



MAITRISE D'OUVRAGE



MANDATAIRE



Commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas

DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC «LA DIANE»

Février 2023

Pièce n°1 - Rapport de présentation



REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com

21_RP-030-213 002595-2023 0215-2023_14-DE

MAITRISE D'OEUVRE



URBANISTE PAYSAGISTE MANDATAIRE
EX&TERRA

Céline Salinas 06 63 42 24 57 celinesalinas@ex-et-terra.net
Pauline Mangin 06 48 67 42 24 paulinemangin@ex-et-terra.net



BUREAU D'ETUDES CONCERTATION
LISODE

Emmanuelle Espuche 07 82 28 76 14 emmanuelle.espuche@lisode.com



BUREAU D'ETUDES VRD et HYDRAULIQUE
SEIRI

Patrice Aussibal 06 74 83 31 49 p.aussibal@beseri.fr
Anne Fiorotto 06 47 00 01 17 a.fiorotto@beseri.fr



BUREAU D'ETUDES ENVIRONNEMENT
SYNERGIS ENVIRONNEMENT

Hélène Roille 07 54 35 71 28 h.roille@synergis-environnement.com

REÇU EN PREFECTURE

le 17/02/2023

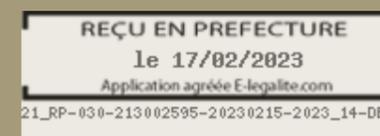
Application agréée E-legalite.com

21_RP-030-213002595-20230215-2023_14-DE

SOMMAIRE

1. Objet et justification de l'opération
2. Description du site et de son environnement
 - Le site d'étude
 - Diagnostic thématique
3. Les orientations d'aménagement urbaines et paysagères
 - Parti d'aménagement
 - Répartition de la programmation
4. Délibération de l'initialisation de la ZAC

1. Objet et justification de l'opération



1 - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Saint-Hilaire-de-Brethmas est une commune gardoise appartenant à la Communauté d'Agglomération Alès Agglomération, et limitrophe d'Alès. Elle s'organise autour de trois bourgs : Le Village avec la mairie, la Jasse de Bernard et Larnac.

La commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas (environ 4 000 habitants) a décidé la réalisation d'un projet d'écoquartier au lieu-dit de la Jasse de Bernard.

Cette intention d'aménagement s'inscrit plus largement dans un projet urbain stratégique et durable, décliné notamment au travers de l'inscription de la commune dans les démarches Bourg-Centre Occitanie et Petites Villes de Demain. La commune est également sous le régime RNU. Par ailleurs, elle ne remplit pas les obligations SRU/DALO, et est de fait carencée en logement social.

Une convention a été signée avec l'EPF Occitanie pour porter le foncier des parcelles AR 0108, AR 0109 et AR 0110.

La commune a répondu à l'AMI national «Démonstrateurs de la ville durable». Le projet d'écoquartier a été retenu et fait donc l'objet d'un suivi selon la démarche mise en place.

PROGRAMME

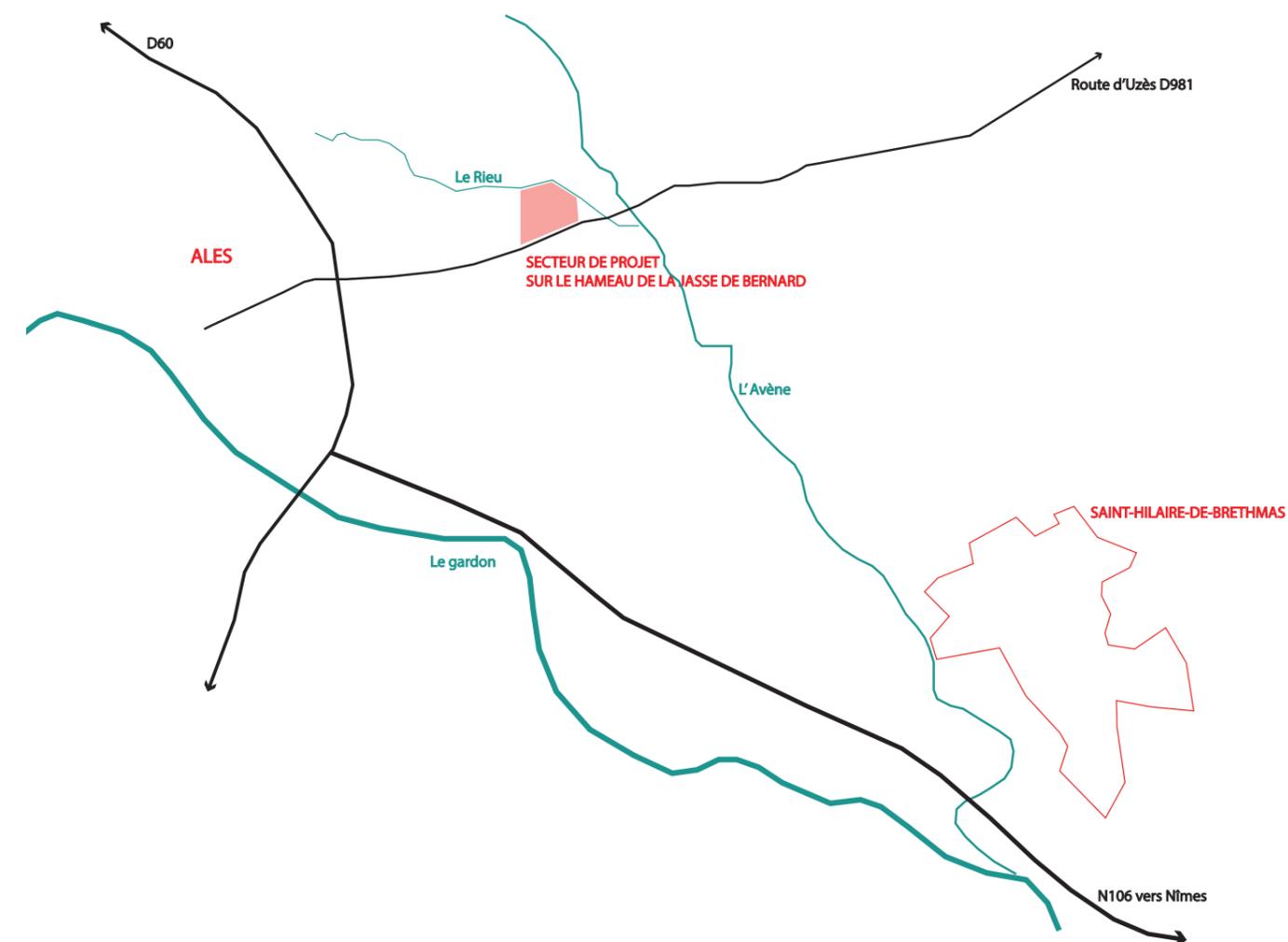
La Commune, avec l'aide du CAUE, a établi les principales intentions d'aménagement et de programme de cet écoquartier.

LES INTENTIONS

- Conservation de la butte arborée
- Connexion sur la partie sud du site avec le quartier existant
- Insertion urbaine du projet dans la ville existante par la requalification et la sécurisation des espaces publics attenants
- Limitation de la place de la voiture au sein du quartier, sans directement associer logement et stationnement personnel, avec des parkings à proximité de la route d'Uzès et un maintien des flux routiers à l'écart des habitations
- Développement des mobilités douces au sein de l'écoquartier mais également entre celui-ci et les polarités environnantes (services et commerces) en sécurisant les traversées et les itinéraires
- Réduction des nuisances induites par la Route d'Uzès (bruit et risques liés à la circulation routière)
- Intégration d'éléments écologiques et vecteurs de sociabilité

LE PROGRAMME

- Des logements, selon les critères suivants:
 - Des logements pour les seniors
 - Au moins 40% de logements sociaux
 - Logements de type collectif, intermédiaire ou individuel dense (pas d'individuel diffus)
 - R+2 maximum
 - Mixité des typologies en oubliant le studio
 - Adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite (PMR)
- La requalification de la route d'Uzès (apaiser les circulations et connecter le futur écoquartier)



REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com

21_RP-030-213002595-20230215-2023_14-DE

2. Description du site et de son environnement



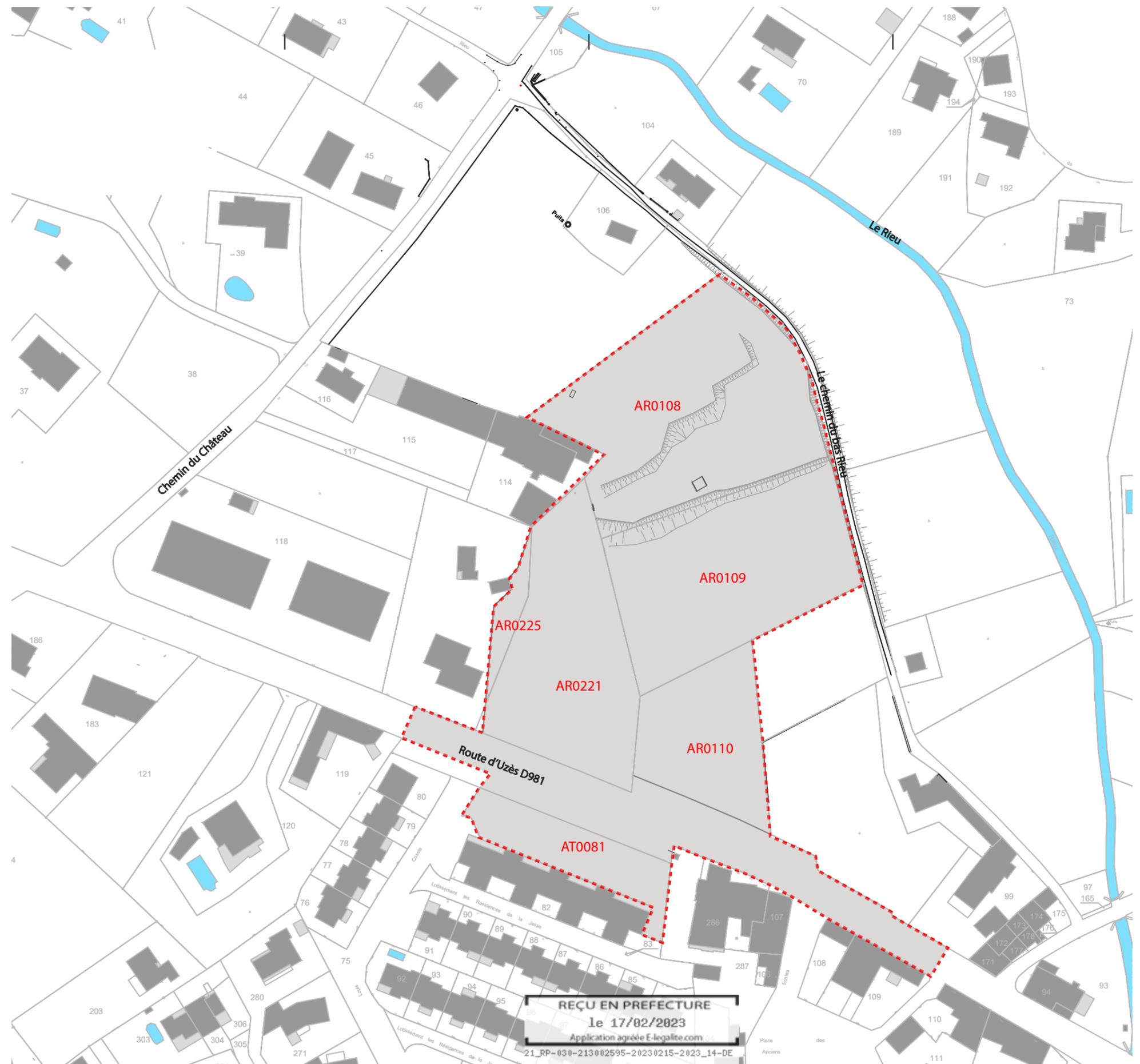
2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

LE PERIMETRE DE LA ZAC

Le périmètre de la ZAC comprend:

- les parcelles sur lesquelles sont projetés les aménagements du futur écoquartier de la Jasse de Bernard :
 - les parcelles maîtrisées par l'EPF d'Occitanie : AR 0108, AR 0109 et AR 0110
 - les parcelles privées AR 0221 et AR 0225
- la parcelle AT0081 (copropriété IM AT82)
- la portion de RD 981 située au droit du projet

La surface du périmètre de ZAC est de 1,99 ha.



2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

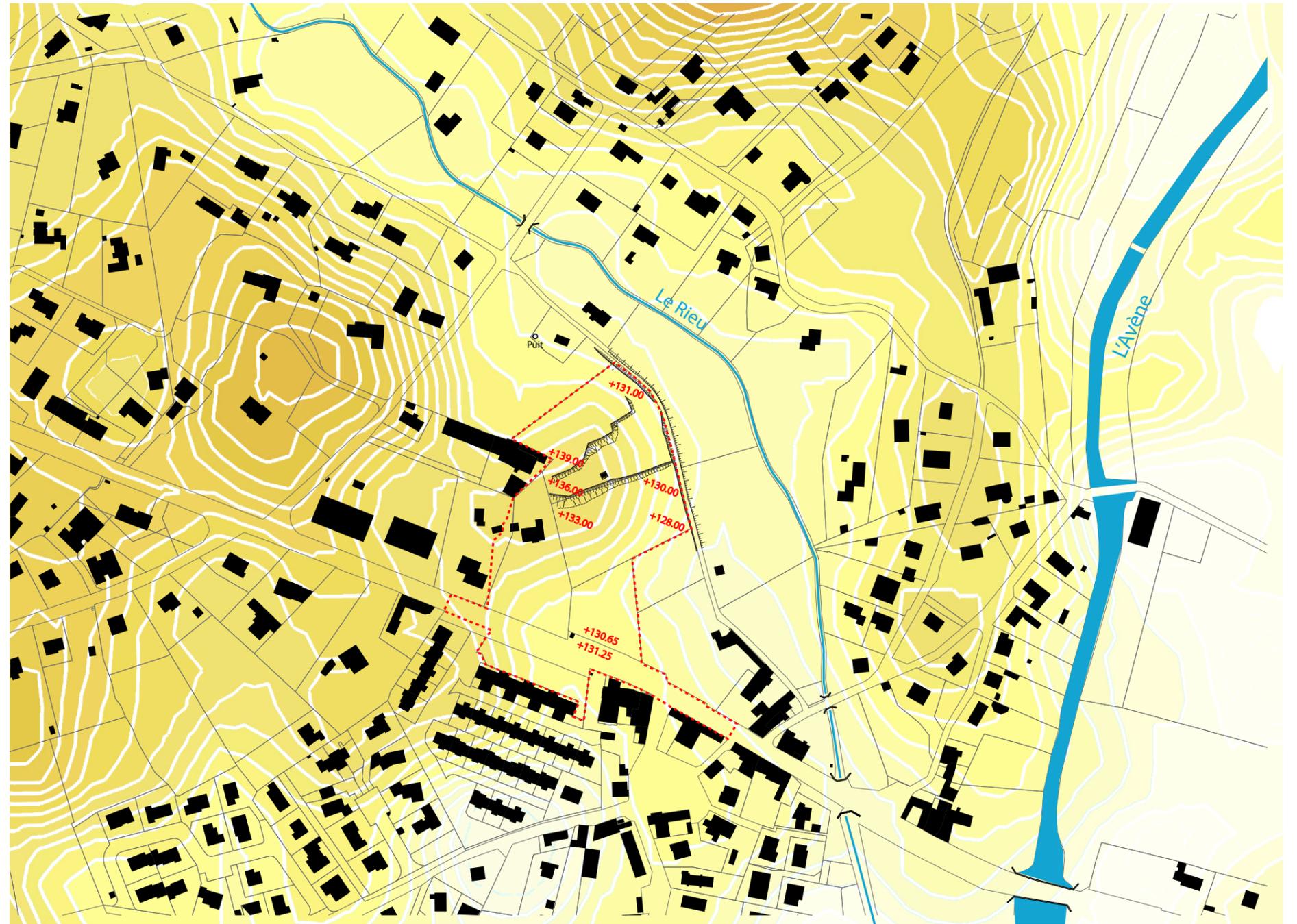
DIAGNOSTIC THEMATIQUE / GEOGRAPHIE DU SITE

Le site du projet se situe à proximité immédiate du cours d'eau du Rieu, à deux pas de l'Avène. Sa topographie est donc liée à ces deux marqueurs du paysage.

La pente descendante est naturellement orientée vers le nord et le Rieu.

Globalement le terrain d'assiette de l'étude est à environ 130.00 ngf. La butte arborée est le point culminant avec une cote à 139.00 ngf.

Le niveau d'accroche à la RD ne présente pas de difficulté d'un point de vue topographique.



REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com

21_RP-030-213002595-20230215-2023_14-DE

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

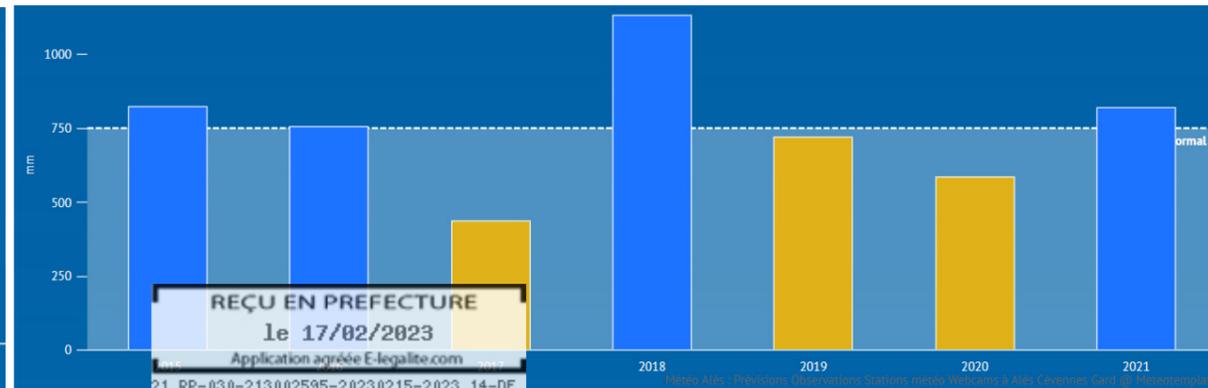
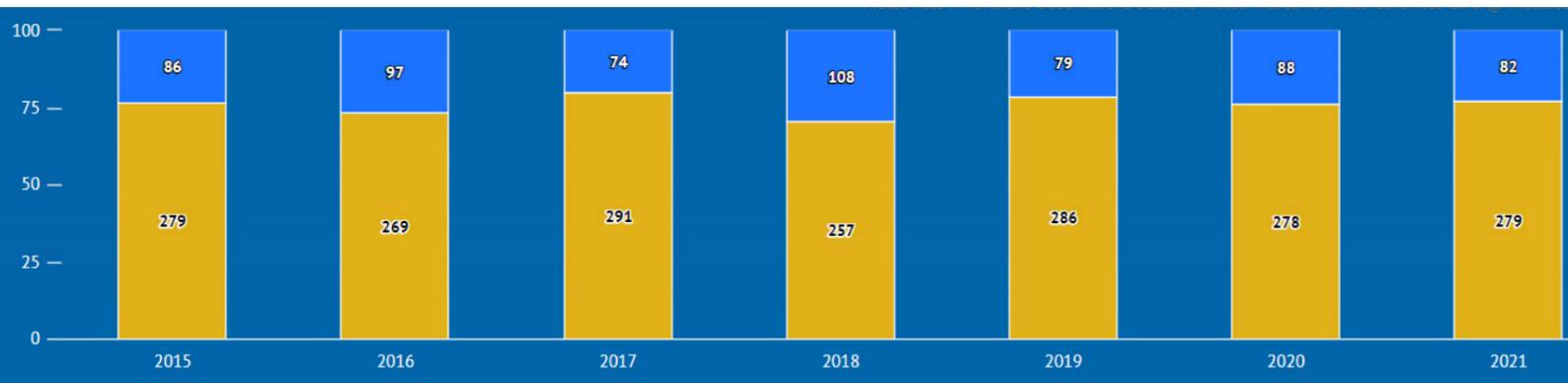
DIAGNOSTIC THEMATIQUE / CLIMATOLOGIE DU SITE

Le site du projet est soumis à un vent de nord-ouest essentiellement. Il conviendra donc de tenir compte de ce contexte pour l'implantation des constructions et autres usages, afin de concevoir des espaces protégés.

La pluviométrie sur le secteur d'Alès est typique de cette zone de basses cévennes, soumis aux épisodes cévenols violents s'abattant sur de courtes périodes. Cette contrainte devra être prise en compte afin de proposer des aménagements résilients face à cette problématique climatique.

Les écarts de températures entre hiver et été sont considérables puisque l'amplitude dépasse certaines années les 45°. Cette donnée est cruciale car elle met en avant la nécessité de mettre en oeuvre des constructions thermiquement très performantes pouvant offrir un confort optimal tout au long de l'année.

Année	Moy.	Min	Max	Variation
2015	13.62	-4.2	37.4	41.6
2016	14.32	-2.4	36.4	38.8
2017	14.98	-4.2	39.8	44.0
2018	15.02	-7.2	38.2	45.4
2019	15.01	-2.4	42.7	45.1
2020	15.05	-3.2	40.1	43.3
2021	14.16	-4.6	38.2	42.8



2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / ENTITES PAYSAGERES

Le site du projet présente des caractéristiques paysagères fortes. Ces particularités façonnent le site, le distinguent et lui donnent un caractère bucolique remarquable. Les entités paysagères en présence (sur le périmètre de projet ou à proximité immédiate) peuvent être décrites de la façon suivante:

1- La butte arborée

Cette butte animée de pins et d'un couvert de garrigue basse dynamise le site de par sa topographie augmentée de ses arbres de hautes tiges. Cela tisse un écran végétal remarquable car inattendu dans ce contexte.

2- Le pré

Situé entre la ripisylve du Rieu et le chemin, ce pré de par ses caractéristiques propres à son usage, ouvre la vue vers le grand paysage et crée un premier plan qualitatif. Cet espace ouvert et entretenu est une respiration et une ouverture visuelle.

3- Le chemin bucolique

Le site est traversé par un chemin, support de promenade pour les riverains. Il serpente entre les différentes entités paysagères et les donne à voir. Il est le lien incontestable et la colonne vertébrale du site. Son parcours est séquencé au gré des entités traversées.

4- Les arbres le long du chemin

Quelques arbres ponctuent une des séquences du chemin, ils créent un cadre et guident les vues.

5- La ripisylve du Rieu

En fond de scène depuis le sud du site se dessine la ripisylve qui accompagne le Rieu. Cet écran végétal caractéristique trace une ligne horizontale qui accompagne le regard.

6- Les alignements d'arbres le long de la RD

Le long de la RD, des pins animent l'axe routier et créent un dialogue avec les pins situés sur la butte. De l'autre côté de cet axe, au droit des commerces, on retrouve un alignement de pins d'échelle plus petite.

7- Les franges

Le site présente des franges paysagères qui, même si elles ne présentent pas un intérêt paysager majeur, participent à la lecture des lieux. Le parc du Château, par exemple, offre une façade végétale le long du chemin du Château, assez opaque et peu qualitative mais bien présente.

8- La vue vers le grand paysage

Depuis le site et sa butte arborée une vue magnifique vers le grand paysage nord s'ouvre. Elle crée un écran visuel d'une qualité remarquable.



2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / RÉSEAU VIAIRE ET HIERARCHIE DES ESPACES PUBLICS

Le site du projet est au centre d'un schéma viaire caractéristique de ce genre de structure péri-urbaine.

En limite immédiate de RD sur sa frange sud, et sur son côté ouest à proximité du chemin du Château, axe viaire en direction d'Alès, il bénéficie d'un bon niveau d'accessibilité viaire.

Pour autant, l'ensemble du réseau secondaire est issu de l'aménagement d'anciens chemins au gré des constructions de logements individuels. Les gabarits n'ont donc jamais été estimés au regard du poids de véhicules en transit et cela peut causer des dysfonctionnements de circulation.

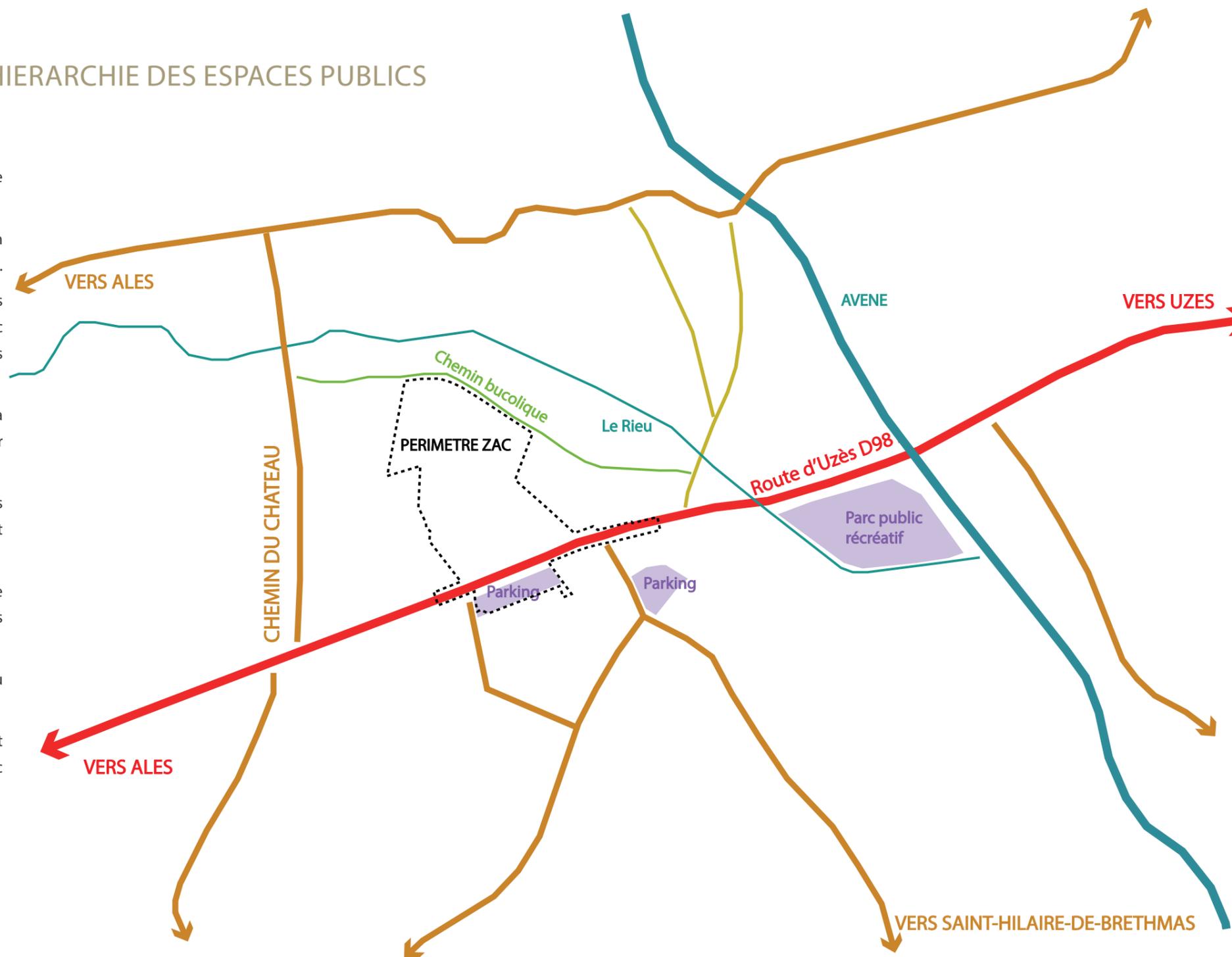
C'est notamment le cas sur le Chemin du Château, voie qui permet de shunter la RD sur sa portion finale vers Alès. Ce chemin est de fait encombré, non sécurisé et son débouché sur la RD est délicat aux heures de pointe.

En limite de site, un chemin bucolique serpente. Il est le support de promenades pour les riverains. Très étroit et non aménagé, il ne supporte que des circulations très limitées et occasionnelles.

La Route d'Uzès présente un gabarit important, une écriture très routière et peu sécurisée qui laisse peu de place aux modes doux. Ses abords «aménagés» au gré des besoins divers ne présentent aucune homogénéité.

Du stationnement en long est aménagé par endroit en bordure de RD, essentiellement au droit des commerces. On note également la présence d'un arrêt de bus.

Deux poches de stationnement sont aménagées à proximité du site. Elles représentent les rares espaces publics présents sur le secteur. Le seul véritable espace public est le parc avec des jeux pour enfants situé à proximité de l'Avène en direction d'Uzès.



2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / ANALYSE DE L'ÉTUDE FAUNE FLORE

Le site est un espace libre et naturel, peu occupé par l'homme, et au droit du ruisseau du Rieu. Il est un espace propice à l'installation d'espèces floristiques et faunistiques trouvant ici un contexte idéal à leur développement.

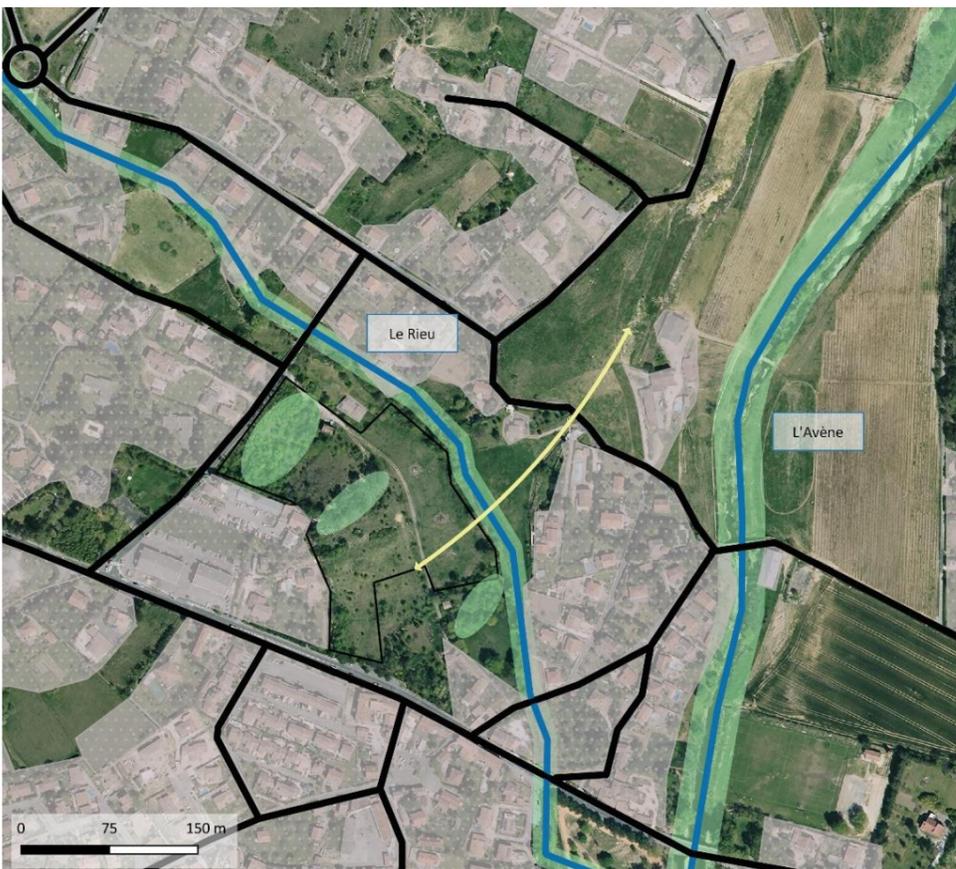
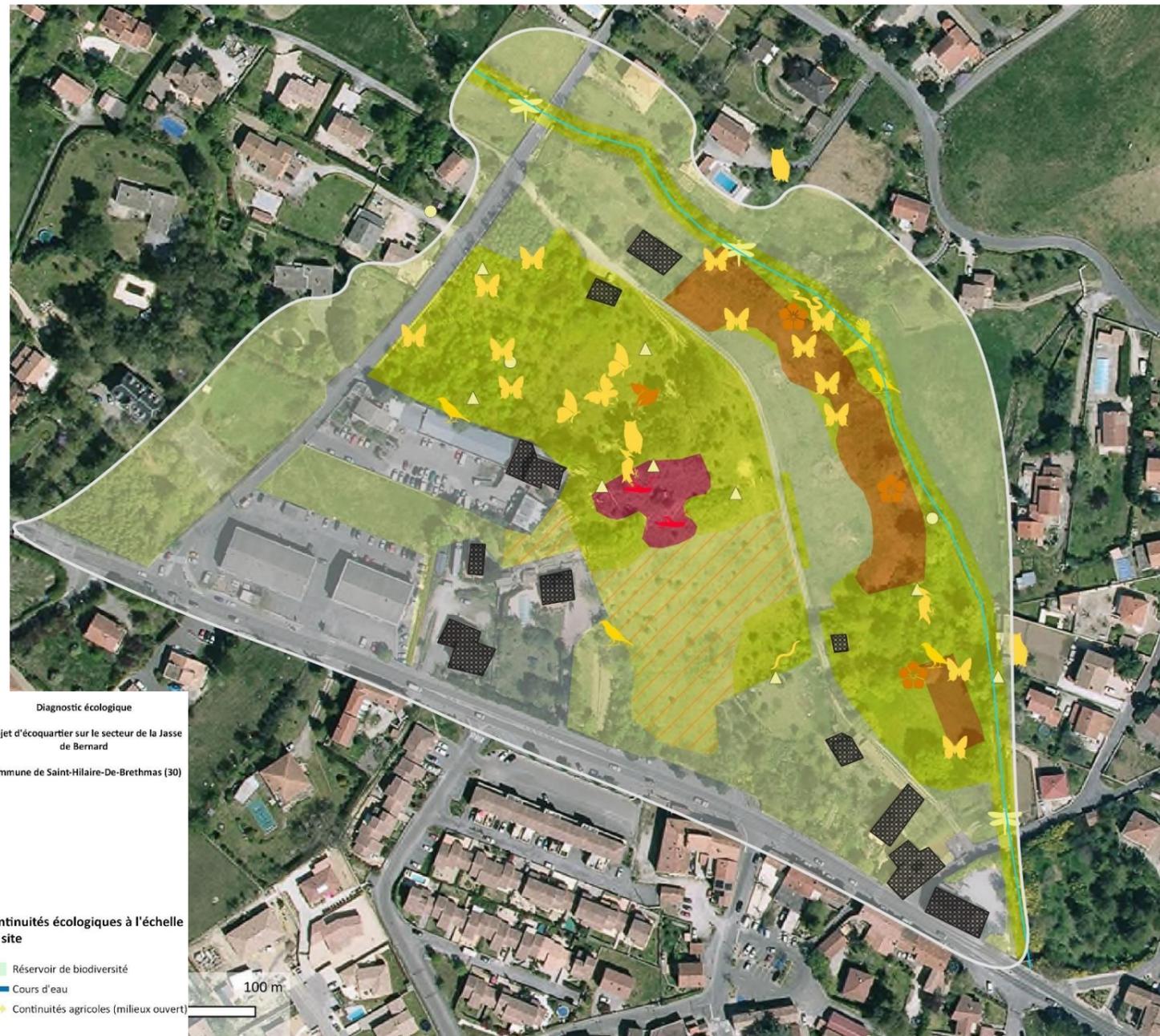
La butte arborée présente un enjeu très fort (en rouge sur la cartographie) du fait de la présence du myrmécophile.

La parcelle 107, située au droit du Chemin du Château présente un enjeu modéré du fait de la présence d'espèces protégées telle que la Diane par exemple.

Enfin les parcelles 103 et 102, situées à proximité immédiate du Rieu sont à enjeu fort. Ces parcelles sont en dehors du périmètre de la ZAC.

Au vu des enjeux modérés à très forts sur certains espaces, la demande de dérogation « Espèces protégées » pour ce projet était quasiment inévitable. Cette procédure ne fonctionnait pas avec les intentions d'aménagement et les valeurs défendues par la Commune. C'est pourquoi, les constructions sur ces espaces à enjeu ont été exclues.

En revanche, des aménagements légers visant à mettre en valeur et protéger la faune et la flore peuvent être imaginés. Leur installation devra être judicieusement positionnée dans les zones les moins sensibles.



REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com
21_RP-030-213 002595-2023 0215-2023_14-DE

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE ENTRE 1946 ET AUJOURD'HUI

Le site du projet se situe au coeur d'une urbanisation typiquement péri-urbaine issue du mitage des zones agricoles et naturelles.

Le hameau de La Jasse de Bernard s'est étendu autour de ses constructions historiques au gré des besoins individuels en construction de maisons individuelles. Le long de la RD, axe très circulé depuis Uzès, des commerces et autres activités diverses se sont installés.

Ces installations sont anarchiques et n'ont fait l'objet d'aucune étude d'implantation globale.

Le secteur de La Jasse de Bernard est quasi exclusivement occupé par du logement, pour la grande majorité individuel sur de la parcelle libre. Il en résulte une densité très faible.

Cette urbanisation «non maîtrisée» issue de demandes de particuliers ne produit pas d'espaces publics, lieux d'échanges et de convivialité. L'autre conséquence est la non adaptation des voiries qui passent du statut de chemin à celui de rue ou route sans que leur gabarit ne soit étudié au regard des besoins.



REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com

21_RP-030-213002595-20230215-2023_14-DE

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

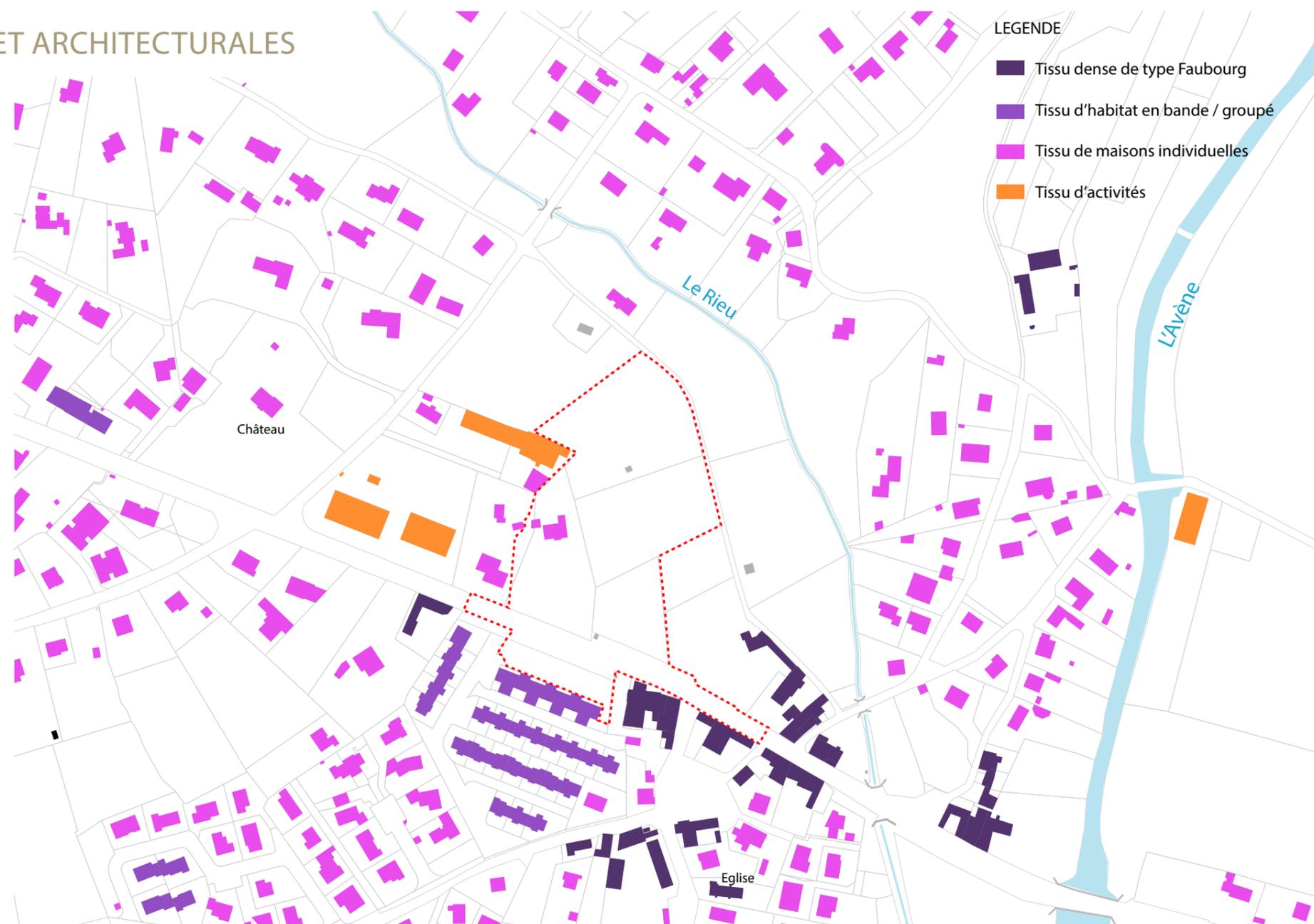
DIAGNOSTIC THEMATIQUE / FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

Le secteur de La Jasse de Bernard est quasi exclusivement occupé par du logement et quelques activités en limite de RD.

Un noyau ancien (hameau historique) abrite essentiellement du logement et quelques commerces en rez-de-chaussée. Il s'agit de constructions modestes, groupées et formant des ensembles compacts.

La grande majorité des constructions sont des logements individuels sur de la parcelle libre, avec des surfaces de parcelles assez grandes. Il en résulte une densité très faible et un mitage des terres naturelles.

Des programmes d'habitats groupés ont été réalisés sur le secteur proposant une implantation compacte mais en contradiction avec la structure urbaine historique.



LEGENDE

- Tissu dense de type Faubourg
- Tissu d'habitat en bande / groupé
- Tissu de maisons individuelles
- Tissu d'activités

Tissu dense de type Faubourg / Bâti ancien

Cf. page suivante

Tissu d'habitat en bande/ groupé

Logements individuels ou collectifs mitoyens par un ou deux côtés, Stationnement mutualisé parfois

Tissu de maisons individuelles

Maisons individuelles au centre de la parcelle, sur 1 ou 2 niveaux. Parcelles clôturées et végétalisées

Tissu d'activités

Grand volume positionné sur la parcelle, ou en limite. Grande surface d'enrobé dédiée au stationnement, et peu de végétalisation



2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

LE HAMEAU DE LA JASSE DE BERNARD

Forme originelle du hameau

Le secteur de La Jasse de Bernard s'est développé à partir du hameau originel. Nous pouvons aujourd'hui encore retrouver les traces de ces premières constructions.

Regroupées le long de la Route d'Uzès, ces constructions sont le reflet des formes architecturales historiques. De l'habitat groupé, autour d'une cour commune, en lien direct avec les modes de vie anciens (la famille élargie regroupée au sein d'une même entité bâtie). La Jasse de Bernard tire d'ailleurs son nom de la famille Bernard à l'origine de sa création.

Il est intéressant d'étudier ces formes urbaines et architecturales car bien que laissées de côté pendant des décennies, elles semblent pouvoir répondre aux enjeux actuels.

Les particularités de ces constructions:

Trame dense et habitat groupé

Implantation

Alignement sur la limite parcellaire / voirie

Pas de sens privilégié d'implantation

Limite privée / publique facilement identifiable par du bâti ou une clôture maçonnée

Volumétrie

Plan sur base rectangulaire

R+1 en moyenne / Quelques excroissances en R+2

Balcons / Terrasses / Escaliers menant au 1er étage animent la façade

Volumes de stockage / garage en RDC

Façades

Ouvertures rythmées, et régulières

Petite surface d'ouverture

Toiture

Tuiles

Toiture à 2 pans

Matériaux et couleurs

Façades en pierre ou enduit clair

Cadres de fenêtres lisibles (brique ou surépaisseur)

Génoises en toiture

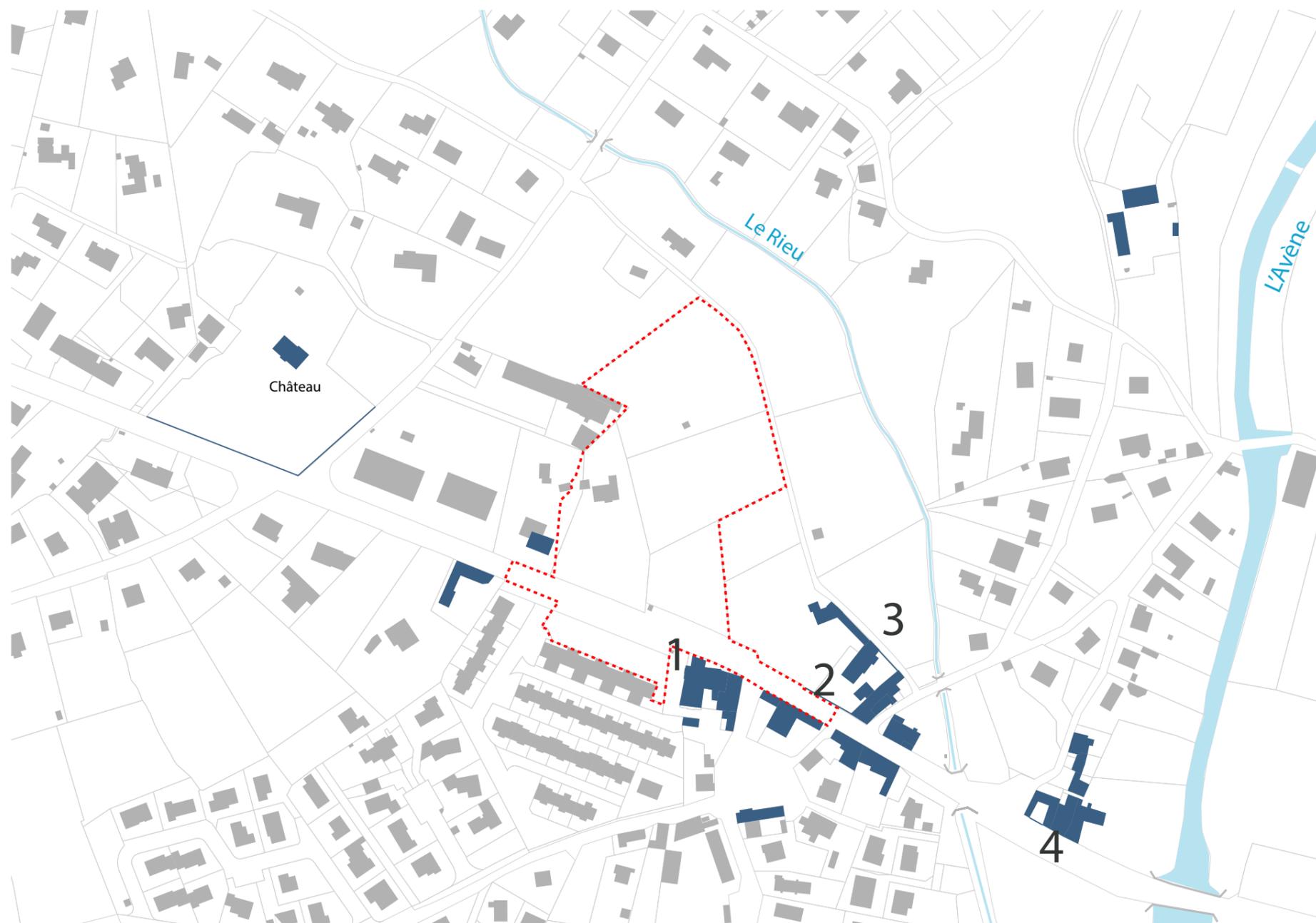
Végétation

Quelques beaux arbres isolés

Respiration sur l'espace public

Stationnement

Sur la parcelle, dans la cour ou l'espace de jardin historique



REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com

21_RP-030-213002595-20230215-2023_14-DE

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / ANALYSE DES RÉSEAUX DIVERS

RESEAU EAUX USEES

Concessionnaire : VEOLIA EAU GARD

Un réseau gravitaire est existant au sud du projet :

- en amiante ciment de diamètre D150 sur le Chemin du bas Rieu
- en amiante ciment de diamètre D200 sur la Route d'Uzès
- en amiante ciment de diamètre D250 Rue des Hirondelles, en aval des 2 tronçons ci dessus

Compte tenu de la topographie du terrain, pente descendante vers l'angle Sud-Est, le raccordement sur le réseau diamètre 150 sur le Chemin du bas Rieu semble le plus pertinent.

Le diamètre D150 sera à confirmer en fonction du programme retenu sur le projet.

Une validation de ce point de raccordement sera demandée à l'Agglomération du Grand Alès.

Le réseau EU de l'opération respectera les prescriptions de l'Agglomération du Grand Alès.

RESEAU EAU POTABLE

Concessionnaire : REAAL REGIE DES EAUX DE L'AGGLOMERATION ALESIENNE

Un réseau est existant sur les abords du projet :

- sur le Chemin du Château, diamètre à confirmer
- sur la Route d'Uzès, diamètre à confirmer
- sur la Rue du Rieu, diamètre à confirmer

Deux poteaux incendie sont existants sur la Route d'Uzès, ils ne permettent pas d'assurer la desserte du projet

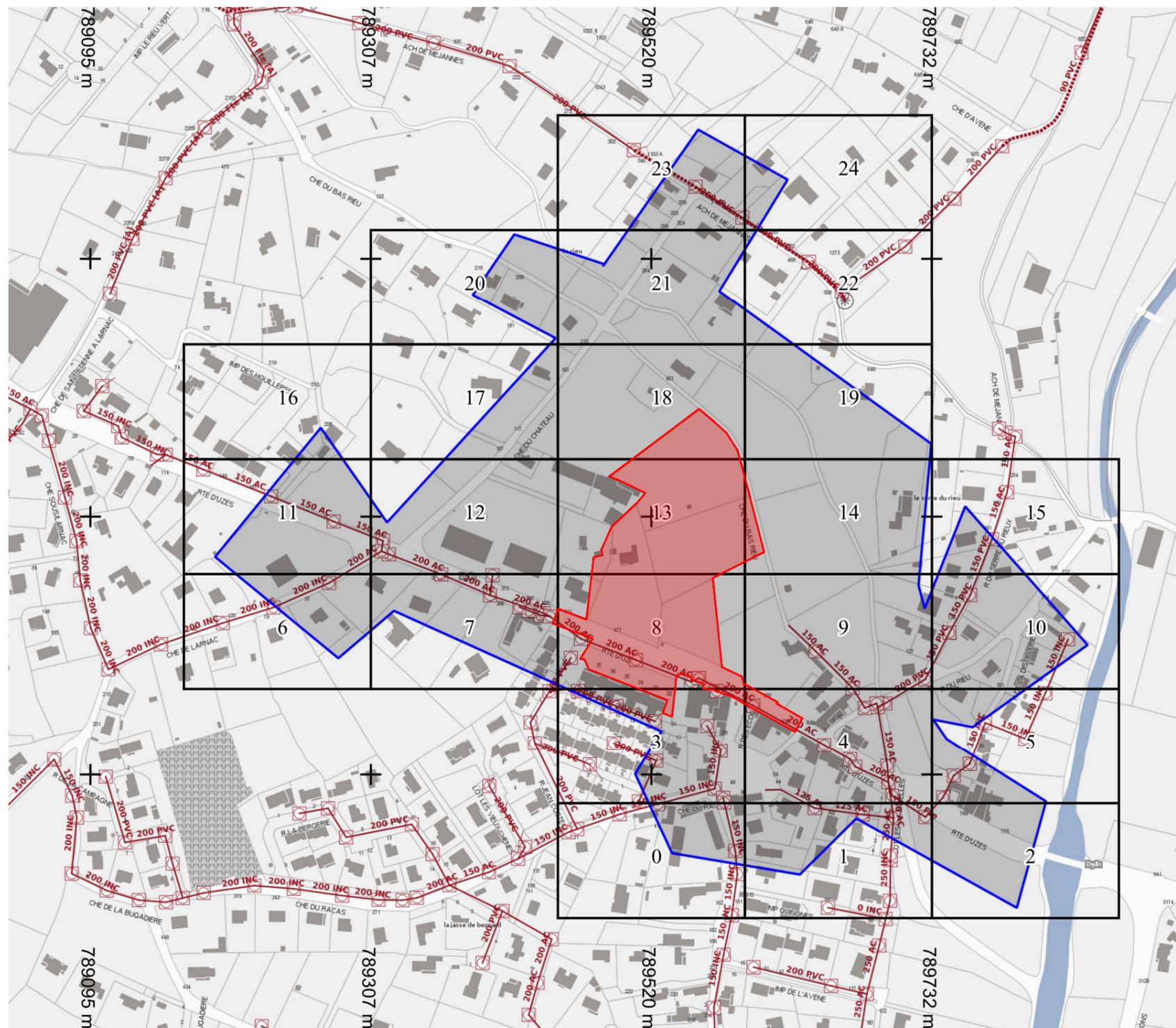
Compte tenu de ces éléments, un maillage au travers du projet est envisageable et permettrait de relier le Chemin du château et la Route d'Uzès, avec deux raccordements sur ces réseaux existants. Ce maillage pourrait être situé sur le chemin bas Rieu.

Des poteaux incendie seront intégrés au projet

Les diamètres existants restent à confirmer auprès de la REAAL, les diamètres internes ou du maillage seront définis en fonction du programme retenu sur le projet et de la desserte incendie à assurer.

Une validation des points de raccordement sera demandée à la REAAL.

Le réseau AEP de l'opération respectera les prescriptions de la REAAL.



REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com

21_RP-030-213 002595-2023 0215-2023_14-DE

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / ANALYSE DES RESEAUX DIVERS

RESEAU ELECTRIQUE

Concessionnaire : ENEDIS

Des réseaux BT et HTA sont existants aux abords du projet :

- réseau aérien BT sur le Chemin du château
- réseau sous terrain HTA à proximité de la Route d'Uzès, au niveau du poste JASSE et du poste VALAT

Le réseau aérien et les postes HTA ne paraissent pas en capacité à desservir le projet car trop éloignés et trop chargés en nombre de câbles, à confirmer par les services ENEDIS. Compte tenu de ces éléments, la desserte du projet pourrait être envisageable par la création d'une poste HTA à proximité du projet, Chemin du château par exemple, puis par l'intermédiaire de plusieurs réseaux BT

ENEDIS devra être consulté sur ces aspects dès le programme du projet retenu. Une convention sera alors établie avec le Maître d'ouvrage.

Le réseau BT de l'opération respectera les prescriptions ENEDIS.

RESEAU GAZ

Concessionnaire : GRDF

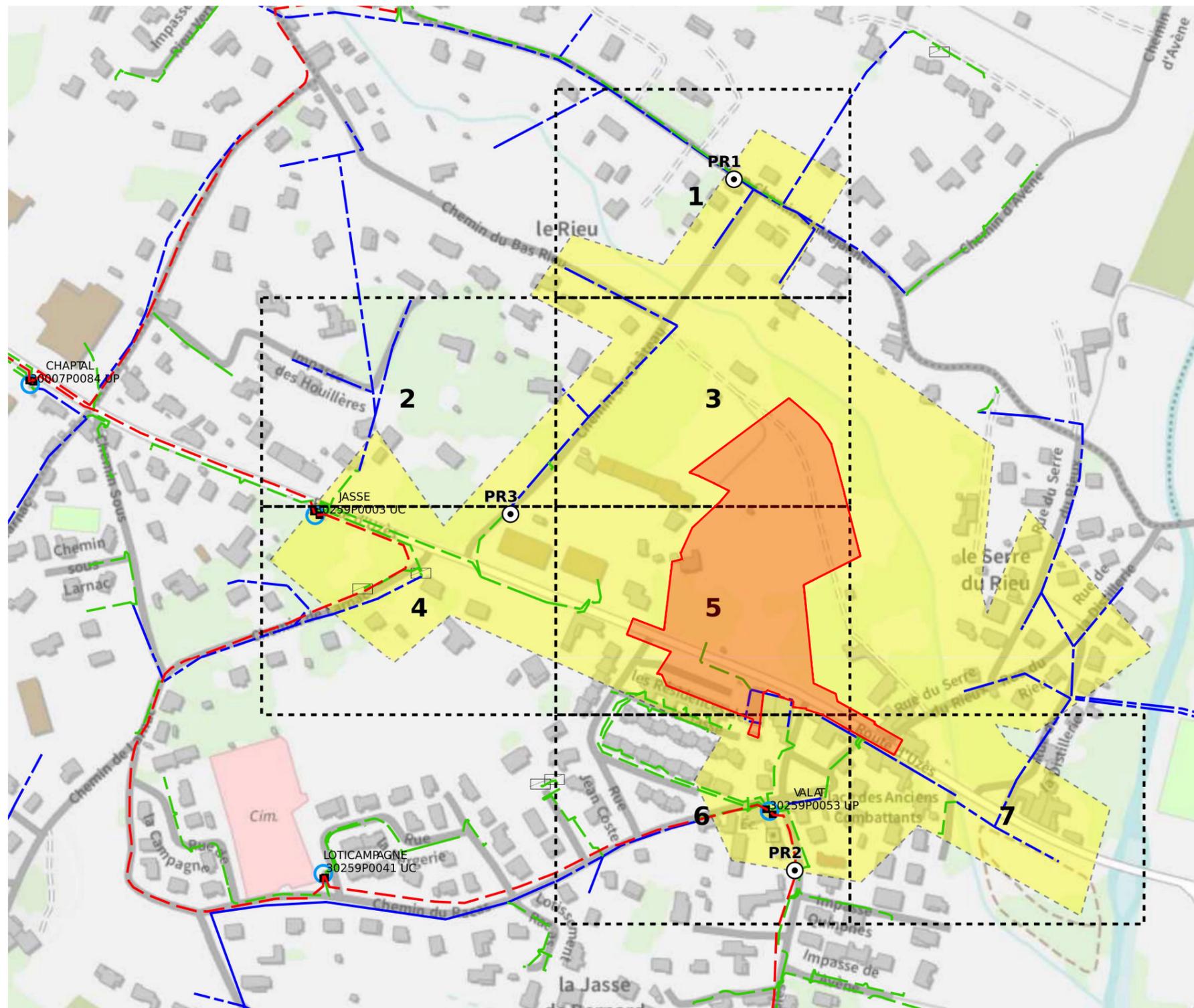
Un réseau est existant sur les abords du projet :

- en PEHD D32 sur le Chemin du château
- en PEHD D50 sur la Route d'Uzès
- en amiante ciment D50 sur la Rue du rieu

Compte tenu de ces éléments, le raccordement sur le réseau PEHD D50 sur la Route d'Uzès semble le plus pertinent.

GRDF devra être consulté sur ces aspects dès le programme du projet retenu. Une convention sera alors établie avec le Maître d'ouvrage.

Le réseau gaz de l'opération respectera les prescriptions de GRDF.



REÇU EN PREFECTURE
le 17/02/2023
Application agréée E-legalite.com

21_RP-030-213002595-20230215-2023_14-DE

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / ANALYSE DES RESEAUX DIVERS

RESEAU TELECOMS

Concessionnaire : ORANGE Un réseau est existant sur les abords du projet :

- en sous-terrain et en aérien sur le Chemin du château
- en sous-terrain sur la Route d'Uzès
- en sous-terrain sur la Rue du Rieu

Compte tenu de ces éléments, les 3 points de raccordement ci-dessus pourraient permettre de raccorder le projet . Le réseau présent sur la route d'Uzès semble avoir un dimensionnement adapté.

ORANGE devra être consulté sur ces aspects dès le programme du projet retenu. Une convention sera alors établie avec le Maitre d'ouvrage.

Le réseau télécom de l'opération respectera les prescriptions ORANGE.

RESEAU ECLAIRAGE

Concessionnaire : VETSEL

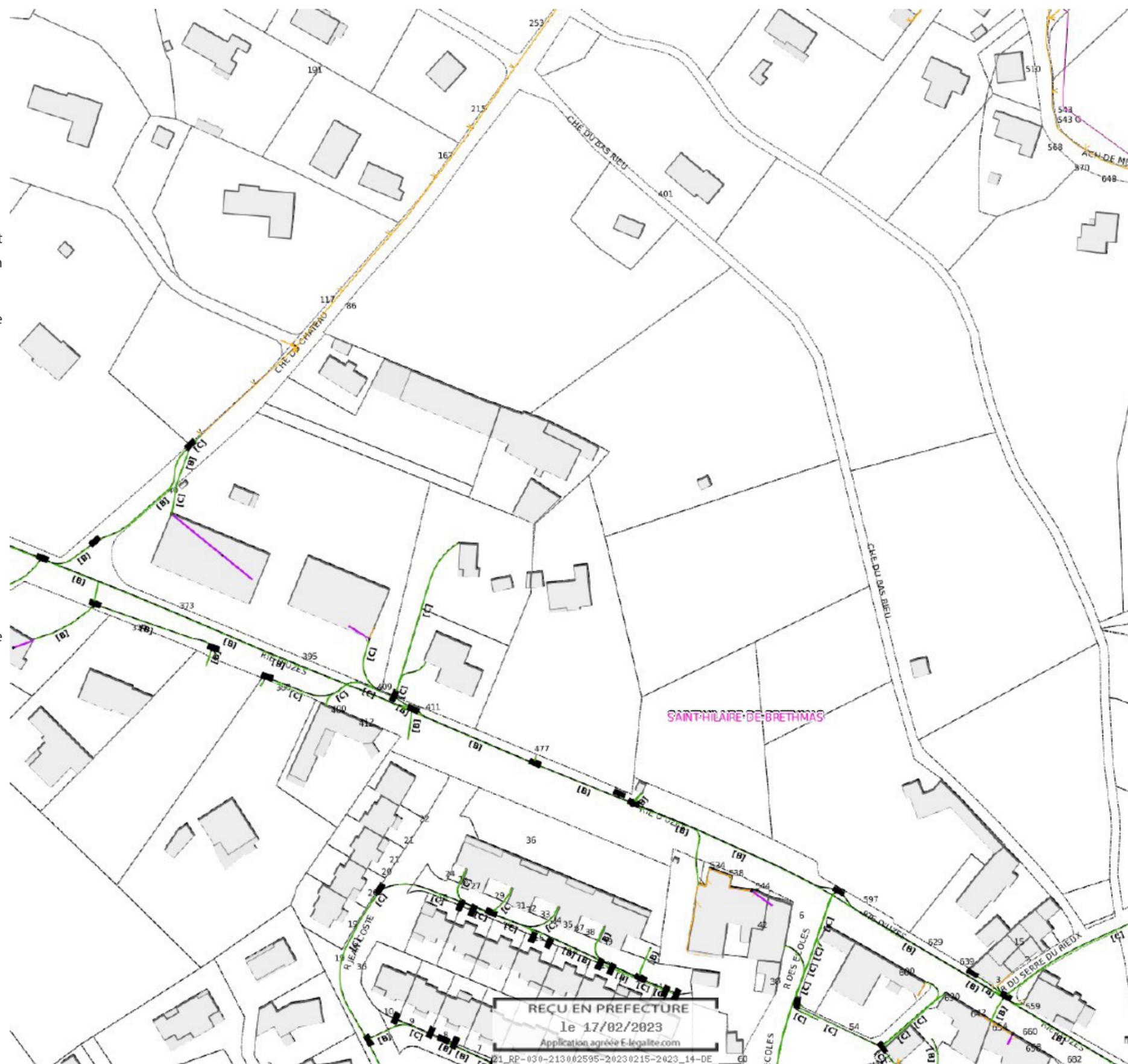
Un réseau est existant sur les abords du projet :

- sur le Chemin du château
- sur la Route d'Uzès
- sur la Rue du rieu

Compte tenu de ces éléments, les 3 points de raccordement ci-dessus pourraient permettre de raccorder le projet sur le réseau existant si le Maitre d'ouvrage le souhaite.

VETSEL devra être consulté sur ces aspects dès le programme du projet retenu.

Le réseau d'éclairage de l'opération respectera les prescriptions de VETSEL.



2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC THEMATIQUE / FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE - PPRI

Le projet se situe sur le bassin versant du Rieu, affluent de l'Avène.

Ce bassin versant de plus de 2 km² draine une partie de la zone urbaine d'Alès et rejoint l'Avène 360 ml en aval du projet.

L'opération s'étend sur 19907 m². Ce projet doit être compté dans son ensemble car il y a un seul porteur de projet et la globalité des surfaces sont sur le même bassin versant. Le projet de création de ZAC est soumis à déclaration Loi sur l'Eau au titre de la rubrique 2.1.5.0. (Surface >1ha). La doctrine de la DDTM du Gard devra s'appliquer.

Concernant le règlement du PPRI :

En zone d'aléa fort F-U :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception :

- Des aménagements sportifs et équipements légers d'animation et de loisirs de plein air, sans création de remblais
- Des aires de stationnement non souterrains et sans remblais, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation

En zone d'aléa modéré M-U :

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve :

- Que le niveau fini des planchers habitables aménagés soit calé à la cote PHE +30 cm avec un minimum de 80 cm par rapport au terrain naturel
- Que la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable

Sont interdit :

- Les constructions nouvelles à moins de 10 m de l'axe du cours d'eau cadastré
- Tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues

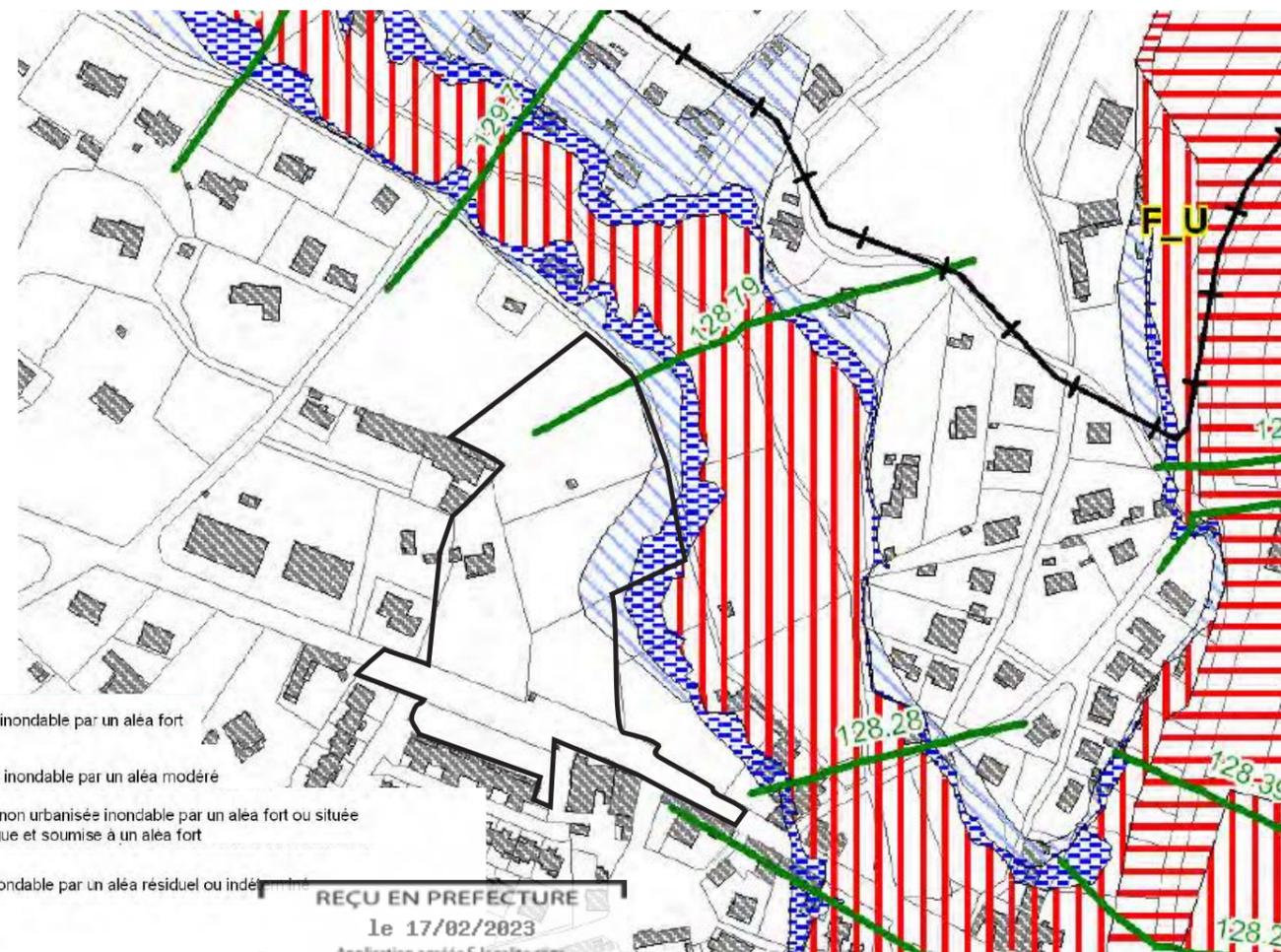
En zone d'aléa résiduel R-U :

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve :

- Que le niveau de plancher bas habitable soit calé à plus de 80 cm par rapport au terrain naturel
- La création d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable est autorisée sous réserve de la production d'étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques d'inondation et sous réserve que le niveau du plancher bas habitable soit calé à + de 80 cm du terrain naturel.

Sont interdit :

- Les constructions nouvelles à moins de 10 m de l'axe du cours d'eau cadastré
- Les opérations de déblais/remblais qui conduiraient à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable



	F-U = zone urbanisée inondable par un aléa fort
	M-U = zone urbanisée inondable par un aléa modéré
	N-Uf et N-Ufd = zone non urbanisée inondable par un aléa fort ou située en contrebas d'une digue et soumise à un aléa fort
	R-U = zone urbaine inondable par un aléa résiduel ou indéterminé
	Limite communale
	Profil en travers

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

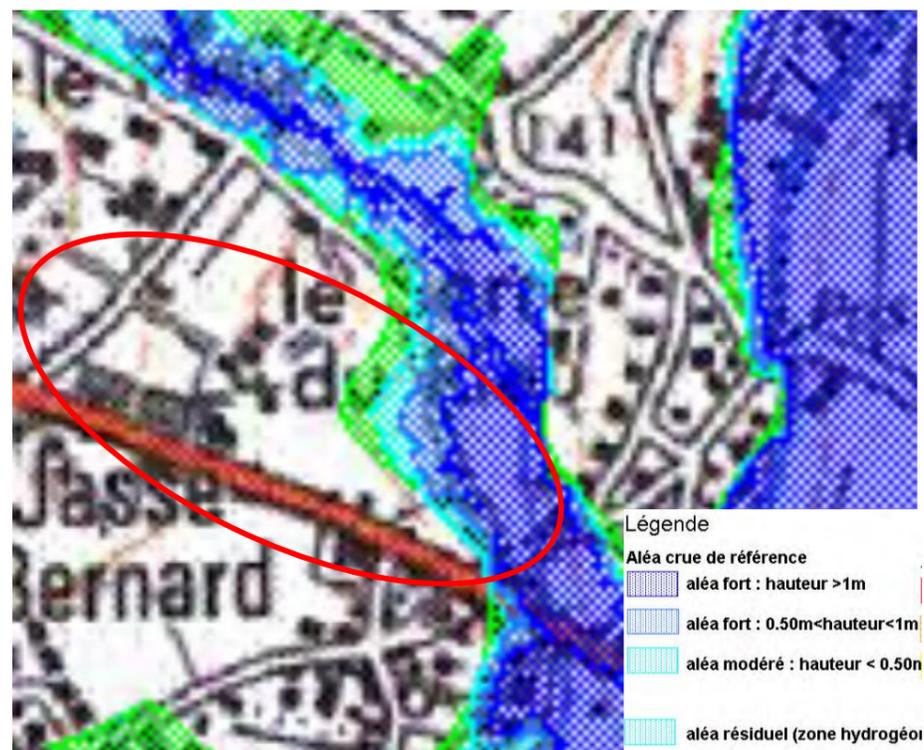
DIAGNOSTIC THEMATIQUE / FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE - PPRI

Le site se situe en partie Ouest en zone inondable du Rieu. Le PPRI des 20 communes du bassin versant du Gardon d'Alès identifie 3 zones sur le secteur :

Une zone d'aléa fort proche du Rieu non constructible, un aléa modéré constructible sous conditions et un aléa résiduel.

En zone d'aléa modéré et résiduel, sont autorisées :

- La création de surfaces pour des locaux d'habitation ou d'activités dont le niveau fini des planchers sont situés en dessous de la côte +0,80 m par rapport au terrain naturel,
- Les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes situées à moins de 10 mètres de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré
- La création de clôtures non transparentes aux écoulements



Le lit mineur du Rieu correspond à un aléa fort avec une hauteur d'eau de plus de 1 m pour la crue de référence centennale.

Le champ d'expansion du Rieu est constitué d'un aléa fort avec une hauteur d'eau comprise entre 50 cm et 1 m ainsi qu'un aléa modéré correspondant à une hauteur d'eau inférieure à 50 cm. L'aléa résiduel correspond à une hauteur d'eau de 10 cm au-delà de la crue de référence, pour une crue exceptionnelle.

Le projet crée plus de 400 m² de remblais en zone inondable, il sera donc soumis à déclaration Loi sur l'Eau au titre de la rubrique 3.2.2.0. La doctrine de la DDTM du Gard devra s'appliquer. Une comparaison des surfaces déblais/remblais du projet permettra de trancher sur ce point.

La PHE identifiée sur le secteur est de 128,79 m NGF au centre du site d'étude.

Le logiciel EXZECO identifie des axes de ruissellement correspondant au bassin versant amont identifié précédemment. Les constructions situées sur un axe de ruissellement auront leur niveau de 1er plancher à au moins 30 cm du terrain naturel.

Le site n'est situé sur aucun périmètre de protection de captage



2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

LES ATOUTS DU SITE

- Paysage remarquable
- Forme urbaine historique forte (hameaux)
- Une architecture sobre et respectueuse de son environnement
- Le château
- Des formes d'habiter intéressantes



LES CONTRAINTES DU SITE

- Inondabilité
- Circulations RD
- Une urbanisation par mitage qui a perturbé et désarticulé le fonctionnement urbain



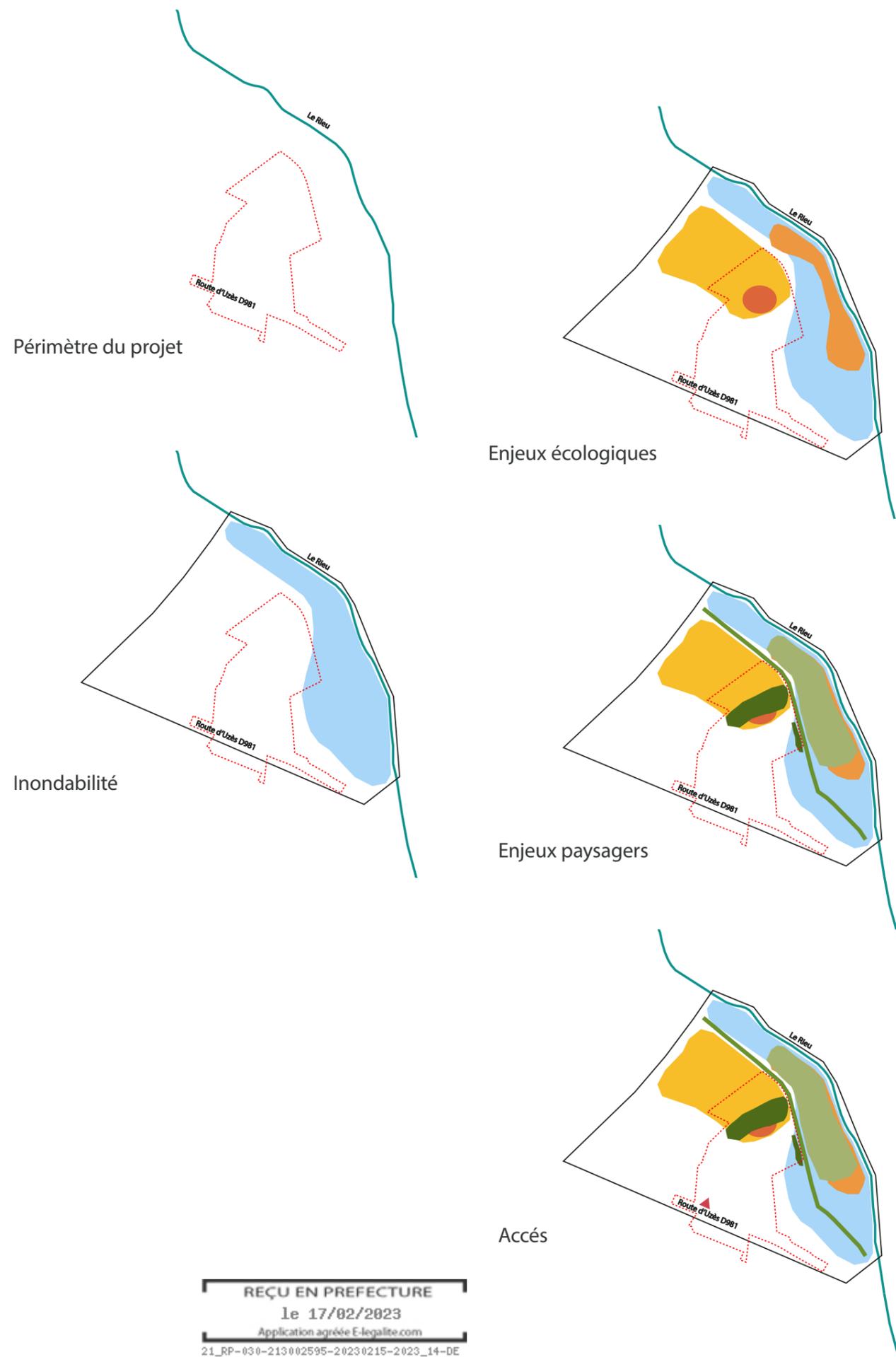
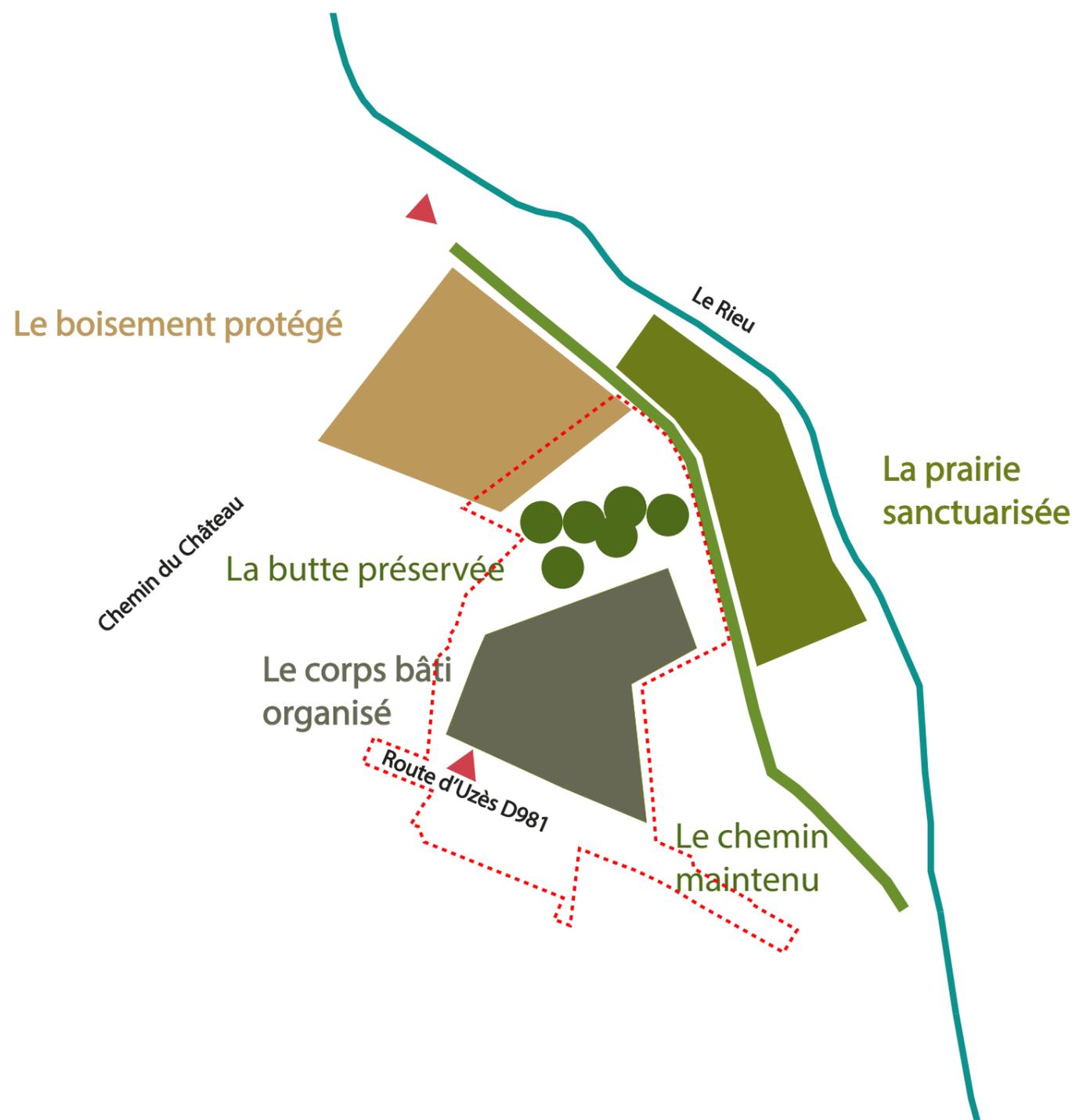
LES ENJEUX D'AMENAGEMENT EN PRESENCE

- 1 - Conserver le caractère bucolique du site et s'appuyer dessus pour proposer un quartier «bienveillant»
- 2 - Réussir la greffe urbaine tout en révélant la qualité architecturale initiale du hameau (proposer une forme urbaine respectueuse de l'histoire du lieu)
- 3 - Faire levier au moyen d'un aménagement ambitieux pour initier le réaménagement de ce secteur

2 - DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

PERIMETRE OPERATIONNEL ET IMPLANTATION DES PROGRAMMES

La synthèse des atouts et contraintes en présence sur le site du projet et ses alentours ont permis de définir le périmètre d'intervention opérationnel, au regard des programmes à mettre en place, des enjeux d'aménagements et de l'ambition portée par la maîtrise d'ouvrage de créer un écoquartier.



REÇU EN PREFECTURE
 le 17/02/2023
 Application agréée E-legalite.com
 21_RP-030-213 002595-2023 0215-2023_14-DE

3. Orientations d'aménagement urbaines et paysagères



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT URBAINES ET PAYSAGERES

LE PARTI D'AMENAGEMENT

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT URBAINES ET PAYSAGERES / SOCLE DU PROJET EN DEVENIR

Les grandes orientations d'aménagement ont été définies et validées, notamment lors des ateliers de concertation avec les citoyens. Intangibles, elles sont le «Fil rouge» du projet à venir.

UN PAYSAGE BUCOLIQUE ET UN ENVIRONNEMENT ECOLOGIQUE CONSERVE ET PROTEGE

Sur le site de projet:

- **Maintien de la butte arborée**, protection de la faune et de la flore. Aménagement à minima, voir aucun aménagement. Préservation de ce fond de scène végétal formé par ses arbres de haute tige.

En limite du site de projet (maintien souhaité):

- **Maintien du chemin du bas Rieu dans son état actuel champêtre et bucolique** (pas de circulation de véhicules motorisés, aucun travaux de VRD). Chemin à usage de promenade pour les riverains.

- **Maintien de la prairie et de la ripisylve en limite du Rieu**, protection de la faune et la flore et préservation de la vue vers le grand paysage au loin et de ce premier plan visuel depuis le coeur du projet en devenir. Cette prairie offre une qualité paysagère et une ouverture visuelle très qualitative à conserver et à sanctuariser.

- **Maintien et protection du boisement support de biodiversité en limite du chemin du Château**. Cet espace abrite de nombreuses espèces à protéger, un aménagement à minima (très léger) et sur une zone bien circonscrite présentant moins d'enjeux écologiques pourra être envisagée si nécessaire. Le rapport/limite au chemin du Château devra être travaillé pour proposer un espace tampon de protection.

UNE FORME URBAINE QUI RACONTE L'HISTOIRE DE LA JASSE DE BERNARD

- **Forme urbaine et architecturale de type hameau - Mas - Corps de ferme** afin de respecter la forme originelle du hameau et révéler sa spécificité de hameau qui n'est aujourd'hui plus lisible. Cette typologie regroupant différents usages et programmes autour d'un espace de type cour permet la rencontre, l'échange, le partage, le vivre ensemble intergénérationnel.

- **Un accès principal depuis la RD / Traiter le rapport à la RD / Façade et accès au futur quartier**. Voie circulée dense, la RD coupe le hameau et semble être une barrière difficilement franchissable. Il s'agira donc de proposer un aménagement qui s'ouvre sur la RD et/ou transforme son image afin de retrouver un esprit de village-hameau. La RD doit passer en deuxième plan et ne plus imposer son fonctionnement routier au reste du hameau, les modes doux doivent retrouver leur place

- **Mettre en lien les espaces publics du hameau** afin de redonner de la cohérence à cet ensemble urbain qu'est le hameau en favorisant les modes doux et l'aménagement de lieux de convivialité type place publique. L'aménagement de ce quartier est un levier pour changer le fonctionnement urbain, les habitudes et usages, et l'image du hameau. La voiture doit retrouver sa juste place afin de libérer les espaces de vie nécessaires au vivre ensemble.

REPARTITION DE LA PROGRAMMATION

Le programme global prévisionnel des constructions comprend environ 3500 m2 de surface plancher.

En fonction du marché, ces surfaces et le nombre approximatif de logements devraient se répartir comme suit:

- 30 % de logements libres
- 50 % de logements sociaux
- 20 % de surface tertiaire

Le programme est donné à titre indicatif et est susceptible d'évoluer dans le cadre du dossier de réalisation.

Il est envisagé de construire une trentaine de logements et une trentaine de stationnements.



3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT URBAINES ET PAYSAGERES

LE PARTI D'AMENAGEMENT

- Légende**
- Périmètre de la ZAC
 - Lots à bâtir - exemple d'implantation
 - Poches de stationnements - exemple d'implantation
 - Arrêts de bus - exemple d'implantation
 - Bassins de rétention et fossé - exemple d'implantation
 - Plantations / corridor écologique - exemple d'implantation
 - Chemin bucolique maintenu
 - Cheminements piétons
 - Voie accès véhicules
 - Piste cyclable

