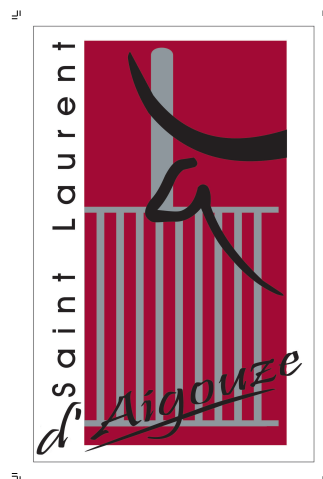




Commune de Saint-Laurent d'Aigouze

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration du POS			01/08/1986
1 ^{ère} révision du POS			24/01/1994
Révision du POS valant élaboration du PLU	28/08/2014	28/06/2017	13/03/2018



Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Saint Laurent d'Aigouze

Rue Henri Méry – BP 10
30 220 SAINT LAURENT D'AIGOUZE
Tél. : 04 66 88 12 77

www.ville-saint-laurent-daigouze.fr

Équipe **URBANIS**

Chef de projet

Corinne Snabre

corinne.snabre@urbanis.fr

04 66 29 97 03

Contact **URBANIS**

Agence régionale de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine

30 900 Nîmes

04 66 29 97 03

nîmes@urbanis.fr

www.urbanis.fr

Orientation 1 : Maîtriser

Une croissance démographique maîtrisée

La commune de Saint-Laurent d'Aigouze a enregistré dans les années 1980-1990 une croissance démographique soutenue (de l'ordre de 2,5% en moyenne par an entre 1982 et 2007), qui s'est traduite par une importante consommation d'espace ; le développement urbain, d'abord concentré en couronne du village, s'est progressivement étalé au Sud puis à l'Ouest sous forme de lotissements au gré des opportunités foncières.

Malgré ce développement rapide, la commune a su conserver une identité villageoise forte, marquée par sa qualité de vie, la richesse de son patrimoine bâti et naturel, le dynamisme de sa vie associative, ses traditions taurines et camarguaises.

Porte d'Entrée du Grand Site de la Camargue Gardoise, Saint-Laurent d'Aigouze se donne aujourd'hui pour objectif de rester **un village où il fait bon vivre, mais également un village accueillant et dynamique** ; à l'échelle d'un territoire plus large et au regard des contraintes auxquelles sont soumises les autres communes de la Communauté de communes Terre de Camargue, Saint-Laurent d'Aigouze dispose en effet d'atouts en terme de développement urbain et économique qu'il lui revient de valoriser, tout en assurant la préservation de son identité.

Face à une pression foncière accrue, la commune se donne pour objectif premier de maîtriser sa croissance démographique. Elle s'inscrit dans une perspective de 4 000 habitants à échéance du PLU, correspondant à un besoin de 330 résidences principales supplémentaires environ, intégrant les besoins liés à la fois à l'accueil de nouveaux habitants, au desserrement des ménages (diminution de la taille moyenne des ménages) et au renouvellement du parc ancien obsolète (par hypothèse 2% du parc antérieur à 1946).

Cette prévision démographique est conforme au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud Gard actuellement en vigueur, qui fixe à la commune de Saint-Laurent d'Aigouze un potentiel de développement de 13 à 17% sur la période 2007-2017 (taux de 8 à 12% majoré de 5% du fait de la présence sur le territoire communal d'une halte ferroviaire).

Au delà de ces perspectives quantitatives, l'objectif fixé est également de **permettre un rééquilibrage de la pyramide des âges de la population communale** : aujourd'hui plus d'un quart de la population est âgée de 60 ans ou plus, près de la moitié de 45 ans ou plus et deux tiers des ménages sont composés d'une ou de deux personnes.

Cela suppose **le développement d'une offre de logements diversifiée, adaptée à la demande locale et offrant la possibilité de parcours résidentiels sur le territoire communal** ; il s'agit notamment :

- **de développer une accession abordable de qualité** de façon à permettre aux ménages à revenus modérés et notamment aux jeunes ménages d'accéder à la propriété sur la commune.
- **de renforcer l'offre locative et notamment l'offre locative sociale** : les 33 logements locatifs sociaux existant aujourd'hui sur la commune de Saint Laurent d'Aigouze représentent un taux d'équipement de l'ordre de 2,2%. Bien qu'elle ne soit à ce jour soumise à aucune obligation au titre de la Loi SRU, la commune se donnera les moyens de conforter cette offre locative sociale de façon équilibrée et harmonieuse, conformément aux exigences du SCOT Sud Gard et du Plan Départemental de l'Habitat.
- **de développer une offre adaptée en direction de la population la plus âgée** : logements autonomes, structure d'hébergement spécifique, voire habitat intergénérationnel.

Un développement urbain maîtrisé et raisonné

Le potentiel de production de logements par réinvestissement urbain est aujourd'hui limité ; il est estimé entre 50 et 60 logements environ :

- **Mobilisation du parc vacant** : ce parc, important en première approche (166 logements vacants recensés par l'INSEE en 2012), n'offre en réalité qu'un potentiel de mobilisation réduit (du fait notamment qu'il inclut une part importante de vacance rotationnelle, voire de résidences secondaires ou de vacance « dure » difficilement réhabilitable).

En l'absence d'outils incitatifs de lutte contre la vacance (de type OPAH¹ ou PIG² dont on sait par ailleurs qu'ils n'ont plus pour cible prioritaire les propriétaires bailleurs), la requalification de ce parc ne pourra se faire que de façon ponctuelle et ne contribuera donc qu'à la marge aux besoins en logements de la commune.

Cet axe d'intervention ne doit toutefois pas être écarté dans la mesure où il participe à la requalification du village, en complément des actions sur les espaces publics.

- **Plusieurs bâtiments communaux** pourront en tout ou partie faire l'objet d'opérations de requalification, voire d'opérations de démolition-reconstruction avec production de logements (Maison du Peuple, anciennes Ecoles Boulevard Gambetta...)
- **Quelques îlots bâtis anciens** pourraient également faire l'objet d'opérations de requalification, de densification voire de démolition-reconstruction, dont aucune n'est à ce jour clairement identifiée ; ces opérations devront en tout état de cause respecter la trame urbaine et architecturale du centre ancien et des faubourgs et prendre en compte un certain nombre d'exigences en terme de connexion à la trame viaire, de cheminements doux, de qualité des espaces publics et de stationnement.
- **D'anciens bâtiments d'activités** (remises....) pourront également muter et être transformés en logements, avec un potentiel limité, en l'absence d'opération d'envergure à ce jour identifiée.

Le développement urbain des dernières années est venu remplir progressivement les espaces laissés libres par les lotissements des années 1980-1990, de sorte que **le potentiel de production en enclaves non bâties est aujourd'hui restreint** ; 2 ha environ ont été recensés, représentant un potentiel d'une quarantaine de logements, dont la moitié devrait raisonnablement être consommée sur la durée du PLU.

L'essentiel de la croissance démographique de la commune sera donc portée par l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone en limite Nord du village, hors zone d'aléa inondation telle que définie par le PPRI approuvé le 3 avril 2012.

¹ OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

² PIG : Projet d'Intérêt Général

Ce futur quartier Nord, dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement unique, sera conçu comme un prolongement du village, en rupture avec les modes d'urbanisation des années 1980-2000. D'une superficie de 10 ha environ (hors équipements et espaces publics) , il pourra accueillir quelques 280 logements, correspondant aux besoins de production à échéance du PLU hors potentiel de réinvestissement urbain (estimé entre 50 et 60 logements).

Son urbanisation devra répondre à une exigence forte tant sur le plan urbain, qu'architectural et paysager. Les enjeux majeurs que devra prendre en compte l'orientation d'aménagement et de programmation sont notamment :

- **la connexion au village existant** au travers de continuités bâties, de liaisons viaires incluant les cheminements doux, et de continuités paysagères ;
- **la mise en valeur de l'entrée Nord à partir de la RD 979 et la création d'un espace d'appel fort** (espace paysager, infrastructure d'accueil et d'information, lieu d'animation et de rencontre....) ;
- **la qualité urbaine et paysagère** : il s'agit notamment de lutter contre la banalisation du paysage bâti, de promouvoir des formes architecturales de qualité y compris en terme de densité, de traiter qualitativement les franges urbaines et d'inscrire au cœur de ce quartier des espaces publics paysagers de qualité.
- **la qualité environnementale** avec la prise en compte exigeante des principes de développement durable (promotion des énergies renouvelables et performance énergétique du bâti, gestion de l'eau, cheminements doux....).
- **la mixité urbaine et sociale** : le quartier accueillera des logements, des activités mais également des équipements et des espaces publics structurants, supports de lien social avec le village ; les programmes de logements seront adaptés à la diversité de la demande locale : logements en accession abordable, logements locatifs dont logements locatifs sociaux, logements adaptés aux personnes âgées....

A plus long terme, le développement urbain de la commune, largement contraint par l'aléa inondation, ne pourra se poursuivre que dans le prolongement Est de ce nouveau quartier, sur l'espace non inondable délimité entre le Chemin des Poissonniers et le Chemin du Vacaresse.

Une voie de liaison entre le Chemin des Poissonniers et la RD 46 en entrée Sud du village voire au delà jusqu'au secteur du Chemin des Charettes permettra à terme d'améliorer les circulations et les connexions inter-quartiers.

La commune s'engagera dans une **politique de maîtrise foncière de son développement urbain**, y compris au delà de l'échéance du PLU ; elle pourra pour cela s'appuyer sur ses partenaires institutionnels tels que l'Etablissement Public Foncier Régional et sur les outils règlementaires à sa disposition (Droit de Préemption Urbain, Zone d'Aménagement Différé....).

Enfin, le développement démographique attendu ira de pair avec le renforcement des équipements publics et des services à la population, dont la couverture par le réseau de communications numériques.

Une prise en compte accrue des risques et des nuisances

Le développement urbain de Saint-Laurent d'Aigouze doit :

- **intégrer la contrainte inondation** au travers de la prise en compte du PPRI approuvé le 3 avril, qui délimite strictement la zone urbanisable à long terme, mais également de la prise en compte du risque lié au ruissellement pluvial.
- **prendre en compte les outils de préservation des espaces naturels sensibles**, et notamment les dispositions de la Loi Littoral qui impose sur l'ensemble du territoire communal une extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, limite les développements de l'urbanisation dans les espaces proches du rivages et encadre strictement les aménagements et installations dans les espaces remarquables.

Orientation 2 : Préserver et mettre en valeur

Préserver et affirmer le centre village en tant que pôle de l'identité communale

Le centre ancien de Saint Laurent d'Aigouze constitue un lieu de vie et d'animation à préserver et à conforter. Il offre un bâti de qualité, des espaces publics structurants et une trame urbaine et bâtie dont pourraient utilement s'inspirer les nouveaux quartiers d'habitat, assurant ainsi une continuité au sein du tissu urbain.

L'objectif est ici de conforter l'identité du centre village au travers :

- **de la préservation de l'identité bâtie du centre ancien et des faubourgs :** organisation du bâti, typologies des constructions, matériaux, éléments architecturaux remarquables... ;
- **de la protection des éléments paysagers et végétaux remarquables** (parcs, alignements....) ;
- **de l'amélioration de la qualité des espaces publics :** rues, places... ;
- **de la mise en valeur des entrées de village** (entrée Nord par la RD 46 et le Boulevard Alexandra David-Neel ; entrée Sud par RD 46 et l'Avenue Général Trouchaud) ;
- **du développement des circulations piétonnes au sein du village et en relation avec les quartiers périphériques ;**
- **de l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement ;**
- **du maintien et du confortement de l'offre de services et de commerces de proximité.**

Qualifier les limites de la zone urbaine

Il s'agit :

- **d'affirmer les limites de la zone urbaine et assurer des interfaces paysagères de qualité** entre la zone bâtie actuelle ou future et les espaces agricoles périphériques (notamment au Sud) ; la frange Sud pourra notamment intégrer la voie de liaison qui a terme reliera le Chemin des Poissonniers à la RD 46 voire au delà jusqu'à l'emplacement envisagé pour la création d'un nouvel équipement public (à caractère sportif notamment).
- **de requalifier l'interface entre le village et la RD 979.**
- **de créer un appel fort en entrée Nord du village**, au travers de l'aménagement d'un espace paysager d'animations et de rencontre.

Préserver la qualité des sites et des paysages communaux

Plusieurs facteurs fondent l'identité paysagère de la commune de Saint Laurent d'Aigouze : la plaine agricole du Vidourle au Nord, la plaine du Vistre et du Vieux Vistre et les marais de la Tour Carbonnière au centre, l'ancien cordon dunaire viticole et à l'extrémité Sud de la commune, les vastes espaces de lagunes et l'Etang du Lairan.

Ces espaces bénéficient de mesures de protection qui en ont assuré la préservation :

- protection au titre de la Loi Littoral (espaces remarquables et espaces proches du rivages) ;
- protection au titre des Monuments Historiques des vestiges de l'ancienne Abbaye de Psalmody, du Fort de Peccais et de la Tour Carbonnière ;
- protection au titre des Sites sur une grande partie Sud de la commune (Site inscrit de la Camargue et Site classé des marais de la Tour Carbonnière).

En complément de ces mesures de protection, la commune se donne pour objectifs :

- **de protéger, mettre en valeur et favoriser les liens avec les espaces paysagers périphériques au village**: ripisylve du Vidourle, espace d'entrée Nord.
- **de préserver et valoriser le patrimoine architectural et le petit patrimoine rural** : préservation de l'identité des mas agricoles, protection et mise en valeur du petit patrimoine vernaculaire, des haies, des allées et des arbres remarquables.
- **de favoriser et mettre en scène le patrimoine paysager et bâti de la commune, en lien notamment avec l'Opération Grand Site Camargue gardoise** : préservation des points de vue, itinéraires de découverte en lien avec les sites et monuments majeurs de la commune, la Via Rhona et itinéraire cyclable Euro Vélo 8.

Protéger durablement les espaces naturels remarquables

L'objectif est, en complément des mesures de protection des espaces naturels (Sites Natura 2000, Réserve de Biosphère, Réserve Naturelle Régionale.....) de mettre en œuvre les mesures visant à une **gestion équilibrée de ces espaces** au travers notamment :

- **de la gestion hydraulique** : maîtrise des rejets aux milieux aquatiques (eaux usées et eaux de ruissellement) ;
- **de la gestion des milieux naturels et de la préservation des continuités écologiques** (corridors constitués par les milieux humides et notamment par le Vidourle, par les haies et les boisements).

Orientation 3 : Conforter et développer

Développer les modes de déplacements alternatifs

Deux axes seront développés prioritairement :

- **le développement de la desserte ferrée**, avec le déplacement à terme de la halte ferroviaire au Sud du village. Cette halte sera accessible depuis le village par le passage souterrain existant dans le prolongement de l'Avenue des Jardins ; elle sera associée à une aire de stationnement / aire de covoiturage et à des cheminements doux en bordure de Vidourle.
- **le développement des cheminements doux**, en lien avec les itinéraires cyclables d'envergure européenne que sont la Via Rhôna et l'Euro Vélo 8, et les espaces paysagers du bord de Vidourle.

Développer la vocation économique de la commune

La situation géographique de la commune, à mi-distance des deux agglomérations de Montpellier et de Nîmes, et la qualité de sa desserte par l'A9 et la RD 979 sont deux facteurs qui favorisent l'implantation d'activités sur son territoire. Saint Laurent d'Aigouze comptait ainsi en 2012 près de 550 emplois.

Avec 76 exploitations, représentant quelques 180 emplois temps pleins et une Surface Agricole exploitée de plus de 2 370 hectares, stable au cours des dernières années, l'économie agricole reste un des piliers de l'économie communale

L'enjeu est triple :

- **Conforter l'offre de commerces et services de proximité au centre du village et requalifier la zone d'activités Sud existante.**

- **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.
- **Conforter l'activité agricole** en préservant les terres agricoles de qualité, mais également en assurant les conditions du maintien et du développement des exploitations.

Conforter la vocation touristique de la commune

Porte d'entrée Nord du Grand Site de Camargue gardoise, Saint-Laurent d'Aigouze doit affirmer sa vocation d'accueil touristique au travers :

- **du développement d'une offre d'hébergement touristique de qualité.** Une réflexion sera engagée sur la création d'une structure d'hébergement de groupes et de logement des saisonniers touristiques, qui pourrait trouver sa place en limite Sud du village.
- **de la promotion de circuits du territoire communal**, en lien avec les monuments et sites majeurs de la commune et les itinéraires cyclables d'envergure européenne que sont la Via Rhôna et l'Euro Vélo 8 ; à ce titre, une réflexion pourrait être engagée sur la mise en valeur éventuelle du Fort de Peccais.
- **de la mise en œuvre éventuelle de projets économiques en lien avec l'activité nautique** (dont le projet de ports exemplaires en réseau porté par le Département du Gard sur le secteur de la COPAM).



