



PLAN LOCAL D'URBANISME

2.PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Août 2009

SOMMAIRE

A – LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	3
1/ la localisation de Saint Christol lez alès.....	3
2/ les éléments naturels et l'occupation humaine de l'espace.....	3
3/ les éléments humains	4
B – LE CONTENU DU PADD	5
axe 1 : l'amélioration du cadre de vie habité et naturel	5
Objectif 1.1 : mise en place d'une politique de l'habitat articulée autour des prescriptions du plan local de l'habitat établi à l'échelle de l'arrondissement d'Alès.....	5
Objectif 1.2 : améliorer le fonctionnement urbain à l'échelle de la commune	6
Objectif 1.3 : améliorer le cadre de vie naturel	6
axe 2 : développer une activité propre à St Christol lez Alès	7
Objectif 2.1 Maintenir une activité agricole sur la commune.	7
Objectif 2.2 pour les activités nécessitant des espaces spécifiques.....	7
Objectif 2.3 pour les activités économiques ne nécessitant pas des espaces spécifiques.....	7
Objectif 2.4 Initier une politique tournée vers l'accompagnement des activités touristiques de l'arrière pays et des Cévennes.	7
Axe 3 développer les conditions d'animation de la vie sociale	7
Objectif 3.1 développer les structures sportives et d'animation	8
Objectif 3.2 Développer une politique d'accueil et de vie pour les personnes âgées	8

Le projet d'aménagement durable (PADD) définit le devenir du territoire communal. Il fixe les orientations générales qui serviront de référence pour toutes les actions d'aménagement et de développement à venir.

Le PADD porte sur la manière dont l'espace devra être traité en tant que cadre de vie et sur le type d'activité et de pratiques sociales en tant que modes de vie.

Pour construire cette représentation du futur, la commune s'appuie sur un diagnostic du territoire : réalité à partir de laquelle le projet peut s'imaginer et les actions se définir.

La réalité du territoire peut s'appréhender sous des angles d'approche différents mais complémentaires. Ces angles d'approche peuvent alors, en termes de projet, servir d'axes de propositions d'actions qui deviennent autant d'objectifs particuliers pour orienter les décisions en matière d'aménagement de l'espace et de développement d'activités assurant l'avenir de la vie du territoire communal.

A – LES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme a, dans un premier temps, analysé la réalité du territoire communal.

Il s'agit ici de synthétiser les données du rapport de présentation pour dégager les atouts et les faiblesses du territoire, sous différents angles d'approche.

1/ LA LOCALISATION DE SAINT CHISTOL LEZ ALES

la commune s'est développée autour d'un carrefour de communications :

- le pays des Cévennes par la route d'Anduze
- la plaine du Languedoc vers Montpellier
- la ville centre d'Alès et plus loin le centre de la France et la vallée du Rhône.

Cette position stratégique de carrefour lui confère une fonction d'échange et d'ouverture qui explique, pour partie, son dynamisme.

St Christol lez Alès est limitrophe d'Alès, ville centre de la région avec un passé récent difficile, lié à la crise de l'industrie houillère. Depuis quelques années – mais le phénomène est récent – on assiste à une reconversion importante de l'économie locale fondée jusqu'à la période récente sur le secteur primaire (agriculture, charbon). Celle-ci se reconvertit vers le secteur tertiaire (commerces, services aux entreprises et aux personnes, services marchands ou non marchands). Dans ce contexte, St Christol lez Alès est bien positionné géographiquement (proximité d'Alès), économiquement (il n'y a pas le poids des mines sur son territoire), socialement (commune d'accueil et d'habitat depuis toujours).

St Christol lez Alès fait partie de la couronne des communes Sud du bassin alésien. Plus ouverte sur le Sud, vers les pôles de développement majeurs du Languedoc que sont Nîmes et Montpellier, moins marquée économiquement que les communes du Nord d'Alès, plus accessible et "facile" à aménager que les communes des Cévennes, St Christol lez Alès connaît une forte croissance démographique due à sa localisation dans l'aire d'influence d'Alès et à son propre dynamisme.

2/ LES ELEMENTS NATURELS ET L'OCCUPATION HUMAINE DE L'ESPACE

Les problèmes hydrauliques sur le territoire sont importants.

Le Gardon d'Alès est connu pour ses inondations comme le sont les différents ruisseaux qui s'y jettent. Les terres inondables par le Gardon ont une vocation agricole affirmée et sont restées protégées des pressions urbaines. Les occupations humaines en limite du fleuve sont perchées sur deux collines Montmoirac et Montèze. Ces deux hameaux anciens constituent des pôles de vie traditionnels de la commune avec le hameau de Vermeil et du vieux village.

Les ruisseaux qui traversent les zones habitées présentent des risques d'inondation importants qu'il s'agisse de l'Alzon et de ses deux affluents d'Aurettes et de Respèchas, du Carriol alimenté par le Faverol, les vallats de l'Hospitalet ou par le Respèchas, entre autres.

St Christol lez Alès se caractérise également par des espaces naturels significatifs par leur impact sur le territoire et par leur fonction :

- la colline de Montèze et du Rouret
- la colline de Montmoirac

Ces deux espaces naturels, de tailles différentes, jouent un grand rôle dans la vie de la commune : lieu de détente, de sport, d'accueil pour des activités de plein air et de loisir. Ils constituent un atout important dans le pouvoir d'attraction de la commune et dans son image

Certains de ces espaces sont couverts par des ZNIEFF (Bois de Bauzon, Serre d'Avènes, rives du Gardon). Elles reconnaissent la qualité du patrimoine naturel de la commune.

Les espaces agricoles, de moins en moins nombreux (vignes, maraîchers) contribuent à garder à St Christol lez Alès un aspect rural qui participe à son pouvoir d'attraction.

L'implantation humaine se caractérise par deux types d'habitat correspondant à deux grandes périodes de l'urbanisation de la commune :

- Le vieux village et les hameaux situés sur des hauteurs, hors des risques d'inondation. Lieux d'habitation traditionnels (forme des constructions, aspects architecturaux et matériaux traditionnels).
- Les extensions récentes, dans les terres basses, correspondant à un habitat plus moderne dans les formes : villas et aux aspects plus banalisés des habitations pavillonnaires.

La pression foncière récente, les procédures d'autorisation de construire de ces dernières années (lotissements entre autres), et les opportunités foncières, isolées les unes des autres, ont eu tendance à créer un urbanisme pavillonnaire, replié sur l'opération, sans toujours prendre en considération son insertion dans le bâti environnant et son incidence sur le fonctionnement général de la commune.

Cette manière d'occuper l'espace a créé des difficultés au niveau des conditions d'assainissement des habitations.

- Dans un premier temps, cela remonte déjà loin, l'occupation de l'espace s'est faite de manière concentrée sur des hauteurs, sous forme de hameaux traditionnels.
A l'époque, les problèmes liés à l'assainissement, comme on le conçoit de nos jours, ne se posaient pas. Ils apparaissent actuellement.
- Après, ce furent des constructions isolées, individuelles, symptomatiques des zones créées pour ce type d'urbanisation (zones UN ou NB) avec un assainissement autonome défini par des règles de superficie sans tenir compte de l'aptitude des sols.
- Récemment, l'urbanisation s'est faite sous forme de lotissements dans lesquels les problèmes d'assainissement étaient traités à l'échelle du lotissement, sans quelquefois prendre en considération les incidences sur le réseau collectif à l'échelle de la commune.
Les conditions de viabilité des habitations nécessitent une réflexion et des mesures prenant en compte la globalité des espaces bâtis, l'aptitude des sols, les coûts, les modalités de leur financement et la programmation dans l'espace et dans le temps.

3/ LES ELEMENTS HUMAINS

Le point précédent et l'évolution démographique sont directement liés.

La population de St Christol lez Alès a plus que doublé dans les dernières quarante années (1968 : 2595 habitants – 2004 : 6049 habitants). C'est dire le pouvoir d'attraction de la commune du essentiellement à sa localisation et à la politique d'urbanisation conduite pendant cette période. Les prévisions retenues permettent de penser que St Christol lez Alès aura une population de l'ordre de 7500 habitants dans les quinze prochaines années. Cette nouvelle population générera des besoins aussi bien qualitatifs que quantitatifs relatifs au cadre de vie et aux équipements et services liés à sa vie quotidienne.

Les actifs sur la commune sont au nombre de 2300, le chômage, en 1999, était de 18,7%, élevé certes, mais inférieur à celui de la communauté d'agglomération alésienne (20%).

28% des personnes ayant un emploi travaillent sur place, ce qui montre le rôle important de l'emploi sur la commune et de la commune dans son environnement, notamment au regard d'Alès, le centre économique du bassin.

La structure des emplois (salariés ou non salariés) met en évidence le processus de reconversion économique et sociale de St Christol lez Alès et partant du bassin alésien :

- 1,3 % des emplois dans l'agriculture
- 17,2% des emplois dans l'industrie de transformation essentiellement
- 7,2% des emplois dans la construction
- 74,3% des emplois dans le secteur tertiaire.

Le pouvoir d'attraction de St Christol lez Alès se manifeste par une accélération du nombre de permis de construire pour logements neufs ces dernières années :

- 65 en 1999
- 74 en 2000
- 120 en 2001
- 140 en 2002
- 152 en 2003

Soit une moyenne annuelle constatée de 110.

Si on poursuit la tendance du nombre des permis de construire et des formes d'urbanisation constatées ces derniers temps, l'espace se consommera rapidement, les problèmes de fonctionnement augmenteront en nombre et en difficulté.

Pour accueillir la nouvelle population (+ de 1500 habitants) il faut prévoir environ 650 logements (2,3 personnes par logement en moyenne).

A partir de ces éléments clés du diagnostic territorial et en les croisant, on peut mettre en évidence :

- des atouts : grand pouvoir d'attraction de la commune, socle d'emplois important sur la commune, qualité de l'environnement naturel.
- Des faiblesses : un fonctionnement urbain rendu difficile par la rapidité de l'urbanisation, pas toujours intégré dans une conception d'ensemble, des difficultés dues aux problèmes hydrauliques, des problèmes dans l'assainissement des constructions existantes et à venir.

B – LE CONTENU DU PADD

A partir des éléments clés du diagnostic territorial, l'objectif pilote du PADD, celui autour duquel l'ensemble du projet va s'organiser et se décliner, peut s'exprimer ainsi :

St Christol lez Alès entend jouer un rôle majeur dans le développement économique du bassin d'Alès et de la Communauté d'Agglomération du grand Alès. Le but est de devenir un rouage incontournable du moteur de la dynamique de cette évolution économique et sociale.

Cet objectif pilote peut se construire autour de trois axes directeurs, chacun se déclinant en objectifs complémentaires.

AXE 1 : L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE HABITE ET NATUREL

L'accroissement de la population, l'évolution de la structure des emplois, l'évolution du niveau des connaissances, la rapidité des échanges d'informations ... modifient la demande sociale en matière de cadre de vie et de mode de vie. St Christol lez Alès veut maintenir son haut niveau d'attraction. La demande sociale n'en sera que plus exigeante.

L'amélioration du cadre de vie passe par la réalisation de plusieurs objectifs interdépendants.

OBJECTIF 1.1 : MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ARTICULEE AUTOUR DES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL DE L'HABITAT ETABLI A L'ECHELLE DE L'ARRONDISSEMENT D'ALES

Cette politique peut se décliner de la manière suivante :

- Diversifier l'offre de logements

La diversification répond à un besoin pour satisfaire une population diversifiée dans sa structure (âge, profession, revenus ...) et permet une animation nécessaire à l'attractivité de la commune.

Dans ce domaine, l'objectif est de créer environ 650 logements dont 8 à 10% de logements en immeubles collectifs de petites unités. Sur ce point, le Plan Local d'Urbanisme peut intervenir à travers le zonage et le règlement des zones en jouant, entre autres, sur les normes de densité et de volumétrie.

A ce sujet, compte tenu des formes urbaines existantes, urbanisation récente sous forme de villas individuelles essentiellement – du paysage urbain que ces formes ont contribué à créer – de l'environnement naturel des espaces à ouvrir à l'urbanisation et de la culture de la population attachée au bien individuel, la commune a retenu la possibilité de fixer une superficie minimale aux parcelles ou aux lots pour être constructibles.

- L'offre en logements nouveaux doit s'organiser spatialement de manière à consommer le moins d'espace possible pour protéger les espaces naturels – cultivés ou non – éléments constitutifs du cadre de vie.

Les pôles existants – centre village et hameaux traditionnels – doivent se densifier pour renforcer leur rôle de pôles de vie et de structuration du paysage bâti. Ils doivent devenir le "centre" de nouveaux quartiers et le pôle d'organisation des urbanisations à venir.

L'urbanisation à venir doit donc se concevoir dans une conception globale de l'espace et favoriser les opérations d'ensemble permettant une meilleure organisation. Cette conception passe par l'établissement de schéma de fonctionnement sur des espaces vierges, significatifs à l'échelle du quartier, par des procédures adaptées d'urbanisation intégrant la réalisation des équipements publics d'infra ou de superstructures nécessitées par l'opération elle-même et par son impact sur le reste de la commune, tenant compte des modalités de financement des équipements collectifs qu'il s'agisse de la ZAC, des PAE, de la PVR voire d'autres modalités adaptées aux différents cas de figure.

La mise en place d'une politique d'assainissement des zones d'habitat. St Christol lez Alès connaît des problèmes de ruissellement des eaux domestiques.

Les espaces soumis aux risques d'inondation doivent être protégés.

Les zones inondables du Gardon sont réservées à l'agriculture et doivent le rester. Il n'est pas nécessaire d'autoriser de nouvelles constructions même liées à l'exploitation. Les extensions des constructions existantes doivent être limitées et réalisées en tenant compte des normes de sécurité nécessaires pour éviter les risques d'inondation.

Le long des cours d'eau qui génèrent des inondations par fortes pluies, des zones non aedificandi doivent permettre de positionner sur le terrain les marges de recul pour l'implantation des constructions qui sont autorisées dans la zone.

Ces zones non aedificandi peuvent être définies en tenant compte également du rôle qu'elles peuvent jouer dans la trame verte à travers les zones urbaines et dans la trame du cheminement (chemin piétons, pistes cyclables ...) à travers le territoire. Ces espaces protégés de nouvelles constructions laissent des ouvertures sur leur usage futur.

Des mesures individuelles, par opérations doivent compléter le dispositif de lutte contre les inondations : absence de clôtures dans les zones non aedificandi, clôtures autorisées ailleurs ne gênant pas l'écoulement des eaux (orientations et matériaux autorisés), réalisation de bassins de rétention des eaux de pluie pour chaque opération, dimensionnés par rapport à la taille de l'opération et à ses incidences sur l'imperméabilisation des sols ...

-Devant les difficultés rencontrées pour l'assainissement des eaux domestiques, une politique, à travers le schéma d'assainissement et le zonage d'assainissement, doit être arrêtée et connue des différents acteurs de l'aménagement. Cette politique, tenant compte des données des études techniques d'assainissement, passe par la définition d'une stratégie d'ouverture à l'urbanisation jouant à la fois sur les procédures de financement des coûts de réalisation des équipements de viabilité, sur un échancier des travaux, sur les priorités spatiales.

OBJECTIF 1.2 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Une réflexion sur les différentes opérations d'aménagement doit favoriser, au moment du dépôt des autorisations d'occuper les sols, des formes urbaines qui ne soient pas fermées sur elles-mêmes, mais au contraire ouvertes sur l'extérieur et les espaces limitrophes urbanisés ou urbanisables.

L'objectif général est de créer peu à peu un maillage qui permette de différencier les différents modes de déplacements (automobiles, piétons, cycles ...) à l'intérieur des quartiers et entre les différents quartiers habités de la commune.

Cette réflexion peut s'appuyer sur des emplacements réservés, sur l'usage à terme des couloirs non aedificandi le long des ruisseaux.

Dans cette démarche, la fonction des espaces publics existants ou à créer, est importante : rôles des places, des espaces verts, des trottoirs ...

La création de la déviation de St Christol lez Alès – opération prise en charge par la Communauté d'Agglomération, permettra d'alléger le trafic automobile dans le centre de St Christol lez Alès, au niveau de la Pyramide. Ainsi, cet espace central, au cœur de la ville, pourra retrouver sa fonction de centralité dans un cadre plus sécurisé, plus agréable et permettre le développement des commerces existants et de l'habitat. L'opération centre ville qui mixte les activités commerciales et les logements prendra alors toute son ampleur et jouera un rôle important dans la stratégie globale de la commune : amélioration du cadre de vie et pouvoir d'attraction de St Christol lez Alès.

OBJECTIF 1.3 : AMELIORER LE CADRE DE VIE NATUREL

La nature participe au paysage urbain et à l'attraction de la ville. L'objectif est de faire en sorte que l'espace naturel, au même titre que l'espace habité, entre dans la composition du paysage du territoire communal et dans le cadre de vie de la population.

Des espaces comme le Rouret ou Montairargue, le Serre d'Avène, sont des lieux de promenade, de détente et de loisir. Leur aménagement doit se faire en pensant à leurs relations physiques et fonctionnelles avec les espaces bâtis.

AXE 2 : DEVELOPPER UNE ACTIVITE PROPRE A ST CHRISTOL LEZ ALES

L'objectif est que le développement démographique ne conduise pas St Christol lez Alès à devenir peu à peu une commune dortoir (emplois sur Alès, Nîmes, Montpellier ...)

Il existe un socle économique solide sur la commune.

En le confortant et en le développant, la commune peut maintenir une économie sur place et développer une vie quotidienne.

OBJECTIF 2.1 MAINTENIR UNE ACTIVITE AGRICOLE SUR LA COMMUNE.

L'agriculture connaît une période difficile d'adaptation et de reconversion. Cette activité existe, elle crée une richesse sur place et a pour effet secondaire de protéger l'espace naturel de la spéculation foncière et d'une urbanisation désordonnée.

Un projet de classement de certains espaces viticoles en AOC est en cours. Le PLU doit protéger ces espaces par un classement strict, évitant autant que faire se peut des constructions qui ne seraient pas nécessairement liées à l'exploitation agricole.

OBJECTIF 2.2 POUR LES ACTIVITES NECESSITANT DES ESPACES SPECIFIQUES

- Créer des espaces sécurisés au regard des risques d'inondation pour permettre le transfert des activités sujettes aux inondations, favoriser leur pérennité et requalifier les abords des zones d'activités organisées en tant que telles ou spontanées (exemple : le long de la route de Sommières ou d'Anduze). L'objectif de requalification vise la revalorisation des activités et de leurs espaces de fonctionnement, mais aussi participe à l'amélioration du cadre de vie et à l'embellissement des entrées de ville.

- Utiliser la déviation de St Christol lez Alès pour créer un nouveau secteur d'activités – localisation intéressante, accès facile – à côté de la cave coopérative existante. Ce secteur d'activité doit être conçu et aménagé dans un souci de qualité sur le plan urbanistique, architectural et paysager. Cela pour tenir compte de la présence d'habitations en périphérie, de la présence du vieux village de St Christol lez Alès sur ses hauteurs, mais aussi, pour répondre à une exigence de qualité demandée par la société dès que l'on touche au paysage urbain et au cadre de vie. Le développement de nouvelles activités nécessite un contexte physique attractif.

- Prendre en compte toutes les potentialités pouvant s'offrir le long de la voie de contournement.

OBJECTIF 2.3 POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES NE NECESSITANT PAS DES ESPACES SPECIFIQUES

Favoriser la mixité activité/habitat. La plurifonctionnalité des espaces est génératrice d'animation et de vie. Elle peut limiter les besoins en déplacement et créer plus d'échanges et de solidarité à l'intérieur du quartier.

Cet objectif est à prendre en considération dans des espaces clés comme le centre de St Christol lez Alès aux abords de la Pyramide, comme les espaces nouveaux ouverts à l'urbanisation. Il doit être lié à l'objectif portant sur les espaces publics dans sa contribution à l'animation du quartier.

OBJECTIF 2.4 INITIER UNE POLITIQUE TOURNEE VERS L'ACCOMPAGNEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES DE L'ARRIERE PAYS ET DES CEVENNES.

L'objectif n'est pas de faire de St Christol lez Alès un centre touristique, mais de profiter de l'engouement touristique de l'arrière pays cévenol, de sa position de carrefour entre plaine et Cévennes, de sa proximité du centre touristique d'Anduze et de la ville d'Alès pour développer:

- des hébergements de passage ou de séjour (gîtes, chambres d'hotes, hôtels ...)
- une offre de circuits de découverte des espaces naturels de qualité de St Christol lez Alès, reliés à terme, aux circuits plus organisés autour d'Alès et dans les Cévennes
- la fréquentation du musée local.

AXE 3 DEVELOPPER LES CONDITIONS D'ANIMATION DE LA VIE SOCIALE

Il s'agit là d'un axe stratégique qui dépasse les limites de compétence du PLU. Mais cet axe est déterminant pour la commune. L'objectif est de maintenir l'envie de rester à St Christol lez Alès pour toutes les animations sociales, sportives et culturelles, d'attirer d'autres personnes encore en renforçant l'image de ville vivante et animée que St Christol lez Alès s'est donnée et veut développer.

C'est un choix politique fort pour lequel le PLU peut apporter sa contribution.

OBJECTIF 3.1 DEVELOPPER LES STRUCTURES SPORTIVES ET D'ANIMATION

Il existe déjà un haut niveau d'équipement dans ce domaine. Mais les besoins sont d'autant plus forts qu'ils sont entretenus voire développés par les activités existant à ce jour. St Christol lez Alès possède des atouts pour développer cette fonction : l'espace du Rouret entre autres.

Sa localisation et sa composition lui confèrent une vocation naturelle pour le sport, la détente et autres activités du type : accueil touristique, culture ...

Le PLU doit confirmer cette vocation et prévoir des espaces réservés pour l'implantation d'équipements publics remplissant cette fonction.

OBJECTIF 3.2 DEVELOPPER UNE POLITIQUE D'ACCUEIL ET DE VIE POUR LES PERSONNES AGEES

L'accroissement de la population au niveau régional, la présence d'un centre urbain doté d'équipements matériels et humains de santé de haut niveau, l'allongement de l'espérance de vie, les modifications sociales voire culturelles de la structure familiale et de ses modes de vie créent des besoins importants dans ce domaine.

St Christol lez Alès présente de nombreux atouts dans ce registre et veut faire de sa commune un lieu où cette fonction sociale et économique à la fois peut se développer.

Cet objectif se décline avec tous ceux qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie. Si le PLU n'a pas un rôle direct à jouer, il peut y contribuer par l'intermédiaire du règlement des zones et des emplacements réservés (accès, cheminements, espaces publics ...) et par la volonté affichée dans ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

XXXXX
XXX
X

La complémentarité et la synergie entre les différents axes (qui définissent des champs d'actions) et entre les différents objectifs spécifiques à chaque axe se veulent les garants de la cohérence du projet d'ensemble et de son efficacité à terme.

Le PADD veut intégrer, dans une même démarche de conception et d'action, les différents espaces du territoire communal et la durée. Il se veut un projet global pour St Christol lez Alès mais aussi un élément dynamique du Projet d'Agglomération tant il est vrai que le devenir de St Christol lez Alès et celui de l'ensemble de l'agglomération sont liés.