



ZAC MITHRA |

Saint-Laurent d'Aigouze | Juin 2025

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

+ MAÎTRE D'OUVRAGE



Mairie de St-Laurent-d'Aigouze
Rue Henry Méry,
30220 Saint-Laurent-d'Aigouze
Tél. + 33 (0)4 66 88 12 77



SPL 30
442 Rue Georges Besse,
30000 Nîmes
Tél. + 33 (0)4 66 38 23 40

+ MAÎTRE D'OEUVRE

Lebunetel
Associés

LEBUNETEL + Associés
Architecture, Urbanisme, paysage
1122 avenue du Pirée - Le Dôme
34000 Montpellier
Tél: +33 (0)4 67 13 81 20



CEREG
VRD, Hydraulique, environnement
399, rue Georges Seguy - Bât. B
34080 Montpellier
Tél: +33 (0)4 67 41 69 80



PLUS DE VERT
Développement durable / énergie
520 avenue Saint-Sauveur
34980 St-Clément-de-Rivière
Tél: +33 (0) 9 51 00 48 09



SOMMAIRE

OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

SITUATION GÉOGRAPHIQUE	5
ENJEUX ET CONTEXTE	6
CHOIX DU SITE	7
PÉRIMÈTRE	8
COMPATIBILITÉ AVEC LES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR	9

L'ÉTAT DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT

ZAC MITHRA	15
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	16
MILIEU NATUREL	19
SYNTHÈSE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES	21
ENVIRONNEMENT HUMAIN	22

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

AMBITIONS	27
UN GRAND PARC D'ENTRÉE DE VILLE	28
SOBRIÉTÉ DU MAILLAGE VIAIRE ET CONNEXIONS AU VILLAGE RENFORCÉES	29
DES LOGEMENTS ADAPTÉES AU CONTEXTE LOCAL	30
INTÉGRATION DES POCHES DE STATIONNEMENT AVEC L'ESPRIT PAYSAGER	31
UNE RESTRUCTURATION DE L'ENTRÉE DU CENTRE ANCIEN	32
JARDIN DE PLUIE ET CHEMIN DE VACARESSE	33

LE PROGRAMME

PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	34
--	----

+

+

+

+

+

+

OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

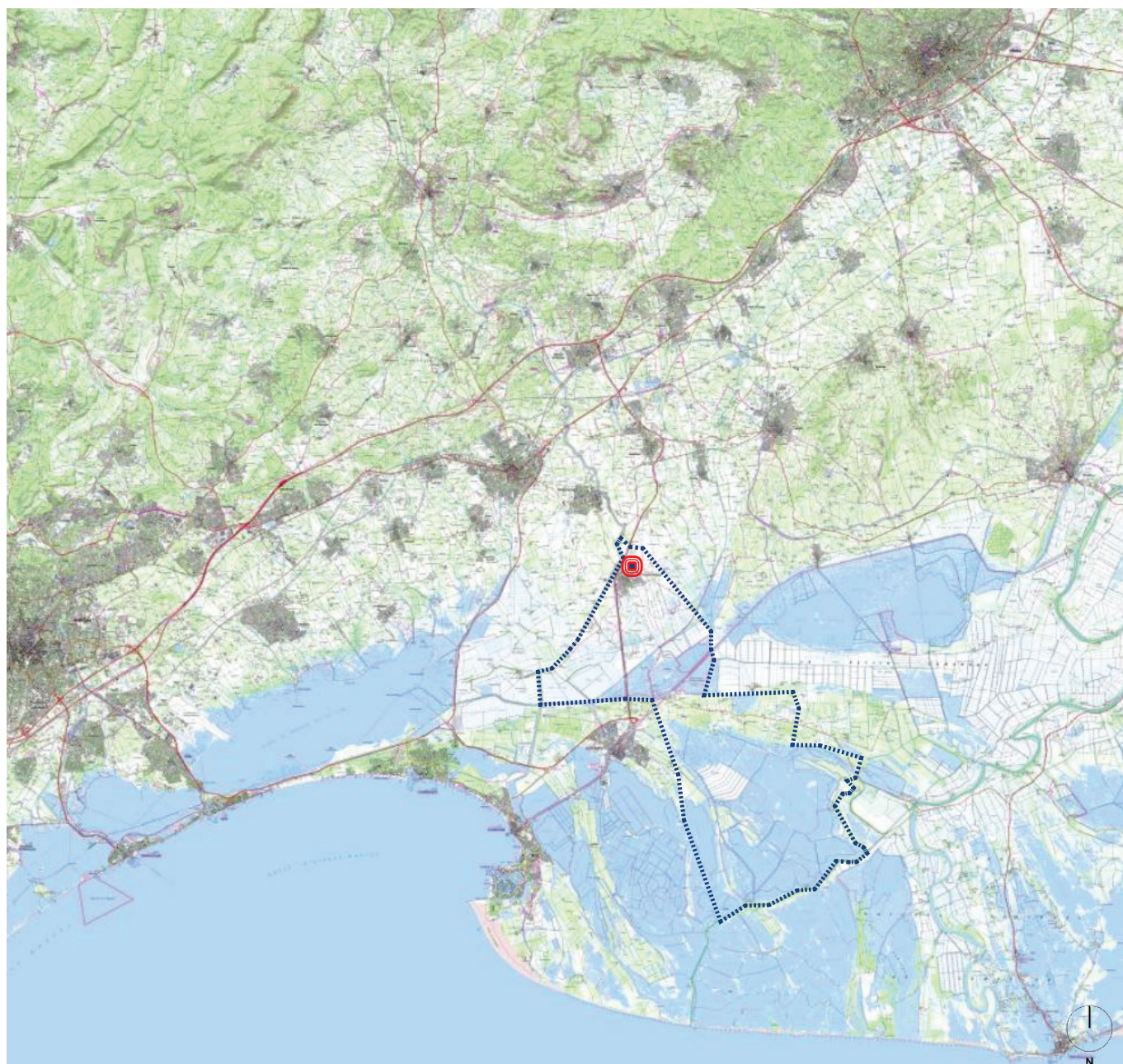
SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La commune de Saint-Laurent-d'Aigouze fait partie de la Communauté de Communes Terre de Camargue (CCTC), composée de 3 communes (Aigues-Mortes, Le Grau-du-Roi, Saint-Laurent-d'Aigouze). Elle intègre le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard.

La commune est positionnée à proximité et à mi-distance des grandes agglomérations de Montpellier et de Nîmes. Elle constitue la porte d'entrée du grand site de la Camargue gardoise.

Saint-Laurent-d'Aigouze est situé dans la plaine alluvionnaire du Vidourle et du Vistre qui est ponctuée de villes moyennes et villages. Les deux fleuves forment une plaine qui par sa platitude et sa lumière plus vive, préfigure la Camargue.

Le massif des Costières s'avance en éperon vers Saint-Laurent-d'Aigouze, visible au lointain depuis la zone de projet.



ENJEUX ET CONTEXTE

Le projet d'aménagement proposé vise à :

- Favoriser la production d'une offre diversifiée en termes de type de logements ou en statut (locatif, accession, locatif social) et accessible à la population de Saint-Laurent d'Aigouze au niveau économique ;
- Favoriser un rééquilibrage de la pyramide des âges en développant une offre de logements adaptée aux jeunes ménages, tout en répondant aux besoins de la population plus âgée en favorisant le maintien à domicile ou l'offre adaptée ;
- Maîtriser la qualité urbaine et architecturale du futur quartier pour préserver un patrimoine villageois d'ensemble ;
- Proposer des formes individuelles plus diversifiées et plus innovantes pour un développement plus durable ;

- Requalifier les espaces publics de voirie principalement dédiés à l'automobile en travaillant la place des modes actifs dans l'aménagement du futur projet (maillage des modes doux généreux sur l'ensemble du quartier) et assurant la liaison entre le centre-ville et l'écoquartier (présence de la voiture limitée et peu visible) ;

- Développer une offre en espace public qualitative et support d'usages avec des espaces verts (forte présence du végétal dans le projet) et de loisirs (parcours de santé, boulodrome...) sur la partie Nord la plus exposée aux inondations.



Diagnostic urbain / Sept 2023

CHOIX DU SITE

UN SITE STRATÉGIQUE

Le projet d'aménagement s'implante sur la commune de Saint-Laurent-d'Aigouze, un site d'implantation stratégique puisque la commune est positionnée à proximité et à mi-distance des grandes agglomérations de Montpellier et de Nîmes. Elle constitue la porte d'entrée du grand site de la Camargue gardoise.

Au regard de la loi ZAN, le secteur Mithra sera le dernier site d'extension urbaine de la commune et représente ainsi un enjeu stratégique important pour l'avenir de la commune. Le choix d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur au Nord du village se justifie par :

- Sa localisation au plus près du centre du village et des équipements scolaires et sportifs ;
- Sa desserte directe par la RD 979 (giratoire du Taureau) et l'existence d'une trame viaire sur laquelle viendra se connecter la desserte interne du futur quartier : Chemin de la Viguière au Nord, Chemin de Vaccarès au Sud et Chemin des Grenouilles à l'Est ;
- L'opportunité au travers de l'aménagement de ce nouveau quartier, de mettre en valeur l'entrée du village et de créer un espace paysager et récréatif sur le secteur situé au Nord (secteur Np).

UN SITE PROCHE DES PÔLES D'ATTRACTIVITÉ

Au sein de la commune, l'opération est localisée au droit de l'entrée Nord de celle-ci, un secteur stratégique, perçu comme le prolongement urbain naturel du centre du village : pôle de services, d'emplois et d'équipements administratifs, scolaires, sportifs et culturels.

UN SITE ACCESSIBLE À PROXIMITÉ DU COEUR DE VILLAGE

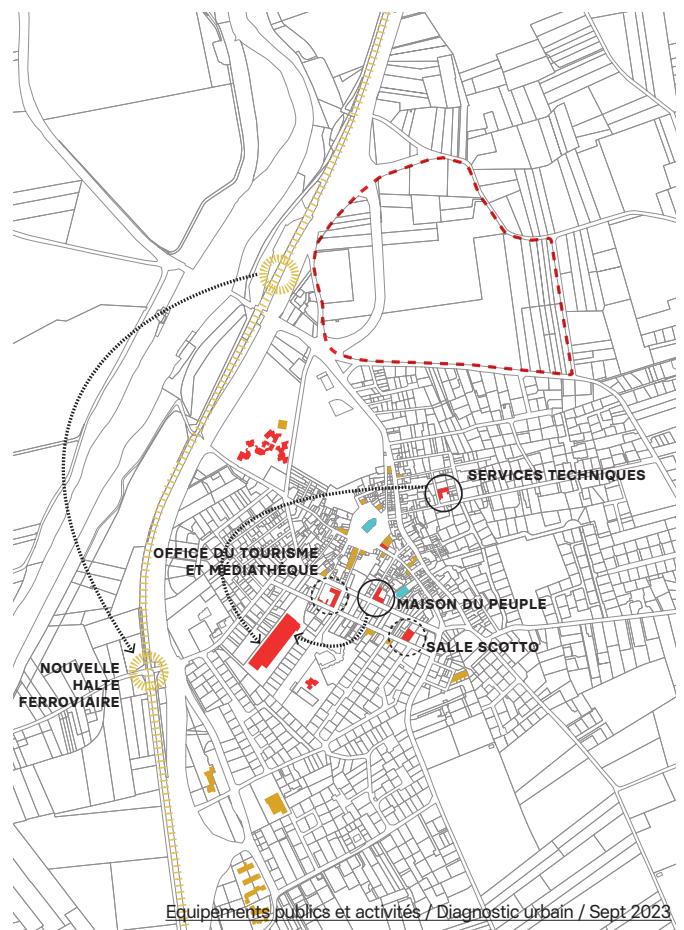
La zone de projet est située à proximité de la gare et des principaux axes routiers structurants du grand territoire (RD 979 qui draine un trafic important) et au droit d'une entrée routière du village (RD 46).

L'opération de ZAC s'accompagne en outre de nombreux projets d'amélioration de la connectivité et du fonctionnement du site (réaménagement et requalification d'axes, création de voies cyclables sur la RD 46 et sur le chemin de Vaccarès).

La ZAC offre ainsi l'opportunité de mailler le site avec le village et les quartiers alentours. Le site est en effet actuellement contourné par les voies mais avec peu d'accès pédestres directs (peu de connexions lisibles entre les quartiers du centre et vers le site, dû à un fonctionnement en impasse).

La connectivité du présent projet d'aménagement sera ainsi renforcée grâce à la création de voies de transports « mode doux ». En aménageant des voies piétonnes et cyclables à proximité, les déplacements des futurs usagers de l'écoquartier seront largement facilités.

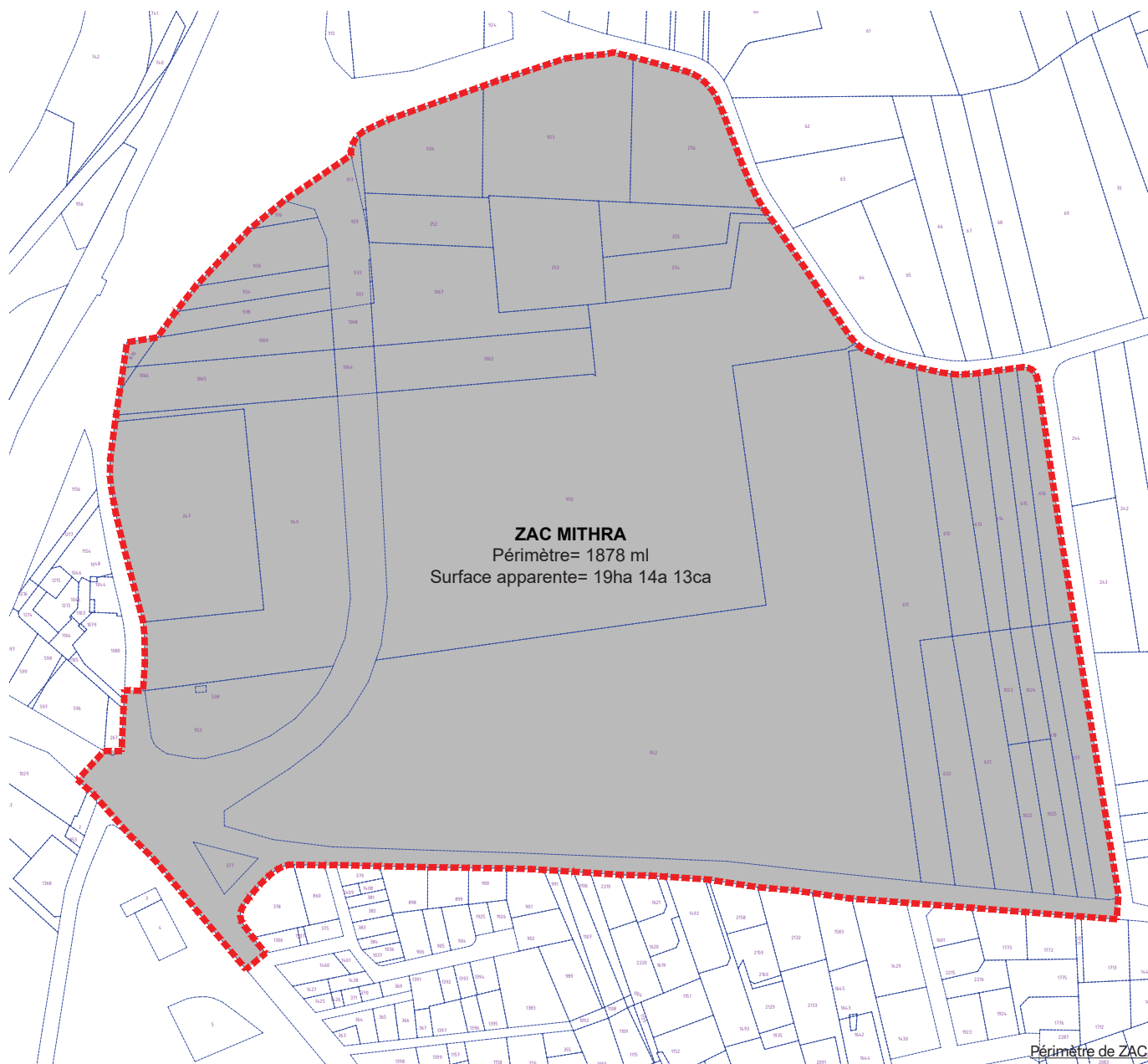
D'un point de vue environnemental, le choix du site est favorable et viendra qualifier l'entrée du village. Le projet vise à renaturer la zone et à insérer des moyens de transports doux, mais également de préserver les sols d'intrants pouvant être utilisés par les exploitations agricoles en activité sur le site.



PÉRIMÈTRE

Le périmètre de la ZAC s'étend sur 19,14 ha.

La zone de projet est bordée au Sud par le chemin de Vacaresse, à l'Ouest la RD46 traverse le projet du Sud au Nord pour se raccorder au niveau du rond-point de la RD979. La rue du stade définit la limite Est du projet tandis que le chemin de la Viguière définit la limite Nord et Est.



COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLU

L'opération s'inscrit dans les zones :

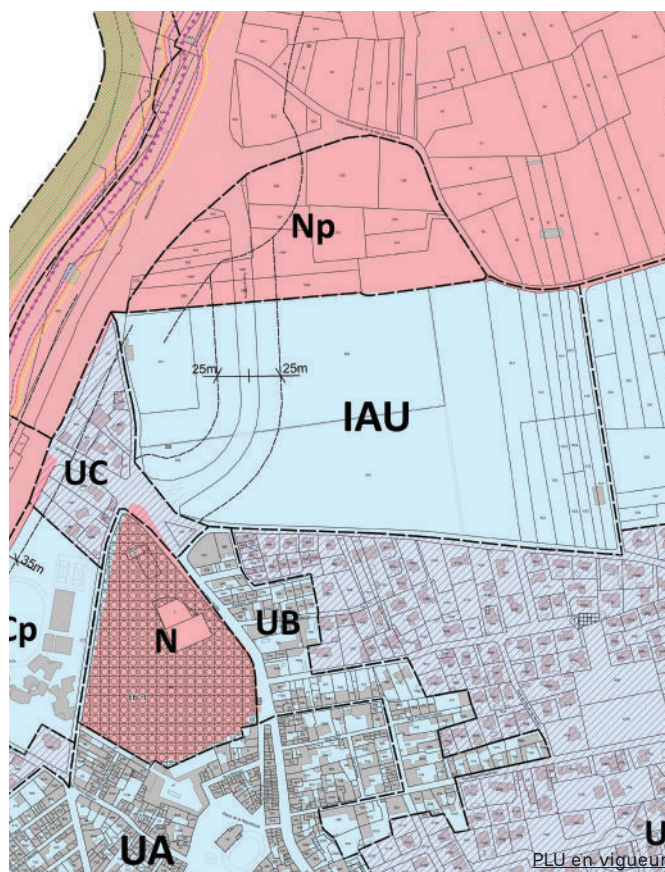
- IAU: il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat mais également d'activités et d'équipements publics ou d'intérêt collectif. La zone IAU constitue l'unique zone d'extension à vocation principale d'habitat du village de Saint-Laurent-d'Aigouze délimitée par le PLU.

- Np: la zone naturelle correspond aux secteurs de la commune, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone d'implantation du projet pour la partie bâtie (hors parc d'aménagement paysager d'entrée de ville) se situe en zone IAU, actuellement fermée à l'urbanisation et interdisant toute destination du sol dans l'attente de la réalisation des réseaux (zone d'urbanisation à venir).

La programmation de la ZAC étant compatible avec le PLU, l'ouverture à l'urbanisation du secteur dans le cadre de l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle pourra être autorisée dans le cadre d'une modification « classique » du PLU.

Vis-à-vis des servitudes d'utilité publique, la loi Barnier a été prise en compte dans la conception du plan de masse qui respecte l'inconstructibilité dans la marge de recul par rapport aux infrastructures routières.



Légende

	Limite de zone
	Emplacement réservé
	Recul de voirie
	Espaces boisés classés
	Limite espaces proches du rivage
	Continuité écologique trame bleue
	Secteur d'application de l'article L.151.15 (25% de logement locatif social pour tout programme supérieur ou égal à 12 logements)
	Linéaire d'activités
	Canalisation de transport de gaz DN 150
	Limite de zone de dangers très grave (ELS)
	Limite de zone de dangers grave (PEL)
	Limite de zone de dangers significatifs (IRE)
	Oléoduc de Défense Espiguette - Noves TRAPIL

PPRI approuvé le 03/04/2012

	Aléa fort en zone urbaine, aléa fort, modéré et résiduel en zone non urbaine
	Aléa modéré en zone urbaine
	Aléa résiduel en zone urbaine

PROJET D'AMÉNAGEMENT DURABLE ET DE DÉVELOPPEMENT (PADD)

Le projet s'inscrit dans les orientations fixées dans le PADD du PLU. Les grandes orientations du PADD ont été approuvées le 13 mars 2018 étant:

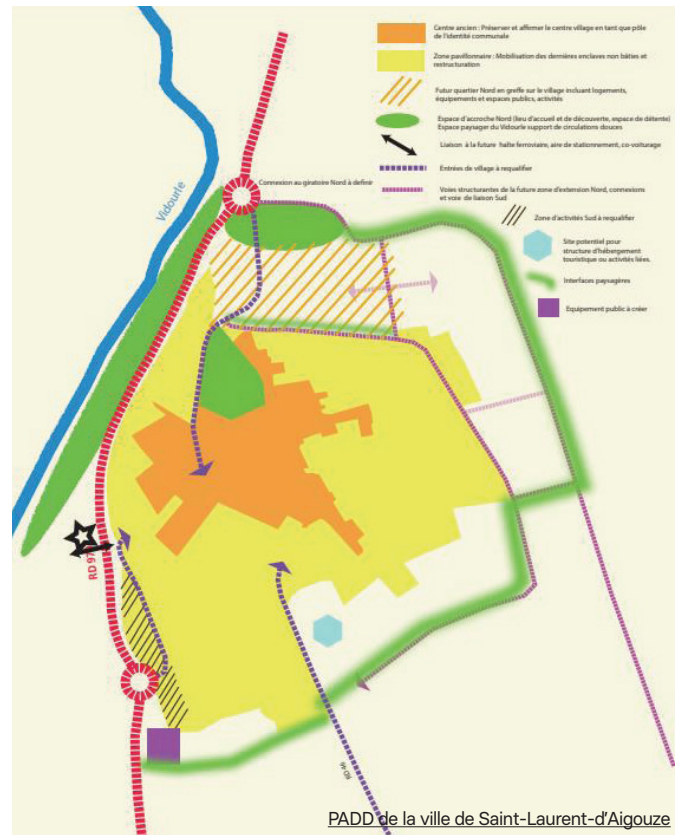
- Orientation n°1 : Maîtriser la croissance démographique de la commune ;
- Orientation n°2 : Préserver et mettre en valeur le centre village ;
- Orientation n°3 : Conforter et développer les déplacements, l'économie et le tourisme de la commune.

Le projet d'Écoquartier est directement visé aux orientations n°1 et n°3 : « Un développement urbain maîtrisé et raisonné » et « Développer la vocation économique de la commune ». Le secteur du projet est explicité sur le schéma du PADD.

En effet la zone de projet est clairement identifiée comme « future zone d'extension Nord » qui a pour objectifs de « rééquilibrer la pyramide des âges de la population communale en développant l'offre de logements diversifiée ».

Le PADD a identifié cette zone pour porter un projet mixte qui à côté de l'habitat prévoit du tertiaire, des commerces, des équipements. Cette zone est par ailleurs visée par l'orientation concernant le développement économique comme un pôle d'attractivité économique au sein de la future zone d'extension Nord à dominante artisanale et tertiaire.

Il est dit dans le PADD, orientation n°3 : Conforter et développer : développer la vocation économique de la commune : « Créer un pôle d'attractivité économique au sein de la future zone d'extension Nord, dans les limites définies par le SCoT Sud Gard ; ce pôle à dominante artisanale et tertiaire aura notamment pour vocation d'accueillir des entreprises tournées vers le secteur du développement durable, et devra à ce titre présenter un caractère d'exemplarité ».



Il est à noter que de nombreux objectifs des principaux axes du PADD sont directement en lien avec le projet comme :

- Changer les modes de construction des villes et villages du territoire pour favoriser des projets d'excellence urbaine et environnementale et ainsi améliorer la qualité des paysage urbain ;
- Diversifier l'offre en logements sur le territoire ;
- Promouvoir et faciliter les modes de déplacements alternatifs au sein des bassins. Le projet de la ZAC Mithra répond pleinement à ces objectifs énoncés dans le PADD du SCoT Sud Gard, puisqu'il s'agit de l'aménagement d'un écoquartier mettant en avant les enjeux environnementaux tout en diversifiant l'offre de logements de la commune.

COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT SUD GARD

Le projet d'aménagement de l'écoquartier Mithra est compatible avec les objectifs et les prescriptions du SCOT Sud Gard pour les raisons suivantes:

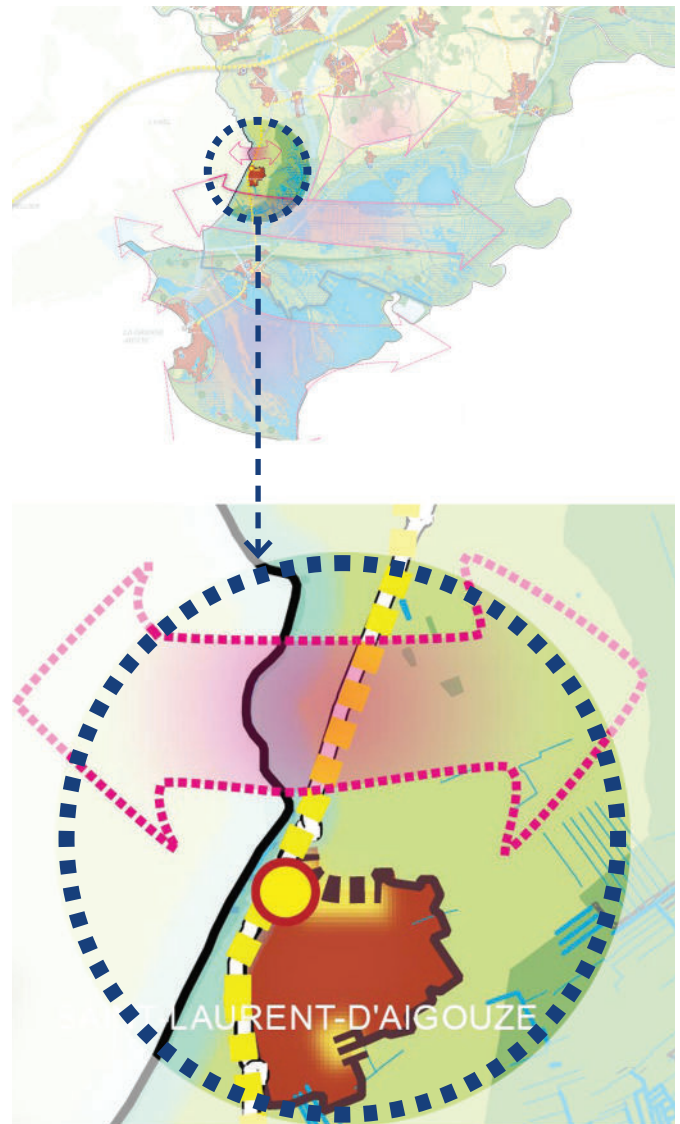
A l'échelle intercommunale, la justification du choix d'implantation du projet sur la commune de Saint-Laurent-d'Aigouze et au Nord de celle-ci, repose sur la prise en compte des orientations du SCOT Sud Gard.

En effet, comme illustré sur l'extrait cartographique du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT, la quasi-totalité du village de Saint-Laurent-d'Aigouze est bordée par un encadrement strict du développement urbain (lisière urbaine finalisant l'urbanisation du village), excepté au point de contact entre le village et le quartier Mithra qui présente à cet endroit une « lisière urbaine à formaliser en sites sensibles ».

La prise en compte des orientations du SCOT, qui visent en particulier à réaliser une coupure d'urbanisation au Nord de la commune, couplées aux contraintes hydrauliques du site ont conduit à l'élaboration d'un plan masse où apparaissent deux secteurs clairement identifiés.

Tout d'abord, contre la RD 979 et le chemin de la Viguière, un grand parc en zone inondable qui viendra caractériser la nouvelle entrée de ville Nord de la commune. Ensuite, un quartier urbanisé entre le parc et le chemin de Vacaresse.

L'ensemble permettant de marquer définitivement la fin de l'urbanisation sur le Nord de la commune de Saint-Laurent d'Aigouze comme le préconise le SCOT Sud Gard. Cette coupure d'urbanisation à mettre en œuvre vise en particulier à maintenir la connexion entre les grandes entités paysagères, en particulier dans le sens Est-Ouest, entre le Vidourle et les milieux naturels de la petite Camargue.



- > **Les mobilités**
 - Les axes de transport en commun d'intérêt territorial (étoile ferroviaire)
 - Les routes de niveau 1
 - Les autres gares (niveau 4)
- > **L'armature des espaces naturels et agricoles**
 - Les coeurs de biodiversité
 - Les ensembles naturels patrimoniaux
- > **La trame bleue**
 - Les masses d'eaux structurantes
 - Les cours d'eaux permanents
 - Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau
 - Zone humide connue devant faire l'objet de protection
- > **Paysage**
 - Les lignes de forces du paysage à préserver et à composer
 - Les coupures d'urbanisation d'intérêt paysager
 - Requalification des principaux axes dégradés
- > **L'encadrement du développement urbain**
 - L'enveloppe urbaine principale des villes et villages
 - Lisières urbaines à formaliser en sites sensibles
 - Lisières urbaines fixes à traiter finalisant l'urbanisation des villes et villages
- > **Les modalités d'application de la Loi Littoral**
 - La limite des Espaces Proches du Rivage
 - Les coupures d'urbanisation
 - Les espaces remarquables littoraux

PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Sur ce volet, le projet d'aménagement de la ZAC Mithra prévoit un quota de 25% de logements sociaux, qui a été fixé dans le traité de concession du projet. Cette part répond ainsi à l'objectif du PLH défini par le SCoT en matière de réalisation de logement sociaux, qui est fixé à 20 % pour les opérations d'aménagement réalisées sur les communes ne disposant pas de PLH.

Comme cela est précisé p.49 de l'étude d'impact, l'OAP qui sera définie dans le cadre de la modification du PLU devra toutefois déterminer un phasage dans la réalisation des aménagements de l'opération pour être compatible avec le PLH à venir. En effet, le PLH prévoit deux tranches dans l'aménagement des constructions : une première tranche à aménager entre 2028 et 2030 puis une seconde phase d'aménagement pour le périmètre d'urbanisation restant qui devra être construit après 2030, avec la construction de 170 logements par phase.

Ce phasage est donc imposé par le PLH à venir mais la densité de population sur l'ensemble du périmètre de l'opération en capacité pleine de la ZAC répondra bien aux orientations attendues par le SCoT Sud Gard.

Les éléments de justification de la compatibilité du projet avec la densité minimale de 30 logements/ha imposée par le SCoT Sud Gard sont détaillés p.256 de l'étude d'impact et sont actualisés en suivant pour tenir compte de la baisse du nombre de logements et des échanges avec le SCoT Sud Gard portant sur le périmètre d'urbanisation à considérer pour le calcul de la densité.



Périmètre d'urbanisation pris en compte pour le calcul de la densité du projet

COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES AUTRES PLANS, PROGRAMMES ET SCHEMAS

La Communauté de Communes Terre de Camargue à laquelle appartient la commune de Saint-Laurent-d'Aigouze ne s'est pas dotée d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Le Projet d'aménagement fera l'objet d'une procédure réglementaire au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (procédure d'autorisation « loi sur l'eau »). L'autorisation environnementale est une procédure unique d'autorisation permettant de regrouper, pour un même projet, plusieurs procédures relevant de législations distinctes et liées à des enjeux environnementaux. Cette autorisation environnementale s'applique notamment aux projets soumis à autorisation loi sur l'eau.

Dans ce contexte, la compatibilité du projet avec les documents cadres de la gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques suivants sera vérifiée :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027 ;
- Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de la Basse Plaine-Camargue, approuvé sur la commune de Saint-Laurent-d'Aigouze le 3 avril 2012 ;
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Camargue gardoise et Vistre-Nappes Vistrenque et Costières ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du district Rhône-Méditerranée mentionnée à l'article » L. 566-7 du Code de l'Environnement ;
- La contribution à la réalisation des objectifs visés à l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement ;
- La contribution à la réalisation des objectifs de qualité des eaux prévus à l'article D. 211-10 du Code de l'Environnement

Pour être concrétisé, le projet devra également obtenir les autorisations suivantes :

- L'avis conforme de l'ABF, la zone de projet étant située dans le périmètre d'un monument historique ;
- L'avis du préfet sur l'étude préalable agricole et les mesures de compensation envisagées ;
- Sur le volet biodiversité, la DREAL pourrait demander en amont de la demande d'autorisation environnementale, une demande de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées ;
- Le projet est également soumis à la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive.

+

+

+

+

+

+

L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

ZAC MITHRA

Le site du projet est localisé au Nord de la commune de Saint-Laurent-d'Aigouze sur des parcelles très majoritairement agricoles, sur un terrain relativement plat, situé à la côte moyenne de 4 m NGF.

Il s'inscrit dans la zone de transition entre la zone urbaine et la zone agricole, en continuité du tissu pavillonnaire existant de Saint-Laurent d'Aigouze au Sud, faisant le lien avec le cœur du village.

La zone de projet est ainsi principalement constituée de grandes parcelles de cultures de céréales (cultures intensives). Sont également observés des espaces de friches au Nord, des haies de cyprès, de frênes ou de platanes qui bordent les infrastructures routières (RD46, RD979), un fossé humide au Sud et des milieux anthropisés (stade à l'Ouest, habitations et jardins au Sud-Est et un parking au Sud).

Le site de l'écoquartier Mithra constitue à l'échelle de la commune, un secteur stratégique d'entrée de ville, implanté le long d'un axe structurant, la RD979 à l'Ouest, principale voie d'accès au centre de la commune.

Plus à l'Ouest et parallèle à cet accès, la voie ferrée et la digue constituent avec la RD979 un faisceau de barrières physiques qui déconnecte le site du Vidourle, dont seules les frondaisons de la ripisylve sont perceptibles depuis le site.

Le Vidourle marque la limite entre l'Hérault et le Gard. Au Nord et à l'Est, il s'agit de terrains agricoles exploités bordés de haies et où les parcs arborés accompagnent les propriétés.

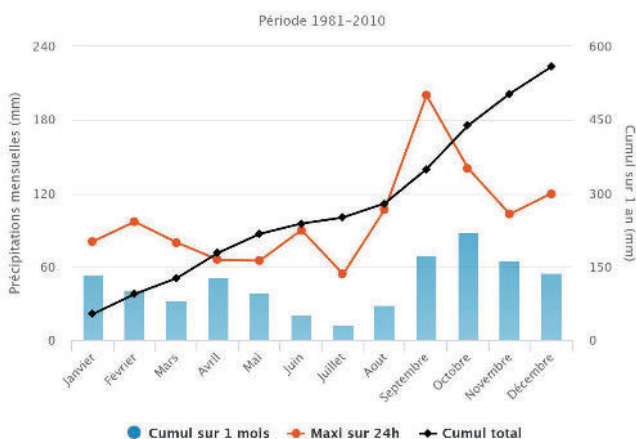


ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

CONTEXTE CLIMATIQUE

Le climat de la commune de Saint-Laurent-d'Aigouze est de type méditerranéen, caractérisé par des hivers doux et des étés chauds, un ensoleillement important et des vents violents fréquents.

On observe peu de jours de pluie, irrégulièrement répartis sur l'année. A des hivers et des étés secs succèdent des printemps et des automnes très arrosés, souvent sous forme d'orages (40 % du total annuel en 3 mois). Ces précipitations peuvent apporter en quelques heures, 4 fois plus d'eau que la moyenne mensuelle en un lieu donné, notamment à proximité du relief (épisode méditerranéen).



CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE

Du point de vue de la topographie, la commune est caractérisée par une topographie plane ne dépassant pas les 8 mNGF d'altitude. Au droit de la zone de projet, la topographie est globalement plane. Comme illustré sur les cartes ci-après, l'altimétrie du terrain naturel se situe principalement entre 3 et 4 mNGF, et la pente moyenne de la zone d'étude est de 0,2%.



CONTEXTE GÉOLOGIQUE

Le site est formé d'alluvions récentes et modernes, datant du Quaternaire (Fz). Compte tenu des aménagements routiers du site, ces formations sont très certainement présentes sous des épaisseurs de remblais plus ou moins importantes.

D'après la carte géologique de Saint-Laurent-d'Aigouze, le sous-sol serait constitué d'alluvions récentes à actuelles de basses à très basses terrasses et de la plaine d'inondation des rivières actuelles dans le delta du Rhône, alluvions fines mêlées de sédiments palustres (faciès mixtes) (Pléistocène sup.-Holocène). Le substratum du Pléistocène est précédé par le Pliocène et suivie par l'Holocène, et serait d'une faible profondeur (< 2 m).



CONTEXTE HYDROGÉOLOGIQUE

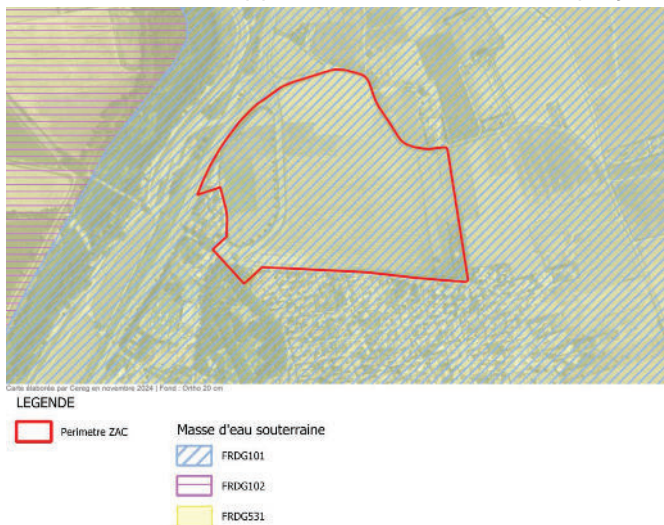
La zone de projet est localisée au droit de deux masses d'eau souterraines (FRDG531 et FRDG101), qui présentent toutes deux un bon état quantitatif (objectif du bon état en 2015), mais un état chimique inconnu pour la masse d'eau FRDG101 (objectif moins strict en 2027) et un bon état chimique pour la masse d'eau FRDG531 (objectif de bon état en 2015).

La nappe souterraine au droit du projet est peu profonde. Elle est probablement située à seulement 1 mètre de profondeur en période de hautes eaux. Les fluctuations saisonnières varient entre 1 et 3 mètres. La présence de la nappe à très faible profondeur représente un enjeu fort vis-à-vis des modalités de réalisation des travaux.

Les eaux souterraines au droit du projet ne sont pas utilisées à des fins d'alimentation en eau potable (trop faible débit de l'aquifère sur le peu d'offre de forages présents). Aucun captage, ni périmètre de protection n'est recensé au droit de la zone d'étude. Cependant dans un rayon de 5 km autour du projet, on relève la présence de 7 périmètres de protection ainsi que 6 captages d'eau potable.

La Communauté de Communes Terre de Camargue, assure l'alimentation en eau potable de la commune de Saint-Laurent-d'Aigouze en complément du captage des Baïsses. Actuellement la Communauté de Communes est en capacité d'alimenter la commune de Saint-Laurent-d'Aigouze, et pourra continuer à l'alimenter en cas d'une augmentation de la population au sein de la commune.

Au vu de ces différents constats, l'enjeu vis-à-vis de la qualité et des usages des eaux souterraines est moyenne, mais la contrainte est forte pour la réalisation des travaux compte tenu de la proximité immédiate de la nappe au droit de la zone de projet.

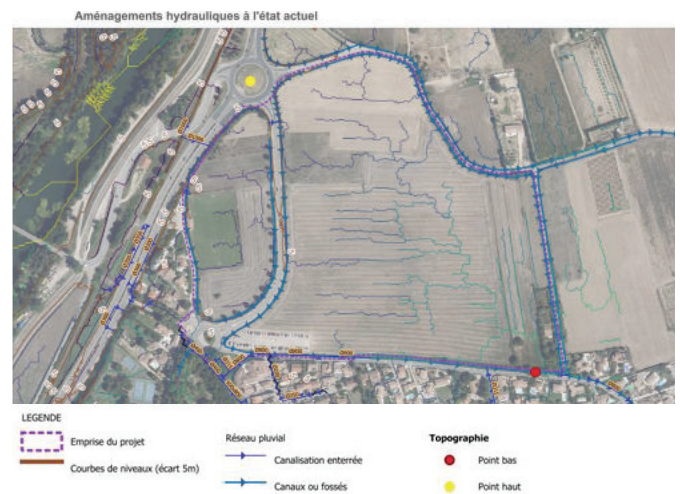


CONTEXTE HYDRAULIQUE

La commune de Saint-Laurent-d'Aigouze, est située au Sud du cours d'eau «Le Vidourle» et se situe dans la zone hydrographique «Le Vieux Vistre».

D'après l'analyse de photographies, des données du schéma de gestion des eaux pluviales de la commune et des données du MNT RGE Alti 1 m, le bassin versant intercepté par la ZAC Mithra à Saint-Laurent-d'Aigouze est estimé à 20,5 ha. Le projet draine uniquement un petit bassin versant périphérique à l'ouest, entre la RD 979 et la rue du stade.

L'emprise du projet est donc en grande majorité délimitée par des fossés qui permettent de drainer les eaux périphériques. Le point haut de cette parcelle se situe sur le rond-point au croisement de la RD 979, de la RD 46 et du chemin communal de la Viguière. Le point bas est au croisement du chemin de Vacaresse et d'un chemin communal au sud-est du projet. En conséquence, à l'état actuel, les écoulements se font sur un axe allant du nord-ouest au sud-est, d'après l'analyse du MNT et les repérages effectués sur le terrain.



La vulnérabilité des eaux superficielles de la zone de projet peut être qualifiée de forte. Le Vidourle constitue un enjeu environnemental majeur du secteur d'étude. En effet, la qualité de ses eaux est primordiale car elle touche directement les grandes activités économiques du site, que sont l'agriculture, la sylviculture et la pêche. L'apport de polluants vers le Vidourle doit donc être maîtrisé et évité.

RISQUE D'INONDATION

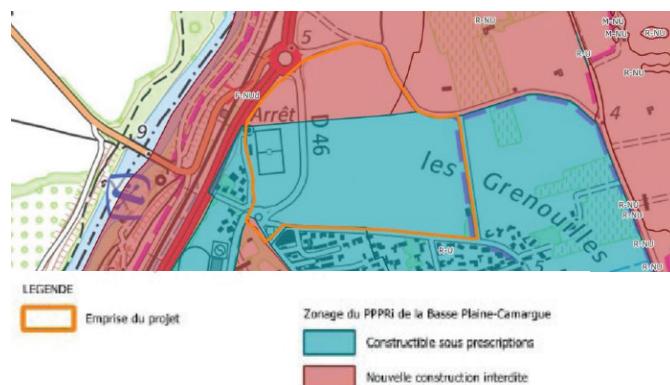
La ville de Saint-Laurent-d'Aigouze fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé le 3 avril 2012, par l'arrêté préfectoral n°2012-094-0003. Il porte sur une partie du bassin versant « Basse Plaine-Camargue », et est concerné par la basse plaine du Vidourle. Le rapport de présentation du PPRi précise les modalités de caractérisation du risque inondation.

Le projet est situé à proximité du Vidourle, qui se situe à l'ouest du projet. D'après le plan de zonage de ce document, les parcelles du projet sont toutes concernées par la problématique de risque d'inondation. Les parcelles les plus au Nord

et à l'extrême Sud-Ouest sont toutes en zone rouge (F-NUd et R-NU) tandis que le reste du projet est en zone bleue (R-U).

Etant donné que la création d'aménagement s'effectuera en zone urbaine d'aléa inondation résiduel, le projet devra respecter une hauteur plancher de TN+50 cm et les opérations de déblais/remblais ne devront pas conduire à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

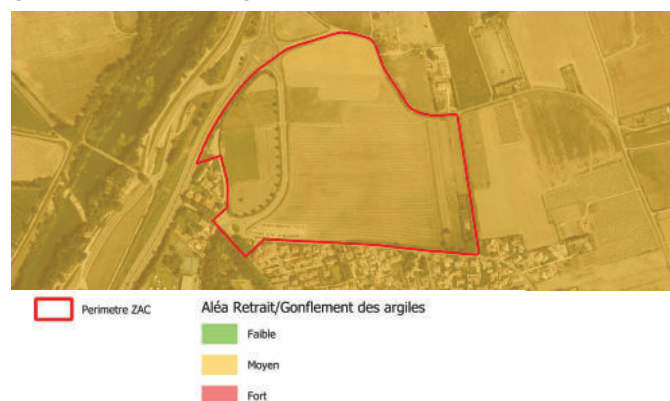
Pour la zone d'aléa fort (zone rouge du PPRI), les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.



Enjeu	Fort (zones urbaines : U)		Faible (zones non urbaines : NU)
	Centre urbain Ucu*	Autres zones urbaines U	
Fort (F)	Zone de danger F-Ucu*	Zone de danger F-U	Zone de danger F-NU
Modéré (M)	Zone de précaution M-Ucu*	Zone de précaution M-U	Zone de précaution M-NU
Résiduel (R)	Zone de précaution R-Ucu*	Zone de précaution R-U	Zone de précaution R-NU

RISQUE RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de Saint-Laurent-d'Aigouze ne dispose d'aucun Plan de Prévention relatif au retrait/gonflement des argiles.



Cependant sur l'échelle réglementaire, au droit de la zone de projet, le risque de gonflement des argiles est de 2 sur une échelle de 3, correspondant à un aléa modéré.

RISQUE SISMIQUE

La commune de Saint-Laurent-d'Aigouze ne dispose d'aucun Plan de Prévention des Risque relatif au risque sismique. D'après le zonage sismique de la France en vigueur, au droit de la zone de projet, le risque sismique est évalué à 1 sur une échelle de 5, correspondant à un aléa très faible.

RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Aucun Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain n'est recensé sur la commune.

RISQUE FEU DE FORÊT

La commune de Saint-Laurent-d'Aigouze n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risque de feu de forêt. Cependant, elle est située dans les zonages d'Obligation Légale de Débroussaillage (OLD), situés au Nord-Ouest du projet, le long de la RD979.



RISQUE LIÉ AU RADON

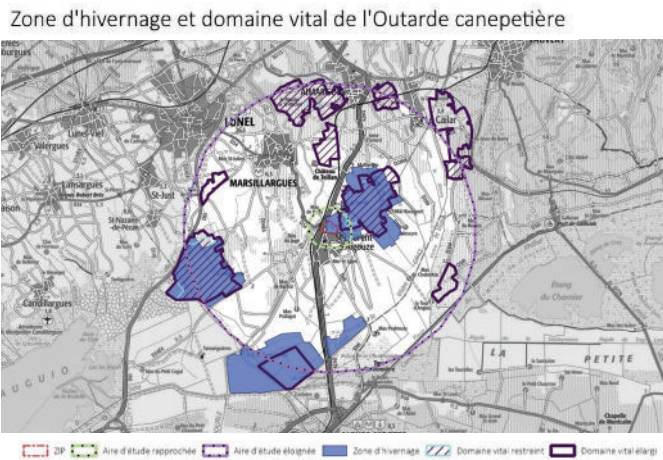
La commune de Saint-Laurent-d'Aigouze est soumise à un aléa faible pour le potentiel radon, à un niveau 1 sur une échelle réglementaire de 3.

MILIEU NATUREL

PÉRIMÈTRES À STATUT

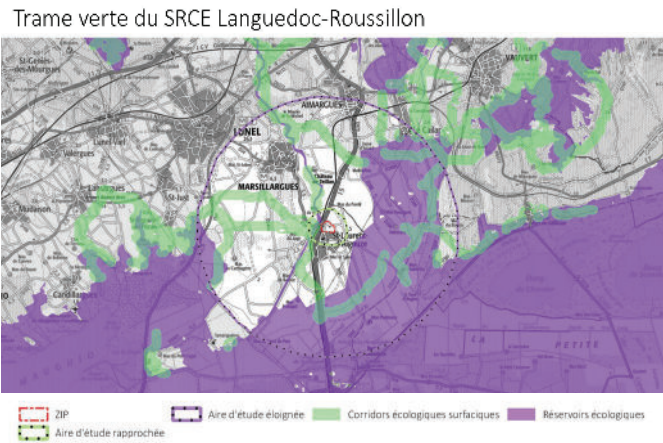
L'aire d'étude éloignée est concernée par six PNA : odonates, Cistude d'Europe, Lézard ocellé, Outarde canepetière, chiroptères, Aigle de Bonelli.

Les données issues de la bibliographie et des consultations signalent notamment l'enjeu de l'Outarde canepetière dans l'aire d'étude rapprochée mais avec peu de données disponibles et pas de reproduction certaine récente.



CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les espaces naturels proches du village de Saint-Laurent d'Aigouze auxquels la ZIP (Zone d'Implantation Potentielle) appartient, accueillent une faune relativement banale mais ils sont d'une grande importance pour leur maintien et comme tels peuvent être considérés comme un réservoir de biodiversité à l'échelle locale.



HABITATS NATURELS ET SEMI-NATURELS

Lors des prospections de terrain, sept habitats ont été recensés sur la ZIP (Zone d'Implantation Potentielle).

La liste de ces habitats ainsi que leurs différentes codifications, présentées dans le tableau suivant, sont liés à une activité anthropique forte, entre des activités agricoles et des milieux transformés par l'activité humaine.

Intitulé	Code Corine	Code N2000	Eunis
Milieux agricoles			
Cultures intensives	82.11	-	I1.1
Friche	87.1	-	I1.53
Haie de Cyprès, de Frênes, de Platanes	86	-	J4
Fossé	89.22	-	J5.41
Milieux anthropisés			
Stade	85	-	J2
Habitations et jardins	86.2 x 85.3	-	J1.2 x I2.2
Parking	86	-	J4

Un seul habitat naturel, les fossés, a fait l'objet d'une évaluation de leur enjeu de conservation. Ce type d'habitat est évalué à enjeu faible dans l'angle sud-est de la ZIP (Zone d'Implantation Potentielle) seulement. Les autres secteurs sont trop fortement artificialisés pour présenter un enjeu de conservation significatif.

En conclusion, seul le fossé au sud-est de la ZIP, qui présente des espèces de zones humides, doit être préservé autant que possible.

ZONES HUMIDES

Une zone humide potentielle a été identifiée au droit d'un fossé généralement à sec, lors des premières investigations des experts biodiversité.

En complément, six sondages pédologiques ont été réalisés au droit du fossé le 1er août 2024. Les sondages ont été réalisés à la tarière manuelle Ø 150 mm sur 75 cm à 1 m de profondeur et leur implantation est localisée sur la carte ci-dessous.



SYNTHÈSE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

La ZIP (Zone d'Implantation Potentielle) s'inscrit géographiquement dans le cadre général des milieux naturels de la Petite Camargue. Cependant, l'absence de zones humides bien marquées et sa situation en bordure de cet espace naturel remarquable expliquent la présence seulement à la marge des peuplements faunistiques typiques de la Camargue. Ainsi, les oiseaux d'eau, rapaces, laridés etc. sont principalement observés en survol de la ZIP (Zone d'Implantation Potentielle).

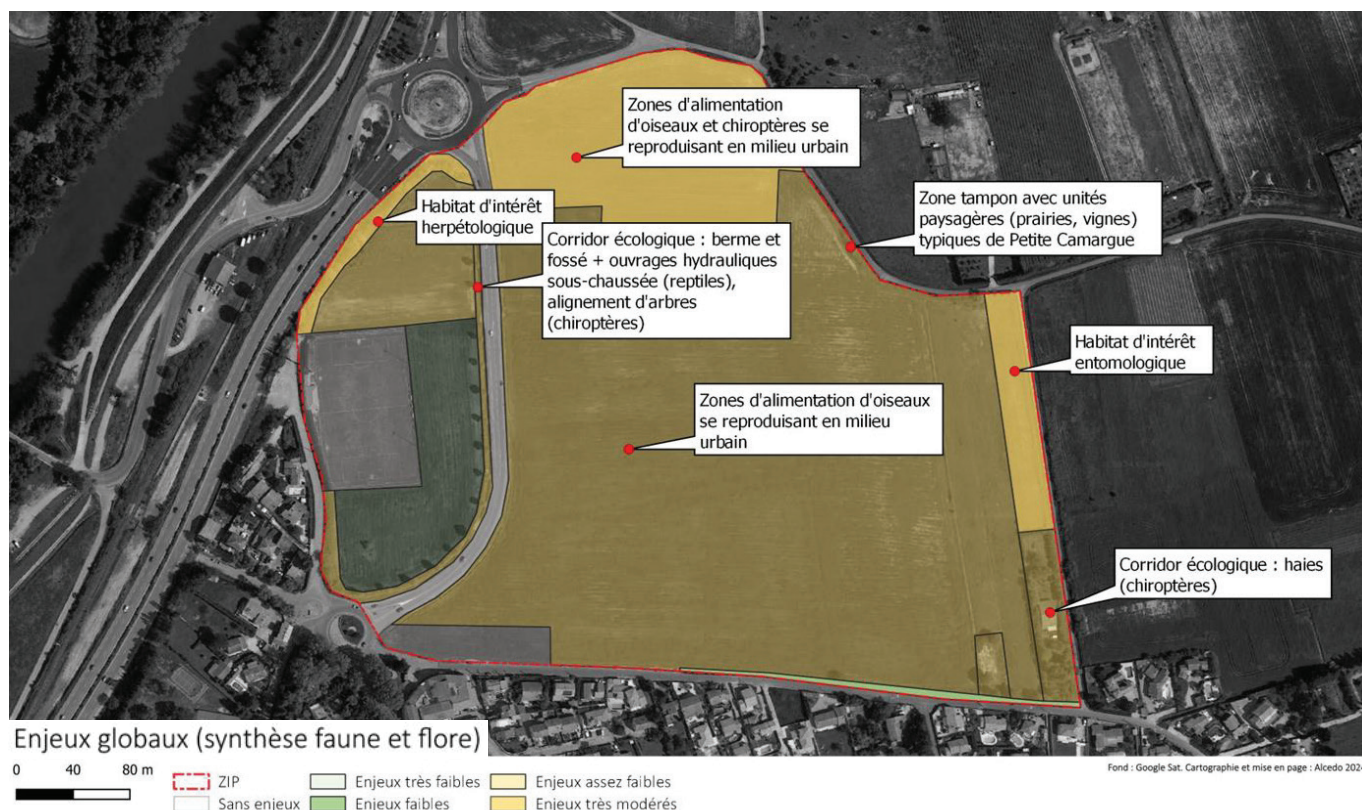
De même, les amphibiens sont quasiment absents de la ZIP (Zone d'Implantation Potentielle) mais leurs signaux acoustiques permettent de les détecter à quelques centaines de mètres vers l'est en direction des secteurs plus humides de la Camargue.

La ZIP (Zone d'Implantation Potentielle) se situe en limite de la zone urbaine de Saint-Laurent d'Aigouze. De ce fait, les espèces associées à l'habitat de type villes et villages, telles certaines espèces d'oiseaux - hirondelles et martinets entre autres - et de chiroptères - pipistrelles entre autres - utilisent intensivement cet espace à la recherche de ressources alimentaires, notamment

en période de reproduction. C'est ainsi que des dizaines de martinets noirs, d'hirondelles rustiques et d'hirondelles de fenêtre peuvent être observées en chasse au-dessus des grandes cultures de la ZIP. Cet espace est aussi un lieu de transit régulier et fréquent pour les espèces de corvidés - le Corbeau freux et le Choucas des tours - nichant en colonie en limite du village de Saint-Laurent d'Aigouze - en partie dans l'aire d'étude immédiate - et s'alimentant en périphérie.

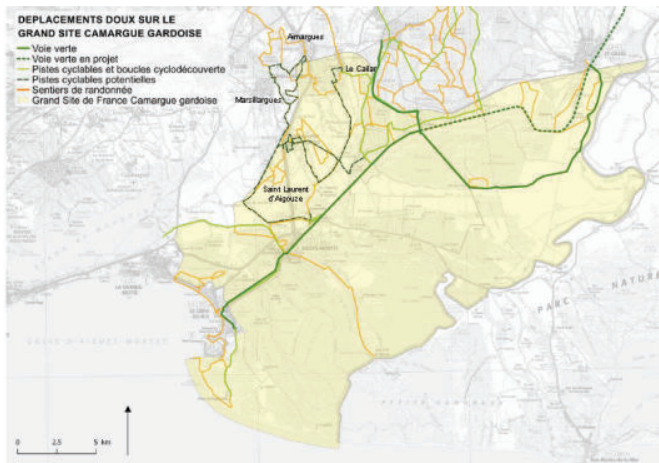
En conclusion, les espaces naturels proches du village de Saint-Laurent d'Aigouze auxquels la ZIP (Zone d'Implantation Potentielle) appartient, accueillent une faune relativement banale mais ils sont d'une grande importance pour leur maintien et comme tels peuvent être considérés comme un réservoir de biodiversité à l'échelle locale.

Cependant, le réseau routier - dense et très fréquenté - représente dans et aux abords de la ZIP un facteur de fractionnement des habitats de la petite faune terrestre et une source de mortalité non négligeable, notamment pour les reptiles et les mésomammifères (Lapin de garenne par exemple).



Cependant, c'est un objectif qui devrait être atteint par le biais de la création de la ZAC, puisque plusieurs voies douces seront aménagées, afin de faciliter la connectivité entre l'écoquartier et le centre du village de Saint-Laurent-d'Aigouze.

D'autres aménagements tels que le déplacement de la nouvelle halte ferroviaire sont prévus, en vue de faciliter l'approche du territoire par des modes alternatifs à la voiture individuelle.



RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune de Saint-Laurent-d'Aigouze comporte 4 ICPE non Seveso, la plus proche se situant à 3,35 km de la zone d'étude. Cela représente donc un enjeu faible concernant le risque industriel.

Cependant la commune n'est pas concernée par un risque géochimique et ne dispose d'aucun Plan de Prévention des Risque Technologiques.

En termes de transport des matières dangereuses, la commune est concernée par une servitude publique. Cette dernière présente un oléoduc se situant à 4,33 km de la zone de projet et plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel dont une canalisation de gaz naturel à environ 40 m à l'Ouest de l'opération, séparée de la zone de projet par la RD979.

L'enjeu pour le risque nucléaire au sein de la commune est faible. Toutefois la DDRM30 a classé Saint-Laurent-d'Aigouze à risque pour les aléas et sous aléas nucléaire.

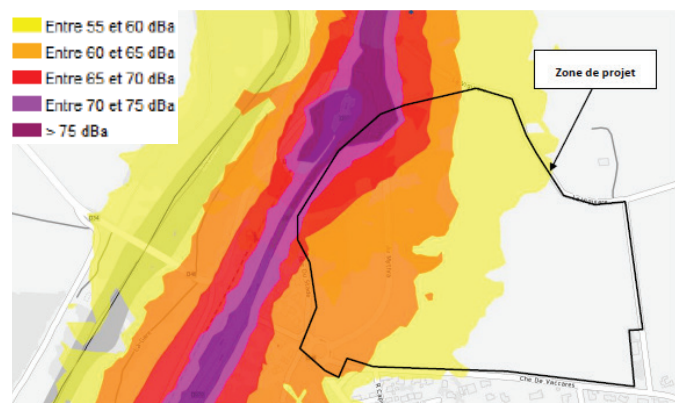
La commune est marquée par un passé industriel, menant un enjeu modéré concernant la pollution des sols. Cependant, aucun PPRT n'est présent au droit de la commune, et la zone de projet se situe à distance des zones à enjeu.

QUALITÉ DE L'AIR

L'observation des différents documents sur la qualité de l'air à l'échelle régionale ou locale, précisée par la réalisation de mesures au droit de la zone du projet a permis de montrer que le secteur d'étude présente une très bonne qualité de l'air.

AMBIANCE SONORE ACTUELLE

La zone de projet est exposée à un bruit de fond routier permanent et modéré en période de jour, provenant principalement de la RD46 et de façon plus lointaine par la RD979. Ce bruit de fond, typique d'un milieu périurbain, est évalué de jour à 50 dB(A) environ. En période de nuit, l'influence des axes routiers diminue fortement, pour atteindre des niveaux sonores de fond proches de 30 dB(A), ponctuellement réhaussé par les nombreuses circulations sur les voies alentours.



POLLUTION LUMINEUSE

Au sein de la zone de projet, la principale source de pollution lumineuse est liée aux spots lumineux servant pour l'éclairage du stade de football et dans une moindre mesure, aux lampadaires implantés au droit du chemin de Vaccarès. La RD 46 quant à elle n'est pas éclairée.

Le site présente un enjeu modéré vis-à-vis des émissions lumineuses, la zone de projet n'étant aujourd'hui pas directement impactée par des nuisances lumineuses fortes.

GESTION DES DÉCHETS

La Communauté de Communes Terre de Camargue est à la charge de la gestion de la collecte, du tri et du traitement des déchets sur l'ensemble de son territoire, et par conséquent sur l'ensemble de la commune de Saint-Laurent-d'Aigouze.

La Communauté de Communes assure la compétence de collecte des déchets et a délégué la compétence traitement au Syndicat Mixte Entre Pic et Etang (SMEPE).

PATRIMOINE CULTUREL

La zone de projet présente plusieurs sites patrimoniaux remarquables et protégés et se situe notamment au sein de deux périmètres de protection de monuments historiques. Les Arènes et le Château de Falguières sont en effet tous les deux inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

La commune possède ainsi une grande valeur architecturale et patrimoniale qu'il est important de préserver.

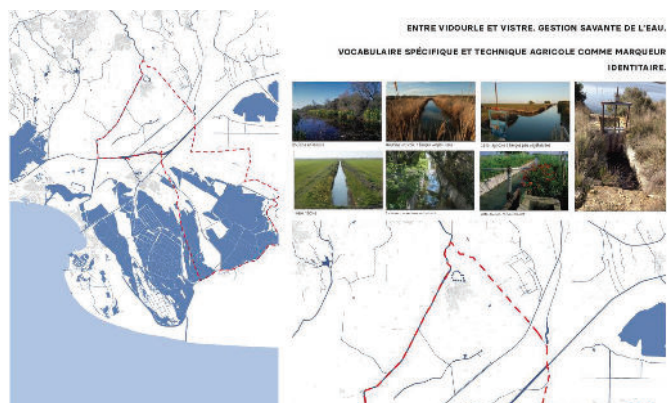


LEGENDE

- Périmètre ZAC
- Zones de protection aux abords des Monuments Historiques

PAYSAGE

L'eau occupe une place majeure dans le paysage de Saint-Laurent d'Aigouze, pleinement intégrée dans les aménagements et les espaces agricoles du territoire.



Aux abords de Saint-Laurent d'Aigouze, le tissu agricole est caractérisé par de petites surfaces en lanières étroites. Hormis quelques parcelles de vigne, on retrouve principalement des estives et des prairies à fourrage.

A l'image de l'eau douce qui rejoint la mer, les déplacements se structurent majoritairement dans le sens plaine/littoral, tantôt au bord des fleuves, tantôt s'en éloignant. La ligne de train Nîmes/Grau du Roi suit la même dynamique. Les axes routiers structurants contournent ainsi le centre de Saint-Laurent-d'Aigouze.

Les formes urbaines des villages camarguais se caractérisent par de beaux centres historiques contre lesquels s'est aggloméré au fil du temps un tissu diffus de pavillonnaire sans grande qualité architecturale et urbaine.

Entre ces villages, la campagne productive est ponctuée de grands mas organisés en L ou en U autour d'une cour et plantés de grands arbres. Presque tous se protègent du vent dominant du Nord et s'orientent davantage vers le Sud.



A l'Ouest du site, la RD979, la voie ferrée et la digue constituent un faisceau de barrières qui déconnecte le site d'étude du Vidourle. Les frondaisons de la ripisylve sont néanmoins perceptibles au-dessus de ces barrières.

Au Sud, Saint-Laurent-d'Aigouze offre un front de murs de clôtures et de bâti discontinu

qui représente peu la qualité architecturale du centre-ville.

Au Nord et à l'Est, les vues s'ouvrent sur la plaine agricole où l'on perçoit la trame de haies, les parcs arborés qui accompagnent les propriétés et le relief des Costières au loin.

La zone d'étude, particulièrement plane (déclivité moyenne de 0,2%) et dégagée, est visible depuis les axes routiers qui la bordent.



Elle laisse visible la ligne de toitures du village en fond de scène tandis que la ripisylve du Vidourle est plus difficilement perceptible avec le masque que crée la RD979.

Le site d'étude se caractérise par une trame végétale très limitée sur le site, composée principalement des essences suivantes : pins, platanes et haies bocagères.



La zone d'étude est également marquée par la présence d'un corridor vert et bleu à proximité, le Vidourle, mais séparé du site par la RD979 et la voie ferrée. Au coeur du village, les aménagements notamment les espaces publics sont très minéraux.

La trame verte en transition (reliquats) entre le centre du village et la RD979 est ainsi à valoriser. Tandis que le parc du Château représente le véritable poumon vert du village.

+

+

+

+

+

+

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

AMBITIONS

La prise en compte des orientations du SCOT, qui visent en particulier à réaliser une coupure d'urbanisation au Nord de la commune, couplées aux contraintes hydrauliques du site ont conduit à l'élaboration d'un plan masse où apparaissent deux secteurs clairement identifiés.

Tout d'abord, contre la RD 979 et le chemin de la Viguière, un grand Parc en zone inondable qui viendra caractériser la nouvelle entrée de ville Nord de la commune. Ensuite, un quartier urbanisé entre le Parc et le chemin de Vaccares. L'ensemble permettant de marquer définitivement la fin de l'urbanisation sur le Nord de la commune de Saint-Laurent d'Aigouze.

Que ce soit le maillage des voies et venelles comme la disposition des bâtiments qui en découle, l'ensemble du plan est orienté suivant un axe Nord/Nord-Ouest qui correspond au sens du vent dominant. Cette orientation résonne également avec la topographie du site et donc au sens d'écoulement naturel des eaux.

Le mistral et la gestion de l'eau sont donc les deux facteurs qui concourent à l'émergence d'un paysage global identitaire, fortement intégré dans l'histoire du lieu et qui tire toutes ses qualités du contexte humain et naturel dans lequel il s'insère.



UN GRAND PARC D'ENTRÉE DE VILLE

La création du Parc permettra de caractériser de manière qualitative l'entrée Nord de la commune aujourd'hui marquée par une transition relativement brutale entre le paysage agricole et le village.

En écho avec la culture agricole locale, le Parc développe un réseau de haies brise vent plurispécifiques orientées contre le mistral et qui permettent d'en apaiser la force.

Entre les haies apparaissent des clairières dans lesquelles se développeront une multitude d'usages pour les habitants de la commune ainsi que des espaces de rétention et d'infiltration des eaux pluviales.

Le réseau de fossés et de mares temporaires s'inondant occasionnellement accueillera une partie importante des eaux de ruissellement du quartier et rappellera le génie camarguais de gestion de cette ressource précieuse.

Les visiteurs du parc y trouvent un lieu de promenade, et y découvrent des espaces de détente, d'exploration, de jeux et de sensibilisation.

Sobre dans son tracé et ses aménagements, cet espace naturel est d'une très grande richesse pour les habitants de Saint-Laurent-d'Aigouze, et leur environnement.



SOBRIÉTÉ DU MAILLAGE VIAIRE ET CONNEXIONS AU VILLAGE RENFORCÉES

Une seule et unique voie, connectant la Rd 46 au chemin de Vaccares, sera réalisée afin de desservir les différents programmes du quartier. Un accès à chaque macrolot est ainsi donné depuis cette unique rue circulée du quartier.

Elle permet de desservir des poches de stationnement privatives communes à un même groupe de logements et seront très largement plantées.

Un réseau de cheminements réservés aux cycles et piétons viendra mailler l'ensemble du quartier.

Bien que très proche du centre bourg, il existe aujourd'hui très peu de connexions à travers le tissu urbain constitué entre le centre et le quartier.

Néanmoins plusieurs chemins déboucheront sur le chemin de Vaccares afin d'encourager les déplacements quotidiens à vélo et à pied. Ces connexions s'étirent jusqu'au grand Parc afin de connecter au mieux le village au quartier.



DES LOGEMENTS S'INSCRIVANT DANS L'ARCHITECTURE ET LES MODES D'HABITER LOCAL

Le projet urbain développe une architecture et des typologies adaptées au caractère villageois de Saint Laurent d'Aigouze. Trois typologies distinctes prendront place dans le quartier :

- Les mas en contact du Parc s'inspirent de l'organisation et de la structure des mas camarguais disséminés dans la campagne environnante.
- Les grandes villas positionnées sur la voie d'accès au village et ponctuant la rue interne du quartier rappelleront les grandes maisons bourgeoises qui parsèment déjà la commune.
- Les maisons individuelles qui reprendront le vocabulaire et la matérialité des cabanes de gardian typiques de la Camargue.

Les hauteurs des logements seront maîtrisées et adaptées au contexte puisque les gabarits ne dépasseront pas ceux du centre ancien du village.

Le long de la Rd 46, entre le Parc et la nouvelle place, le projet propose des variations de hauteur (R+1/R+2), une alternance de volumes introduisant ainsi de la diversité dans la silhouette de la rue, en évocation à des formes bâties vernaculaires.

Hormis la maison de retraite, des gabarits plus bas (R+1 généralisé) se développent sur la voie secondaire et en interface avec le tissu pavillonnaire existant, le long du chemin de Vacaresse.



INTÉGRATION DES POCHES DE STATIONNEMENT AVEC LE L'ESPRIT PAYSAGER DU QUARTIER

Le projet propose d'ores et déjà un travail relativement poussé pour garantir le caractère paysager des poches de stationnement des lots privés.

En effet, plus d'un tiers des surfaces en cœur d'îlot sera réservé aux plantations, ce qui permettra de planter à minima un arbre de moyen ou grand développement pour deux places de stationnement.

De plus, une bande paysagère arbustive périmétrale est prévue pour mettre à distance les poches de stationnement des jardins privatifs des logements.

Le schéma ci-dessous présente l'intégralité des poches de stationnement nécessaires pour les logements. Il intègre l'ensemble des différentes dispositions en terme de densité de plantation recherchée et l'image proposée est donc conforme à la réalité de ce qui sera mis en œuvre.

Pour s'assurer de la concrétisation de ces grands principes, des prescriptions claires et strictes seront établies dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) à destination des différents opérateurs/concepteurs.



UNE RESTRUCTURATION DE L'ENTRÉE DU CENTRE ANCIEN

Adossée au Parc du château de Calvières, l'entrée dans le village se fait aujourd'hui par un espace de piètre qualité et où l'usage de la voiture prédomine. Le diagnostic a démontré également que l'espace actuel contribue notamment par sa géométrie à rendre la connexion vers le centre bourg peu évidente.

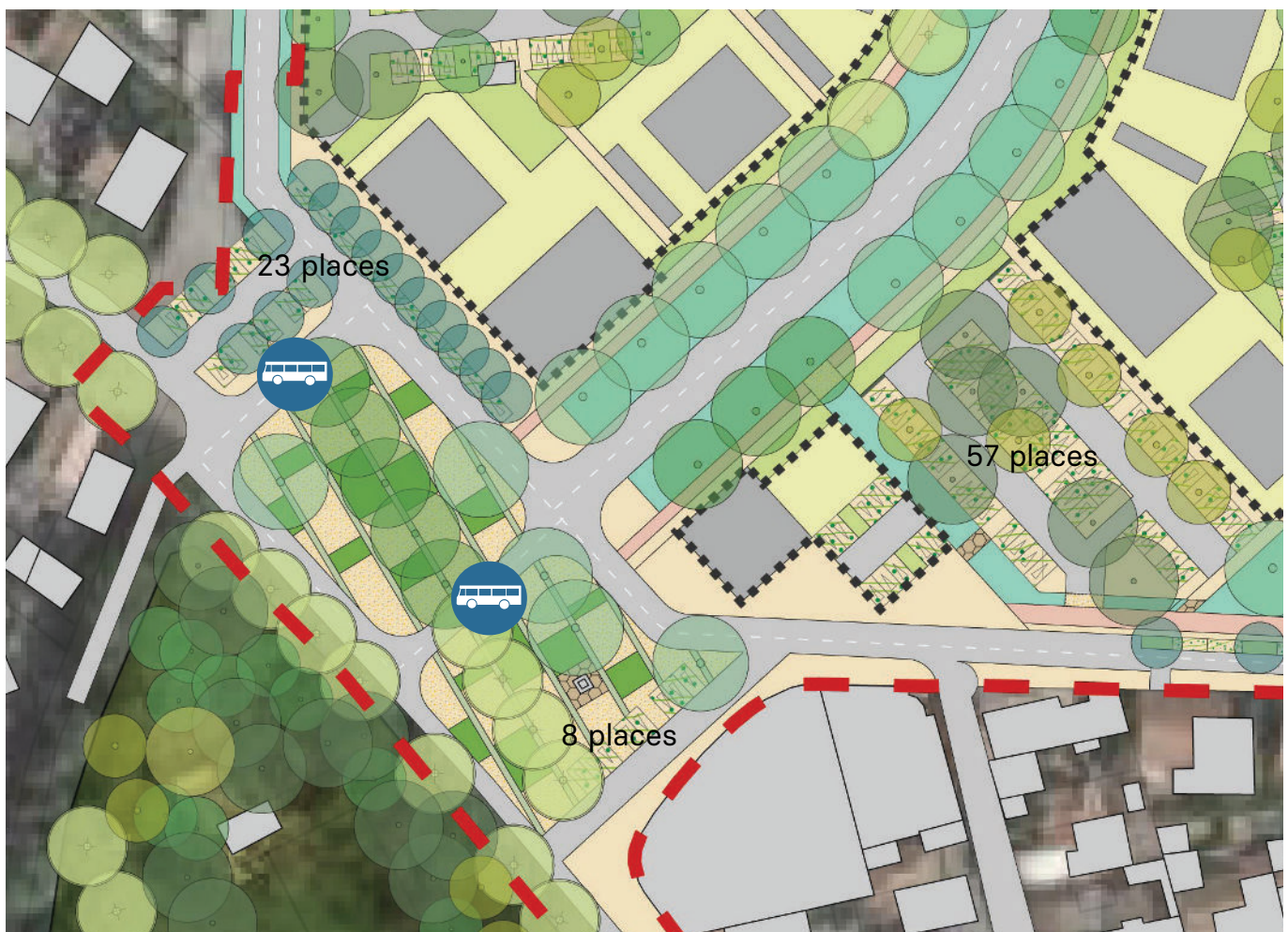
Le projet consiste en une recomposition totale de l'entrée nord du tissu ancien du village sur une place largement plantée et végétalisée. Les grands platanes et le monument aux morts étant bien entendu intégrés à la composition de la place.

La place de la voiture sera repensée pour permettre le développement d'un espace public de qualité qui accueillera de nouveaux usages.

On retrouvera autour de la place une capacité globale de stationnement d'environ 88 places pour accueillir les visiteurs se rendant à pied au centre bourg et réparties en:

- 57 places dans une poche de stationnement paysagère.
- 31 places organisées autour de la place.

A cette offre de stationnement public et gratuit, vient s'ajouter la réintégration des arrêts bus de la ligne 132 et du ramassage scolaire sur des espaces sécurisés.



JARDIN DE PLUIE ET CHEMIN DE VACARESSE

Au point bas du site, près de l'exutoire naturel des eaux du quartier, le chemin de Vaccares constitue la limite du projet contre l'urbanisation existante du village. Le profil de cette voie sera retravaillé pour lui donner le caractère résidentiel qu'elle ne possède pas aujourd'hui.

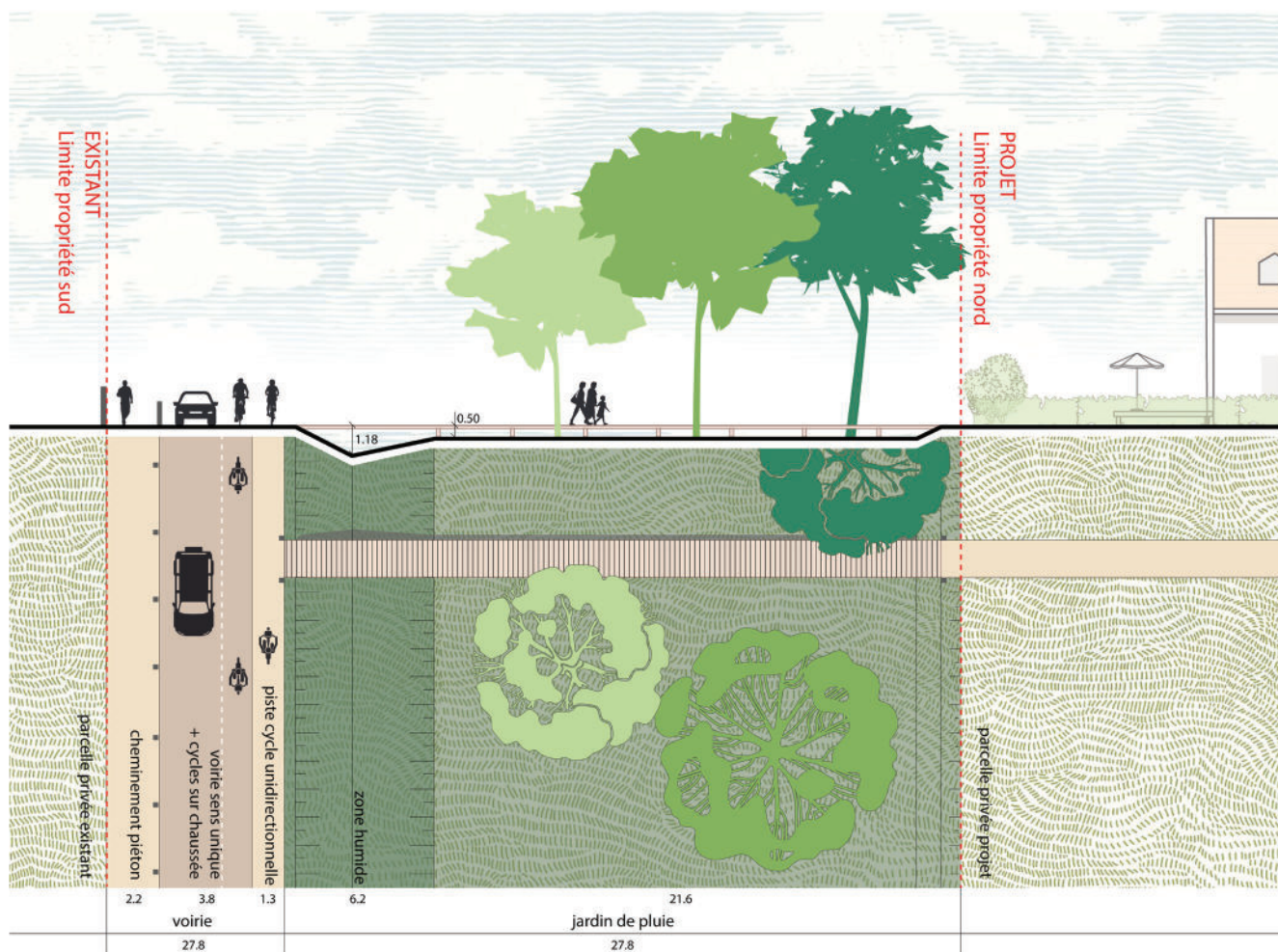
De plus, outre la préservation d'une zone humide existante, le projet développe un grand jardin inondable tout le long du chemin.

Cette mise à distance permettra de créer une suture urbaine aimable entre les nouveaux programmes et les maisons existantes, tout en offrant des espaces d'usage à l'interface entre le projet et le village.

Lors des différents échanges avec les habitants, il est également clairement apparu la nécessité d'organiser les flux sur cette voie.

En effet, la circulation des piétons et des vélos sur l'espace public est jugée aujourd'hui très dangereuse. La vitesse des véhicules étant excessive à cause d'une voirie très large. Il a été également identifié la nécessité de retrouver des places de stationnement clairement identifiées.

Le projet propose donc une pacification du chemin de Vaccaresse par la mise en sens unique de la voie. Ce changement permettra de réaliser des accotements piétons et cycles sans empiéter sur la zone humide qui est naturellement préservée.



+

+

+

+

+

+

LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

Le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre opérationnel de la ZAC est constitué d'environ 340 logements, qui comporteront à minima 25% de logements locatifs sociaux.

Dans le détail, l'objectif est de réaliser:

- Environ 270 logements répartis en logements en accession libre. Ces logements comprenant pour certains des locaux d'activités,
- Environ 70 places pour les seniors sous la forme à définir ultérieurement d'un EHPAD ou d'une Résidence Services Séniors,
- Le développement ultérieur d'équipements publics et/ou d'activités économiques sur les 0,54 ha de réserve foncière situés entre le stade de football existant et la RD 46.

En plus de ces surfaces bâties, la ZAC portera le projet d'un grand parc paysager d'intérêt communal dont la programmation précise reste à définir.

