



Aimargues

**AMÉNAGEMENT DES SECTEURS MADAME ET SAINT ROMAN
CONCERTATION PRÉALABLE À LA CRÉATION D'UNE ZAC**

**NOTE PRÉSENTANT LE SITE,
LES OBJECTIFS DE L'OPÉRATION,
ET LES PRINCIPALES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

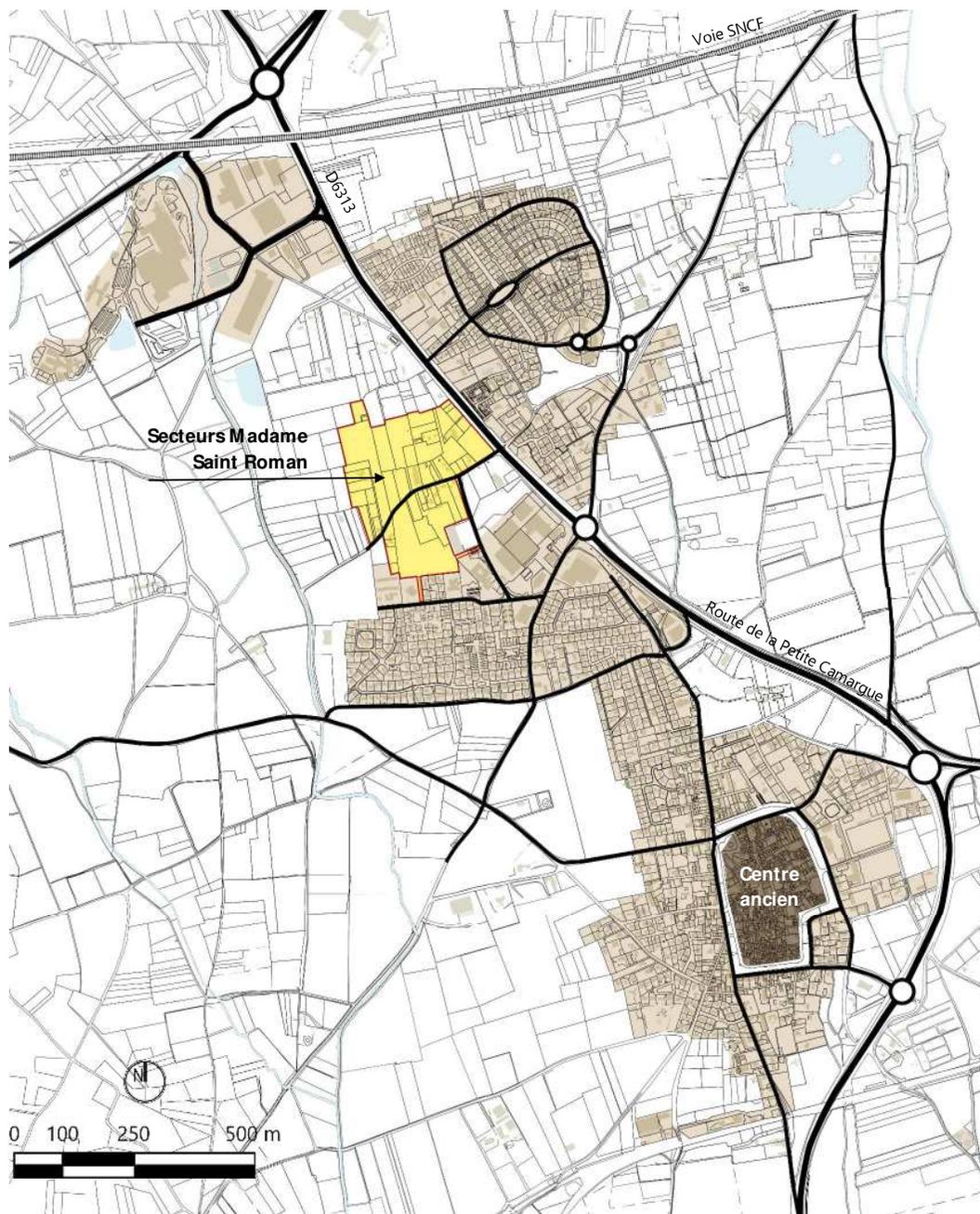
GAU
ARCHITECTES-URBANISTES-PAYSAGISTES

Juin 2023

AMÉNAGEMENT DES SECTEURS MADAME ET SAINT ROMAN
NOTE PRÉSENTANT LE SITE, LES OBJECTIFS DE L'OPÉRATION,
ET LES PRINCIPALES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

SOMMAIRE

- 1. Introduction**
- 2. Le site de la future ZAC**
- 3. La desserte actuelle du site**
- 4. Les principales contraintes s'appliquant au projet d'aménagement**
- 5. Les grands enjeux du projet**
- 6. Les orientations principales proposées pour l'aménagement de l'opération**
- 7. Délimitation du périmètre prévisionnel de la future ZAC**



Situation des secteurs dans le territoire communal

1. INTRODUCTION

La commune d'Aimargues envisage le développement d'un quartier à vocation principale d'habitat, en limite nord-ouest de l'urbanisation actuelle.

Le choix du site d'implantation et de la définition du périmètre de l'opération ont fait l'objet d'études préalables qui ont permis d'inscrire les deux secteurs concernés dans les différents documents d'urbanisme communaux.

Ces études ont également porté sur un diagnostic abordant les questions liées à la desserte des secteurs, à l'occupation du sol actuelle, au paysage et aux prescriptions réglementaires, notamment sur le risque d'inondation et l'écologie. Un diagnostic faune/flore a été réalisé sur les deux secteurs.

La présente note a pour objet de servir de support à la concertation préalable concernant cette opération d'aménagement.

2. LE SITE DE LA FUTURE ZAC

Les secteurs Madame et Saint Roman sont situés en continuité de quartiers existants. Ils sont limités :

- À l'est, par la D6313 (route de la petite Camargue) et par la rue Pierre Aubanel ainsi que par des bâtiments d'activités et de services.
- À l'ouest, par des espaces agricoles.
- Au sud, par une crèche et des bâtiments abritant des activités ainsi que par un petit hameau d'habitations.
- À l'est, par une série de bâtiments d'activités et de services.

La topographie générale :

Celle-ci est relativement plate. Les cotes altimétriques sont comprises entre 8,8 m NGF et 10 m NGF. Les pentes générales, très faibles, ont des directions diverses. Cette topographie particulière devra être intégrée dans la conception des ouvrages de collecte des eaux pluviales.

Le paysage :

En interface entre la plaine agricole à l'ouest et les zones urbanisées de la commune, l'emprise de la future ZAC présente un paysage très contrasté, caractérisé par :

- Quelques masses végétales existantes et des haies délimitant généralement des parcelles habitées. Les parties boisées ne confèrent pas au site une trame paysagère très qualitative. Elles méritent néanmoins d'être conservées et valorisées.
- La majorité des terrains non occupés est constituée de friches agricoles en voie de dégradation.
- Des signes visibles et préoccupants d'occupations illicites comme des stockages et dépôts sauvages sont constatés sur le site, particulièrement au nord du chemin de Madame.
- Une série de constructions, principalement des maisons entourées de grands jardins.

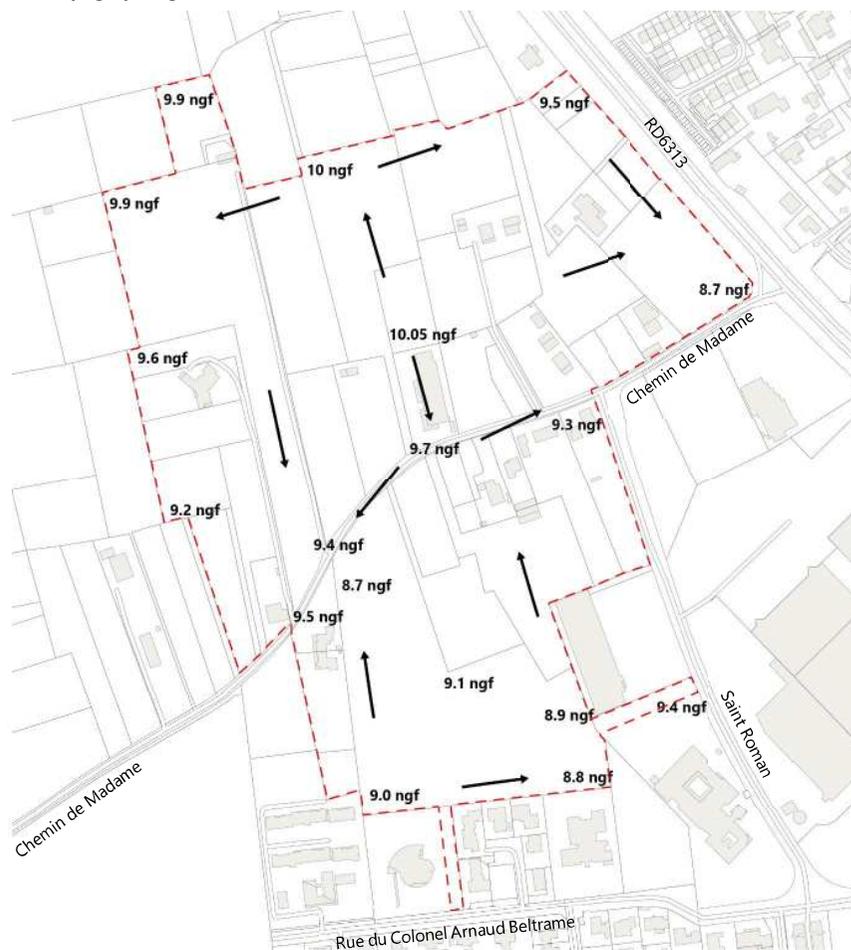
La sensibilité écologique du site :

Un diagnostic faune/flore a été réalisé sur les deux secteurs Madame et Saint Roman ainsi que sur une aire d'étude plus élargie.

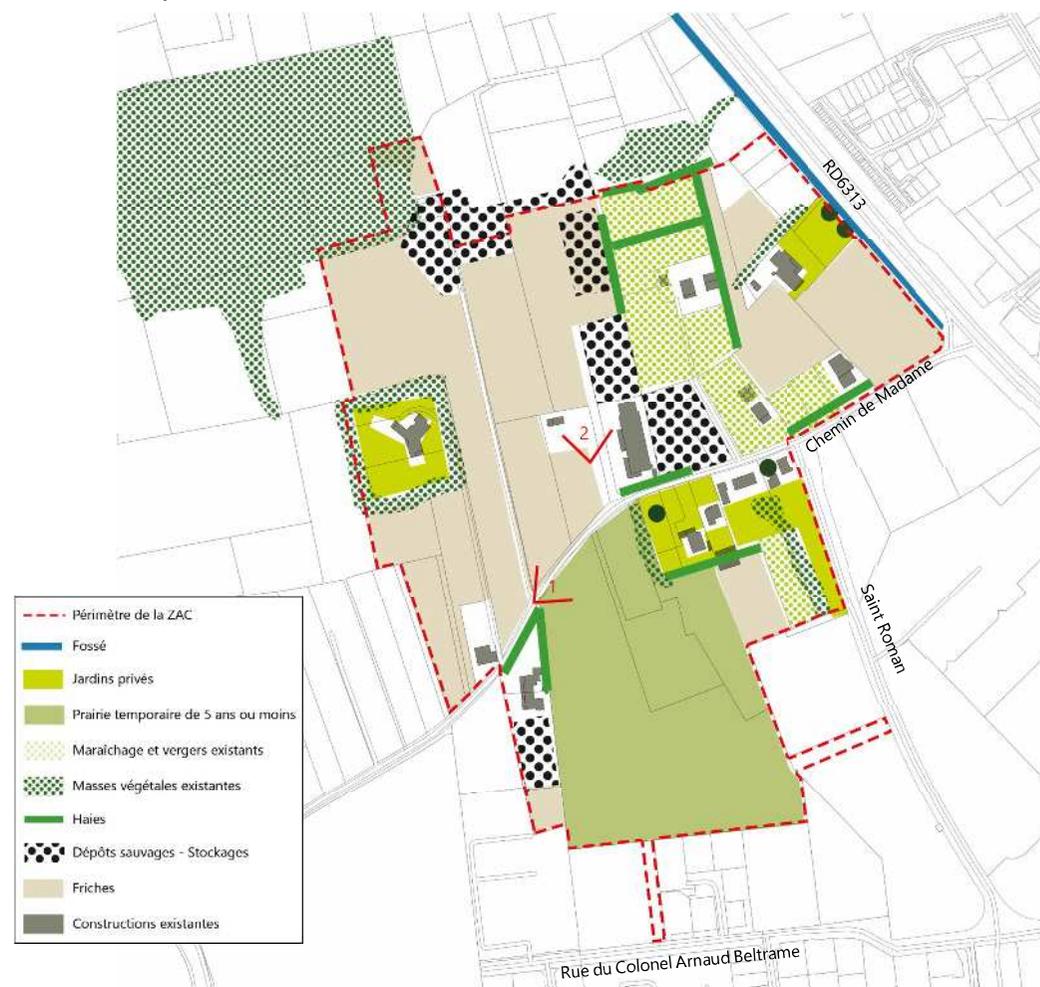
Il convient de rappeler que le territoire de la future opération d'aménagement n'est pas impacté par une zone Natura2000, une ZNIEFF de type 1 ou 2, un Plan National d'Actions, ZICO.

Le diagnostic effectué conclut à l'existence d'enjeux écologiques modérés sur l'emprise de la future ZAC. Des études complémentaires permettront de préciser ces enjeux.

La topographie générale du site



Occupation actuelle des deux secteurs



Vue 1 : Chemin de Madame

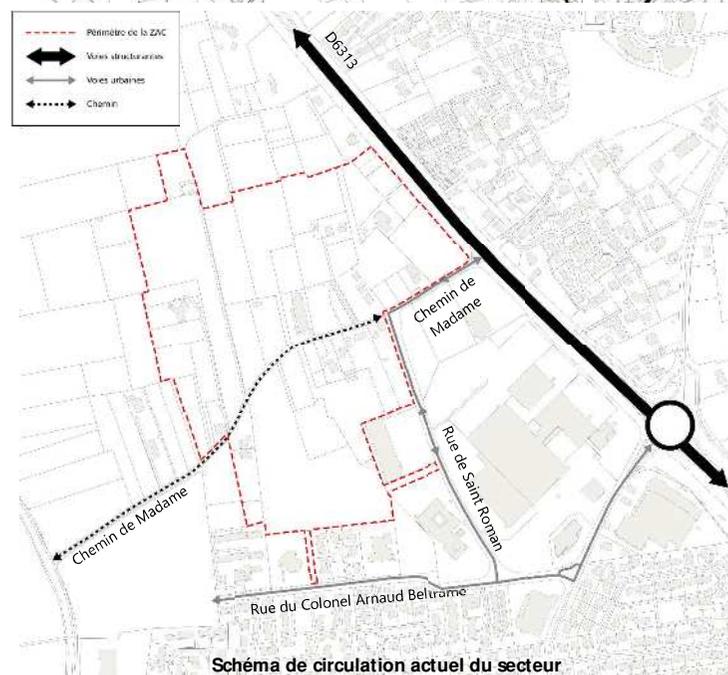
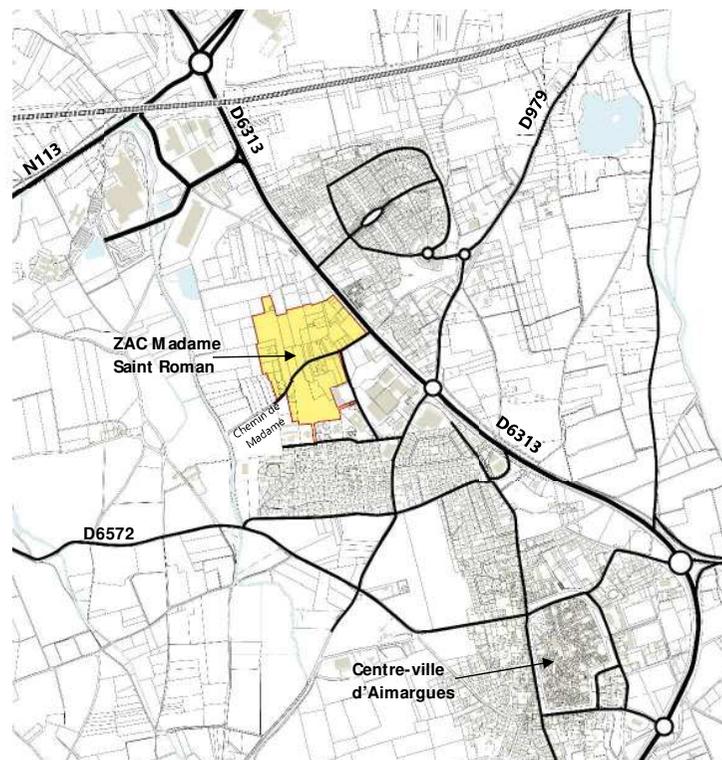
Au fond, présence de bâtiments d'activités présentant des façades peu qualitatives sur la future ZAC



Vue 2 : vers le centre du secteur Madame

Site particulièrement anthropisé avec stockages, dépôts etc...





3. LA DESSERTE ACTUELLE DU SITE

La trame viaire et les accès principaux :

Les infrastructures existantes permettant la desserte de la future ZAC sont constituées par la D6313 (route de la Petite Camargue) sur laquelle aboutit le chemin de Madame.

Actuellement, cet accès qui se fait à double sens sera modifié suite à des échanges avec les services du Conseil Départemental du Gard.

La connexion entre le chemin de Madame et la RD6313 se fera à sens unique « entrant » vers la future ZAC afin de réduire l'impact du trafic généré par celle-ci.

Le giratoire actuel à l'intersection entre la route de la Petite Camargue (D6313) et la route du Pont de l'Hôpital (D979) permet de desservir l'est de la ville et constituera également un point d'accès principal sud de la future ZAC à partir des rues de Courlis et du Colonel Arnaud Beltrame.

La rue de Saint Roman, assurant la liaison entre la rue des Courlis et le chemin de Madame, constitue également un axe important participant à la desserte générale du futur quartier.

Le chemin de Madame n'est pas appelé à jouer un rôle principal dans l'organisation de la desserte interne de la ZAC. Son usage sera essentiellement celui d'une voie destinée prioritairement aux mobilités actives.

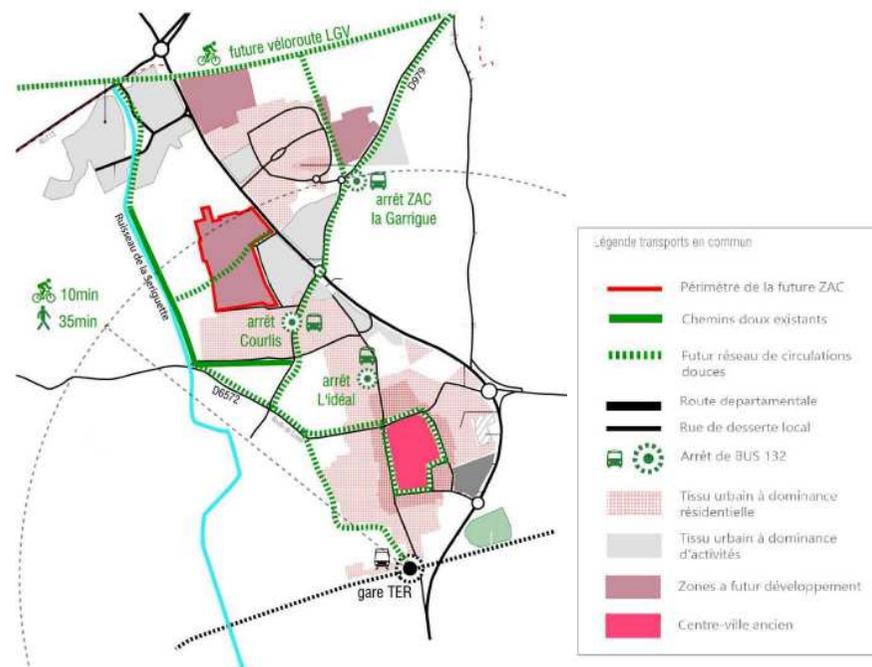
Les transports en commun et les modes doux :

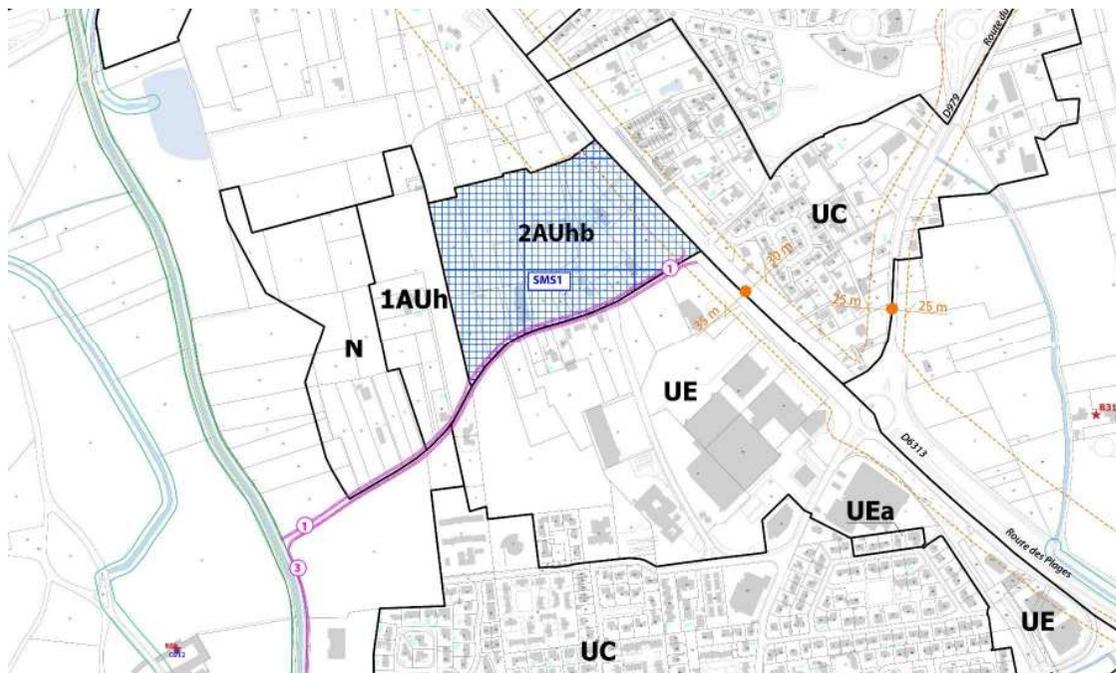
En matière de transports publics, un arrêt de bus existe au sud de la future ZAC, rue des Courlis.

Les voies destinées spécifiquement aux déplacements doux (piétons et vélos) existent le long du ruisseau de la Seriguette, et en limite sud du quartier pavillonnaire qui s'est développé au sud de la rue du Colonel Arnaud Beltrame.

Le nouveau quartier pourra être relié aisément au réseau des voies douces prévu sur la commune.

Un raccordement par un cheminement destiné aux mobilités actives, aménagé le long du chemin de Madame, est envisageable. Cette liaison permettra à la future ZAC de disposer d'une connexion importante au réseau de déplacements doux communal et intercommunal mettant en relation le quartier avec les grands centres d'intérêt de la commune : gare TER, cœur de ville, équipements publics et espaces de nature et de loisirs.

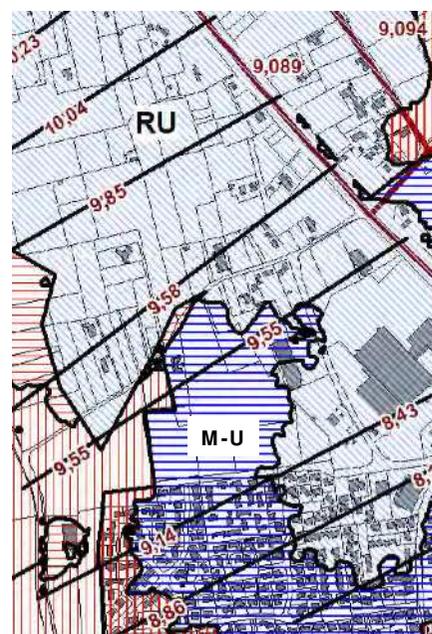




Extrait du PLU de la commune



Extrait de l'OAP – Secteur Madame



Extrait du PPRI

4. LES PRINCIPALES CONTRAINTES S'APPLIQUANT AU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Les secteurs Madame et Saint Roman sont concernés par les réglementations suivantes :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard :

Le SCoT fait référence, pour le secteur Madame, au traitement des lisières urbaines qu'il convient de « formaliser » et, pour le Secteur Saint Roman, à une zone économique « rayonnante existante devant faire l'objet de réinvestissement urbain ».

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune :

Celui-ci a été approuvé le 27/03/2017. Une première modification simplifiée est intervenue le 02/12/2019.

Le secteur Madame est classé en zones 1AUh et 2AUhb. Ces deux zones sont à vocation d'habitat.

Zone 1AUh :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à long terme. Son aménagement suppose une modification du PLU.

Zone 1AUhb :

Cette zone est destinée à une urbanisation à court et à moyen terme. Son ouverture à l'urbanisation est néanmoins conditionnée à la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble** (type ZAC) et à la réalisation des équipements nécessaires (voiries, réseaux etc..).

Cette zone est également concernée par un **Secteur de Mixité Sociale (SMS 1)** et une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui inclut également la zone 1AUh.

Les principales règles s'appliquant à la zone 1AUhb sont les suivantes :

- L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives
- L'emprise au sol est limitée à 70 %.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 m au faîtage.
- Les espaces verts doivent représenter au moins 20 % de la superficie du terrain.

Le classement en **Secteur de Mixité Sociale** implique la réalisation d'un minimum de 25 % de la surface de plancher réservée aux logements locatifs sociaux, soit 4000 m² de SDP et 57 logements.

L'OAP précise, pour les secteurs 1AUh et 1AUhb, une série de principes d'aménagement concernant :

- La création d'un espace paysager en interface avec la RD 613 et des franges paysagères.
- Le tracé indicatif des voies de desserte.
- Les différentes zones d'habitat par typologie.

Elle indique également une densité de 30 logements à l'hectare. La hauteur des constructions est limitée à R+2, et R+3 pour les logements collectifs.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

Celui-ci classe le secteur au nord du chemin de Madame en zone R-U (aléa résiduel en zone urbaine) et le secteur Saint Roman en zone M-U d'aléa modéré en zone urbaine.

En zone R-U, correspondant au secteur dit « Madame », les constructions nouvelles sont autorisées, y compris la création des établissements recevant des populations vulnérables sous conditions que le plancher des pièces habitables soit calé à + 50 cm du terrain naturel.

En zone M-U, qui s'étend sur une très grande partie du secteur de Saint Roman, la construction des logements est autorisée sous réserve de caler les planchers des parties habitables à la cote + 30 cm au-dessus du terrain naturel.

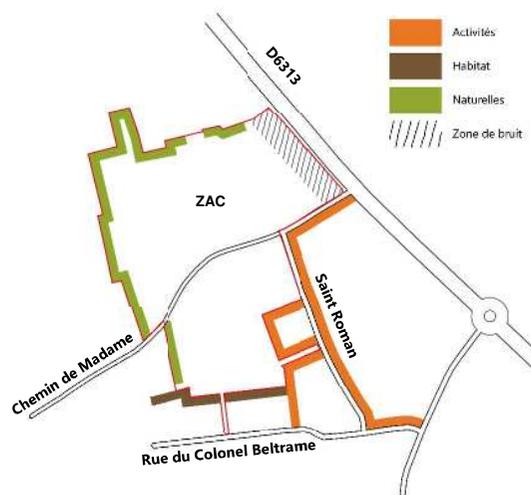
Par contre, la construction d'établissements recevant des populations vulnérables (établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite...) n'est pas autorisée.

Les principaux enjeux du territoire concerné par la future ZAC

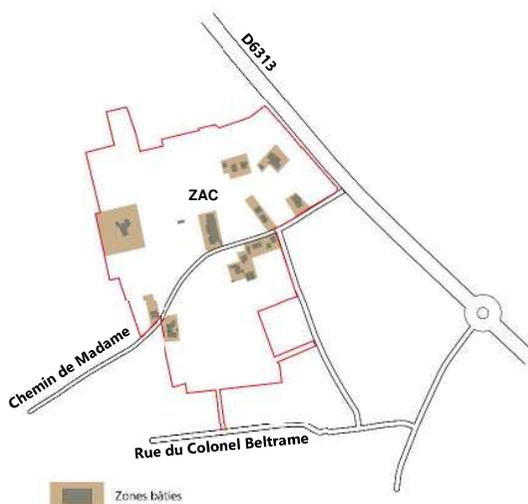


Les Accès au site :

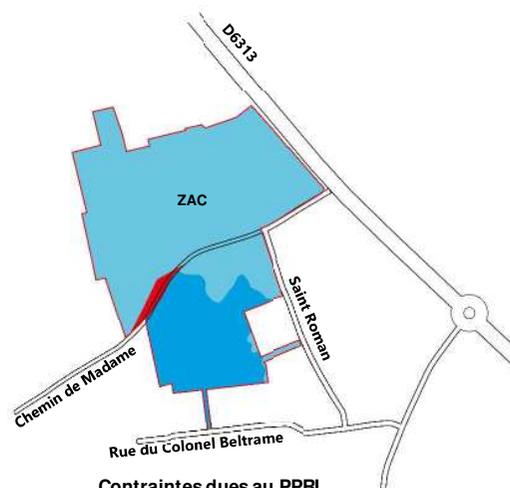
- À sens unique entrant depuis la D6313
- Double sens depuis les rues Saint Roman et Colonel Beltrame



Des interfaces multiples



Zones bâties



Contraintes dues au PPRI

- Zone rouge : non constructible
- Zone M-U : non constructible pour les établissements vulnérables
- Zone R-U

5. LES GRANDS ENJEUX DU PROJET

Ceux-ci concernent les sujets suivants :

- L'accès au site à partir de la D6313.
- Les connexions de la partie sud du secteur Saint Roman avec les quartiers limitrophes et principalement avec la rue Saint Roman et la rue du Colonel Beltrame, prolongée par la rue Entre-Vignes et la rue des Courlis.
- Le traitement des interfaces différentes avec les zones d'activités, d'habitat et maraichères.
- Le phasage de l'opération d'aménagement pour tenir compte de l'occupation actuelle, en particulier du secteur Madame.
- Les impacts dus au bruit généré par la circulation automobile sur la D6313.
- Certaines contraintes du PPRI.

6. LES ORIENTATIONS PRINCIPALES PROPOSÉES POUR L'AMÉNAGEMENT DE L'OPÉRATION

Les informations contenues dans les chapitres précédents montrent l'importance que revêt l'aménagement des secteurs Madame et Saint Roman pour la commune d'Aimargues afin de maintenir son équilibre socio-démographique et permettre l'implantation d'équipements publics indispensables. Les documents d'urbanisme identifient parfaitement l'opération d'aménagement comme indispensable pour la commune en précisant qu'aucune autre solution alternative n'est possible.

Consciente de ces enjeux, la commune souhaite promouvoir un quartier exemplaire non seulement en matière de développement durable mais également dans le domaine de la qualité de vie des futurs habitants.

Aussi, des objectifs ambitieux seront prescrits par la collectivité pour l'aménagement de ce futur quartier. Ces objectifs devront permettre :

- De réaliser une opération à dominante d'habitat permettant d'offrir des logements de qualité répondant à la diversité des besoins, des budgets, en particulier des jeunes ménages et des familles à revenus modestes.
- D'accroître de manière significative l'habitat locatif social sur Aimargues en prescrivant un pourcentage de logements sociaux supérieur à celui indiqué par le PLU.
- D'assurer une densité urbaine égale ou supérieure à celle préconisée par les documents d'urbanisme afin de limiter l'étalement urbain.
- De doter la commune d'équipements publics indispensables.

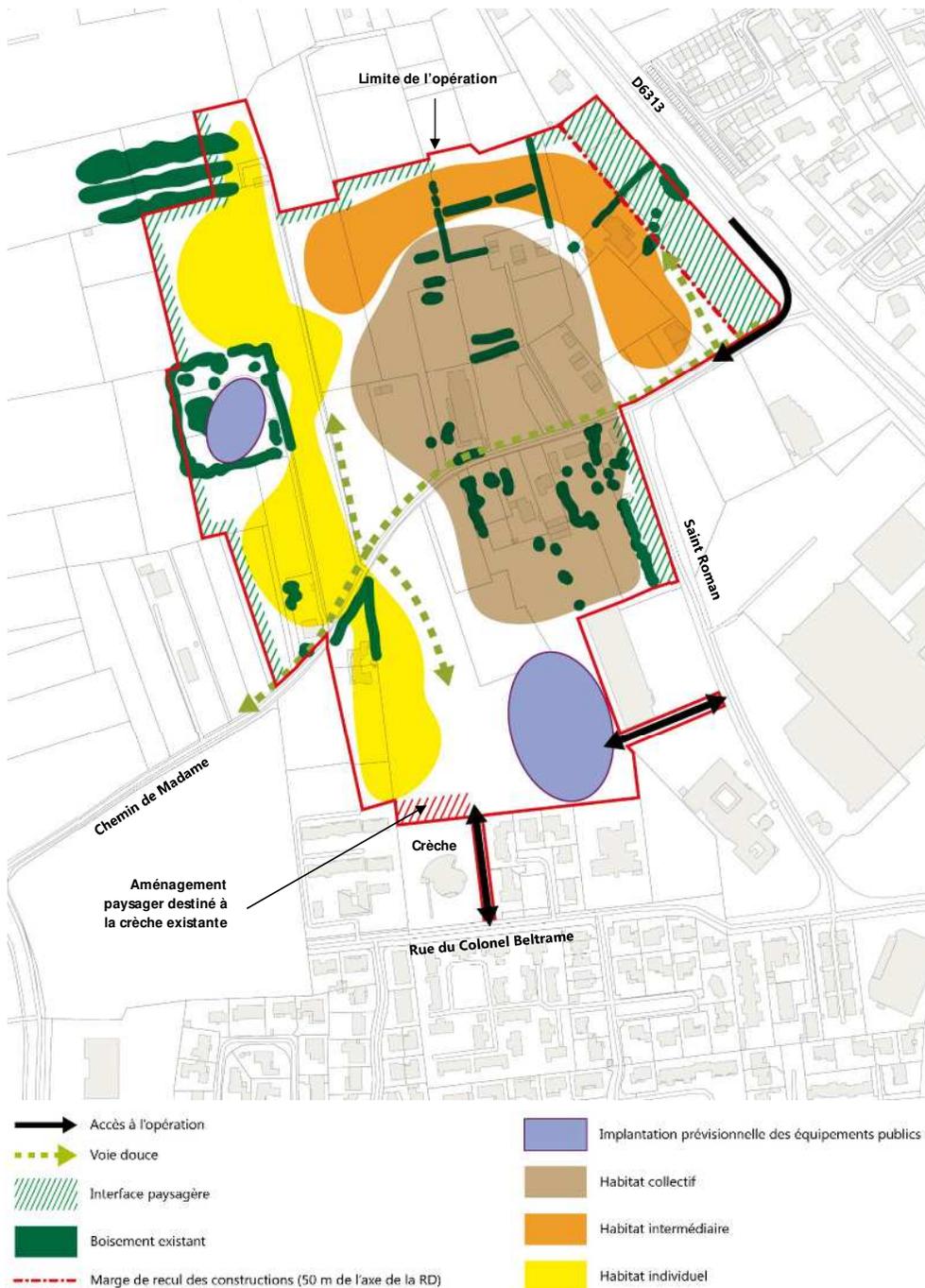
LA CONCEPTION DU NOUVEAU QUARTIER INTÈGRERA LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL SUIVANTS :

Le paysage et la végétation constitueront la matrice principale du quartier :

Dans ce nouveau quartier, la nature et les espaces paysagers composeront la trame générale de la composition de son plan d'aménagement.

Cette démarche traduit également la volonté de renforcer les mesures environnementales : lutter contre les îlots de chaleur, favoriser la diversité des plantations, renforcer la qualité du cadre de vie.

Orientations principales d'aménagement



Le projet devra être particulièrement vertueux en matière d'économie d'eau potable en favorisant :

- La récupération des eaux de pluie.
- La perméabilité des sols au niveau des espaces paysagers mais également des revêtements des aires de stationnement et des voies douces.
- La collecte des eaux de pluie par des noues végétalisées permettant leur percolation sur le site et éviter de recourir à d'importants ouvrages hydrauliques.

Le parti d'aménagement limitera l'artificialisation et la minéralisation des sols :

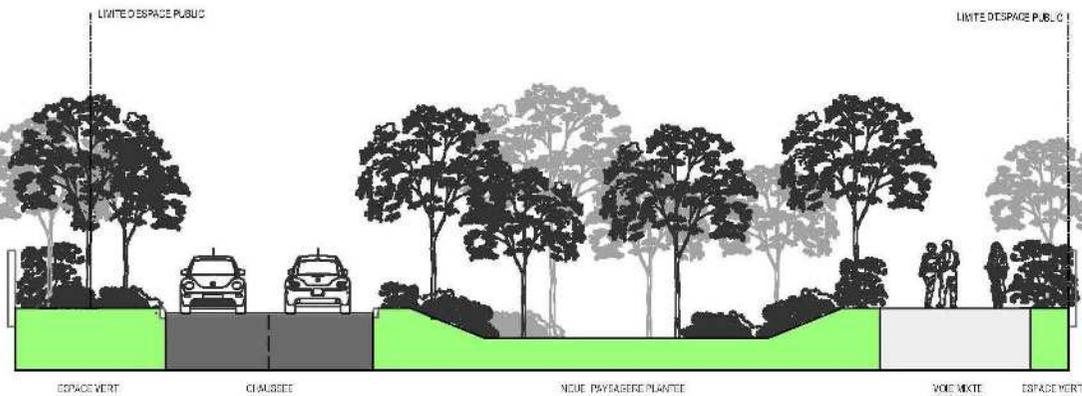
Cette démarche portera sur la conception des espaces publics et privés, et des voies de circulation automobile et des modes doux : piétons et vélos.

Une approche nouvelle sera menée sur la place de la voiture dans la conception du quartier en matière :

- **De création de la voirie**, en différenciant les infrastructures nécessaires aux besoins de sécurité (circulation des véhicules de sécurité) et des services techniques (ramassage des ordures ménagères, entretien etc..) des voies accueillant la circulation automobile de desserte et les voies réservées aux mobilités actives (piétons, cyclistes..).
- **D'organisation du stationnement :**
La stationnement latéral le long des rues sera proscrit et remplacé par des aires de parkings publics judicieusement réparties dans le quartier en fonction des activités et des équipements collectifs.
Ces parkings seront revêtus de matériaux perméables et abondamment plantés.
Le stationnement destiné à l'habitat collectif sera intégré en rez-de-chaussée sous les bâtiments.
- **Le développement des modes de déplacements doux (piétons et vélos) doit constituer un objectif prioritaire dans la conception du quartier.**
Les voies « douces » seront aménagées suivant les principes suivants :
 - Elles ne seront pas directement accolées aux chaussées mais séparées par un espace végétalisé, constitué de noues de réception des eaux pluviales ou tout autre dispositif paysager.
 - Elles devront doter le quartier d'un réseau permettant la desserte de l'ensemble des espaces. Le réseau interne au quartier sera connecté au réseau communal.

DANS LE DOMAINE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, LE FUTUR QUARTIER PORTERA D'IMPORTANTES AMBITIONS.

- **En matière d'énergies renouvelables pour l'alimentation du quartier.**
Les études réglementaires nécessaires à la réalisation de la ZAC comporteront une étude de faisabilité du potentiel de développement des énergies renouvelables conformément aux dispositions de l'article L300-1 du code de l'urbanisme. Cette étude abordera les différents modes de production : solaire passif et thermique ; solaire photovoltaïque ; biomasse ; pompe à chaleur ; récupération de chaleur sur eaux usées. **Elle doit permettre de déterminer les modes les plus efficaces en fonction des typologies d'habitat et de modes de groupement.**
- **En termes de niveaux de performances énergétiques des bâtiments :**
Les logements qui seront édifiés seront concernés par la réglementation RE2020, particulièrement exigeante sur les énergies renouvelables, l'intégration des bilans énergétiques générés par les équipements et le contenu carbone des matériaux.
À ces exigences réglementaires, le cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales qui sera élaboré dans le cadre de la ZAC précisera les performances supplémentaires à respecter.



Principe d'aménagement intégrant le traitement des eaux pluviales et la séparation des modes de circulation dans un environnement paysager qualitatif.



Principe de réalisation d'un parking public perméable



Aménagement d'un axe doux avec des matériaux permettant d'atténuer les effets de chaleur



Ambiances urbaines et paysagères recherchées



LE « BIEN VIVRE ENSEMBLE » SERA PLACÉ AU CŒUR DES PRÉOCCUPATIONS D'AMÉNAGEMENT DU NOUVEAU QUARTIER.

Les composantes générales du nouveau quartier serviront un objectif majeur : celui de créer les conditions optimales pour faire émerger un cadre de vie de grande qualité.

Une première démarche concernera **la forme urbaine et les modes de groupement des logements**. Le programme prévisionnel de logements prévoit la réalisation d'environ 400 à 450 logements.

La répartition des typologies cherchera à assurer une grande mixité urbaine et sociale en prévoyant :

- **Pour l'habitat collectif**, des bâtiments limités à une **trentaine de logements**, permettant une grande variété de formes et d'implantations, et une meilleure intégration des typologies (logements sociaux et à financement libre).
- **Pour l'habitat groupé** : une répartition sous forme de petits hameaux d'une dizaine de maisons chacun.

Ces dispositions ont par ailleurs l'avantage, tout en respectant une densité de l'ordre de 30 logements / Ha, de pouvoir s'intégrer dans des espaces paysagers de très grande qualité.

Le programme prévisionnel de la future ZAC :

- Surface de l'opération : 14,70 Ha environ
- Surface destinée aux équipements publics : 1,8 Ha dont
 - Groupe scolaire : 0,6 Ha
 - Salle polyvalente et parking : 1,2 Ha
- Nombre total de logements : 400 à 450 dont
 - Habitat collectif (accession libre et sociale) : 300 logements environ
 - Habitat intermédiaire et individuel : 130 à 150 logements
- Densité : 35 logements/Ha environ

7. DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE PRÉVISIONNEL DE LA FUTURE ZAC

