le 12 juillet 2012, qu'un autre article est paru dans le " Flash Info " diffusé par la commune et





qu'enfin, un article est paru dans le bulletin municipal de juillet 2012 ; que, par suite, le moyen manque en fait ».

Concernant les modalités de concertation, la délibération Alès Agglomération précise qu'elle sera affichée au siège d'Alès Agglomération et en mairie (1 mois), mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal conformément aux dispositions des articles R.311-9 et R.311-5 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la Commune a informé la population de l'évolution du dossier par voie d'affichage et a mis à disposition le dossier au format papier en mairie et au format pdf sur son site Internet.

1.3.3 LE CONTENU DU DOSSIER

Le présent dossier de modification comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone.



2 DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.1 CONFIGURATION URBAINE

2.1.1 RAPPEL DU CADRE GEOGRAPHIQUE ET INTERCOMMUNAL

Située sur les contreforts des Cévennes, dans la vallée du Gardon, la commune des Salles du Gardon se trouve à 13 kilomètres d'Alès et à une cinquantaine de kilomètres de Nîmes. Le vaste territoire communal de 2 109 ha jouxte les communes de Branoux les Taillades (au Nord-Ouest), La Grand' Combe (au Nord-Est), Laval Pradel et Saint Martin de Valgagues (à l'Est), Cendras (au Sud), Soustelle et Lamelouze (au Sud-Ouest).

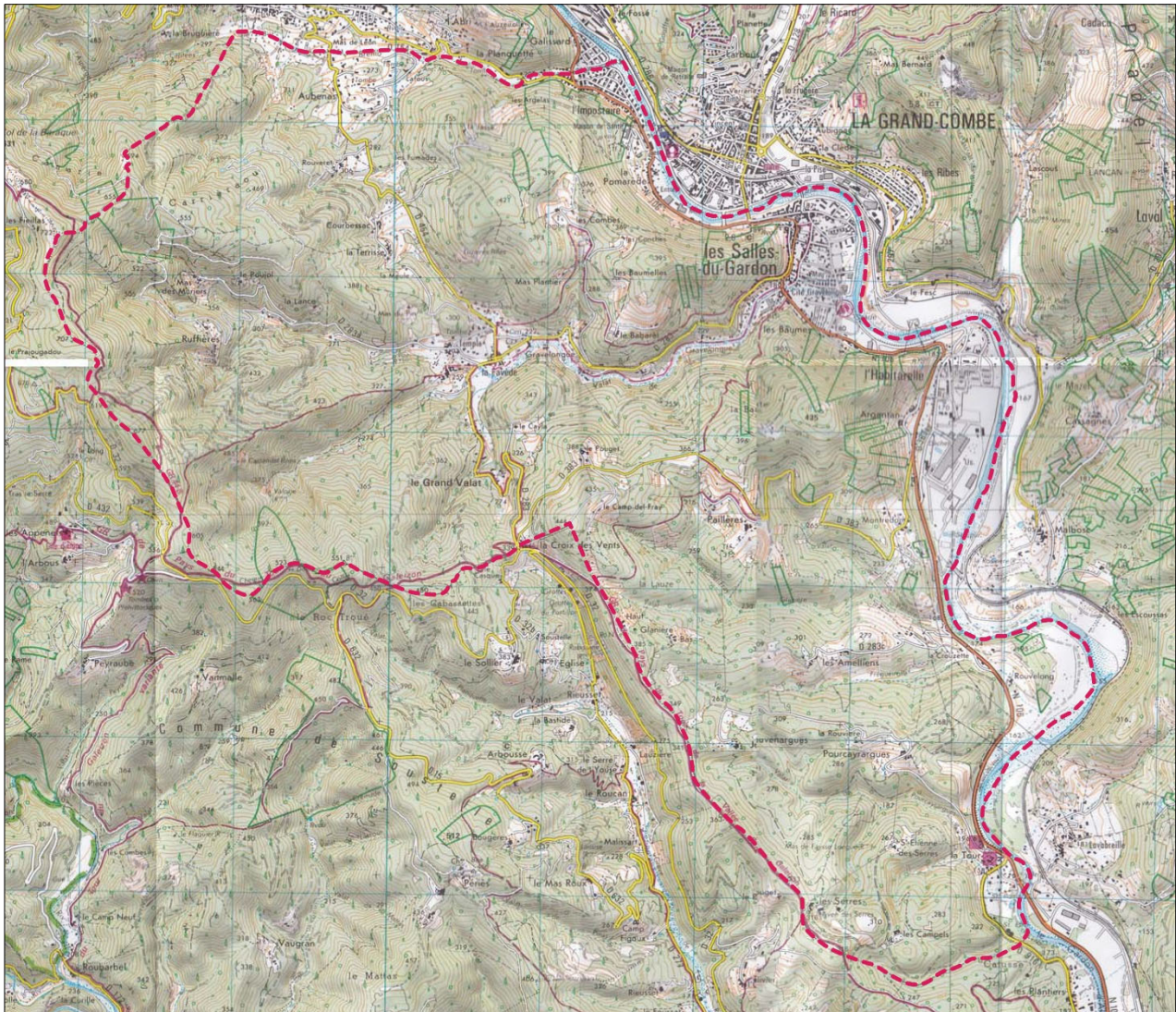


Figure 12. Disposition des Salles du Gardon

La population a atteint 2 631 habitants en 2014 (la population légale de 2016 est également de 2 631 habitants). Le territoire est aujourd'hui englobé dans la Communauté d'Agglomération Alès Agglomération. L'ancienne Communauté de Communes du Pays Grand Combien a fusionné avec Alès Agglomération le 1er janvier 2017.



Cette nouvelle intercommunalité reprend petit à petit toutes les compétences des intercommunalités précédentes mais aussi des syndicats de gestion des eaux. Ces derniers sont voués à disparaître. Les compétences eau et assainissement, mais aussi gestion des déchets, économie, etc. dépendent dorénavant d'Alès Agglomération.

Le département ne comptant pas de Métropoles au sens de la réforme des collectivités territoriales françaises et de l'acte III de la décentralisation, le Conseil Départemental du Gard a gardé ses prérogatives et compétences sur l'ensemble du département.

2.1.2 UN TERRITOIRE ORGANISÉ EN PLUSIEURS QUARTIERS DONT CELUI DE L'HABITARELLE

Les particularités topographiques et naturelles du territoire des Salles du Gardon ont, à l'origine, participé au développement d'un mode de vie axé sur les activités agro-pastorales d'où l'importante multiplication de hameaux (La Tour, la Favède, comptant parmi les plus importants) et de mas isolés (les Combes, les Conches, le Babarel). La vie du territoire est alors celle de « montagnards » qui vivent de la châtaigne, de leurs cultures gagnées sur les « Faïsses » et du ver à soie.

C'est plus tardivement que vont être investies les zones situées dans le lit majeur des rivières en bordure de route, à proximité du Gardon et des autres cours d'eau de la commune. A partir du 19^e siècle, le développement des Salles du Gardon est indissociable de l'essor de l'industrie minière et de l'histoire de la commune de la Grand'Combe.

Jusqu'au 2 février 1825, le village des Salles du Gardon appartient à la commune de Laval. L'exploitation des mines et son important développement génèrent un accroissement rapide de la population. En 1844, on compte 3 720 habitants, dont 2 281 sur la rive gauche du Gardon dans les quartiers des Pelouses et du Riste.

La commune se limite alors à un petit centre urbain traversé par la RN 106, composé de la mairie, des écoles, d'une église et d'un cimetière, mais compte également de nombreux hameaux ainsi que quelques mas dans la montagne.

Très vite, le développement industriel des activités charbonnières génère d'importants besoins en logement. La commune devient peu à peu une « cité dortoir » de la mine. Fortement contraint, le tissu urbain s'étend dans les plaines, entre la rivière à l'Est et la montagne à l'Ouest.

L'urbanisation qui s'opère à la fois par extension du centre en direction du Gardon, et développement de certains hameaux (l'Habitarelle, l'Impostaire) transforme alors en profondeur la physionomie de la commune.

Aujourd'hui, le territoire est donc dominé par les espaces naturels, une urbanisation contenue au nord-est du territoire (le long du Gardon) et par un habitat dispersé. L'agriculture ne se maintient que sous forme lapidaire (quelques cultures de ci de là).



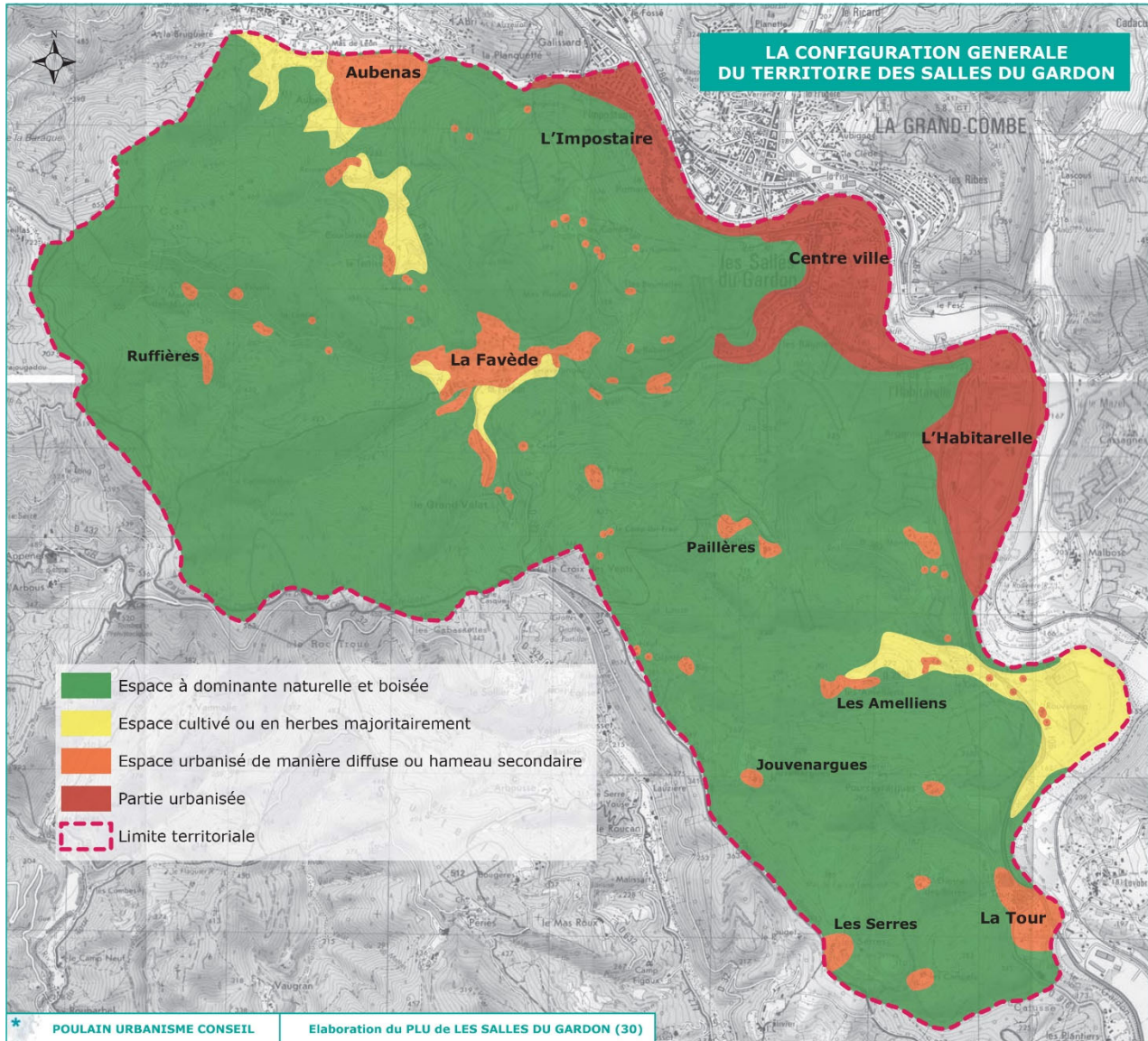


Figure 13. Configuration urbaine

Situé plus au sud du territoire, entre le centre ville et le lieudit La Tour, le quartier de l'Habitarelle est en contrebas de la RN 106, dans une boucle du Gardon. Il est relié au centre du village des Salles par la voie sur berge en bordure du Gardon.

Ce quartier se compose de deux entités :

- La ZAC de l'Habitarelle : créée en 1972, cette zone d'activité industrielle de plus de 32 ha accueille des entreprises industrielles et artisanales. Elle est aujourd'hui toujours inachevée à cause du PPRi
- Un ensemble de logements associant logements sociaux et anciens mas.

Ce quartier, qui ne comptait jusqu'en 1953 que quelques mas vétustes, connaît à cette époque une véritable mutation lorsque la Compagnie des Mines y réalise un nouveau quartier d'habitat (cité ouvrière).

Cette cité est structurée autour d'une trame urbaine orthogonale et se caractérise par un habitat collectif de type R+3 et R+4, comportant de vastes espaces publics.

Cet ensemble se compose de résidences privées et de 83 logements sociaux, semi-collectifs pour la plupart, qui ont fait l'objet d'une réhabilitation en 2007/2008.

Le quartier de l'Habitarelle compte encore également quelques mas et pavillons organisés principalement le long de la voie d'accès (CD 283).



Figure 14. Vues sur l'Habitarelle

Dossier de modification de la ZAC de l'Habitarelle



Figure 15. Le quartier de l'Habitarelle

Dossier de modification de la ZAC de l'Habitarelle



Figure 16. Un hameau ancien que côtoient des programmes récents



Figure 17. Anciens bâtiments des mines



Figure 18. Les logements sociaux de l'Habitarelle

Enserées dans ce paysage, les deux parcelles qui font l'objet de la modification ne sont pas bâties. Elles sont occupées par un espace enherbé.



Figure 19. Vue depuis la rue d'Alger sur la limite Ouest de la parcelle n°886



Figure 20. Vue depuis la rue du Trescolet sur la limite Est de la parcelle n°274



Figure 21. Vue aérienne sur l'Habitarelle

2.1.3 LES DONNEES TECHNIQUES

2.1.3.1 L'ETAT DES RISQUES

La commune des Salles du Gardon est concernée par la circulaire du 02/03/2011 de mise en œuvre des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22/10/2010 relatifs à la prévention du risque sismique et aux zones de sismicité. Elle se trouve en zone de sismicité faible. C'est donc le cas des deux parcelles objet de la présente modification de la ZAC.

Le quartier est concerné par un risque faible lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Des préconisations rappelées dans le futur règlement écrit du PLU devront être pris en compte. Des mesures contre les glissements de terrain devront également être prises mais le site est plat. Il n'y a pas de risques incendie de forêt sur le site.

La commune est concernée par le PPRI Gardon d'Alès approuvé le 09 novembre 2010. La totalité de la parcelle AD 274 et la partie Est de la parcelle AD 886 sont situées en zone Mu du PPRI. Il s'agit d'une zone de précaution urbanisée, inondable par un aléa de référence modéré, par débordement (<0,50 m). Les mesures énoncées dans le règlement du PPRI seront à observées pour toutes les constructions à réaliser.

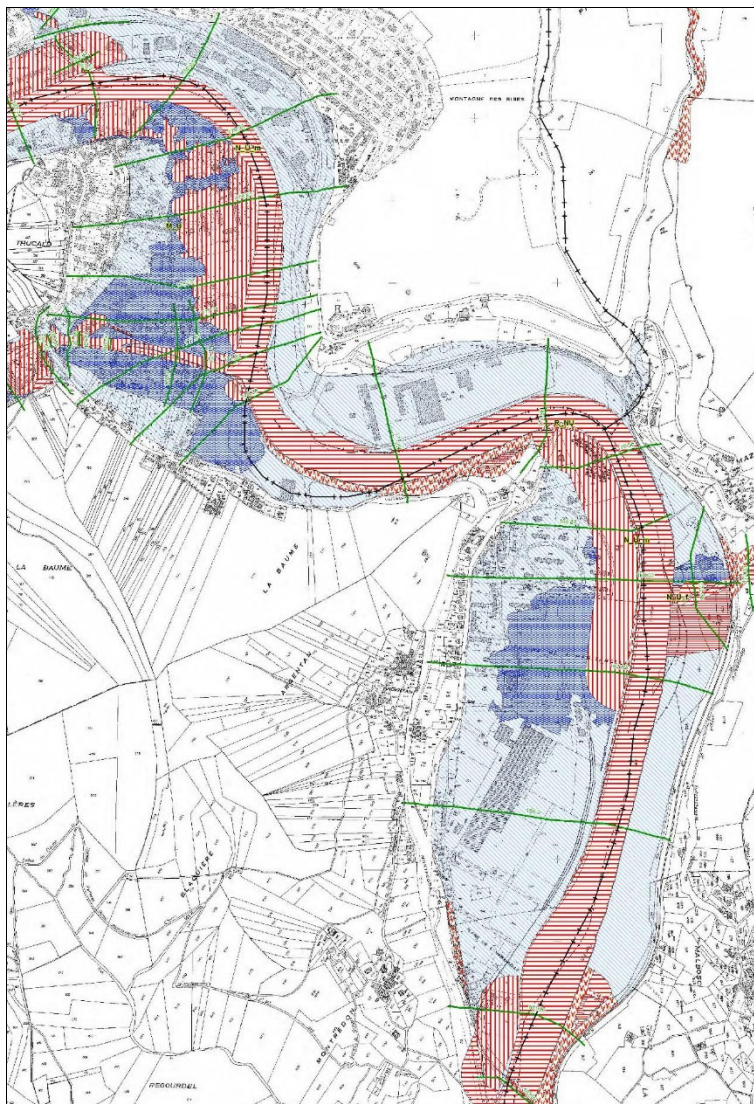


Figure 22. Extrait du PPRI en vigueur



A noter que la commune est concernée par les risques liés au radon : 3 et 4. Le radon est un gaz naturel radioactif produit par certains sols granitiques qui peut diffuser et s'accumuler à l'intérieur des bâtiments. Des recommandations au travers de l'arrêté du 22 juillet 2004 relatif aux modalités de gestion du risque lié au radon dans les lieux ouverts au public sont établies.

Il y a également un risque lié aux transports de matières dangereuses recensé le long de la RN 106, plus à l'Ouest du site. Cette voie émet des nuisances sonores.

Enfin, l'entreprise Alcatel représente un risque industriel plus au sud. Des nuisances olfactives sont également constatées par les voisins du fait de l'entreprise de traitement de boues plus au sud. Le process de cette société s'est amélioré ces dernières années mais des efforts restent à mener.

2.1.3.2 LES RESEAUX

Le site est bordé par deux rues : la rue d'Alger (limite ouest) et la rue de Trescolet (partie est). Elle est donc aisément accessible. De plus, le quartier de l'Habitarelle est desservi par la ligne de bus n°910 reliant la Grand'Combe à la gare routière d'Alès.

Le site dispose le long de ses limites de l'ensemble des réseaux eau et secs. Ainsi, le réseau d'eau potable passe sous la rue d'Alger. Sur la limite Sud, un réseau d'eau potable traverse d'Ouest en Est les deux terrains. Le réseau d'assainissement passe sous la rue de Trescolet. Des réseaux d'eaux pluviales passent au nord, à l'ouest et à l'est du site. Les réseaux électrique et de téléphonie sont suffisants.

Le dimensionnement des réseaux est suffisant (la zone est urbanisable depuis de longues années, seule la destination change). A noter qu'un projet de station d'épuration intercommunale vise à remplacer les stations d'épuration existantes sur la Favède et sur l'Habitarelle, ces dernières n'étant plus conformes.

Concernant la création d'une station d'épuration de 16 000 EH avec des réseaux de transfert, implantée sur la commune de La Grand'Combe, ce projet présente les avantages suivants :

- Suppression de 2 stations en non-conformités nationales et/ou ERU, dont la station de L'Habitarelle en pré-contentieux européen ;
- Sécurisation du futur captage AEP du Gravelongue à La Favède ;
- Suppression de 2 stations en zone inondable - aléa fort ;
- Réduction du nombre de stations ;
- Réduction des flux polluants globaux sur le milieu récepteur.

Le coût estimé de cette création est de 18 000 000 € TTC. L'échéance serait 2026.



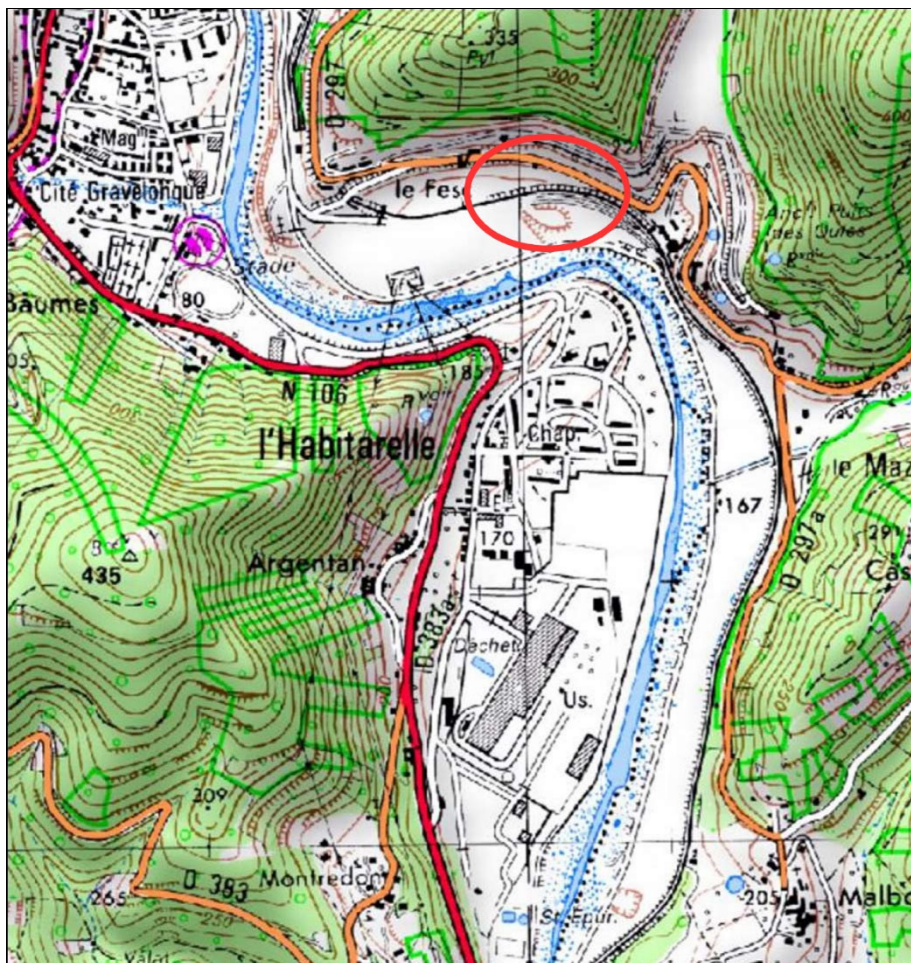


Figure 23. Localisation de la future station d'épuration

2.2 L'ENVIRONNEMENT DANS LEQUEL S'INSERE LES PARCELLES

2.2.1 LA NATURE DES SOLS

Le climat des Salles-du-Gardon est de type méditerranéen assez tempéré. Les étés sont généralement chauds et les hivers plus frais et humides. Les pluies ont surtout lieu en automne, mais aussi, dans une moindre mesure en hiver et au printemps.

La caractéristique climatique principale du bassin du Gardon est une pluviométrie intense et brutale, avec des extrêmes entre saisons arrosées et saisons sèches. A cela s'ajoute l'importance des contrastes, voire la brutalité des changements : suite à un été sec et sans pluie, peuvent se produire des précipitations torrentielles de l'ordre de plusieurs centaines de mm en quelques jours en septembre ou novembre. Des pluies brutales et irrégulières peuvent atteindre plusieurs centimètres d'eau en 24h.

Selon la station météorologique de Nîmes-Courbessac, les températures annuelles varient entre 11 et 14°C dans la région. Deux types de vents sont présents :

- Le Mistral : vent dominant soufflant du Nord, Nord-Ouest et Nord-Est, avec une fréquence de 6,5 sur 10
- Les vents du Sud-Est, Sud et Sud-Ouest, d'une fréquence de 3,5 sur 10 sont généralement humides et chauds, mais peuvent aussi ponctuellement s'avérer violents.



La surface étudiée se compose de deux terrains nus enherbés. Le relief du projet est plat et induit par sa position en plaine.

La principale caractéristique géologique de la commune est d'être partagée par la faille des Cévennes en deux parties très distinctes : l'une aride et calcaire où domine le chêne vert, l'autre schisteuse et plus humide où règnent châtaigniers et pins. Au niveau de la ZAC de l'Habitarelle, les terrains reposent sur le schéma structural de la plaine d'Alès correspondant à un fossé d'effondrement étendu d'orientation Nord-Est / Sud-Ouest et de largeur d'environ six kilomètres. Cette formation se comble d'importants dépôts marneux ou conglomératiques à l'Oligocène moyen et supérieur.

2.2.2 LES ENJEUX ECOLOGIQUES

2.2.2.1 SYNTHÈSE DES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

La commune des Salles-du-Gardon interfère avec trois zones d'inventaire : ZNIEFF de type 2 FR910014075 - Hautes vallées des Gardons, la ZNIEFF 910030297 - Gardon d'Alès à la Grand-Combe et le site de l'Inventaire National du Patrimoine Géologique LRO3118 - Faille de la Croix des Vents.

La commune des Salles du Gardon est par ailleurs riveraine du Parc National des Cévennes (FR3400004), du périmètre de la Réserve de biosphère des Cévennes (gérée par l'établissement public du Parc national) et par la zone Natura 2000 ZSC FR9101369 : Vallée du Galeizon.

Enfin, Les Salles-du-Gardon se localisent entre deux vastes ensembles de Réservoirs de Biodiversités et de corridors de la Trame Verte et Bleue : le massif des Cévennes, au nord-ouest, et la vallée du Gardon, qui communique ensuite avec les ensembles des Costières de Nîmes et la Camargue.

Le SRCE met en évidence les éléments suivants :

- Le caractère naturel des collines à l'ouest du territoire communal,
- La très grande importance des cours d'eau, à la fois comme corridor et réservoir de biodiversité, pour la Trame Bleue (cours d'eau) mais également pour la Trame Verte (ripisylve et milieux associés). C'est principalement le cas du Gardon, mais cela concerne également les vallons latéraux.

La charte du PN des Cévennes, qui présente une « contribution à la Trame Verte et Bleue », indique que la commune des Salles du Gardon se localise au niveau d'une « continuité écologique et paysagère ».

Le SCoT retient :

- Une Zone de Nature Extraordinaire couvrant les collines de la partie ouest du territoire ;
- Une seconde Zone de Nature Extraordinaire située au sein de la plaine du Gardon, qui joue également un rôle de corridor (trame bleue).

La carte ci-après montre une synthèse des périmètres réglementés ou d'inventaire des richesses naturelles, à l'échelle du SRCE (1/100 000).



Dossier de modification de la ZAC de l'Habitarelle

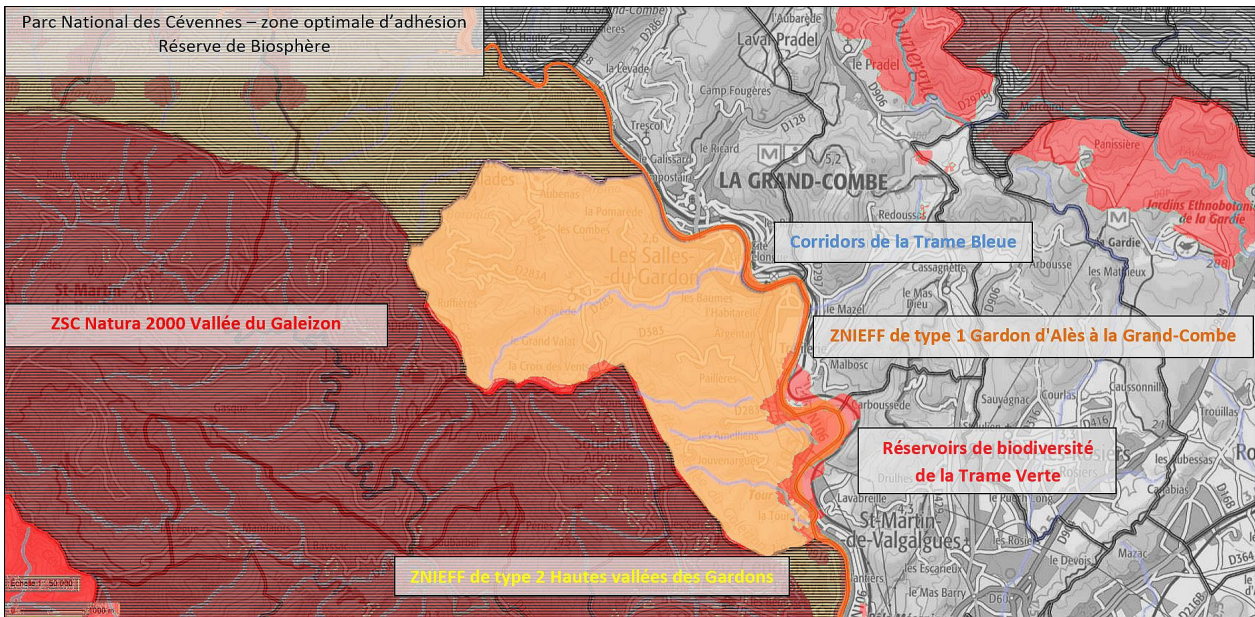


Figure 24. Synthèse du contexte réglementaire (Source : DREAL)

Pour illustration, la figure qui la suit présente un agrandissement du territoire avec les seuls ZNIEFF et Natura 2000. Les couleurs, du jaune au rouge, traduisent les niveaux d'enjeux portés par chaque périmètre.

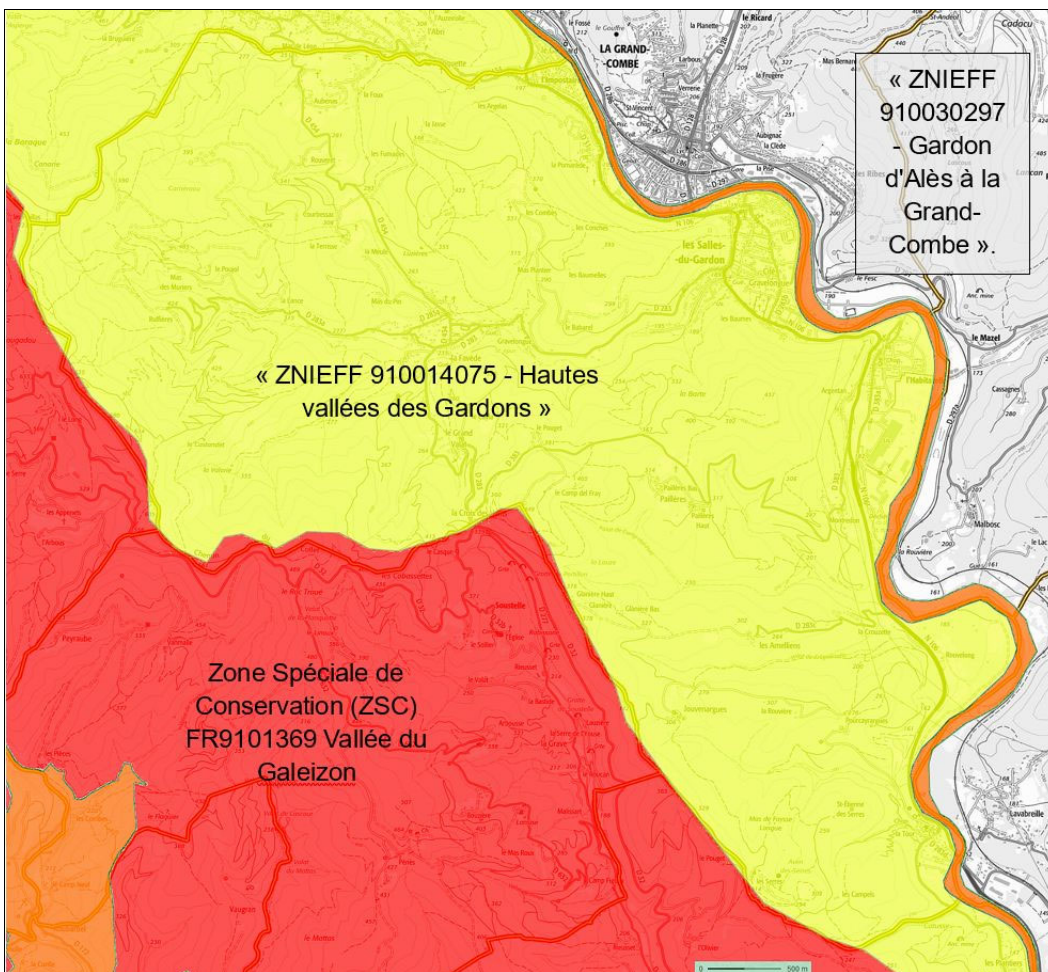


Figure 25. Carte de synthèse hors SRCE – Détail (Source : DREAL ; fond : IGN)

La carte qui suit présente l'ensemble des zones porteuses d'enjeux, sur lesquelles ont été reportées les corridors issus de l'analyse communale.

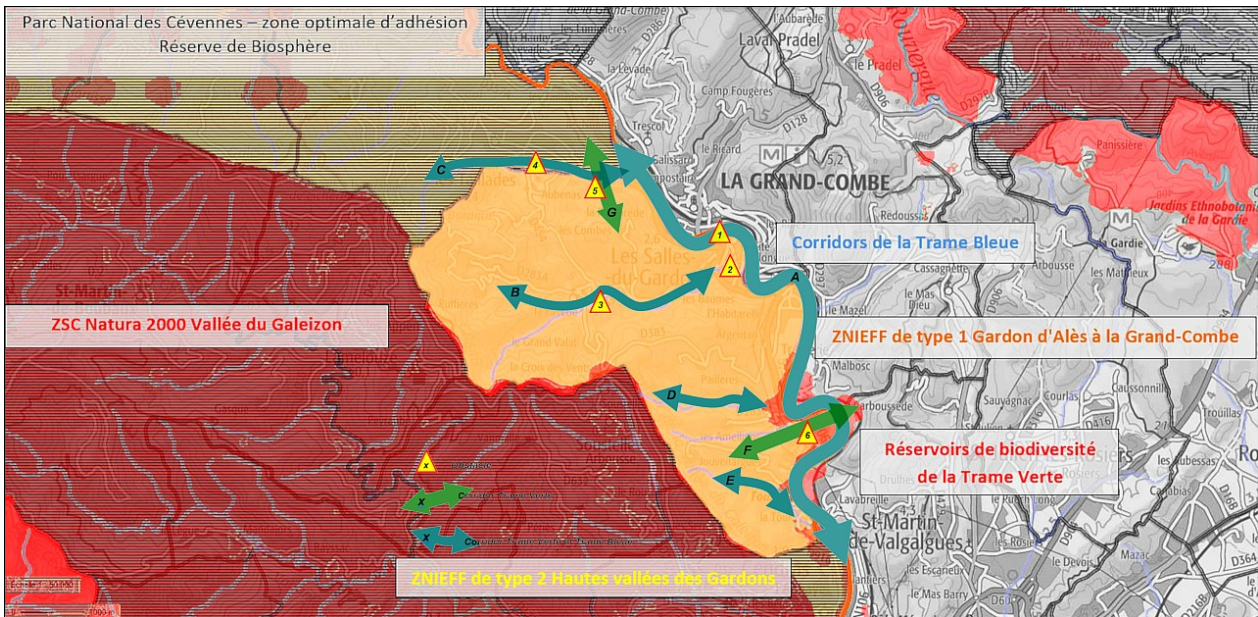


Figure 26. Synthèse du contexte réglementaire avec SRCE (fond : DREAL)

2.2.2.2 LES HABITATS ET RELEVÉS D'ESPÈCES

Les formations herbacées sont peu étendues sur les Salles du Gardon. On recense principalement des prairies, installées dans les rares espaces à faible déclivité non cultivés. Il s'agit essentiellement de prairies mésophiles à fromental.

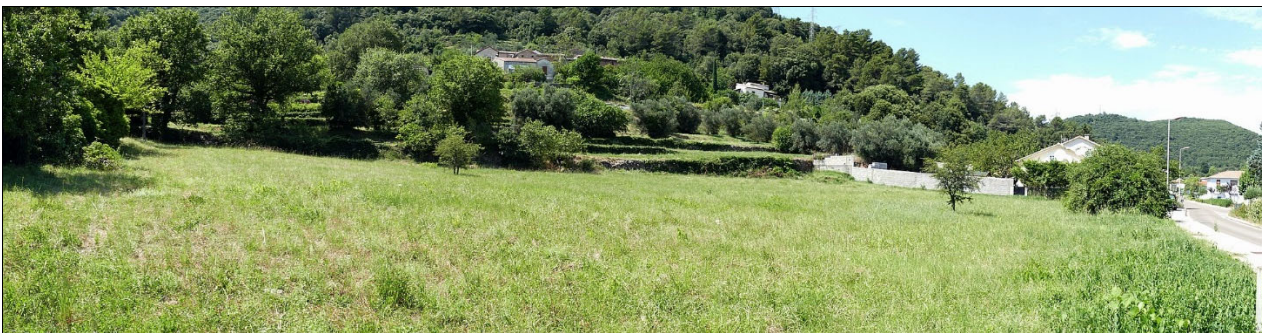


Figure 27. Prairie mésophile à fromental en pied de versant, secteur de l'Habitarelle

A noter que plusieurs visites de terrain ont eu lieu dans le cadre de l'élaboration du PLU pour recenser les espèces floristiques. Il s'avère que les espèces recensées au cœur des zones urbaines sont communes. Une espèce présente un intérêt particulier : l'aristolochie clématite (*Aristolochia clematitis*), inventoriée à l'Habitarelle.

Il s'agit d'une petite plante, peu spectaculaire, mais dont les fleurs présentent une forme très curieuse. Elle est parfois la plante-hôte des chenilles d'une espèce protégée de papillons : la diane (*Zerynthia polyxena*).

Cette espèce n'a pas été contactée dans la commune, ni lors des analyses précédentes, ni lors de la visite. Toutefois, la présence de cette plante constitue un point d'intérêt. Le secteur pourrait accueillir ce papillon protégé dans le futur.

Cette plante se trouve cependant au sud-ouest du site étudié. Ce dernier ne présente aucune espèce remarquable.



Figure 28. Station d'aristoloche clématite (*Aristolochia clematitis*) ; A gauche, la fleur ; au centre, la station ; à droite, sa localisation

2.2.3 LES ENJEUX PAYSAGERS

2.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

La ZAC de l'Habitarelle est encaissée dans une vallée verdoyante, celle du Gardon. De fait, les vues vers l'extérieur sont vite bloquées par les reliefs boisés alentours. C'est le paysage typique des Cévennes avec des terrasses et murets en pierre aux premiers plans (vers l'ouest) vers la montagne à sa végétation dense et luxuriante en arrières plans.



Figure 29. Des montagnes à la végétation dense et un paysage verdoyant en terrasse (© Entre Ciel Terre et Mer)

Depuis la RN106, la position en plaine de la ZAC lui permet de développer une topographie sensiblement horizontale. De fait, les regards se dirigent naturellement vers le Gardon sans aucune contrainte. Les montagnes alentours encadrent cette ripisylve.

Si la parcelle est occupée par des logements plutôt que par des bâtiments industriels, cela ne remettra pas en cause l'harmonie du quartier et n'impactera pas les vues vers le site ou depuis le site.



Figure 30. L'habitarelle, une plaine ceinturée par des montagnes sur toutes ses orientations (© Entre Ciel Terre et Mer)

2.2.3.2 LES VUES PROCHES DU SITE

Le site objet de la présente modification est ceinturé de parcelles bâties ou à vocation collective ou économique. Il a vocation à être urbanisé à termes. Mais il apparaît aujourd'hui plus logique d'y implanter des logements que des bâtiments d'activités.

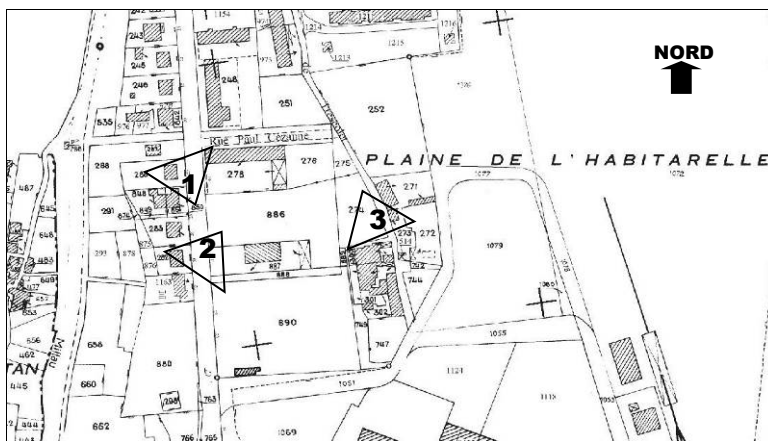


Figure 31. Localisation des prises de vues



Figure 32. 1- vue sur la rue d'Alger avec ses aménagements de qualité et sur la rue Paul Cézanne



Figure 33. 2- vue rue la rue d'Alger dans sa partie Sud



Figure 34. 3- vue sur la rue de Trescolet et ses ensembles de logements collectifs

3 PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

3.1 LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La commune des Salles du Gardon s'est développée en rive droite du Gardon et compte 17 hameaux et lieux-dits.

Au Sud du centre ancien, la plaine de l'Habitarelle se compose d'une zone d'habitat regroupant de l'habitat diffus et des ensembles de logements collectifs, sur sa partie Nord. Sa partie Sud s'est vue aménagée pour des activités industrielles. Cette zone, qui a fait l'objet d'une procédure de ZAC en 1972, dispose aujourd'hui de plus de 32 ha.

Mais l'installation de nouvelles entreprises industrielles dans cette période de crise n'est pas favorable, alors que des demandes de logements sont émises auprès de la municipalité. A cet effet, les élus souhaiteraient intégrer deux parcelles situées sur la limite Nord du périmètre de la ZAC afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement à vocation d'habitat.

Afin de répondre à ces objectifs plusieurs principes d'aménagement ont été retenus :

- Assurer une continuité bâtie jouxtant l'ancienne école devenue maison des associations,
 - Construire des logements afin de répondre à la demande en termes d'habitat et de mixité,
 - Mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie,
 - S'inscrire en continuité avec les objectifs définis dans le cadre du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et plus généralement du Plan Local d'Urbanisme arrêté le 05/07/2019
-
- Assurer une continuité bâtie avec l'existant environnant :

Les deux parcelles concernées sont implantées entre la rue d'Alger et la rue de Trescolet. La parcelle AD 886 jouxte la maison des associations et un terrain de sport sur sa limite Nord, alors que sur une partie de sa limite Sud est construit un bâtiment d'activité. La parcelle AD 274 borde la rue de Trescolet et fait face sur sa limite Sud à un bâti regroupant plusieurs habitations en R+1.



Figure 35. Vue depuis la rue du Trescolet sur la limite Est de la parcelle AD 274



Figure 36. Vue depuis la rue d'Alger sur la limite Ouest de la parcelle n°886



Figure 37. Vue sur la maison des associations, rue d'Alger (limite Ouest de la parcelle n°886)



Figure 38. Vue sur le terrain de sport à l'angle de la rue du Trescolet et de la rue Paul Cézanne

- Répondre à la demande en logements :

Ce projet peut permettre la réalisation de 18 à 22 logements proposant une diversité de typologies allant de l'individuel au petit collectif, avec des maisons de ville, une mixité de statuts, regroupant à la fois du logement locatif et en accession à la propriété, privé et public, social ou non.

- Mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie :

Les aménagements de ce projet devront prendre en considération les données du site, de sa topographie, de son hydrographie car une partie se trouve en zone bleue (Mu) du PPRI, mais aussi des vues qu'il procure depuis le site sur les paysages plus lointains : montagnes environnantes.

Les espaces publics seront correctement dimensionnés afin de permettre non seulement un bon fonctionnement mais aussi une bonne lecture des différents réseaux : viaire pour les véhicules, les piétons et les cycles.

L'organisation de cet aménagement doit avoir un double objectif : la mixité sociale et la continuité bâti du site et de l'existant.

Ce programme permet d'apporter une réponse aux attentes des habitants du secteur de la plaine de l'Habitarelle, particulièrement aux jeunes, aux personnes âgées et aux personnes aux revenus modestes, afin qu'elles puissent aisément se loger sur la commune.

La réalisation de ce projet prend en compte les préoccupations sociales de mixité et de diversité voulues par la loi SRU.

- S'inscrire en continuité du PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'élément clé du Plan Local d'Urbanisme, exposant le devenir de la commune pour les 10 / 12 ans à venir. Dans ce PADD, la réhabilitation des logements vacants et l'urbanisation des dents creuses au sein des quartiers existants sont les deux clefs de voûte du projet en logements.

Le projet de modification de la ZAC s'intègre parfaitement à cet objectif. Les parcelles ne peuvent plus être cultivées et n'ont pas d'enjeux écologiques. Il convient de les densifier avec

un programme mixte pour libérer par ailleurs la pression sur les espaces agricoles et naturels du territoire.

3.2 LES DEUX SCENARIOS ETUDIES

Le projet a pour but de créer des logements sur la rive droite du Gardon dans la Plaine de l'Habitarelle, augmentant la population d'environ 40 à 50 habitants à terme.

Les données INSEE de 2014 évoquent 2,1 habitants / logements. Pour atteindre cet objectif de croissance démographique, il a été retenu d'offrir trois types de logements sur ce projet :

- du logement collectifs regroupant 4 logements / bâtiment,
- du logement individuel
- du logement type maison de ville en bande

Ces trois types d'habitat seront répartis sur le site en fonction de la typologie bâtie environnante. L'ensemble construit disposera d'une surface à aménager maximale de 1 750 m².

Deux scénarios ont été étudiés en 2014 :

- Scénario 1 :

vocation ou usage	superficie (m ²)
8 logements individuels	100
6 maisons de ville	90
1 bâtiment collectif: 4 logements	55
espace public	
TOTAL	1560 m²



Figure 39. Etude du scénario 1

▪ Scénario 2 :

vocation ou usage	superficie (m ²)
14 logements individuels	90
4 maisons de ville	74
1 bâtiment collectif: 4 logements espace public	48
TOTAL	1748 m²



Figure 40. Etude du scénario 2

Le scénario sera affiné lorsqu'un projet concret sera de nouveau étudié (d'ici 2020 certainement).

A noter que la réalisation du projet de l'Habitarelle se fera certainement en une phase.



4 RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE MODIFICATION A ETE RETENU

4.1 LES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE

4.1.1 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DES CEVENNES

Dans ses orientations et principes d'aménagement, le projet de modification de la ZAC est compatible avec les objectifs du SCoT Pays Cévennes car il répond aux attentes :

- En matière d'organisation spatiale et d'occupation du sol, à savoir :
 - Le déploiement d'un tissu mixte fondé sur le concept d'un habitat individuel, de logements collectifs et de logements type maisons de ville.
- En matière d'accueil démographique :
 - Faire revivre les Cévennes
 - Orienter les dynamiques actuelles de re-développement
- En matière d'accueil de l'habitat :
 - Développer, diversifier et améliorer le parc de logement
- En matière d'environnement et de cadre de vie :
 - Préserver la qualité du lien social
 - Favoriser un usage maîtrisé et économe de l'espace
 - Préserver la biodiversité
 - Préserver la ressource en eau
 - Favoriser la production d'énergies renouvelables
 - Réduire les émissions de gaz à effet de serre
- En matière de transport et de déplacements :
 - Rendre performants les réseaux routiers
 - Revaloriser les transports ferrés

4.1.2 LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Depuis le 27/03/2017, c'est le Règlement National d'Urbanisme qui régit le droit des sols sur le territoire des Salles du Gardon à l'exception du périmètre de la ZAC. Les deux parcelles, bien que situées dans la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) définie au RNU, ne peuvent faire l'objet d'un projet de logements au regard de la ZAC existante.



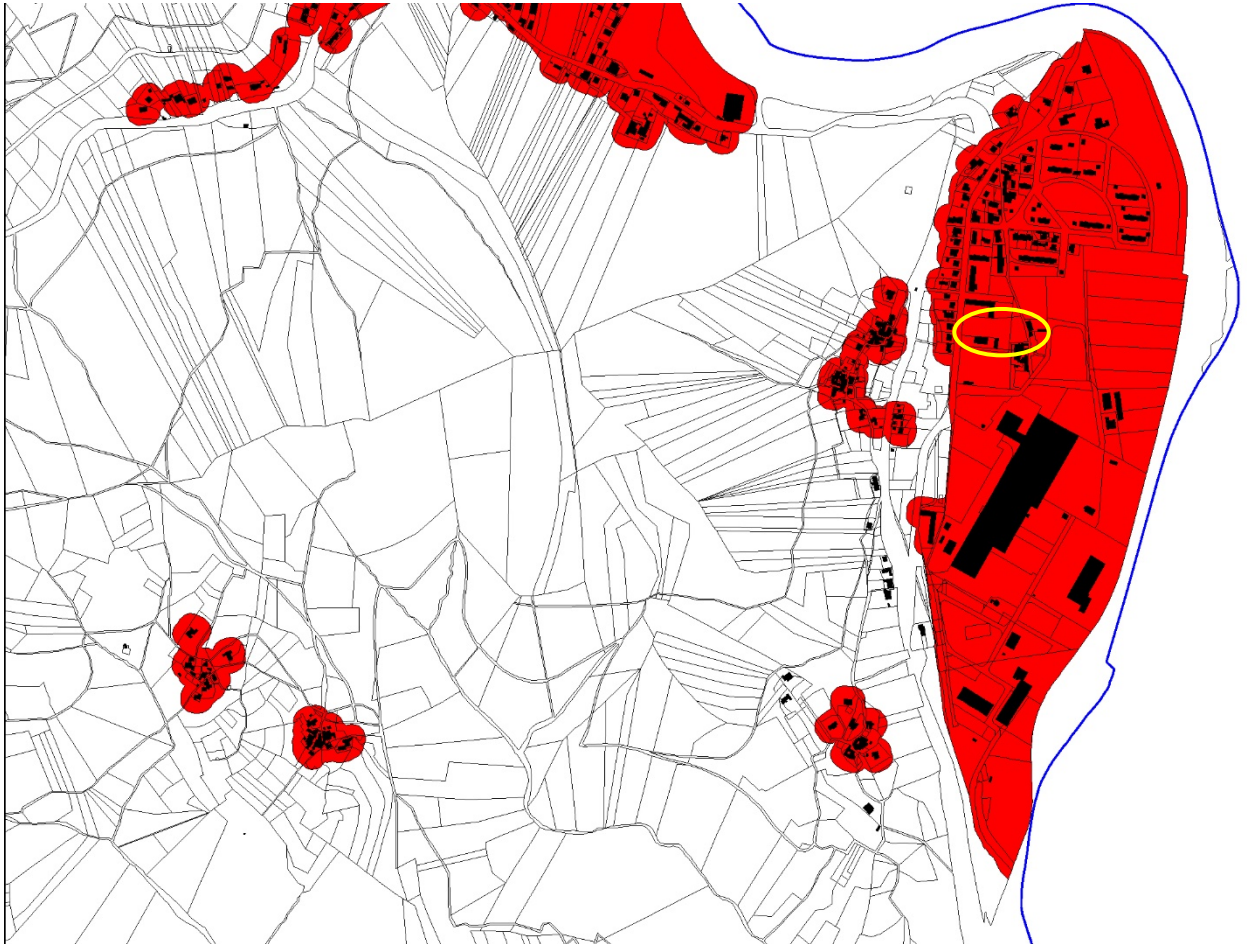


Figure 41. La PAU au RNU à proximité de l'Habitarelle

4.1.3 LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN COURS D'ELABORATION

Par délibération en date du 14/09/2018, le Conseil Municipal des SALLES DU GARDON a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Le bilan de la concertation a été tiré et le projet PLU arrêté par délibération du 05/07/2019. L'enquête publique a lieu du 14/10/2019 au 15/11/2019.

Dans ce projet de PLU, les deux parcelles sont inscrites en zone urbaine UB à vocation mixte et non en zone urbaine UE à vocation économique comme les autres parcelles de la ZAC.

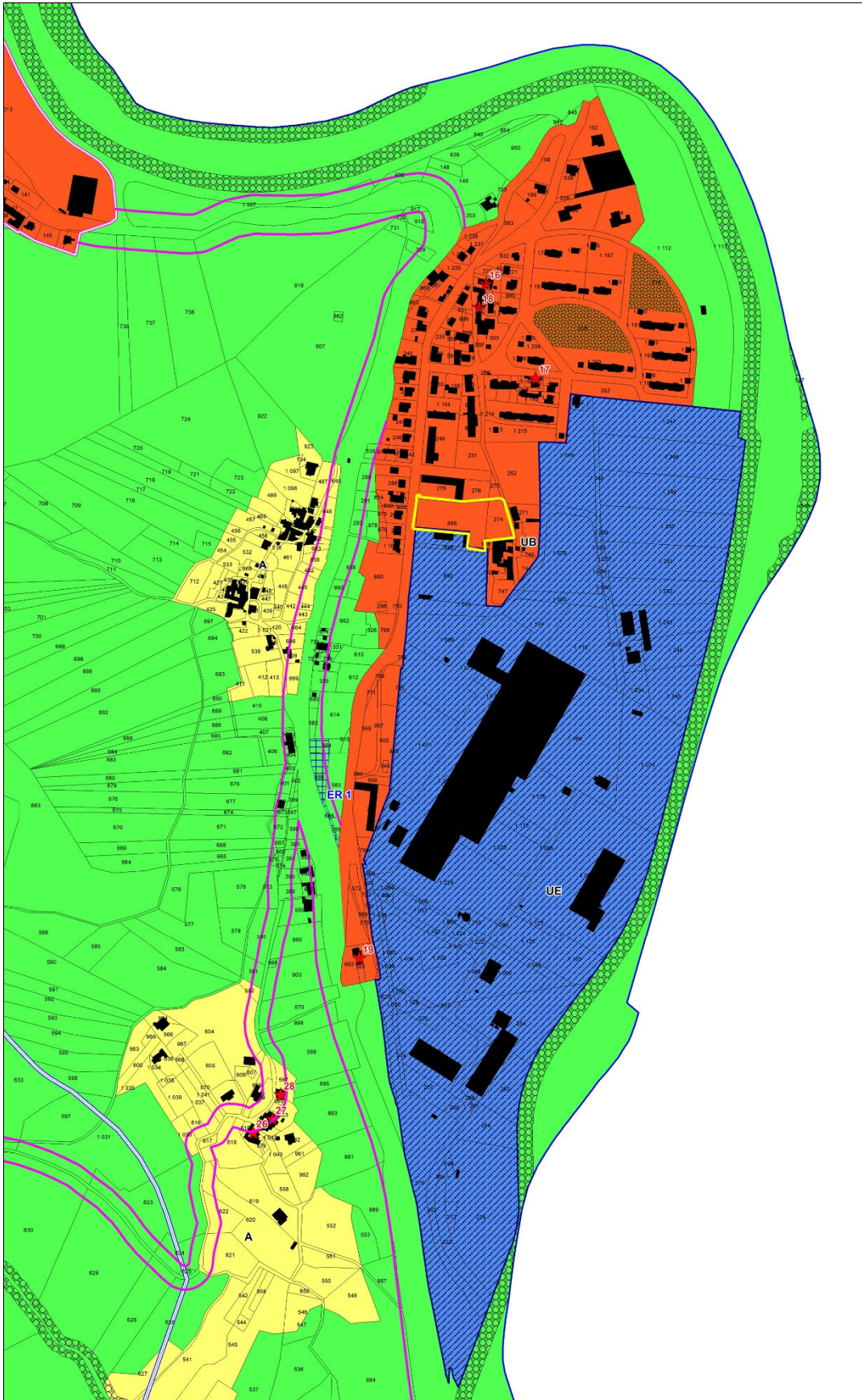


Figure 42. Extrait du PLU arrêté le 05/07/2019

4.2 INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT URBAIN

L'état initial ne fait apparaître aucune contrainte paysagère ou écologique. De même, d'un point de vue technique, tous les réseaux sont présents à proximité immédiate.

La seule réelle contrainte est liée à la zone bleue du PPRI mais ce document fait l'objet d'un règlement écrit qui s'impose clairement à tout nouveau projet pour en limiter l'impact. De plus, le projet étant de petite taille (la surface concernée est bien inférieure à un hectare), il ne nécessite pas la réalisation d'un bassin de rétention. Les nouvelles constructions seront raccordées directement au réseau pluvial existant.

Les autres risques (sismique, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles) sur ce site plat seront par ailleurs pris en compte lors de la conception du projet via les préconisations aujourd'hui connues et disponibles en mairie ou sur les sites du BRGM et de la Préfecture.

Pour l'heure, les eaux usées de la plaine de l'Habitarelle sont évacuées vers la station d'épuration datant de 1977. La réalisation de ce projet d'aménagement ne modifiera que quelque peu sa capacité (13 500 EH) et sera largement absorbée par la station d'épuration.

Cependant, que ce soit ce projet de logements ou un projet économique initialement visé, tout projet pourrait se voir apposer un refus à l'avenir par M le Préfet au regard de la vétusté de la station. C'est pourquoi un nouveau projet intercommunal de station d'épuration est prévu sur l'autre rive (commune de la Grand Combe). Les travaux devraient s'achever en 2026 ce qui est cohérent avec le projet de logements. Ce dernier a le temps d'être finalisé.

Le Schéma Directeur d'Adduction d'Eau Potable a été établi le 24/01/2012. La ressource en eau et les réseaux situés contre les parcelles sont suffisants. Tous les réseaux secs et humides sont existants et se trouvent en périphérie du site sur les deux rues d'Alger et du Trescolet.

Des mesures sont destinées à la préservation de la santé publique puisque des contrôles réguliers sur la qualité de l'eau potable, des traitements et un entretien régulier sur les réseaux seront réalisés.

Des mesures destinées à la préservation de l'intégration urbaine des populations sont également prévues puisque ce projet d'aménagement sera structuré par une voirie à sens unique connectée aux rues d'Alger et Trescolet. Cette dernière sera épaulée de stationnements et d'un cheminement piéton raccordé à l'existant sur la rue d'Alger. Ainsi, une continuité du tissu urbain sera assurée.

Les mesures destinées à la préservation du patrimoine et du cadre de vie sont :

- La vue sur le site depuis son environnement immédiat sera modifiée, passant d'une zone non bâtie à un ensemble urbain. Compte tenu de la topographie horizontale des terrains, les aménagements se situeront au plus près du terrain naturel tout en respectant la hauteur réglementaire en zone bleue du PPRI pour les surfaces concernées.
- La voie de desserte sera correctement dimensionnée, les stationnements intégreront des plantations d'arbres à hautes tiges, l'espace ainsi aménagé sera lisible et de qualité.
- Le terrain de jeux existant sera relié à un espace public protégé et planté, créant ainsi un lieu de rencontre.
- Les constructions d'habitation présenteront une architecture sobre en continuité



Dossier de modification de la ZAC de l'Habitarelle

- Aucun site archéologique n'est recensé sur le site de l'Habitarelle. Néanmoins si les reconnaissances archéologiques préalables aux travaux révèlent la présence de vestiges, ceux-ci feront l'objet de mesures de sauvetage pouvant entraîner une suspension temporaire des travaux pour effectuer ces fouilles.

Hormis la compatibilité de l'opération avec l'ensemble des documents d'urbanisme, le projet d'aménagements des deux parcelles AD 886 et 274 à l'Habitarelle portera une attention particulière au respect des lois et des règlements en matière d'environnement, notamment avec :

- la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, Code de l'Environnement : Art. L.571-1 et suivants,
- la loi n°92-3 du 3 janvier 1992, dite « loi sur l'eau », Code de l'Environnement : Art. 210-1 et suivants,
- la loi n°96-1263 du 30 décembre 1996 relative à l'air et à l'utilisation rationnelle de l'énergie.
- le décret n°95-408 du 18 avril 1995 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

Pour l'ensemble de ces raisons et compte tenu :

- du programme d'aménagement apportant un soin particulier sur l'organisation des espaces,
- de la valorisation des éléments environnementaux du site par l'organisation urbaine,

Le projet d'aménagement de l'Habitarelle s'insère dans son environnement naturel.



Commune de LES SALLES DU GARDON

Rue Jean Delpuech, 30110 LES SALLES DU GARDON

Tel : 04.66.34.19.73

Site Internet : www.les-salles-du-gardon.fr



MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE L'HABITARELLE SUR DE LES SALLES DU GARDON (30)



2. PLAN DE SITUATION

Dates :

Intention de la Commune de relancer la modification de la ZAC par DCM du 30/09/2019
Modification de la ZAC par DCC du 30/07/2020

*DCM : Délibération du Conseil Municipal des Salles du Gardon
DCC : Délibération du Conseil Communautaire d'Alès Agglomération*

DOCUMENT MODIFIE - 30/07/2020



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
Email : contact@poulain-urbanisme.com

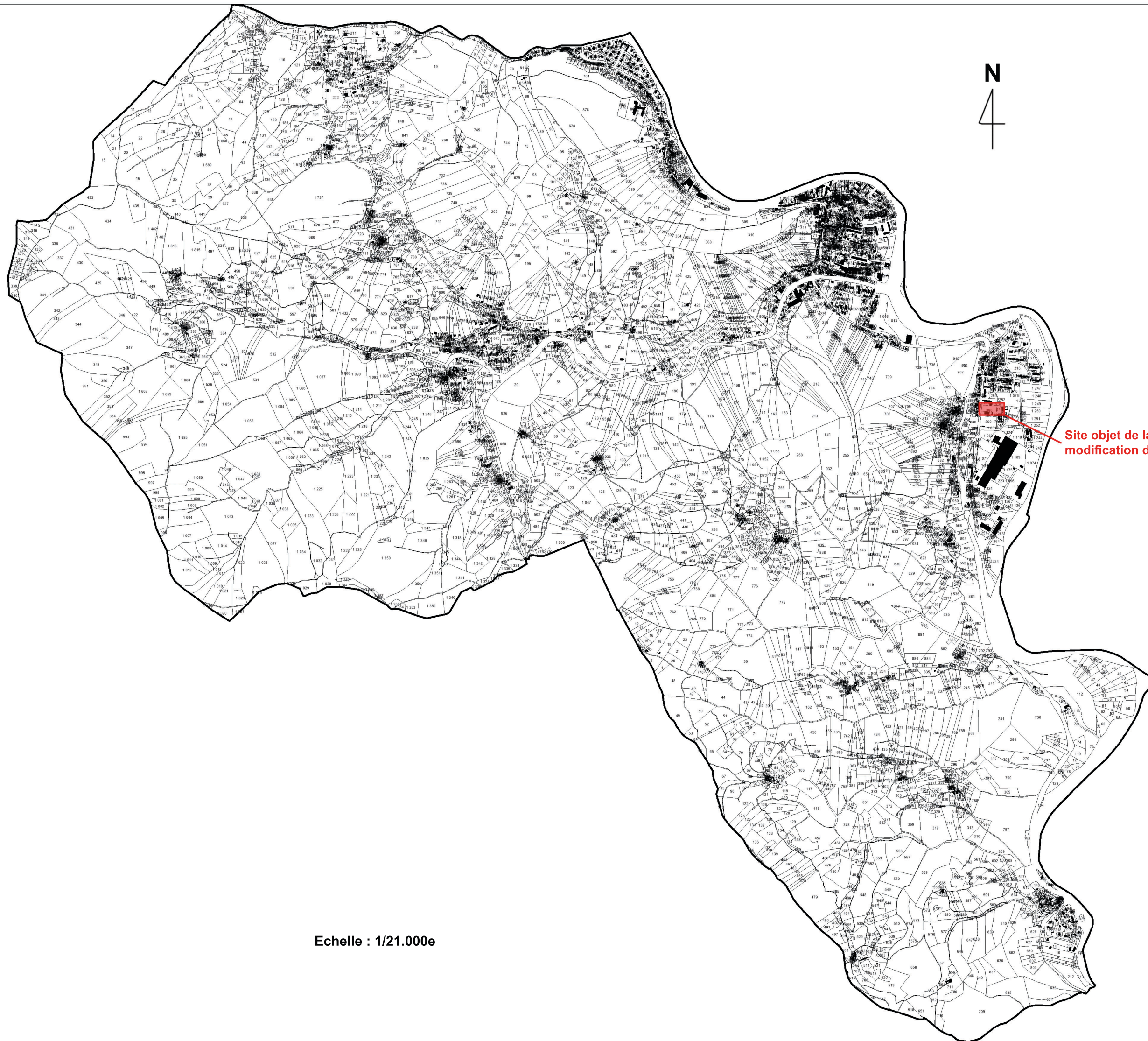


parcelles concernées par la modification du périmètre de délimitation de la ZAC

plaine de l'Habitarelle

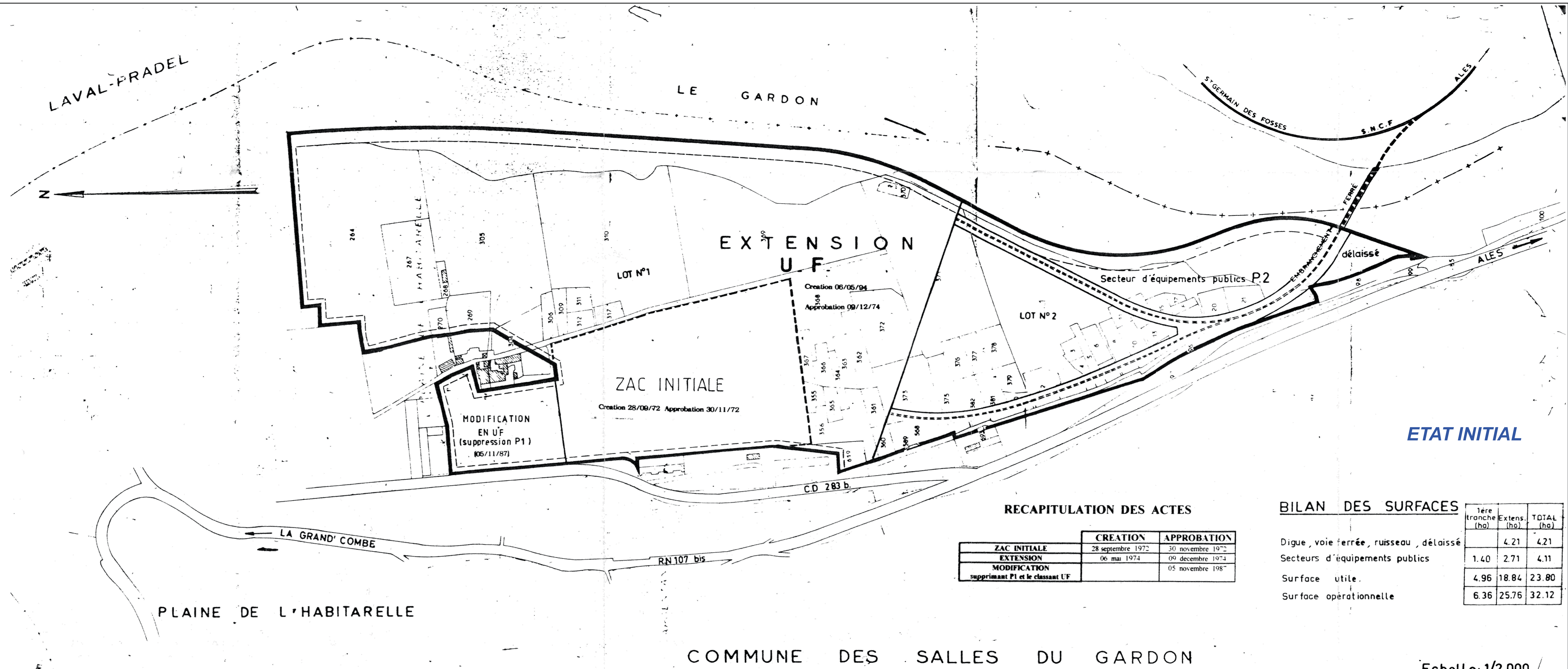
Image © 2013 DigitalGlobe
Image © 2013 IGN-France

© 2013 Google



Site objet de la
modification de la ZAC

Echelle : 1/21.000e



ETAT INITIAL

RECAPITULATION DES ACTES

	CREATION	APPROBATION
ZAC INITIALE	28 septembre 1972	30 novembre 1972
EXTENSION	06 mai 1974	09 décembre 1974
MODIFICATION supprimant P1 et le classant U F		05 novembre 1987

BILAN DES SURFACES

	Terr. (ha)	Extens. (ha)	TOTAL (ha)
Digue, voie ferrée, ruisseau, délaissé		4.21	4.21
Secteurs d'équipements publics	1.40	2.71	4.11
Surface utile	4.96	18.84	23.80
Surface opérationnelle	6.36	25.76	32.12

Echelle: 1/2.000



ETAT PROJETE

Echelle : 1/2.000e

Commune de LES SALLES DU GARDON
Rue Jean Delpeuch, 30110 LES SALLES DU GARDON
Tel : 04.66.34.19.73
Site Internet : www.les-salles-du-gardon.fr



MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE L'HABITARELLE SUR DE LES SALLES DU GARDON (30)



3. PLAN DE DELIMITATION DE LA ZONE

Dates :
Intention de la Commune de relancer la modification de la ZAC par DCM du 30/09/2019
Modification de la ZAC par DCC du 30/07/2020
DCM : Délibération du Conseil Municipal des Salles du Gardon
DCC : Délibération du Conseil Communautaire d'Als Agglomération

DOCUMENT MODIFIE - 30/07/2020

POULAIN URBANISME CONSEIL
223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
Email : contact@poulain-urbanisme.com

DEPARTEMENT DU GARD

DIRECTION DEPARTEMENTALE

DE L'EQUIPEMENT

ARRONDISSEMENT OPERATIONNEL

BUREAU D'ETUDES NORD

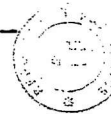
SYNDICAT INTERCOMMUNAL
POUR FAVORISER ET DEVELOPPER
L'INDUSTRIALISATION DU CANTON
DE LA GRAND' COMBE

11.2

SOCIETE d'ECONOMIE MIXTE
d'AMENAGEMENT du GARD

ZONE INDUSTRIELLE DE L'HABITARELLE (EXTENSION)

PROJET DE REALISATION D'UNE Z.A.C INDUSTRIELLE



Approuvé en date de notre arrêté
le 9 JUILLET 1974
M. La Postol,
L'Attaché de Préfecture délégué,

REGLEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE

Pressé par l'ingénieur des T.R.E
Gaussigné
ALS le : - 9 JUIL 1974

R. CARRIERE

N°

Etabli : _____
par : _____
Modifié le : _____

ARTICLE I

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicable à la zone industrielle de l'HABITABELLE, créée sur le territoire communal des SALLES-DU-GARDON par le Syndicat Intercommunal pour favoriser et développer l'industrialisation du Canton de la GRAND-COÛRRE, la réalisation de la zone étant concédée à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement du GARD (SEMAG).

Cette zone couvre la totalité de la zone opérationnelle telle qu'elle figure sur le plan joint.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE II

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Décret 61-1298 du 30 Novembre 1961.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont les suivantes :

- réseaux d'eau et d'assainissement -

Ces réseaux appartiennent partie aux communes de la GRAND-COÛRRE - LES SALLES DU GARDON, partie aux houillères du Bassin des Cévennes.

Les constructeurs pourront, éventuellement, demander à ces communes ou aux E.B.C. de déplacer les canalisations, à leurs frais et sans qu'intervienne la S.E.M.A.G.

De plus, les entreprises installées dans cette zone sont soumises à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur concernant notamment l'hygiène industrielle et les établissements classés, insalubres, dangereux, incommodes, et la protection de " l'environnement ".

ARTICLE III - PUBLICITE ET AFFICHAGE

Aucun emplacement, quelle que soit sa situation, ne pourra être utilisé ou loué pour la publicité ou l'affichage.

Les propriétaires des emplacements seront tenus pour responsables des infractions éventuellement commises.

Le nom des industries et inscriptions diverses, lumineux ou non, seront portés sur les bâtiments ou sur panneaux après l'accord de la S.E.M.A.G.

Pressé par
soussigné
A.E.S le :

Section I - Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Les lots de cette zone industrielle sont destinés à être affectés à l'industrie ou l'artisanat.

ARTICLE IV - SONT INTERDITES -

- 1°/ les lotissements pour l'habitation
- 2°/ les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Les constructions de toute nature ayant un caractère provisoire.

- 3°/ l'exploitation des parcelles à des fins agricoles, l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux ou de minerais

- 4°/ L'utilisation de parcelles ou d'espaces communs par des campeurs ou des nomades

Section II - Condition de l'occupation du sol

ARTICLE V - VOIE ET ACCES

- 1°/ La zone industrielle est desservie par le chemin départemental n° 283 B

Cette voie publique est soumise à la réglementation applicable à toutes les voies publiques de même catégorie.

- 2°/ Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir de la voie, seront aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 20 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Les accès directs sur la nationale 107 bis sont interdits.

ARTICLE VI - VOIE FERREE -

- 1°/ Desserte des lots

Les lots n° 1 et 2 pourront être desservis par un embranchement particulier à partir de la voie mère raccordée au réseau de la S.N.C.F.

- 2°/ Propriété des ouvrages

Chaque propriétaire d'un lot est propriétaire des voies ferrées qui se trouvent sur son lot.

Le Syndicat Intercommunal est propriétaire du pont rail et de la voie mère jusqu'à la limite entre les lots n° 1 et 2.

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien de ses propres ouvrages.

ARTICLE VII - RESEAUX DIVERS -

1° Desserte des lots -

a/ EAU POTABLE

Tout établissement, toute installation et toute construction quel qu'en soit l'usage sera alimenté en eau potable par raccordement au réseau de distribution de la Zone Industrielle, lui-même alimenté par la Société Grand'Comblienne de Distribution d'Eau.

b/ EAU INDUSTRIELLE

Tout établissement et toute installation industrielle sera alimenté en eau industrielle par raccordement au réseau de distribution de la zone industrielle, lui-même alimenté par le réseau d'eau industrielle des H.B.C.

c/ ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les eaux pluviales pourront être rejetées soit directement au GARDON, soit dans le fossé établi, à la limite Ouest de la zone, soit dans le collecteur général d'eaux pluviales de 700 m/m de diamètre sous réserve de l'accord des H.B.C., propriétaire de l'ouvrage.

Le réseau pluvial pourra être utilisé pour le rejet des eaux de refroidissement à condition de ne pas être souillées et de température inférieure à 40°. Il pourra également recevoir certaines eaux industrielles si celles-ci ont d'abord subi un refroidissement suivi d'un traitement préalable complet. Le procédé de traitement devra recevoir l'accord des Services de Santé Publique.

Eaux usées -

Les eaux usées seront déversées dans le collecteur général existant et conduites directement et sans stagnation jusqu'à la station d'épuration.

d/ ELECTRICITE

La desserte en énergie électrique sera assurée par un réseau M.T.

Chaque construction pourra se raccorder à ce réseau à ses frais. L'implantation du transformateur sera prévue à l'intérieur de la parcelle, soit dans un bâtiment industriel soit accolé.

Le branchement éventuel sur les lignes M.T. ou H.T. existantes ou à créer, pourra être réalisé en accord direct avec les Services Electricité de France.

e/ TELECOMMUNICATIONS -

La desserte téléphonique sera assurée par câble souterrain

f/ BRANCHEMENTS AUX RESEAUX -

Tous les raccordements ou branchements aux voiries et réseaux divers seront à la charge de l'industriel. Ils seront exécutés suivant les prescriptions et sous contrôle des techniciens de la SEMAG. A cette occasion des directives seront données concernant éventuellement la séparation des eaux à l'intérieur de l'établissement et leurs branchements auxdits réseaux : pluvial et vanne.

2° Propriété des ouvrages

Les différents réseaux appartiennent, jusqu'au point de livraison, respectivement

- Eau potable , Société Grand'Combiennes de distribution d'eau
- Eau industrielle, Houillères du Bassin des Cévennes
- Eaux pluviales et eaux usées (collecteurs de 150 et 200 mm) Société H.L.M des Houillères
- Eaux usées (collecteur de 700 mm) Syndicat Intercommunal de la Grand'Combe
- Electricité S.D.F.
- Télécommunication, P.T.T.

Le fossé établi à la limite Ouest de la zone (cf § C 1er alinéa ci-dessus) appartient aux propriétaires des terrains sur lesquels il se trouve.

3° Servitudes

Chaque propriétaire ou concessionnaire assurera l'entretien de ses propres ouvrages.

Les propriétaires des lots n° 1, 2 et 4 auront à supporter les servitudes de passage de tous les réseaux , qu'ils soient souterrains ou aériens.

ARTICLE VIII - DIGUE DE PROTECTION DE LA ZONE -

La digue de protection de la zone appartient aux propriétaires des terrains sur lesquels elle se trouve .

Les propriétaires devront en assurer l'entretien.

ARTICLE IX - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES -

1°/ Aucune construction ne pourra être édifiée à une distance moindre de :

- 10 mètres de l'alignement du C.D. 283 B sans pouvoir être inférieure à 17 mètres de l'axe de cette voie ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies sans pouvoir être inférieure à 11 mètres de l'axe de ces voies .

2°/ Toutefois, dans ces marges de reculement, à l'exception de celles du C.D. 285 B et à moins de 20 mètres des carrefours, l'installation de bâtiments annexes tels que bascules, postes de contrôle des entrées et mouvement de matériel, pourront être envisagés.

ARTICLE IX. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1°/ Tout bâtiment industriel devra être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

2°/ Les constructions à usage d'habitation ou de bureaux devront être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE X. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les locaux à usage d'habitation ou de bureau, lorsqu'ils ne sont pas incorporés dans les bâtiments industriels, devront être éloignés de ceux-ci d'une distance horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur du plus grand bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE XI. - EMPRISE AU SOL ET OCCUPATION DU SOL

L'emprise au sol totale des constructions de toute nature ne pourra excéder 80 % de la superficie du terrain.

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) concernant uniquement les bâtiments à usage d'habitation ou de bureau est fixé à 0,20.

ARTICLE XII. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des cheminées, silos, châteaux d'eau ou autres éléments à caractère industriel, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder :

1°/ Le double de la distance horizontale qui sépare ces bâtiments de la limite séparative la plus proche ($H = 2 L$).

2°/ La distance horizontale qui sépare ces bâtiments de l'alignement opposé de la voie ($H = L$).

3°/ La hauteur maximale absolue des constructions est fixée à :

- 40 mètres pour les bâtiments industriels ;
- 18 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux ;
- 3 mètres pour les bâtiments annexes prévus à l'alinéa 2, article

ARTICLE XIII. - CLOTURES

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies couvertes à la circulation devront être établies de telle

qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

1°/ Les clôtures tant sur limites séparatives qu'à l'alignement des voies seront constituées par des grilles ou grillages, (avec ou sans mur bahut) dont la hauteur sera d'au moins 2 mètres.

2°/ Des clôtures différentes et notamment des murs pleins nécessaires pour des raisons de sécurité et de salubrité, ou pour tenir compte de la nature des installations prévues, pourront être admises par dérogation.

3°/ Les panneaux, ajourés en béton moulé, dits "décoratifs" et portiques d'entrée sont interdits.

ARTICLE XV. - BONNE TENUE DES LOTS

La zone industrielle est destinée à recevoir principalement des usines ou installations industrielles et accessoirement des bureaux ou logements de fonction.

La bonne tenue des lots et la valeur de l'aspect extérieur des constructions seront obtenues par le double moyen :

- simplicité et harmonisation des formes et volume des bâtiments construits sur un même fonds ; uniformité des modes de couverture et des façades aussi bien dans les couleurs que dans la nature des matériaux.

- les espaces libres de construction seront aménagés en circulations, aires de stationnement et espaces plantés (jardins d'agrément, arbres ...).

Les bâtiments ou installations diverses ainsi que les aménagements des sols seront convenablement entretenus par les soins de l'industriel pour conserver leur bonne tenue et leur propreté initiales.

ARTICLE XVI. - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1°/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des entreprises sera assuré en dehors des voies publiques, sur les fonds privés.

2°/ Dans le calcul des surfaces à réserver pour le stationnement, il sera tenu compte du nombre de véhicules de livraison, de service des véhicules du personnel et des visiteurs ne pourra être inférieure à 10 % de la superficie cumulée des planchers.

3°/ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE XVII

Un cahier des charges fixe les devoirs et les droits réciproques des acquéreurs et de la Société d'Economie Mixte de l'Aménagement du GARD.

Ce cahier des charges qui sera également annexé aux actes de cession comprendra diverses clauses types prévues par le décret n° 55 - 216 du 3 FEVRIER 1955.