

VERDI



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5.

5.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLU approuvé par DCM du 27/03/2018

Révision générale du PLU prescrite le 29/09/2020

Révision approuvée par DCM du 16/07/2026

APPROBATION DU DOCUMENT

	Rédigé par	Vérifié par	Validé par
Nom	Baptiste BAZOT Jessica LAFON Raphael GOUTTENOIRE	Véronique HENOCQ	Véronique HENOCQ
Date	Juin 2026	Juin 2026	Juin 2026



1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	4
2 OAP 1 SECTEUR PORT	7
3 OAP 2 SECTEUR SUD	21
4 OAP 3 SECTEUR ROUTE DE NIMES	43
5 OAP 4 SECTEUR CROIX D'ARQUIER.....	66
6 OAP 5 ZONE D'ACTIVITES MAS DES CEDRES	85



1

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



1.1 INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). **Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager et restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Etablies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui prend généralement la forme de schémas d'aménagement. Les OAP sont **opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement** qui doivent être compatibles avec elles.

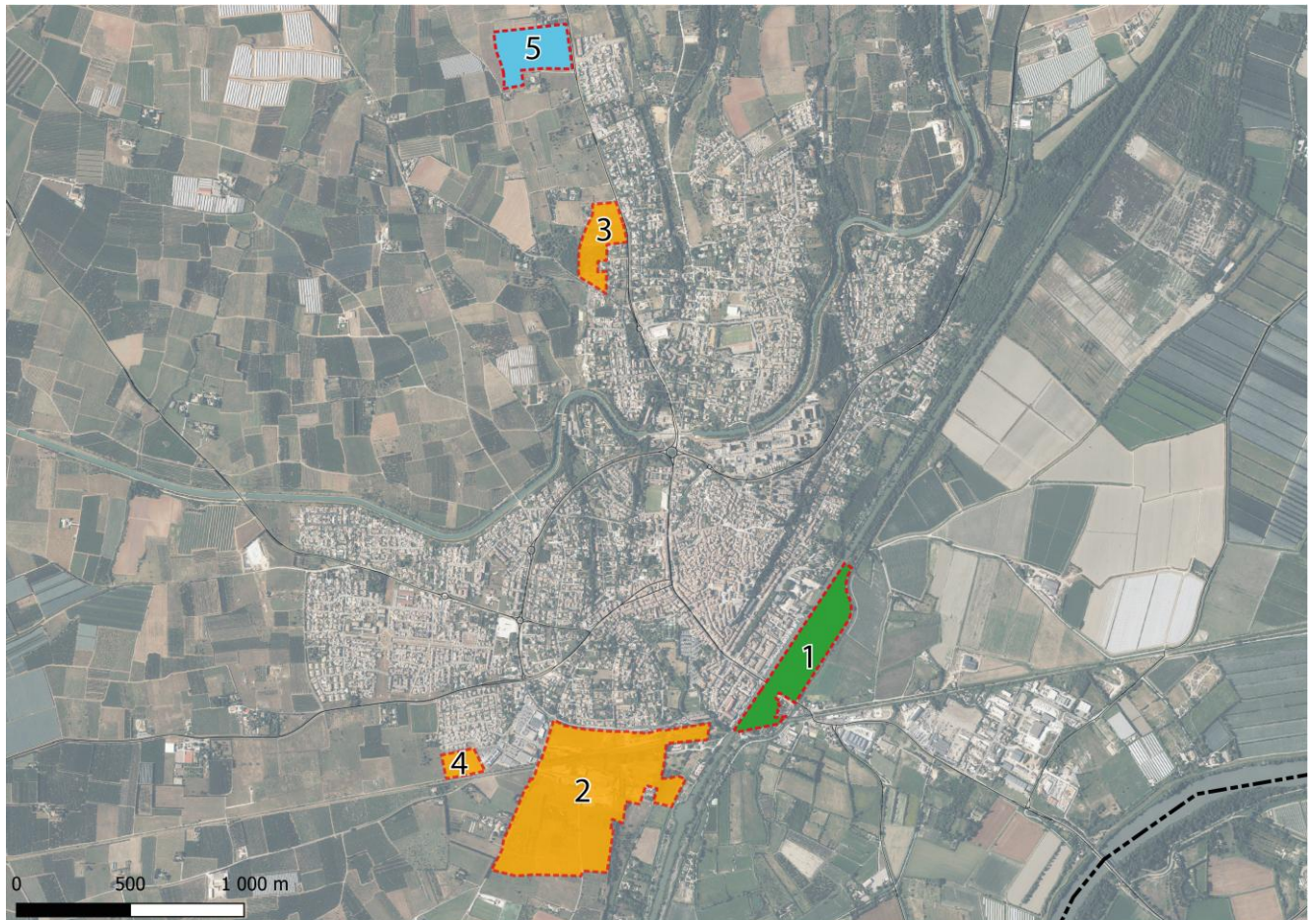
Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le cadre du PLU de Saint-Gilles. Elles ont pour but de garantir un développement résidentiel et économique dans le cadre des objectifs de développement définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1.2 LOCALISATION DES OAP



OAP à vocation d'activités touristiques et équipements

1 OAP Port

OAP à vocation principale de logements

2 OAP Secteur Sud

3 OAP Route de Nîmes

4 OAP Croix d'Arquier

OAP à vocation d'activités économiques

5 OAP ZA Mas des Cèdres

2

OAP 1 SECTEUR PORT



Les berges du canal et les murs de l'ancienne distillerie (partie Nord de l'OAP)

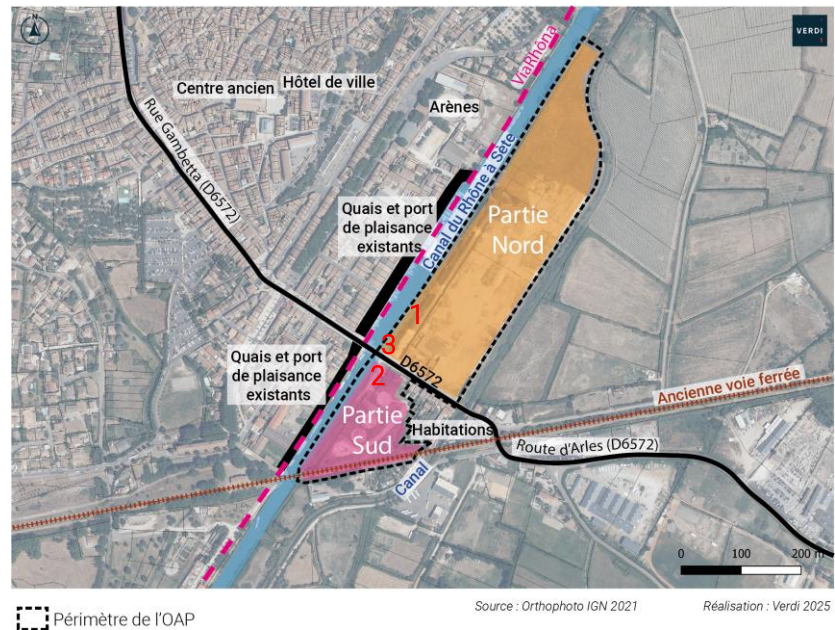


Les berges du canal (Partie Sud)



La D6572 traversant l'OAP et l'accès à la partie Nord

1. Situation



Le site de projet, d'une superficie d'environ 10,75 ha, se situe à l'Est du centre-ville de Saint-Gilles, sur la rive Ouest du Canal du Rhône à Sète, en face des quais et du port de plaisance existant.

Le site est composé de deux parties :

- la partie Nord est située au Nord de la D6572. Le Canal du Rhône à Sète la délimite à l'Ouest. L'Est de l'OAP est entouré par des espaces agricoles.
- la partie Sud est située au Sud de la D6572. Le Canal du Rhône à Sète la délimite à l'Ouest. L'ancienne voie ferrée délimite le Sud de l'OAP. L'Ouest du site est entouré par des habitations et le canal.

2. Éléments de contexte

Mobilités, déplacements et accès

Depuis le centre-ville, l'accès à l'OAP se réalise depuis le Boulevard Chanzy (D6572) et le pont traversant le Canal du Rhône à Sète. Depuis Arles et la Camargue, l'accès se réalise depuis de la D572n puis par le pont traversant le Rhône par la route d'Arles (D6572)

L'accès au site peut se faire uniquement depuis la D6572. Celle-ci traverse l'OAP.

- La partie Nord est accessible par le Sud depuis la D6572
- La partie Sud est accessible par le Nord depuis la D6572

Contexte paysager et patrimonial

La partie Nord correspond à l'emprise en friche industrielle. Le long du canal, la promenade est un linéaire d'arbres.

L'occupation du sol de la partie Sud est une ancienne zone industrielle qui a été également démantelée et est actuellement une prairie d'herbe rase.

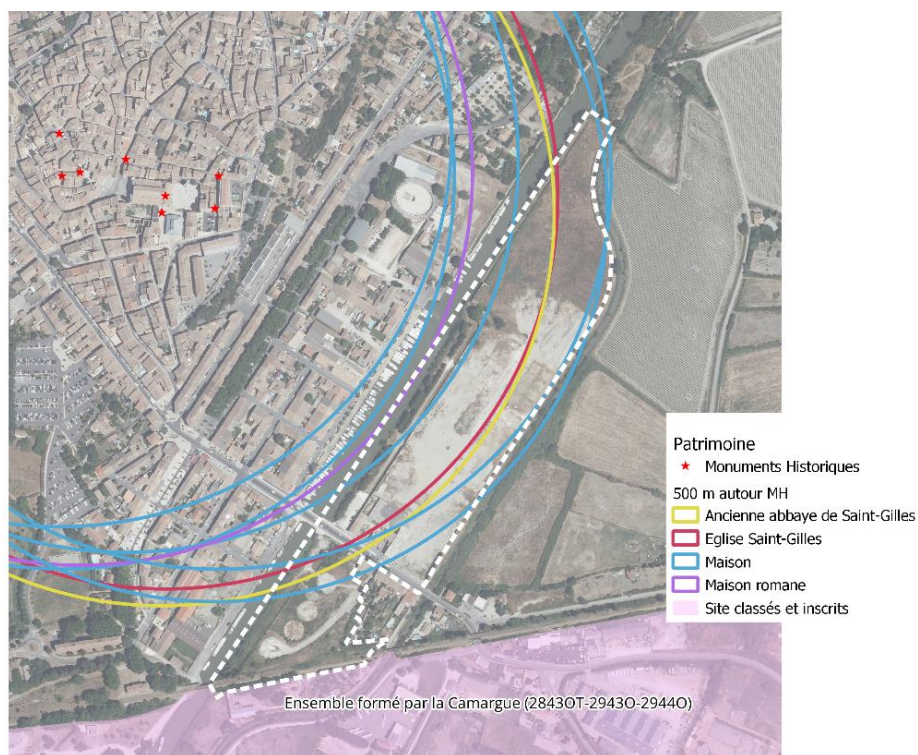
Le secteur de projet est à proximité du centre-ancien et du centre-ville de Saint-Gilles qui font l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable (SPR). L'arrêté préfectoral portant approbation du PSMV a été pris le 22 juin 2017. Par conséquent, depuis que le PSMV a été approuvé, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gilles ne régira plus les règles urbanistiques appliquées au sein du Secteur Sauvegardé : le règlement du PSMV du SPR s'applique alors sur ce périmètre. **L'Ouest de l'OAP est en limite du PSMV du SPR.** Les PSMV du SPR font également partie des Servitudes d'Utilité Publique AC4.



Le centre ancien de Saint-Gilles comporte 8 Monuments Historiques. L'OAP est concernée par le périmètre des 500 m autour des Monuments historiques suivants :

- Eglise de Saint-Gilles (classée en 1840)
- Ancienne Abbaye (classée en 1984)
- Maison (Immeuble rue de l'hôtel de ville : inscrit le 06 décembre 1949)
- Maison romane (classée en 1862)
- Maison (Immeuble 31 rue de l'hôtel de ville : façade, inscrit le 17 décembre 1936)
- Maison (Immeuble 5 place Ernest Blanc : pierre sculptée sur la façade, inscrit le 20 janvier 1964)

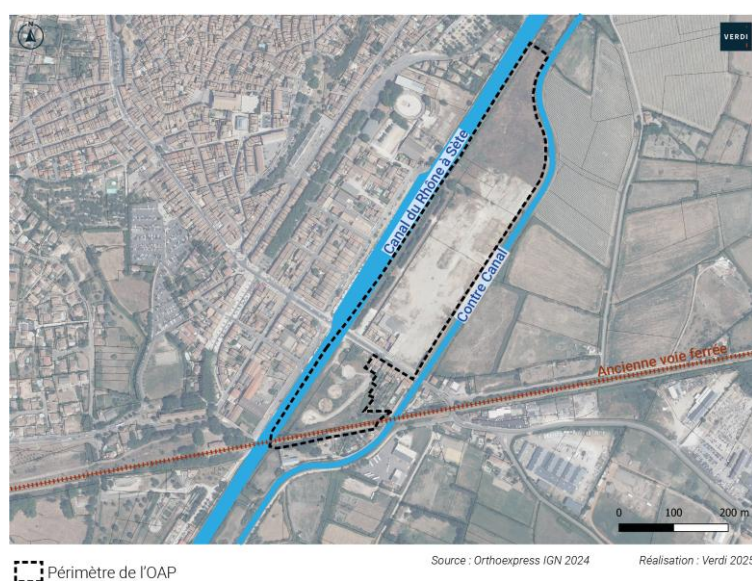
Le sud de l'OAP est bordé par le Site inscrit « Ensemble formé par la Camargue », inscrit en 1963. Les sites inscrits font également partie des Servitudes d'Utilité Publique AC2.



Eau, risques, nuisances et contraintes

Concernant l'hydrographie, le site est bord à l'ouest par le Canal du Rhône à Sète.

Un contre canal borde l'Est du site. Il se jette plus au sud dans le Canal du Rhône à Sète.

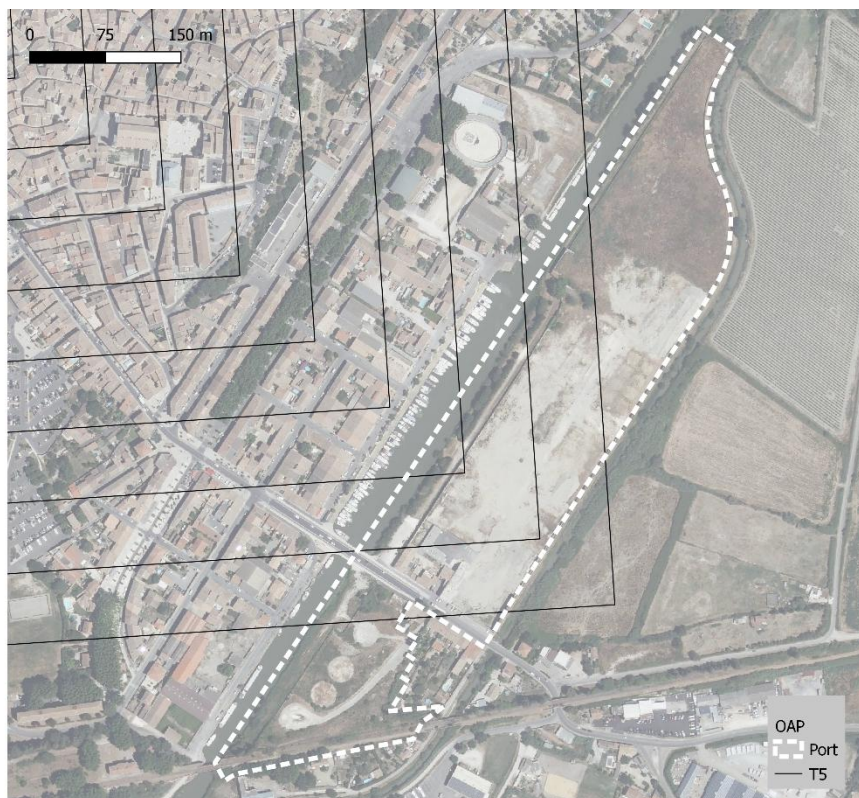


En matière de servitudes, en plus des servitudes liées aux monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables AC2 et AC4 (décrits dans ci-dessus), l'OAP est concernée par :

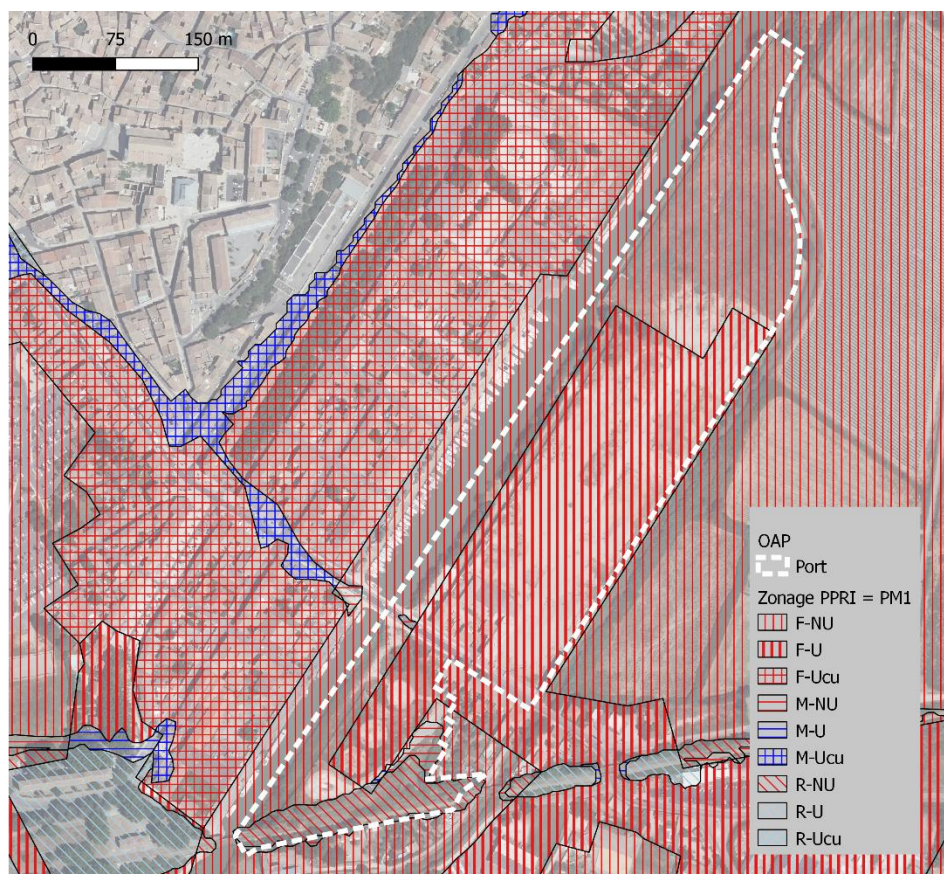
- La SUP T1 relative aux voies ferrées, concernant l'extrémité Sud du site



- La SUP T5 « Servitudes aéronautiques de Dégagement » concerne la partie centrale du site. Le reste du site est SUP T7 Servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement.



- La SUP PM1 « Plans de prévention des risques naturels prévisibles » correspondant au PPRI de Saint-Gilles sur la totalité de l'OAP. Le site est concerné par les zones suivantes :
 - R-U : zone urbanisée inondable par aléa résiduel
 - M-U : zone urbanisée inondable par aléa modéré
 - M-NU : zone non urbanisée inondable par aléa modéré
 - F-U : zone urbanisée inondable par aléa fort
 - F-NU : zone non urbanisée inondable par aléa fort



Le risque ruissellement a fait l'objet d'une étude de CEREG en 2025 : risque principalement localisé de part et d'autre du canal, aléa modéré à fort sur la partie du site situé le long du canal.



Aléa ruissellement issus des résultats de modélisation du CEREMA pour la pluie centennale

- Transparent si hauteur < 5cm
- MODERE (Hauteur <= 50 cm et vitesse <= 0.5 m/s)
- FORT (Hauteur > 50 cm et/ou vitesse > 0.5 m/s)

De plus, le site de l'OAP est localisé sur un ancien site industriel ayant fait l'objet d'un PPRT (PPRT DEU-LEP) aujourd'hui abrogé. Le site industriel a été démantelé mais une pollution potentielle des sols n'est pas à exclure.

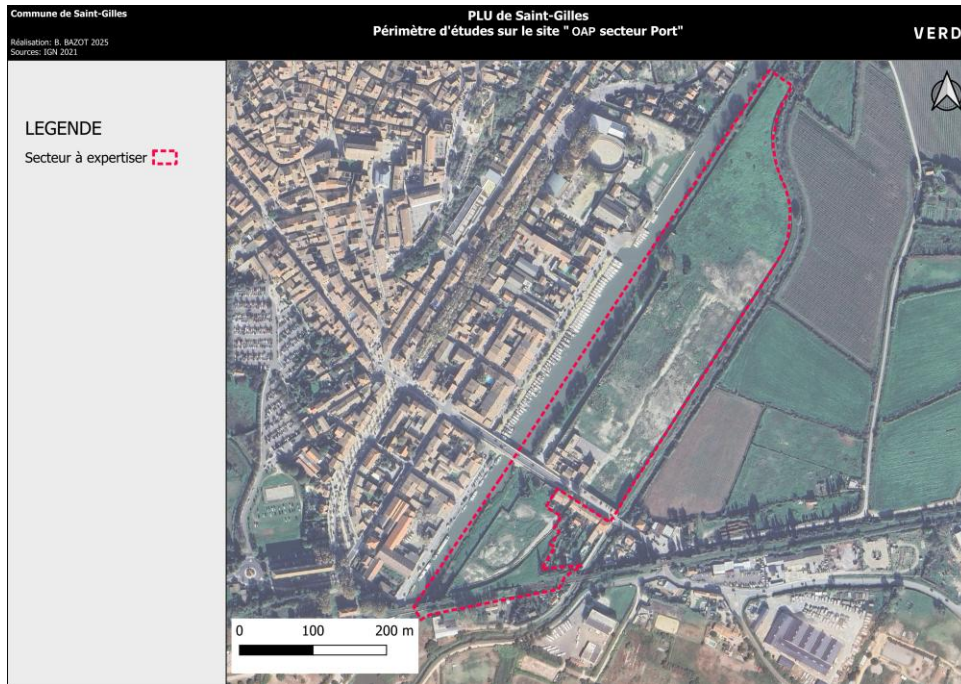
Réseau d'eau et assainissement

Le secteur est desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable et par le réseau public d'eaux usées sis Boulevard Chanzy et quai du Canal Sud.

Biodiversité

Site « Secteur Port »		
Contexte et zonage		
<i>Périmètre à statut</i> : Non	<i>Site Natura 2000</i> : Non (le plus proche est situé à 1,5 km)	<i>ZNIEFF</i> : Oui (Camargue gardoise, 910011531)
<i>Site classé</i> : Non	<i>Site inscrit</i> : Oui, jouxtant le sud du site, Ensemble formé par la Camargue	
Description du site		
<i>Surface</i> : 10,74 ha	<i>Naturalité</i> : faible	<i>Usage actuel</i> : port de plaisance
<i>Physionomie</i> : La zone est un grand port de plaisance avec des friches industrielles le long du canal et des habitations, des routes et un pont. Un chemin de promenade y est présent aussi (le Quai du canal) ou une lignée d'arbres y est présente. Des zones de prairie d'herbes rases et de terrains nus sont présentes au nord et au sud-est.		

Site « Secteur Port »

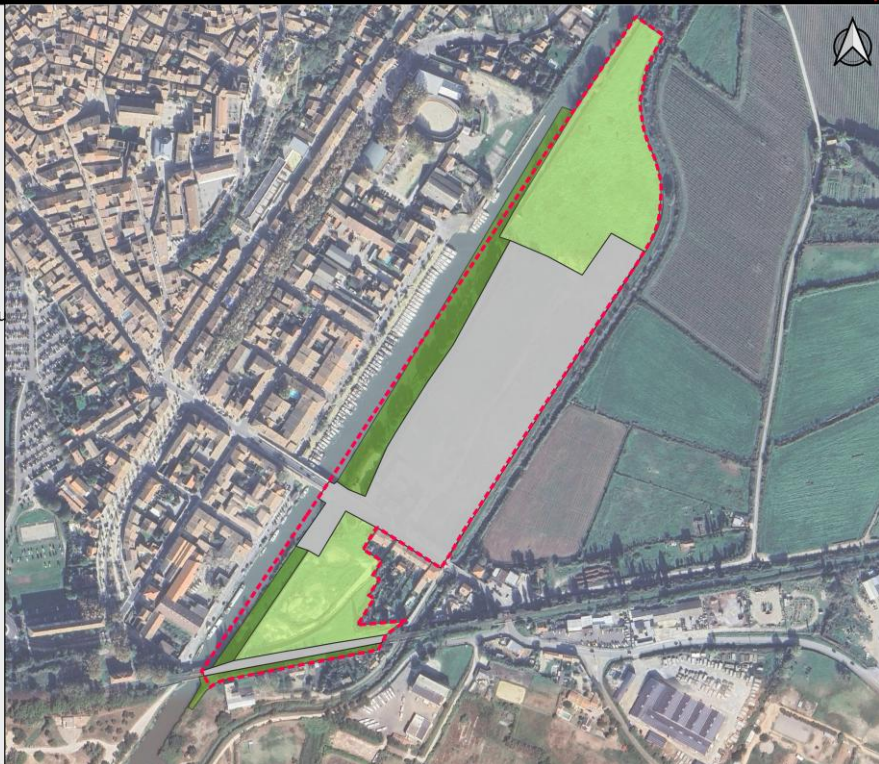


Faune/Flore

Flore : Aucune flore protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'a été identifiée.

Faune : Aucune espèce rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur la zone.

La zone présente une diversité d'oiseaux protégés mais communs (Pinson des arbres, Mésange charbonnière, Tourterelle, Rougequeue à front blanc, Huppe fascié, Moineau domestique, Pigeon ramier, Etourneau sansonnet, Martinet noir). Des Sternes Hansel ont été vus survoler le canal ainsi que des Mouettes rieuses. D'autres Laridés comme les Sternes (naine et pierregarin) sont aussi susceptibles de survoler le canal. Le Martin-pêcheur peut également y nicher vers les

Site « Secteur Port »	
	zones plus naturelles et le survoler car les milieux lui sont favorables.
Continuité écologique : faiblement fonctionnelle.	
Commune de Saint-Gilles PLU de Saint-Gilles Périmètre d'études sur le site "OAP secteur Port" - Habitats VERDI Réalisation: J. LAFON 2025 Sources: IGN 2021 LEGENDE  Secteurs à expertiser Habitats  Infrastructures usines, ponts, routes et habitations)  Linéaire d'arbres le long de la promenade  Prairie d'herbes rase et terrain nu 	
Enjeux	
La zone présente des enjeux globalement nuls, très faibles et faibles à modérés.	

Enjeux

La zone présente des enjeux globalement nuls, très faibles et faibles à modérés.

Site « Secteur Port »

Commune de Saint-Gilles

Réalisation: J. LAFON 2025
Sources: IGN 2021

PLU de Saint-Gilles
Périmètre d'études sur le site "OAP secteur Port" - Enjeux

VERDI

LEGENDE

 Secteurs à expertiser

Enjeux

 Enjeu faible à modéré

 Enjeu faible

 Enjeu très faible

0 100 200 m



3. Éléments de programmation

L'aménagement global

Le projet prévoit le réaménagement de la rive Ouest du Canal du Rhône à Sète par la création d'un parc paysager, de loisirs et l'extension du port de plaisance.

Principes de composantes urbaines

Partie Nord :

L'ancienne friche industrielle sera un secteur aménagé en parc paysager et de loisirs accompagné d'aires de stationnement.

L'opération sera créée en complément des aménagements réalisés en lien avec la ViaRhôna, le long de la rive Ouest du Canal du Rhône à Sète

Partie Sud :

La partie Sud de l'OAP sera vouée à l'extension du port de plaisance et ses aménagements nécessaires (capitainerie, port à sec, aire de carénage...).

Du stationnement bateau est prévu le long de la rive Ouest du Canal du Rhône à Sète.

L'opération sera créée en complément des aménagements réalisés en lien avec la ViaRhôna, le long de la rive Ouest du Canal du Rhône à Sète

Principes de maillage

Partie Nord :

Les principes d'accès à la partie Nord se feront de part et d'autre des habitations, depuis la route d'Arles (D6572)

Partie Sud :

L'accès à la partie Sud se réalisera depuis le Route d'Arles (D6572)

L'ancienne voie ferrée, passant au sud de l'OAP, pourra faire l'objet d'une requalification en liaisons douces.

Principes environnementaux et d'insertion paysagère

Partie Nord :

Le réaménagement en parc paysager et de loisirs de l'ancienne friche permettra d'embellir le paysage des rives du Canal du Rhône à Sète en centre-ville. L'aménagement aura un effet positif sur les vues paysagères vers l'Est du territoire et les paysages de la Camargue cultivée.

Partie Sud :

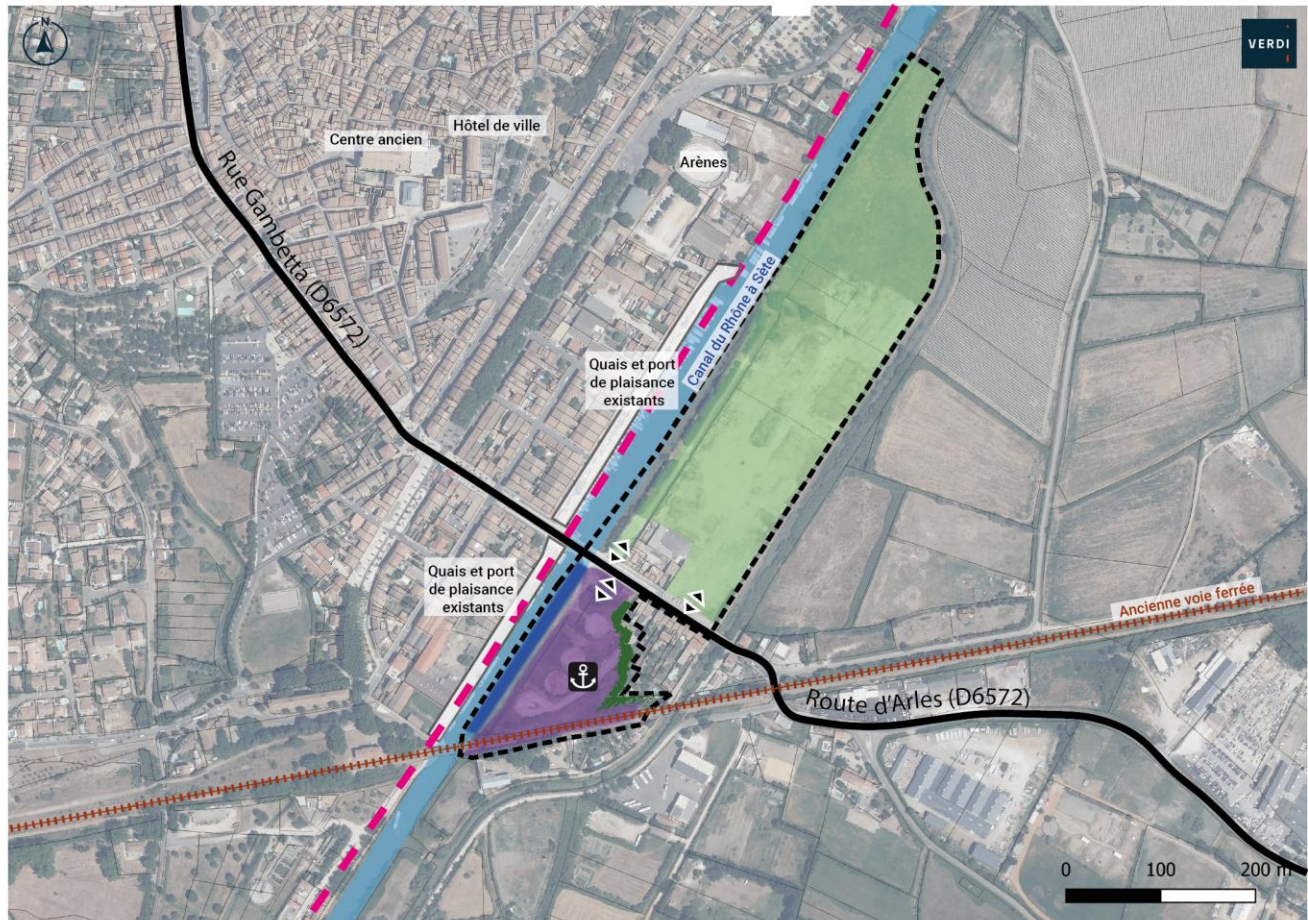
Sur la partie Sud, un traitement paysager sera à réaliser afin de créer une frange paysagère en limite de zone entre le port de plaisance et les habitations à l'Est de la partie Sud (le long de la route d'Arles)

Les aménagements veilleront à la préservation de la qualité des paysages du canal du Rhône à Sète :

- par la valorisation de l'armature paysagère :
 - o en maintenant les éléments identitaires des paysages agricoles et bâtis du canal et de ses paysages,
 - o en maintenant les éléments structurants du parcellaire agricole (haies, fossés, sujets isolés, ...),
 - o en soignant l'aménagement des espaces qui longent le canal, qu'ils soient naturels, villageois ou urbains, et en évitant toute banalisation : les installations doivent être dessinées, légères et réversibles, privilégiant la perméabilité des sols
- par la valorisation des itinéraires, des cônes de vues et des vues existantes et potentielles
- en favorisant de nouvelles appropriations du canal par les habitants et en développant des usages conciliables avec les objectifs de préservation des paysages du canal et la mise en valeur de l'histoire de ce patrimoine
- en développant des outils pédagogiques et de sensibilisation dématérialisée.
- par l'encadrement des constructions :
 - o en aménageant des lisières paysagères qualitatives,
 - o en veillant à l'intégration paysagère des clôtures (taille, matériau...),
 - o le principe d'implantation des constructions sera en continuité paysagère de l'existant.
 - o privilégier l'utilisation de matériaux locaux pour les extensions ou constructions nouvelles
 - o en favorisant la perméabilité des sols pour notamment les chemins carrossables, voies cyclables et aires de stationnement à proximité du canal

Ces aménagements valoriseront la trame verte et bleue du canal, ils auront pour effet de maintenir la continuité de l'armature verte et bleue.

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur Port



Source : Orthophoto IGN 2021

Réalisation : Verdi 2025

 Périmètre de l'OAP

A. Principe d'insertion paysagère

-  Aménagement d'un parc paysager et de loisirs
-  Création d'une frange paysagère en limite de zone

B. Principe de maillage

-  Principe d'accès (à titre indicatif)
-  Ancienne voie ferrée à requalifier en liaisons douces

C. Principe de composantes urbaines

-  Aménagements en lien avec la ViaRhôna
-  Extension du port de plaisance (capitainerie, port à sec, aire de carénage...)
-  Stationnement bateau

3

OAP 2 SECTEUR SUD



Ancienne rizerie PECHEROL



Passage dessous la voie ferrée Chemin de la Font Gillienne

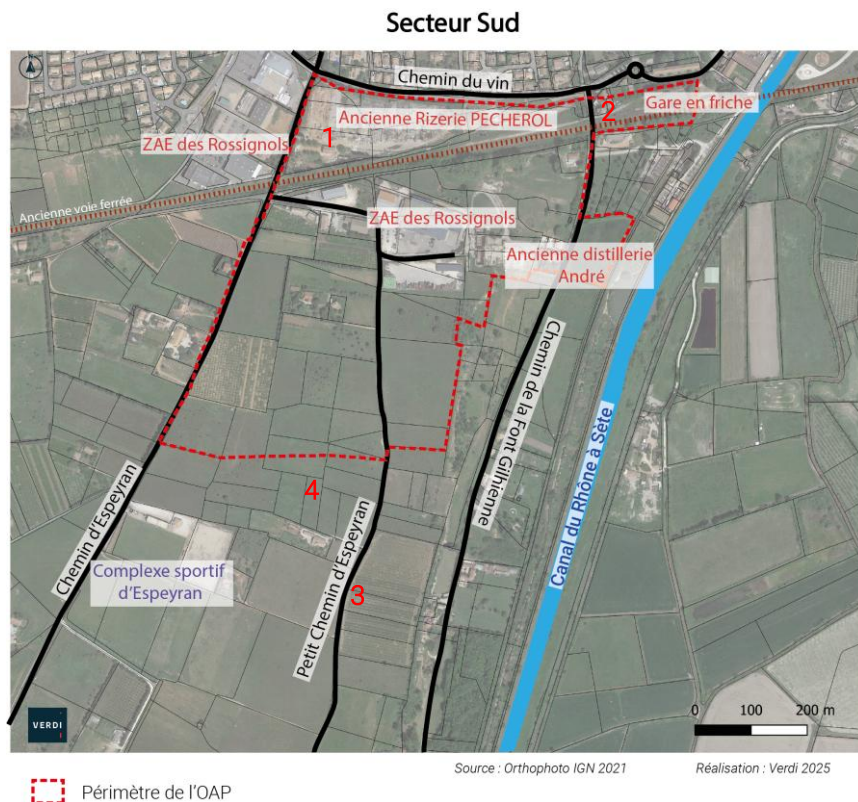


Petit chemin d'Espeyran



Parcelles agricoles au Sud de l'OAP

1. Situation



Le site de projet, d'une superficie d'environ 30,9 ha, se situe au Sud du centre-ville de Saint-Gilles, entre le Chemin d'Espeyran et le Canal du Rhône à Sète

Le site de projet est séparé en deux du fait du passage de l'ancienne voie ferrée sur la partie Nord (d'Est en Ouest).

L'OAP est située dans l'enveloppe urbaine principale sur sa partie Nord et en extension de l'enveloppe urbaine pour sa partie Sud.

Au Nord, elle est bordée par un quartier d'habitat individuel. A l'Est, on retrouve des champs, des services municipaux (ancienne déchetterie) et de l'habitat individuel. La ZAE des Rossignols est au Nord-Ouest du site et au sein du site. Au Sud et à l'Ouest, l'OAP est bordée par des espaces agricoles et de l'habitat individuel éparse.

2. Éléments de contexte

Mobilités, déplacements et accès

Depuis le centre-ville, l'accès au secteur de projet se réalise depuis la Rue Gambetta (D6572) puis le chemin du vin.

Depuis Arles et la Camargue, l'accès se réalise depuis la route D572n puis par le pont traversant le Rhône par la route d'Arles (D6572).

L'accès au site peut se faire depuis 3 routes différentes :

- Le chemin du vin au Nord
- Le chemin d'Espeyran à l'Ouest puis allant ensuite dans le site de projet
- Le chemin de la Font Gillienne qui traverse l'Est de l'OAP

Ces routes présentent les caractéristiques de chemins ruraux, avec une chaussée étroite rendant les croisements difficiles.

Les difficultés de croisement des véhicules sont également à noter au niveau du pont sur la voie ferrée à l'Ouest (Chemin d'Espeyran) et du tunnel sur la voie ferrée à l'Est (Chemin de la Font Gillienne).

Contexte paysager et patrimonial

Occupation du sol

Deux friches industrielles se situent principalement au Nord du site, à proximité du tissu urbain existant, et se présentent sous forme de grandes entités foncières :

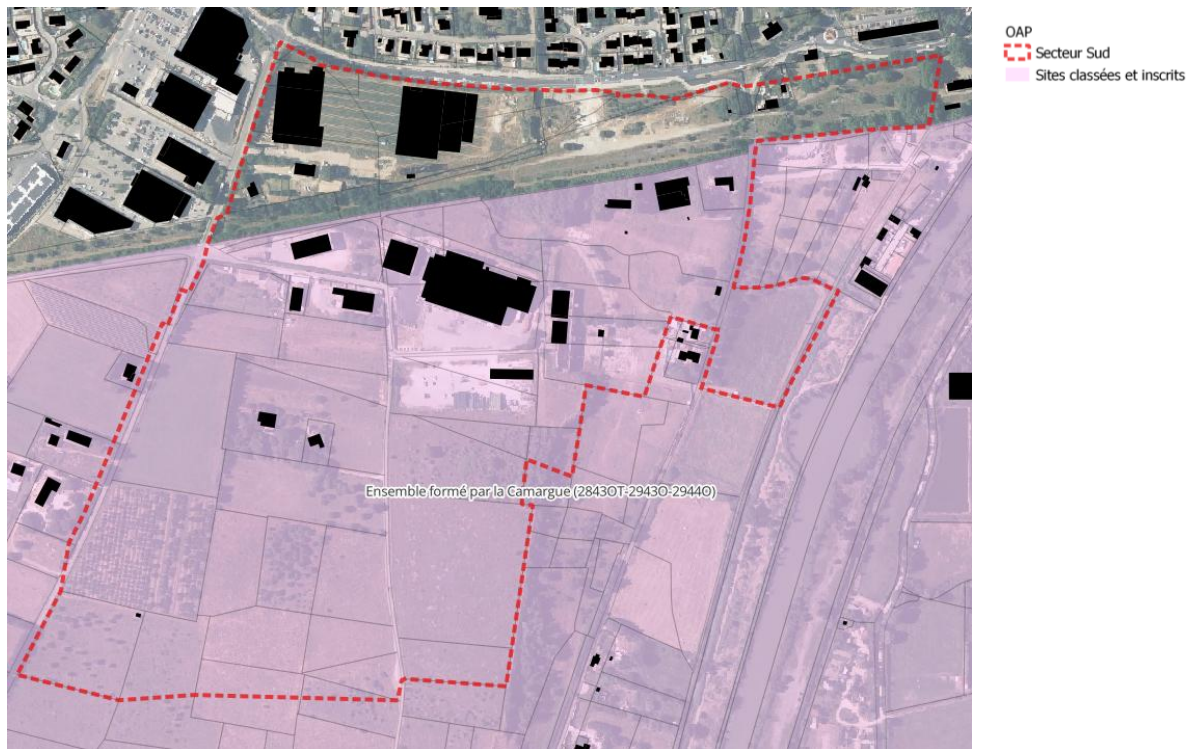
- Il s'agit en premier lieu des terrains de l'ancienne rizerie PECHEROL situés au Nord de la voie ferrée. Cette entité représente aujourd'hui une rupture du fait de son implantation sur un point haut, et du talus important qui la sépare de la ville constituée au Nord (elle-même en hauteur).
- L'ancienne distillerie André, au Sud de la voie ferrée, dont il ne reste que quelques bâtiments partiellement démolis, est la seconde friche industrielle.

Le secteur est également occupé par des bâtiments d'activités économiques de la zone d'activités économiques des Rossignols. Ce secteur manque de lisibilité de l'espace.

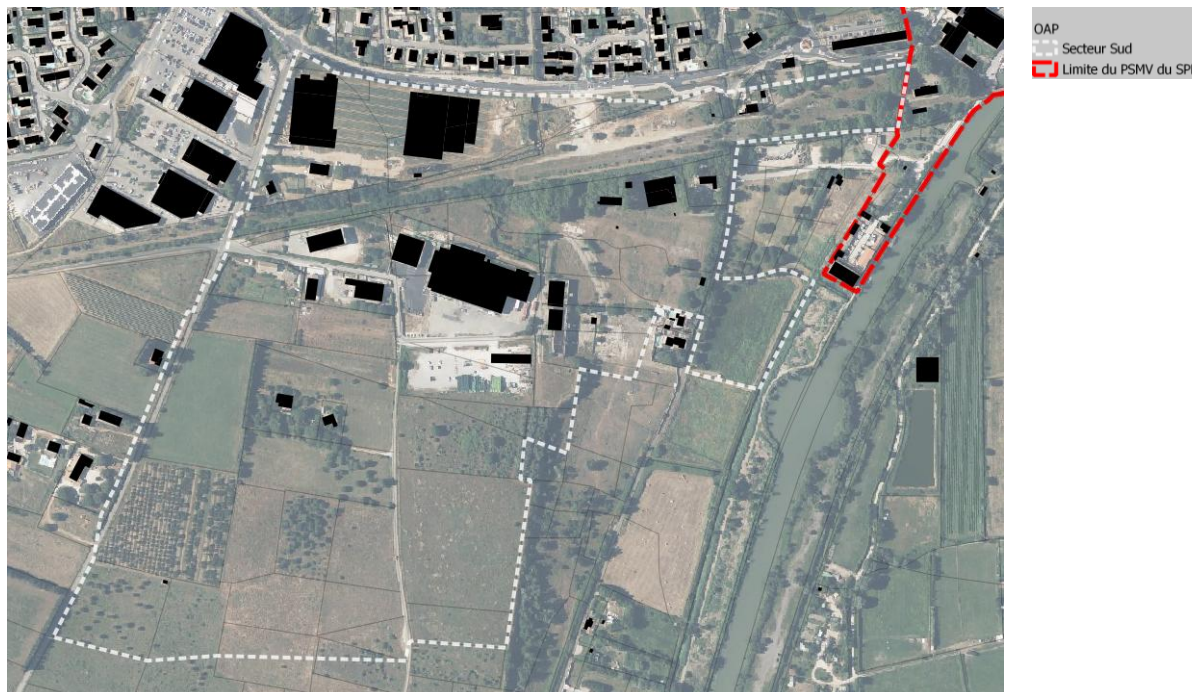
Le reste du site est constitué d'espaces agricoles et de logements isolés.

Patrimoine

La partie Sud du site de projet (au Sud de l'ancienne voie ferrée) est située dans le Site inscrit « Ensemble formé par la Camargue », inscrit en 1963. Les sites inscrits font également partie des Servitudes d'Utilité Publique AC2.



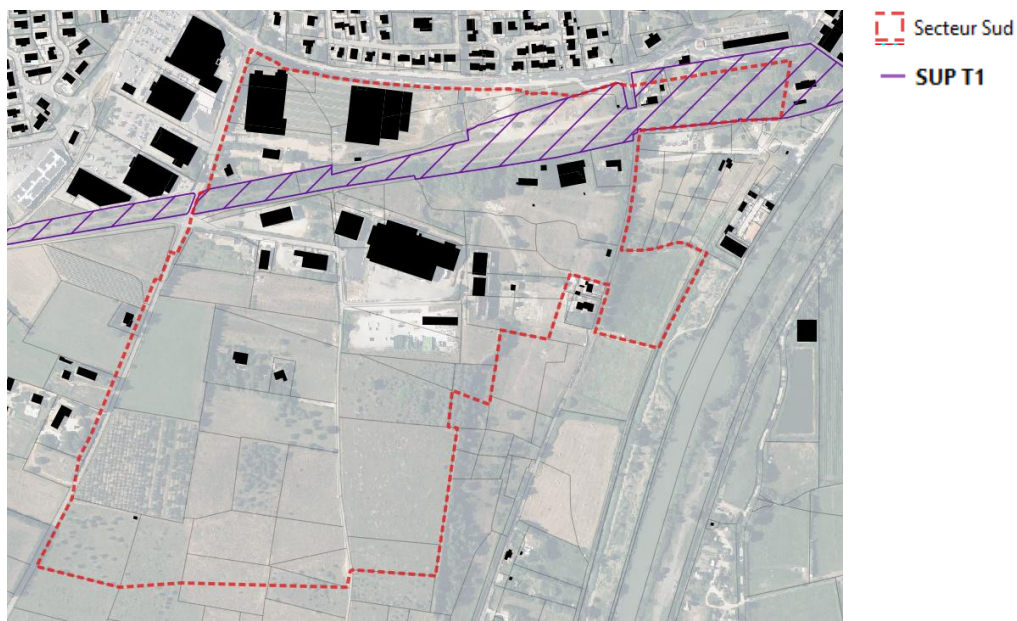
Le secteur de projet est à proximité du centre-ancien et du centre-ville de Saint-Gilles qui font l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable (SPR). La limite du PSMV du SPR borde l'Est de l'OAP. L'arrêté préfectoral portant approbation du PSMV a été pris le 22 juin 2017. Par conséquent, depuis que le PSMV a été approuvé, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gilles ne régira plus les règles urbanistiques appliquées au sein du Secteur Sauvegardé : le règlement du PSMV du SPR s'applique alors sur ce périmètre. **L'Ouest de l'OAP est en limite du PSMV du SPR.** Les PSMV du SPR font également partie des Servitudes d'Utilité Publique AC4.



Eau, risques, nuisances et contraintes

Concernant l'hydrographie, aucun cours d'eau ne concerne le site d'étude. A l'Est, à proximité immédiate, coule le Canal du Rhône à Sète à une distance d'environ 50 à 150 m.

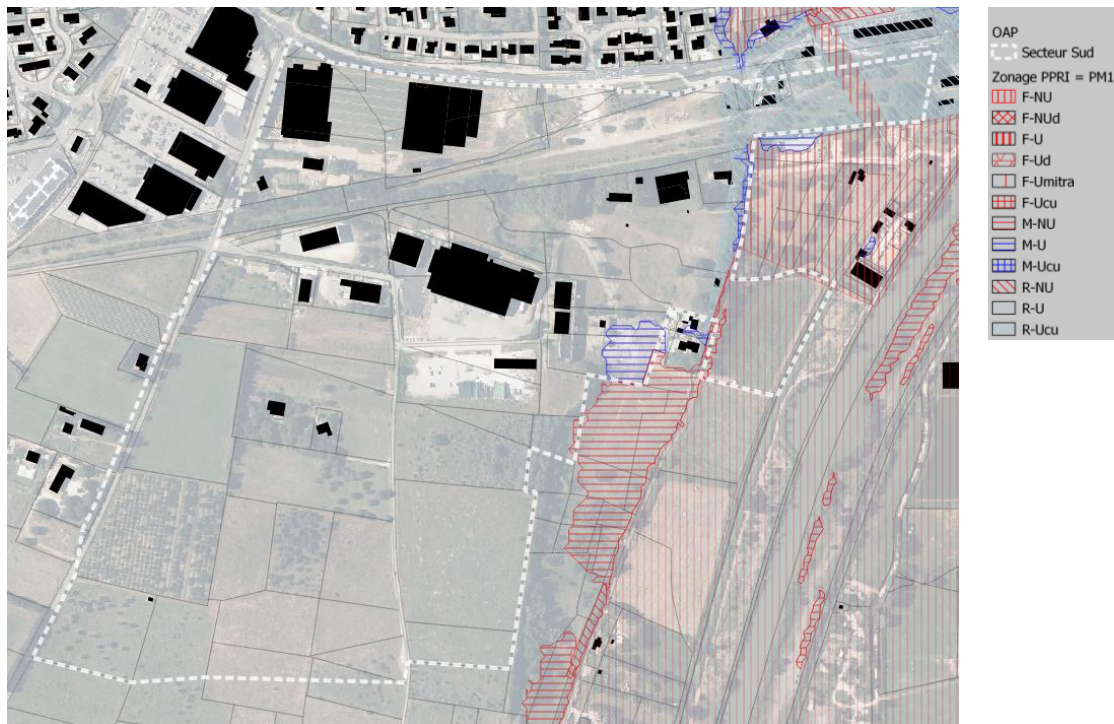
Le nord de l'OAP est concerné par la servitude d'utilité publique T1 : servitude relative aux voies ferrées, qui vient traverser le site de projet d'Est en Ouest.



L'OAP est concernée par la SUP T7 Servitudes aéronautique établies à l'extérieur des zones de dégagement. Cette SUP n'est pas cartographiée.

L'extrémité Est du site de projet fait partie du PPRI bassin versant du Rhône de la commune de Saint-Gilles, 3 zones, signifiant 3 réglementations différentes, sont recensé à l'extrémité Est du site de projet :

- La zone de précaution R-U : un aléa résiduel et un enjeu fort en zone urbaine
- La zone de précaution M-U : un enjeu modéré et un aléa fort en zone urbaine
- La zone de précaution F-U : un enjeu fort et un aléa fort en zone urbaine



Le risque ruissellement a fait l'objet d'une étude de CEREG en 2025 : aléa fort principalement localisé au niveau de l'ancienne voie ferrée et aléa modéré sur les parcelles au Nord de l'ancienne voie ferrée ainsi qu'au Sud-Ouest du site.



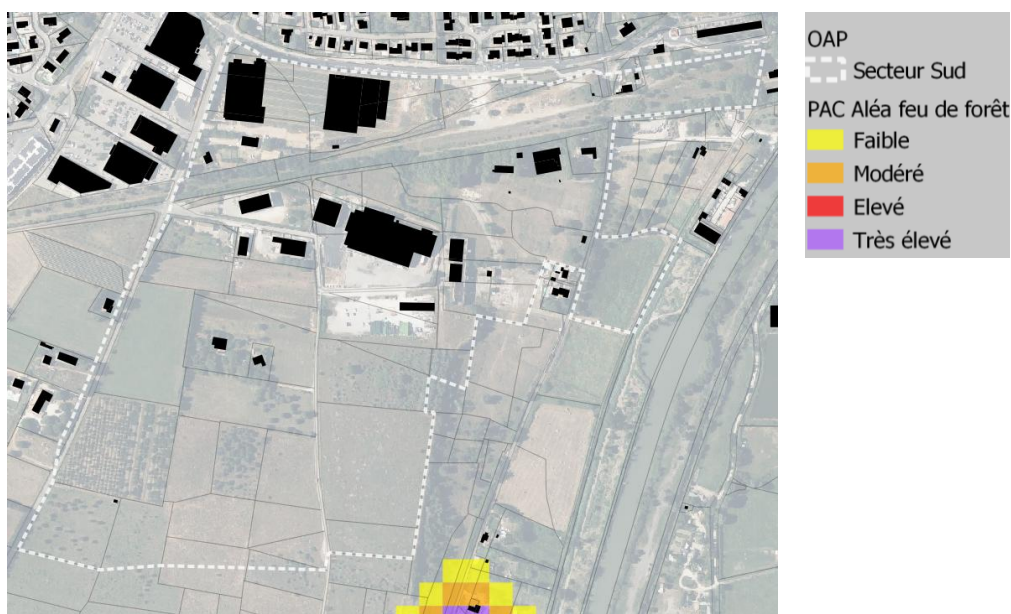
Aléa ruissellement issus des résultats de modélisation du CEREMA pour la pluie centennale

- Transparent si hauteur < 5cm
- MODERE (Hauteur <= 50 cm et vitesse <= 0.5 m/s)
- FORT (Hauteur > 50 cm et/ou vitesse > 0.5 m/s)

L'OAP est concernée par le risque retrait et gonflement des argiles. Ce risque a un aléa modéré sur la zone.



D'après le PAC aléa feu de forêt de la préfecture du Gard datant de 2021, le site de projet n'est pas concerné par le risque feu de forêt. A noter qu'à proximité immédiate, au Sud-Est et à l'extrémité Sud du site, l'aléa feu de forêt est cartographié.



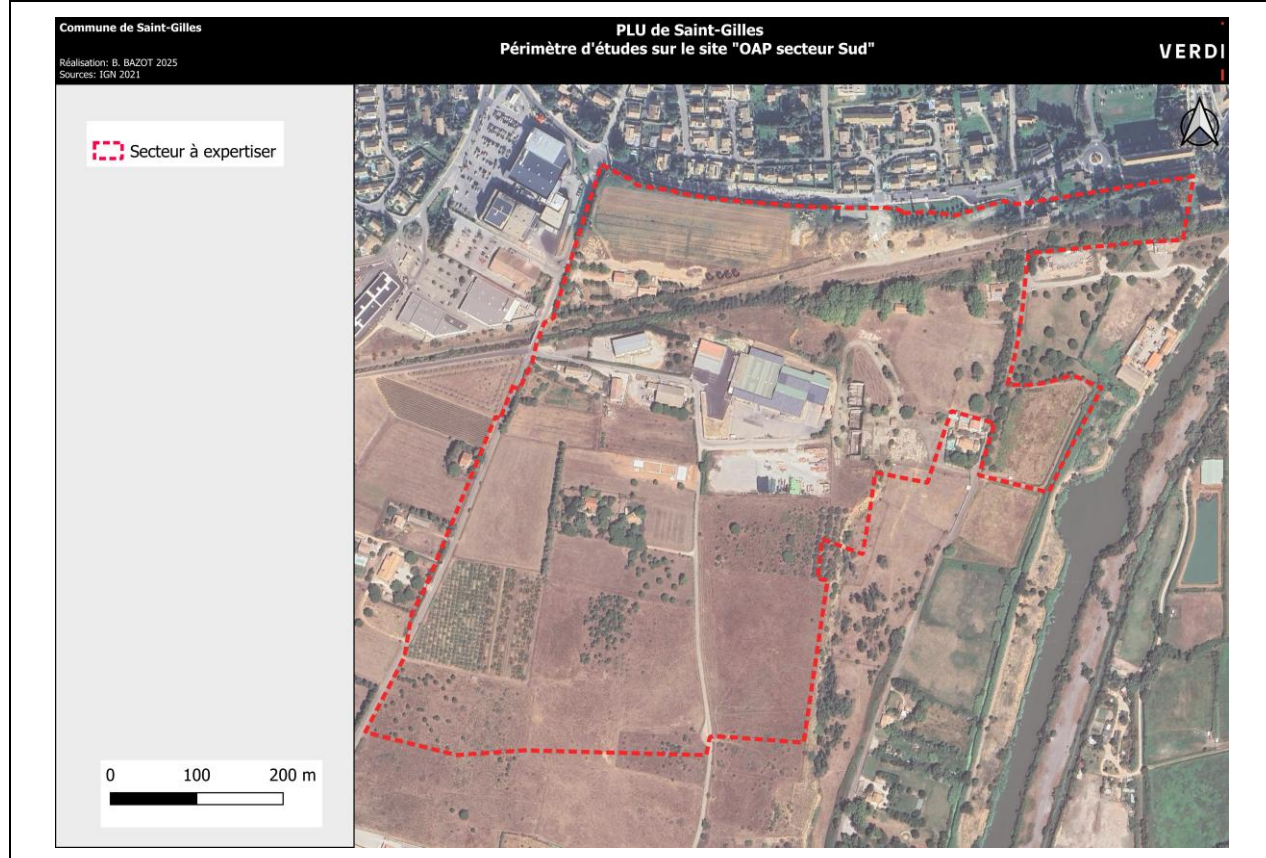
Réseau d'eau et assainissement

Le secteur est desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable et par le réseau public d'eaux usées.

Biodiversité

Site « Secteur Sud »		
Contexte et zonage		
Périmètre à statut : Non	Site Natura 2000 : Non (le plus proche est situé à 1,8 km)	ZNIEFF : Oui (Camargue gardoise, 910011531)
Site classé : Non	Site inscrit : Oui	
Description du site		
Surface : 34,6 ha	Naturalité : forte pour les prairies de fauche et moyenne pour les cultures et pâture	Usage actuel : pâture, prairie, cultures, zone urbaine

Physionomie : Le site se compose de prairies de fauche xérophiles, de parcelles de cultures, de vergers, d'habitations, d'une pâture permanente et de la partie sud de la zone industrielle.



Site « Secteur Sud »

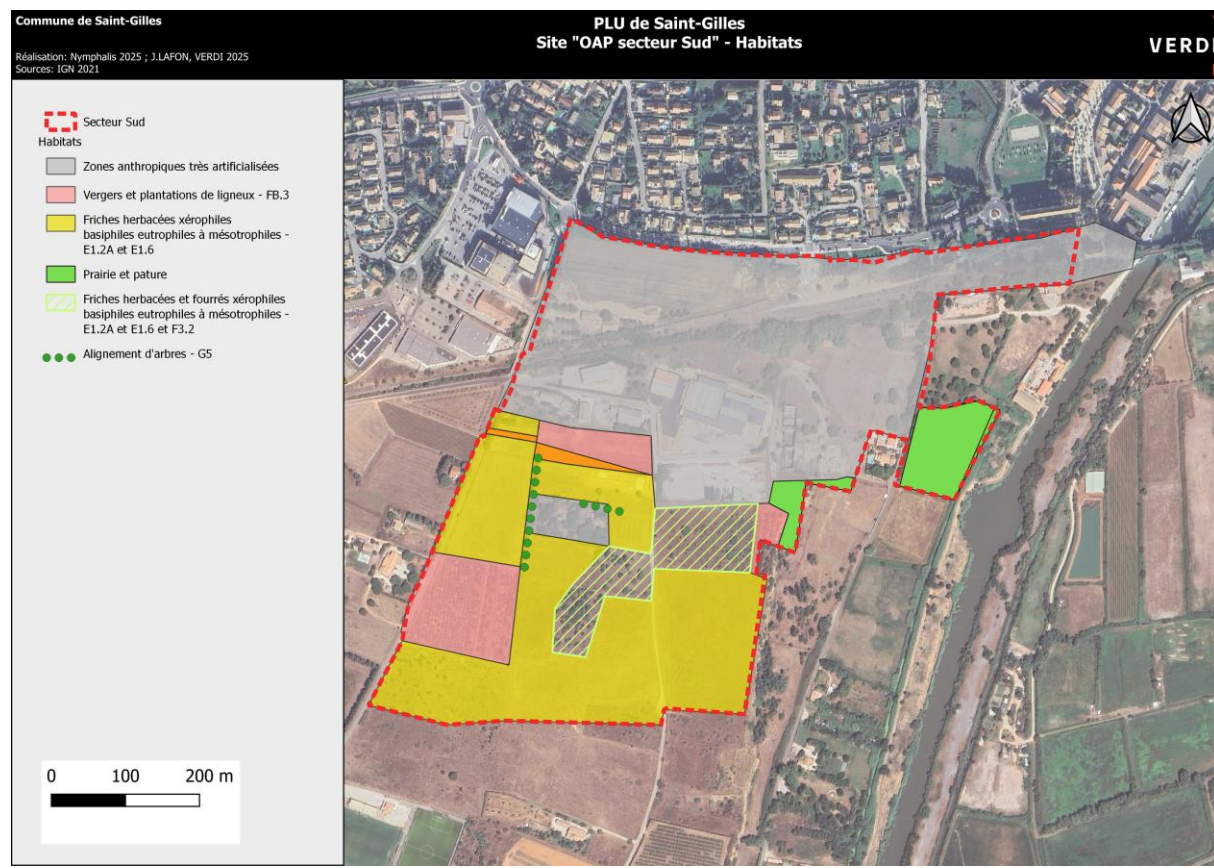


Faune/Flore

Zone, en milieu agricole, occupée par des vergers, des cultures, et des friches herbacées.

Entre avril 2023 et janvier 2024, le bureau d'études Nymphalis a réalisé des inventaires naturalistes ciblés sur les reptiles et avifaunes. Il a été réalisé 17 prospections diurnes sur les différents secteurs d'étude afin de caractériser les habitats naturels, procédé à un relevé de la flore et de la faune présente, d'évaluer l'état de conservation des habitats et de caractériser et hiérarchiser les enjeux écologiques.

En complément, les écologues de Verdi ont expertisé le site : en juin 2023 et juin 2025.



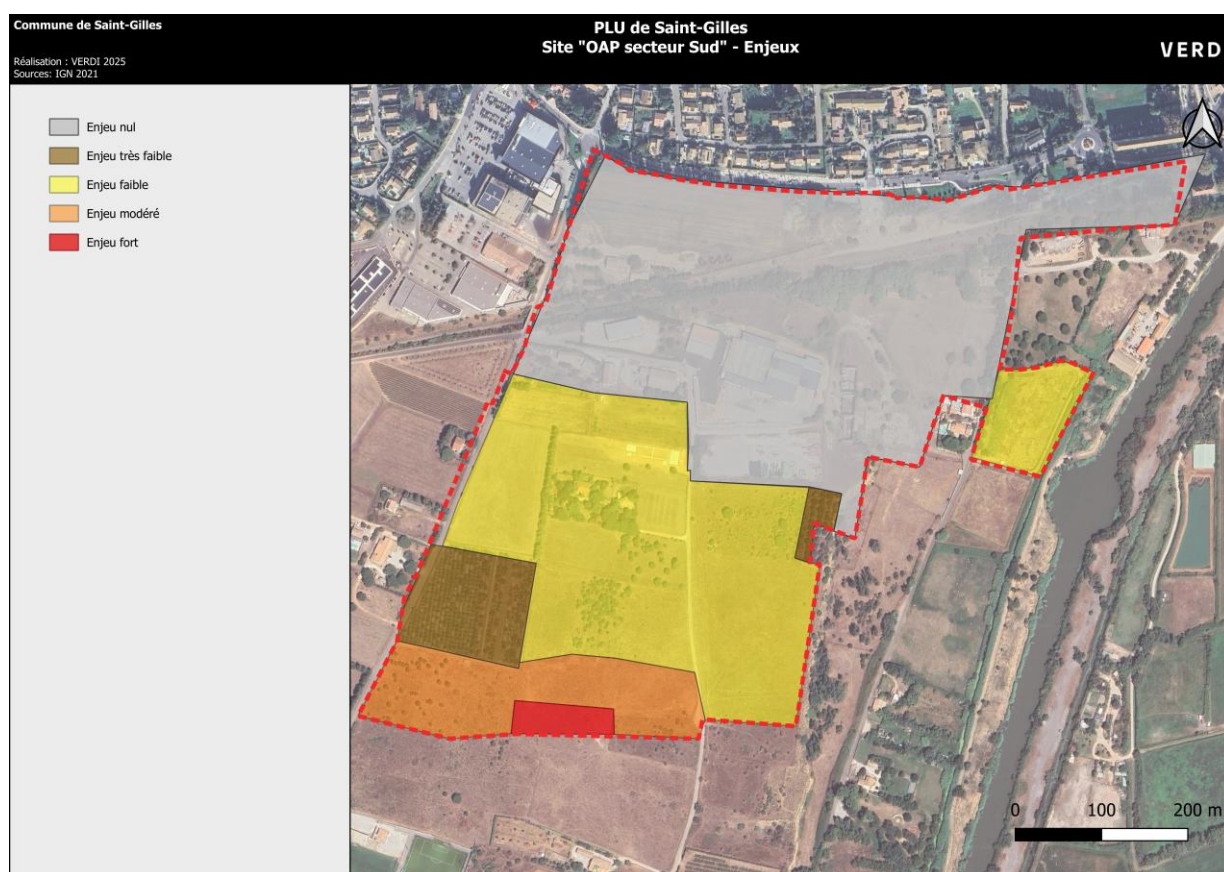
Site « Secteur Sud »

Enjeux faune/flore

Suite aux expertises écologiques, il en ressort un enjeu fort pour l'Outarde canepetière, à l'extrémité Sud du périmètre de l'OAP (enjeux modéré et fort sur carte ci-dessous). En effet, lors des passages sur ces parcelles de l'extrémité Sud, la présence de l'Outarde Canepetière a été constaté, dans un milieu qui répond aux exigences de son habitat (végétation herbacée en mosaïque clairsemée/dense). Un mâle chanteur a été entendu. La nidification est toutefois potentielle sur site ; les parcelles situées immédiatement au sud du périmètre de l'OAP sont en effet très favorables.

Les autres oiseaux impactés par le projet (petits passereaux : Serin Cini, Verdier d'Europe, Chardonneret élégant, Bruant proyer) trouveront leur nourriture dans le milieu occupé par l'Outarde, et trouveront refuge en périodes de nidification/hivernale dans les haies alentours.

Concernant l'enjeu reptile, l'habitat du site de projet ne présente pas d'enjeu fort car il existe très peu d'affleurements rocheux. Par ailleurs l'évolution naturelle de ces zones herbacées tend vers une strate arbustive de plus en plus dense, défavorable aux reptiles.



Afin de préserver l'Outarde Canepetière, la commune a mandaté une étude spécifique sur des terrains communaux à l'Est de l'enveloppe urbaine afin de s'assurer des potentialités de compensation pour la bonne

Site « Secteur Sud »

mise en œuvre du projet de développement. Sur ces parcelles, des mesures seront à mettre en œuvre (cf. OAP Trame Verte et Bleue)

Éléments de programmation

L'aménagement global

Le projet vise au développement du sud de l'enveloppe urbaine principale de Saint-Gilles par la création de logements en renouvellement urbain et en extension urbaine ainsi que le développement de l'offre et des aménagements touristiques.

Le nombre de logements prévus sur le secteur est le suivant :

- Au Nord de l'ancienne voie ferrée : environ 60 logements
- Au Sud de l'ancienne voie ferrée : environ 172 logements
- Au de l'OAP : environ 390 logements

Principes de composantes urbaines

Au Nord de l'OAP, il est programmé, en renouvellement urbain :

- Au Nord de l'ancienne voie ferrée :
 - **Partie Ouest : la création d'environ 37 logements en R+1 à R+2 partiel** (soit 30 logements/ha, densité calculée sur la surface après rétention : environ 1,24 ha). Comme réglementé dans l'article 3 du règlement de la zone, un minimum de 25% de logements aidés est exigé.
 - **Partie Centre : la création d'environ 13 logements en R+1+Combles maximum** (soit 30 logements/ha, densité calculée sur la surface après rétention : environ 0,44 ha). Comme réglementé dans l'article 3 du règlement de la zone, un minimum de 25% de logements aidés est exigé.
 - **Partie Est : la création d'environ 10 logements en R+1 à R+2 partiel.** Le bâtiment de l'ancienne Gare n'est pas incluse dans le périmètre de projet (soit 30 logements/ha, densité calculée sur la surface après rétention : environ 0,34 ha). Comme réglementé dans l'article 3 du règlement de la zone, un minimum de 25% de logements aidés est exigé.
- **Au Sud de l'ancienne voie ferrée : accueillir environ 172 logements en renouvellement urbain, de R+1 à R+3** (surface d'environ 4,66 ha). Comme réglementé dans l'article 3 du règlement de la zone, un minimum de 25% de logements aidés est exigé. Il est également prévu de réorganiser les activités économiques de la ZAE des Rossignols.

Pour rappel, le SCoT Sud Gard impose une densité de 30 logements/ha et permet d'appliquer une rétention foncière de maximum 65 %

La partie Centre de l'OAP est dédiée à accueillir environ 390 logements (densité de 30 logements/ha) en extension de la zone urbaine. Comme réglementé dans l'article 3 du règlement de la zone, un minimum de 25% de logements aidés est exigé.

- ⇒ L'ensemble de la production des logements permettra d'atteindre l'objectif d'une densité de 30 logements/ha

Chemin de la Font Gillienne, il est projeté l'aménagement d'une marina accueillant des bateaux et/ou de prévoir l'extension du port de plaisance.

Afin d'assurer la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du quartier, les dispositions suivantes seront à prendre en compte par le porteur de projet :

- **Des espaces communs de qualité :**

Le mobilier urbain et l'éclairage des parties communes et l'éclairage public sont des éléments techniques à ne pas négliger :

- assurer une cohérence d'ensemble dans les matériaux et des couleurs en harmonie ;
- un éclairage adapté aux fonctions et usages des espaces communs ou publics

- **Un alignement des clôtures pour une cohérence paysagère**

Principes de maillage

Au Nord de l'OAP, les principes d'accès aux logements se feront depuis le Chemin du Vin ou Chemin d'Espeyran. A minima un accès sera créé sur le Chemin du Vin.

Les accès se feront principalement au niveau du Chemin d'Espeyran. Au vu de l'augmentation du trafic à prévoir dans le Secteur Sud et pour accéder plus facilement au Sud-Ouest de l'OAP, la restructuration du Pont de la voie ferrée au niveau du Chemin d'Espeyran est à prévoir. La voirie du Chemin d'Espeyran est également à requalifier afin d'augmenter la largeur de la chaussée et permettre la sécurisation des déplacements doux.

Au vu de l'augmentation du trafic à prévoir dans le Secteur Sud et pour accéder plus facilement au Sud-Est de l'OAP, la traversée de l'ancienne voie ferrée est à calibrer au niveau du Chemin de la Font Gillienne. La voirie du Chemin de la Font Gillienne est également à requalifier afin d'augmenter la largeur de la chaussée et permettre la sécurisation des déplacements doux. Ainsi, les accès aux logements du site Sud de la voie ferrée se feront à l'Est depuis le Chemin de la Font Gillienne. Les accès se feront également à l'Ouest par le Petit Chemin d'Espeyran.

Les besoins en stationnement devront respecter les dispositions des articles 7 du règlement des zones de l'OAP. Ainsi, environ 1275 places de stationnement privé seront créées au sein des zones destinées à l'habitat. Ce sera autant de véhicules en plus dans le secteur.

Les accès actuels de la zone d'activités économiques (ZAE) des Rossignols seront maintenus sur le Petit Chemin d'Espeyran. La voirie du Petit Chemin d'Espeyran est également à requalifier afin d'augmenter la largeur de la chaussée et permettre la sécurisation des déplacements doux.

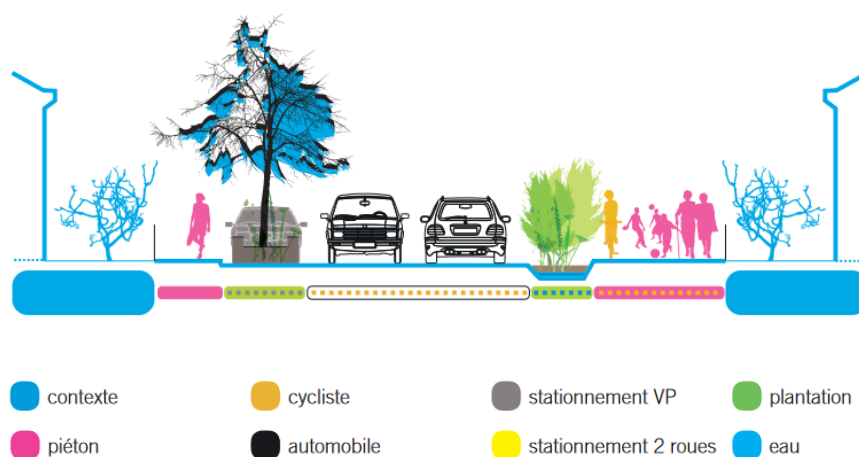
Les accès aux logements en extension se feront à l'Ouest par le Chemin d'Espeyran et au centre de la zone au niveau du Petit Chemin d'Espeyran.

En matière de liaisons douces, ces dernières se raccorderont au Chemin du Vin et à la ViaRhona. En dehors du secteur de l'OAP, le long de la rive Est du Canal du Rhône à Sète, des aménagements seront réalisés en lien avec la ViaRhona.

Afin d'assurer la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du quartier, les dispositions suivantes seront à prendre en compte par le porteur de projet :

- **Encourager les mobilités actives :**

- Une continuité à minima piétonne sera recherchée, soit avec les opérations voisines, soit avec l'espace public limitrophe
- Favoriser des cheminements accessibles, donc avec une pente <3% dans la mesure du possible
- Assurer la priorité piétonne et cycliste aux intersections
- Installer du mobilier adéquat à la pratique des mobilités douces (arceau vélo, passage piéton).
- Favoriser la sensibilisation et augmenter la sécurité des utilisateurs en différenciant, par des couleurs ou des matériaux, les différentes surfaces allouées à chaque mobilité. Exemple : voirie en enrobé perméable, trottoir en stabilisé avec liant, piste cyclable en béton drainant etc. Un marquage spécifique et pérenne permet également d'augmenter la sécurité.
- Partage de l'espace :



- Promouvoir la « marchabilité » sans restriction d'âge et de handicap, notamment par :
 - l'aménagement de parcours de promenade continus, végétalisés, ombragés et ponctués de mobilier de confort (assises, bancs, fontaines, sanisettes...). Ces parcours peuvent notamment s'appuyer sur les continuités paysagères du territoire ;
 - la simplification et la sécurisation des traversées ;
 - le désencombrement des trottoirs (poteaux, bornes d'information...) ;
 - Les espaces de dépôt des bacs ou des sacs de déchets doivent être penser sur l'espace de stationnement et non sur le trottoir.
 - la prise en compte des différents handicaps dans la conception des espaces, notamment en créant des fils d'Ariane au sol sur les promenades piétonnes majeures.
- Privilégier l'usage des matériaux et procédés perméables dans l'aménagement des espaces libres autres que les espaces verts de pleine terre
 - Prévoir des matériaux perméables pour les espaces de stationnement : Qu'elles soient couvertes ou non, les aires de stationnement sont aménagées avec des matériaux

perméables pour assurer l'infiltration des eaux de pluie. Pour les places dédiées aux mobilités réduites, des matériaux de type enrobé drainant doivent être privilégiés



Principes environnementaux et d'insertion paysagère

Seulement une petite partie des espaces agricoles et naturelles du Sud de l'enveloppe urbaine sera urbanisée. Le pourcentage des surfaces éco-aménagé sera d'environ :

- Au Nord de l'ancienne voie ferrée :
 - Partie Ouest : environ 50%
 - Partie Centre : environ 50%
 - Partie Est : environ 50%
- Au Sud de l'ancienne voie ferrée : environ 50%
- La partie Centre de l'OAP : environ 45%

Un traitement paysager sera à réaliser :

- Le long du Chemin du Vin
- Entre la zone dédiée la marina accueillant des bateaux et les espaces agricoles et naturels situés au Sud.

Les logements prévus en extension sont en partie sur une zone présentant des enjeux modérés à forts en limite Sud de zone. Afin de réduire l'impact sur ces milieux et espèces, des traitements paysagers seront à réaliser entre la zone dédiée aux logements et les espaces agricoles et naturels.

Au centre de la zone dédiée à l'accueil de logement en extension, un espace naturel sera protégé pour les espèces à enjeux (reptiles et oiseaux). Pour l'herpétofaune (reptiles) et la petite faune (insectes), des et hibernaculums (exemple : pierriers) seront mis en place. Des nichoirs pour les espèces d'oiseaux (petits passereaux cavernicoles ou semi-cavernicoles : ex. mésanges, rougequeues) pourront aussi être installés et entretenus.

Il faut également laisser des zones de végétation spontanée « relictuelle » (qui ressemble aux friches existantes en 2025), essentielles pour le maintien de passereaux en déclin au niveau national (ex. Bruant proyer, Verdier d'Europe, Serin cini) : des « îlots » de quelques centaines de mètres carrés sont souhaitables.

Les espaces naturels et agricoles jouxtant le sud du site seront préservés pour le maintien de l'Outarde Canepetière. Une convention avec les propriétaires pourrait être établie afin de conserver la dynamique actuelle du milieu, qui est **constitué par des prairies spontanées à la fois fauchées et pâturées**.

La fauche et le pâturage sont les deux outils de gestion permettant la survie de l'Outarde canepetière sur le site après la réalisation du projet :

- La fauche doit être réalisée *seulement à partir du 1^{er} juillet*, afin de préserver la faune et à la flore pendant la période printanière. Ce type de gestion s'inspire des règles édictées sur les surfaces en jachères, en partenariat avec les fédérations départementales des chasseurs (et/ou d'associations de protection de la nature). Les poussins d'Outarde sont nidifuges (quittent le nid très vite) mais le report de la fauche au 1^{er} juillet les protège du rotor (ainsi que les femelles, très discrètes).
- Le pâturage doit être mené avec un *chargement limité* afin d'éviter un piétinement trop important, défavorable aux graminées annuelles mais favorable au développement sur le moyen terme de certains chardons tels l'Onopordon d'Illyrie. Cette plante est typique des lieux incultes en région méditerranéenne et attire un passereau sédentaire également en déclin... le Chardonneret élégant. La présence d'un mâle d'Outarde chanteur le 12 juin 2025, au milieu des parcelles pâturées par 5 chevaux de type camarguais, crée un équilibre dynamique favorable au maintien de cette espèce « step-pique ».

La préservation de l'Outarde canepetière sur le site est liée au respect des éléments suivants :

- *A la limite sud du projet*, pose d'une clôture opaque de 2 m de haut (minimum) durant la phase chantier, puis d'une clôture opaque végétalisée de la même hauteur (ex. végétaux de la famille des rosacées, riches en fleurs mellifères) durant la phase exploitation. L'Outarde est très sensible aux dérangements ; elle est dotée d'une vue excellente et fuit toute intrusion d'un être humain entre 100 et 200 mètres.
- Effectuer une fauche « centrifuge » (depuis le centre de la parcelle), pour permettre aux oiseaux nidifuges (Outardes, Perdrix, Edicnèmes, etc...) de se disperser.
- Laisser la barre de coupe à 10 cm afin de préserver un maximum de variétés d'insectes (ex. Orthoptères).
- Privilégier des vitesses d'avancement aussi réduites que possible (< 10 km/h) afin de maximiser la fuite de la petite faune.
- Eviter tout recours à des produits phytosanitaires (désherbants).

De plus, dans le cadre du projet de complexe sportif dans le secteur Espeyran (au sud du site, hors périmètre du projet mais en continuité), des mesures similaires ont été proposées pour préserver l'Outarde canepetière : clôture opaque de 2 m durant la phase travaux et une clôture de 2,4 m de haut complétée d'un chèvrefeuille du japon pendant la période d'exploitation, en plus d'une bande de 3 mètres non aménagée.

Les sources de nuisances sont limitées et cantonnées au Chemin du Vin et aux abords de la zone d'activité. Ce sont potentiellement des zones de conflits entre les usages. Pour réduire ces nuisances, un traitement paysager de transition est à réaliser entre les espaces dédiés aux logements et les espaces d'activités économiques afin également de permettre une respiration et de masquer les vues. La plaine des sports, hors site, située au Sud, est suffisamment éloignée pour ne pas avoir d'impact négatifs et nuisances sonores.

De part est d'autre du Petit Chemin d'Espeyran, les perspectives et vues paysagères sur la Camargue seront à préserver. En matière de qualité urbaine et architecturale, les projets devront respecter les articles 5 des zones du règlement concernées par l'OAP.

Concernant la végétalisation des clôtures :

- Penser la composition des haies végétales :
 - **Privilégier les haies avec différentes strates et densités**, diversifier les espèces végétales pour enrichir l'aspect de la haie. Ces haies peuvent s'accompagner d'un fossé, d'un talus, d'arbres à cavité accueillant des oiseaux cavicoles ou de chiroptères, etc. Toutes ces caractéristiques sont intéressantes non seulement pour la biodiversité en elle-même mais permettent aussi de renforcer les services écosystémiques associés aux haies (filtration des polluants, limitation des ravageurs de culture, brise-vents pour les cultures, etc.).
 - **La plantation de haies paysagères en limites séparatives devra être privilégiée.** Elles seront composées d'association d'espèces végétales indigènes (voir palette végétale en annexe de l'OAP Trame Verte et Bleue) avec une proportion adaptée entre les essences caduques, marcescentes (au feuillage qui fane sans se détacher de la plante), semi persistantes et persistantes. L'association d'espèces végétales florifères et fructifères, dont les périodes de floraison et de fructification s'étalent durant la saison, sera recherchée.

=> En matière de sensibilité des haies face aux incendies en milieu méditerranéen, les essences suivantes ont des sensibilités allant de faible à très forte :

La sensibilité au feu pour chaque espèce est déterminée par le croisement :

- de la mesure d'inflammabilité, de l'intensité et de la combustion réalisées sur banc d'expérimentation ;
- du constat des dégâts chez les particuliers par les forestiers pendant et après un incendie de forêt.

SENSIBILITE AU FEU

- | | |
|---------------------|------------|
| 1. L'Aubépine | MOYENNE |
| 2. Les Bambous | TRES FORTE |
| 3. Le Buis | MOYENNE |
| 4. Les Cotoneasters | MOYENNE |
| 5. Les Cyprès | TRES FORTE |
| 6. Les Eleagnus | MOYENNE |
| 7. Les Fusains | FORTE |
| 8. Le Laurier noble | FORTE |
| 9. Le Laurier rose | FORTE |
| 10. Le Laurier tin | FORTE |
| 11. Le Lierre | FAIBLE |
| 12. Les Mimosas | TRES FORTE |
| 13. Les Pittosporos | MOYENNE |
| 14. Les Pyracanthas | FAIBLE |
| 15. Les Thuyas | TRES FORTE |
| 16. Les Troènes | MOYENNE |
| 17. La Vigne vierge | FAIBLE |

Il sera privilégié la plantation d'essence ayant une sensibilité faible face aux incendies.

- Les plantations d'espèces exotiques devront rester exceptionnelles et ponctuelles.

Rappel du code civil :

- Une distance de 0,50 m, de la limite séparative doit être respectée pour les plantations dites de basses tiges (hauteur inférieure à 2m).
- Une distance de 2m minimum de la limite séparative doit être respectée pour les arbres dits de hautes tiges (hauteur supérieure à 2m).

- **Encourager la perméabilité des clôtures pour favoriser la biodiversité et le cycle de l'eau :**

- Ainsi, sont préconisées les clôtures constituées d'une haie végétale ou d'un grillage à maille souple (sur lequel peuvent être installées des plantes grimpantes)
- Pour la petite faune, les clôtures présenteront une perméabilité. Il s'agira en effet, d'adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m.



Proscrire les plantes envahissantes : certaines plantes ont la capacité de coloniser une zone et de se propager rapidement, ce qui peut provoquer d'importantes nuisances à la biodiversité des éco systèmes (voir dans l'OAP Trame Verte et Bleue la liste des plantes interdites par l'arrêté du 14 février 2018 et l'article D1338-1 du Code de la Santé Publique)

Dimensionner les ouvrages de circulation de façon à alimenter les végétaux en eau : en effet, des surfaces imperméables peuvent être créés dans le cadre de ce projet (circulation voiture, trottoirs...). Afin de toujours réutiliser l'eau et assurer un développement végétatif luxuriant, des systèmes de récupérations d'eau de pluie par ces voiries peuvent être mis en place. Ceci permettrait donc d'alimenter les massifs environnants. A cela pourrait s'ajuster un dégrilleur, un dégraisseur ou un stop-mégot, qui permettrait de freiner les pollutions arrivant dans les sols urbains.

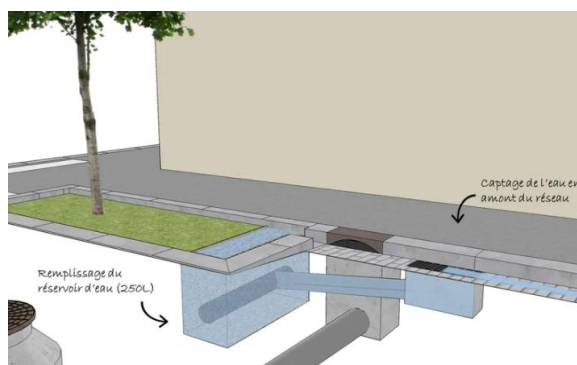
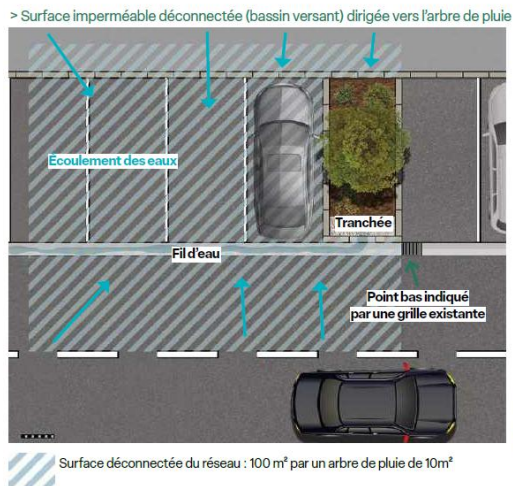


Figure 1 : Utilisation des eaux pluviales pour arroser les massifs existants, avec récupération des eaux de pluie des surfaces imperméabilisées (trottoirs, voirie, toits).

Couplé à ces systèmes de récupération, des massifs plantés peuvent être implantés à proximité des voiries circulées. Ce type de massif fait notamment référence aux

dimensionnements d'arbre pluie, visible sur les illustrations ci-dessous. Cela permet de lutter contre l'échauffement des villes, d'utiliser les eaux en place et d'apporter de l'ombre aux véhicules stationnés.



> Eau de ruissellement s'infiltrant dans la tranchée d'un arbre de pluie

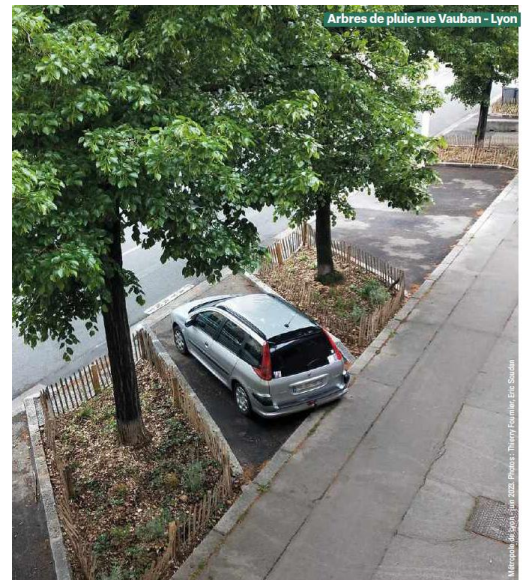
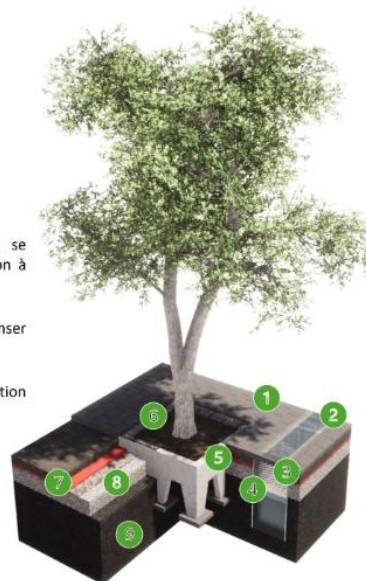


Figure 2 : Schématisation de l'arbre pluie

Enfin, un autre type de système de récupération des eaux favorisant le développement végétatif est le système des fosses de Stockholm, destinée à recevoir des espèces arborées en milieu urbain. Equipées d'une structure solide (béton) sur le pourtour du tronc, le passage des racines reste néanmoins fluide et possible. L'eau peut alors s'infiltrer.

- 1 Surface pavée standard.
- 2 Canal pour détourner l'eau de pluie vers la fosse des arbres.
- 3 Puit perdu (échange air/eau).
- 4 Piège à particules (terre fine, débris organique). Purge annuelle nécessaire.
- 5 Cadre de plantation en béton, oblige les racines à se développer en profondeur et rend possible la compaction à proximité de l'arbre.
- 6 Cadre de plantation rempli de terre végétale pour compenser la faible réserve utile du système Stockholm.
- 7 Géotextile pour éviter le remplissage de la couche d'aération et le développement racinaire sous les pavés.
- 8 **Couche d'aération** = pierres de calibre 20-40mm qui assure la circulation de l'air et l'eau dans la fosse.
- 9 Sol structurel : généralement il s'agit d'un mélange de pierres (50-150mm) + biochar + compost.



L'espace naturel au centre de l'OAP sera un parc paysager d'environ 2,6 hectares, conçu comme un élément structurant du futur quartier. Ce parc intègre un jardin de pluie d'environ 17 000 m², c'est-à-dire une zone servant de compensation des surfaces imperméables qui peut se mettre en eau lors des périodes de pluies intenses pour une profondeur moyenne de 0,50 m.

Cet aménagement a été conçu selon une logique de double usage :

- Fonctionnel, il assure la compensation des surfaces imperméabilisées.
- Paysager et récréatif, sa configuration à pente douce et son intégration dans un espace ouvert et accessible permettent d'en faire un lieu de promenade et de détente.

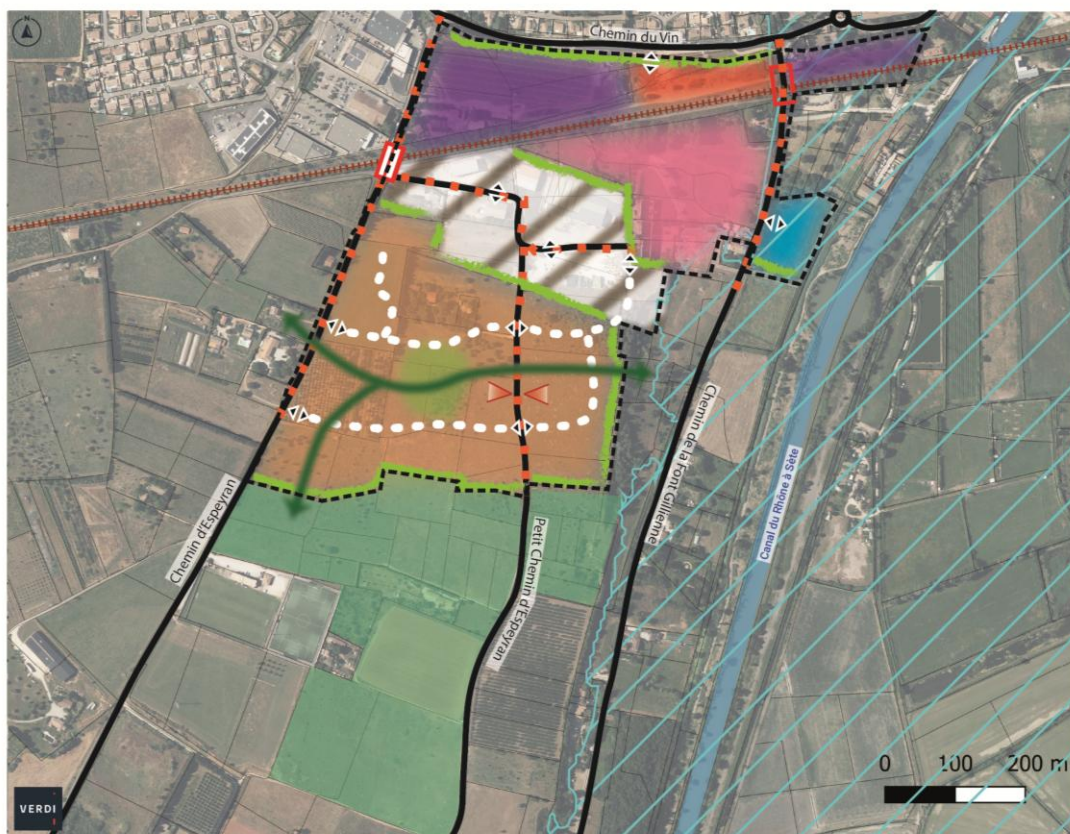
Cet ouvrage à ciel ouvert répond aux exigences de la doctrine DDTM 30.

L'espace résiduel de 5000m², hors bassin et hors zone d'enjeu écologique, est structuré de manière à offrir :

- un espace vert permettant une ouverture du parc vers le grand paysage à l'Est.
- une accessibilité directe des macro-lots sur l'espace vert

Ainsi, le parc remplit plusieurs fonctions : technique, écologique, sociale, et paysagère. Il participe pleinement à la valorisation du quartier, à son attractivité et à la création d'un cadre de vie apaisé.

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur Sud



Source : Orthoexpress IGN 2024

Réalisation : Verdi 2026

--- Périmètre de l'OAP

PPRI

A. Principe d'insertion paysagère

- Principe de trame verte à préserver, support de biodiversité
- Espace naturel à protéger pour les espèces à enjeux (reptiles et oiseaux)
- Espaces naturels et agricoles préservés pour l'outarde canepetière
- Traitement paysager
- Préserver les perspectives paysagères

B. Principe de maillage

- Principe d'accès (à titre indicatif)
- Principe de création de voirie (à titre indicatif)
- Voirie à requalifier

VERDI

Ancienne voie ferrée à requalifier en liaisons douces

Restructuration du pont de la voie ferrée

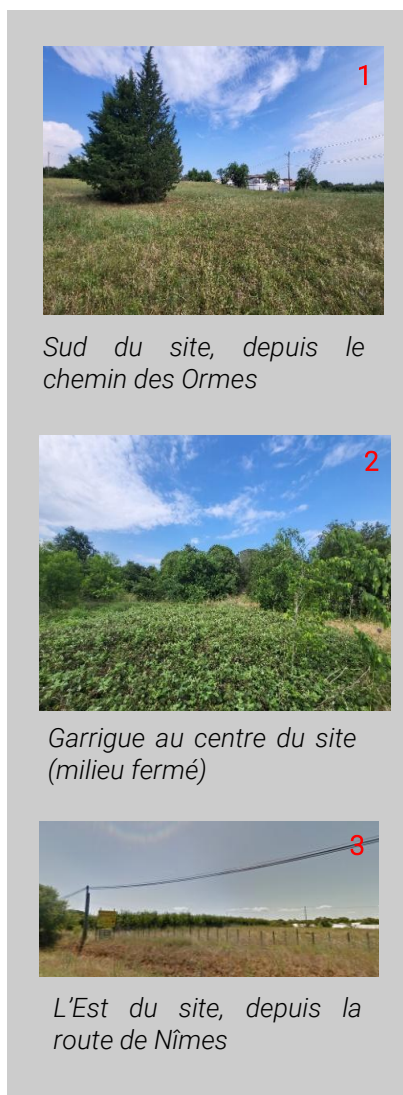
Traversée de l'ancienne voie ferrée à calibrer (accès au site)

C. Principe de composantes urbaines

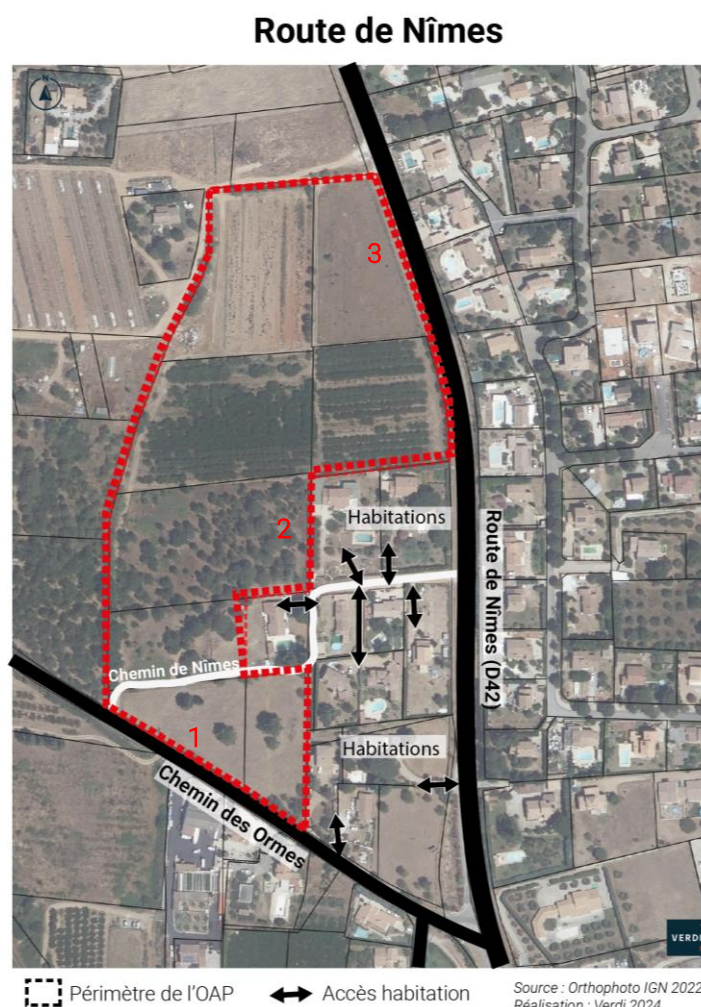
- Zone dédiée à l'accueil de logements en renouvellement urbain (R+1 à R+3)
- Zone dédiée à l'accueil de logements en renouvellement urbain (R+1 à R+2 partiel)
- Zone dédiée à l'accueil de logements en renouvellement urbain (R+1+Combles maximum)
- Zone dédiée à l'accueil de logements en extension
- Activités économiques existantes à réorganiser
- Marina accueillant des bateaux et/ou port de plaisance

4

OAP 3 SECTEUR ROUTE DE NIMES



1. Situation



Le site de projet se situe au Nord-Ouest du centre-ville de Saint-Gilles, au Nord du Canal d'Irrigation du Bas-Rhône Languedoc, dans un quartier résidentiel.

A noter que ce site faisait partie des 39,5 ha de l'OAP ZAC du Domaine Vergers du PLU de 2018. Cette OAP a été fortement réduite pour maintenir uniquement la partie située au sud de la ZAC (d'une surface d'environ 4,7 ha) déjà urbanisée en partie, est intégrée à l'enveloppe urbaine jusqu'à la limite ouest de la zone inondable. Le site représente donc environ 0,03% du territoire communal alors que l'OAP ZAC du Domaine des Vergers du PLU de 2018 représentait environ 0,26% du territoire, soit un projet réduit de près de 30 ha.

Le site est délimité à l'Ouest et au Nord par l'espace agricole. A l'Est, la route de Nîmes (D42) ainsi que des habitations bordent l'OAP. Au Sud, c'est le Chemin des Ormes qui longe l'OAP.

Le chemin de Nîmes (non goudronné) traverse le Sud de l'OAP : il permet de rejoindre la route de Nîmes (D42) et le chemin des Ormes. Les accès de nombreuses habitations jouxtant l'OAP (à l'Est) se font sur le chemin de Nîmes.

2. Eléments de contexte

Mobilités, déplacements et accès

Depuis le centre-ville de Saint-Gilles, l'OAP est accessible depuis la route de Nîmes (D42).

Depuis Arles et la Camargue, l'accès se réalise depuis la route D572n puis par le pont traversant le Rhône par la route d'Arles (D6572) et enfin par la route de Nîmes (D42).

L'accès à l'OAP peut se faire :

- par le Sud, par le chemin des Ormes.
- par l'Ouest, par le chemin de Nîmes

Contexte paysager et patrimonial

Le Sud de l'OAP est une prairie. Le centre de l'OAP est constitué d'une garrigue (milieu fermé). Le Nord est constitué d'espaces agricoles (serres agricoles et vignes)

L'OAP ne fait pas partie d'une aire de protection d'éléments patrimoniaux.

Eau, risques, nuisances et contraintes

L'OAP est incluse au sein du périmètre de la servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome Nîmes-Garons (SUP T5).



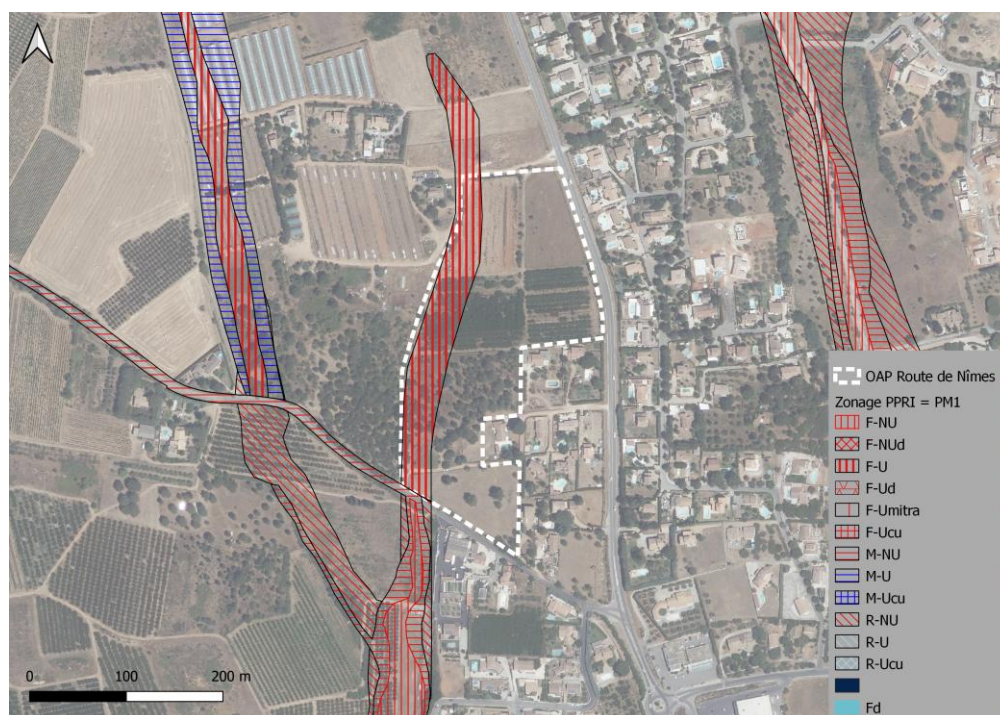
En termes d'hydrographie, l'OAP n'est concernée par aucun cours d'eau. Un cours d'eau passe à proximité directe du site de projet, à l'Ouest : « La Font d'Angas » à environ 150 m.

En lien avec les éléments hydrographiques, l'Ouest du site de projet est concerné par le PPRI bassin versant du Rhône de la commune de Saint-Gilles. Il est en zone F-U : zone urbaine inondable par aléa fort. Dans cette zone, il est interdit :

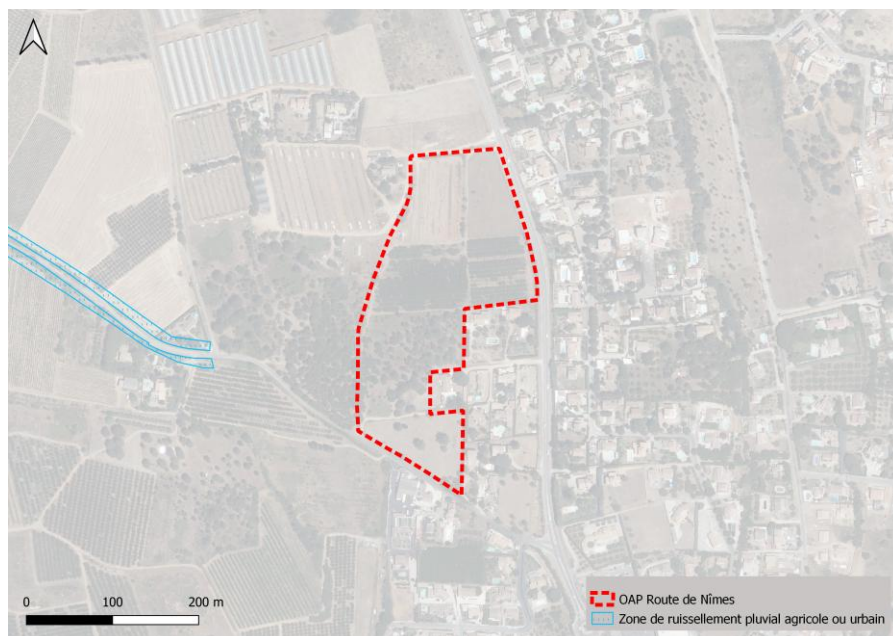
- Les constructions nouvelles
- la modification de constructions existantes
- la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs,
- la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage,
- tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,
- la création de nouveaux cimetières,

Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :

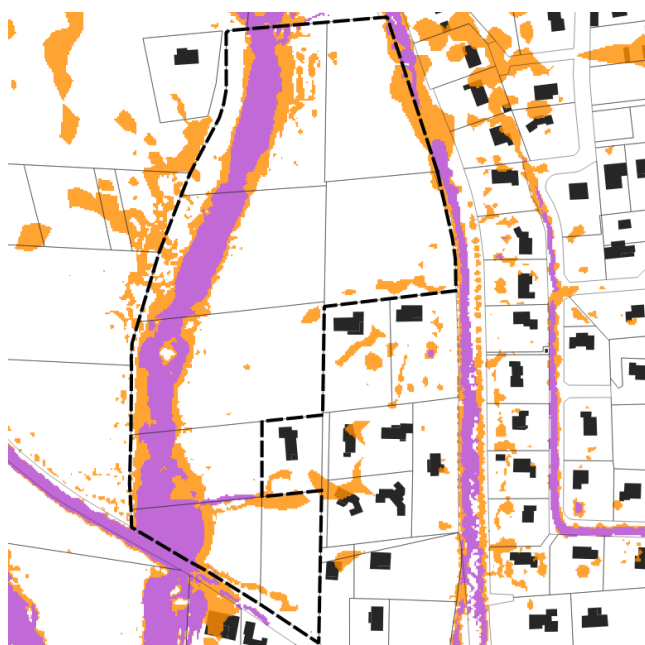
- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.



Le site de projet est en dehors de la zone de ruissellement cartographié par le PPRI.



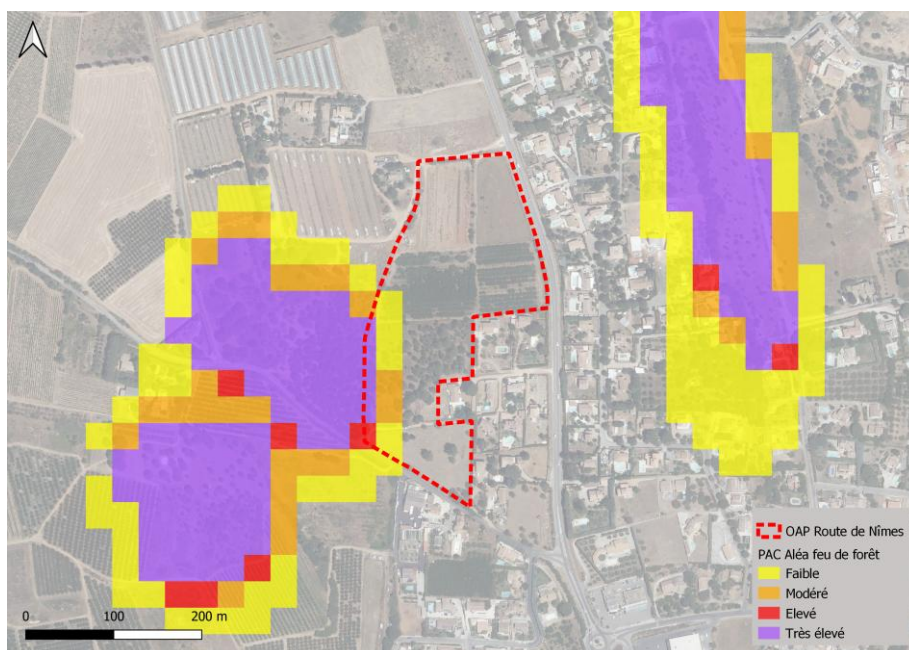
Le risque ruissellement a fait l'objet d'une étude de CEREG en 2025 localisé sur la moitié Ouest du site.



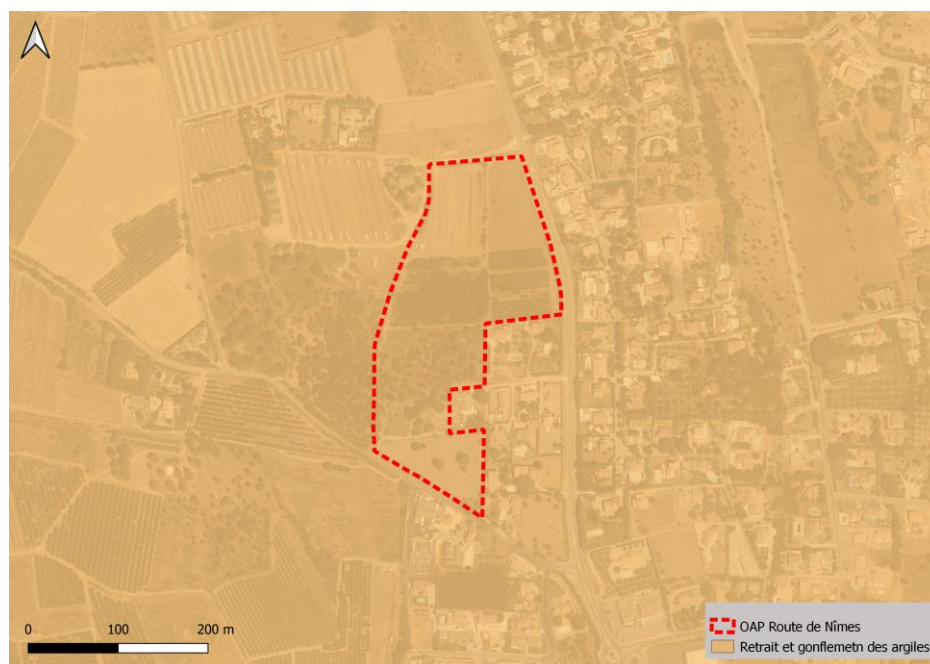
Aléa ruissellement issus des résultats de modélisation du CEREMA pour la pluie centennale

- Transparent si hauteur < 5cm
- MODERE (Hauteur <= 50 cm et vitesse <= 0.5 m/s)
- FORT (Hauteur > 50 cm et/ou vitesse > 0.5 m/s)

L'Ouest du site de projet est concerné par l'aléa feu de forêt du Porter à connaissance de 2021 de la préfecture du Gard avec un degré d'aléa allant de faible à très élevé.



L'OAP fait partie de la zone à risque retrait et gonflement des argiles (aléa modéré).



Réseau d'eau et assainissement

Ce secteur est desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable et par le réseau public d'eaux usées sis Chemin des Ormes et Route de Nîmes.

Biodiversité

Site « Route de Nîmes »		
Contexte et zonage		
Périmètre à statut : Non	Site Natura 2000 : Non (le plus proche est situé à 3,4 km)	ZNIEFF : Non (la plus proche est située à 1,5 km)
Site classé : Non	Site inscrit : Non	
Description du site		
Surface : 4,74 ha	Naturalité : faible pour les zones de cultures de vignes ainsi que les prairies, moyenne pour la petite partie en garrigue.	Usage actuel : zone de culture et zone naturelle

Physionomie : Le site une grande zone de cultures de vignes. Au sud, une partie est plutôt en zone fermée avec des espèces arbustives (à côté d'une prairie sèche). La partie au nord contenant des serres sur la carte n'existe plus. Actuellement, il s'agit d'une prairie de fauche xérophile.



Site « Route de Nîmes »



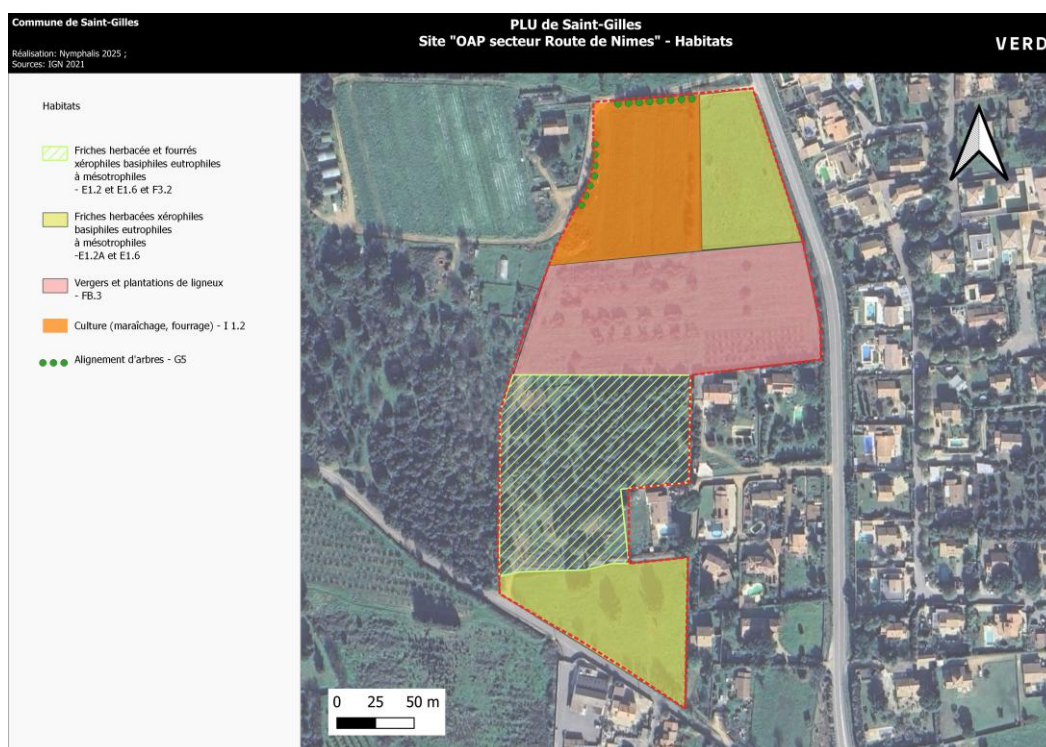
Faune/Flore

Zone occupée par des cultures (maraîchage, fourrage), friches herbacées et un verger

Continuité écologique : moyennement fonctionnelle.

Entre avril 2023 et janvier 2024, le bureau d'études Nymphalis a réalisé des inventaires naturalistes ciblés sur les reptiles et avifaunes. Il a été réalisé 17 prospections diurnes sur les différents secteurs d'étude afin de caractériser les habitats naturels, procédé à un relevé de la flore et de la faune présente, d'évaluer l'état de conservation des habitats et de caractériser et hiérarchiser les enjeux écologiques.

En complément, les écologues de Verdi ont expertisé le site : en juin 2023 et juin 2025.



Site « Route de Nîmes »

Enjeux faune/flore

L'ensemble de la zone présente des habitats sans intérêt particulier pour la flore et la faune.

La zone de boisement spontané située immédiatement à l'ouest du périmètre de l'OAP est un refuge pour des passereaux sédentaires et migrateurs (ex. Rossignols philomèle, Lorient d'Europe) ; il serait intéressant de créer une zone « tampon » à sa limite, pour maximiser les effets de « lisière » (échanges maintenus entre zone aménagée et boisement à l'ouest).



3. Éléments de programmation

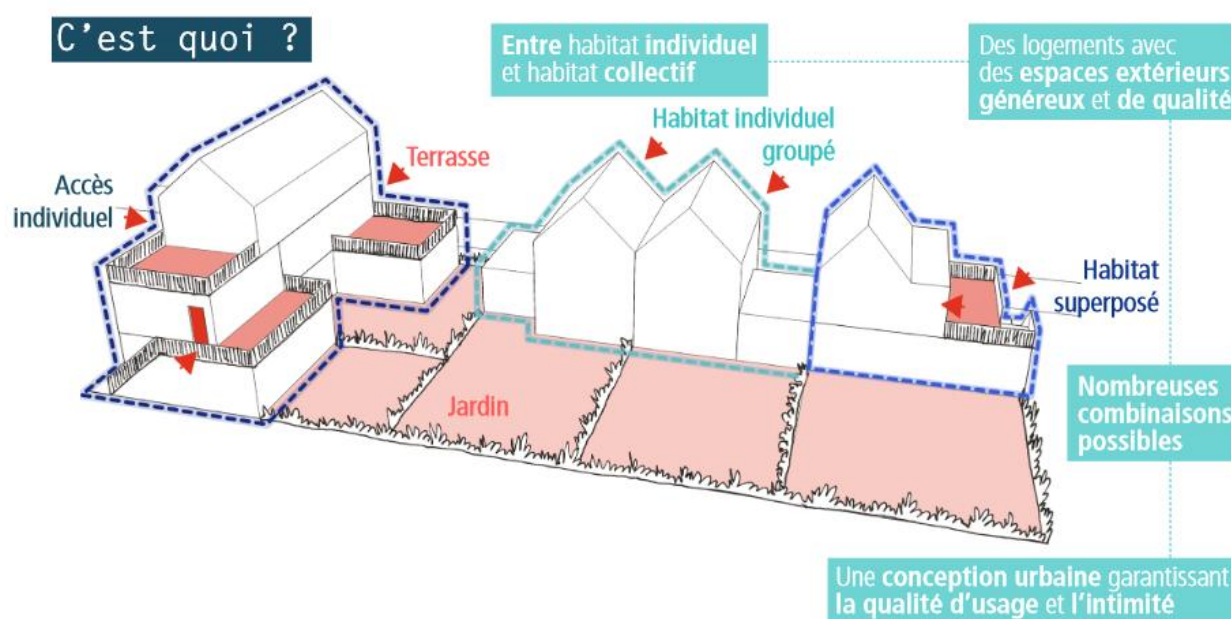
L'aménagement global

L'aménagement de la zone permet de bien redéfinir la zone urbaine entre la Route de Nîmes (RD42) et le Chemin des Ormes par la réalisation d'un quartier de logements avec une haute qualité urbaine, architecturale et environnementale.

Principes de composantes urbaines

Sur la partie Est du site, il est prévu d'accueillir de l'habitat individuel et de l'habitat intermédiaire (en R+1+Combles) : environ 75 logements, à hauteur de 30 logements par hectare, avec une hauteur maximale au faîtiage de 9 mètres. Comme réglementé dans l'article 3 du règlement de la zone, un minimum de 25% de logements aidés est exigé.

L'habitat intermédiaire peut se qualifier comme du logement avec un accès individuel, un espace extérieur privatif égal au quart de la surface du logement. Aujourd'hui, les projets à l'image de cette définition présentent de nombreuses combinaisons possibles allant de l'habitat individuel groupé à l'habitat superposé.



Source : Agence d'urbanisme de la région Grenobloise, 2019

Afin d'assurer la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du quartier, les dispositions suivantes seront à prendre en compte par le porteur de projet :

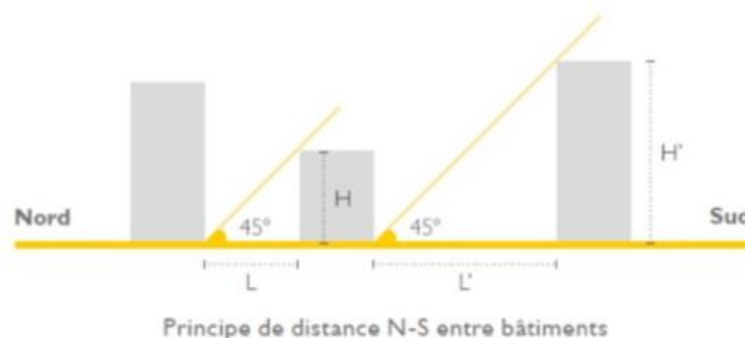
- **Assurer le confort des logements**

- **Prévoir un espace extérieur pour chaque logement** (jardin, terrasse, balcon, loggia,...) : il peut s'agir d'un espace pouvant être ouvert ou fermé, favorable au confort climatique et thermique du logement. Il est conçu de manière à en préserver l'intimité et la maîtrise des vis-à-vis
- **Favoriser l'éclairage naturel des logements** : trouver un compromis entre confort lumineux, gestion des apports solaires thermiques et protections solaires, rapport à l'environnement proche (entre ouverture et protection). Ainsi, les surfaces vitrées pourront être plus ou moins favorisées selon les orientations, le cadrage des vues sur grand paysage, la protection des vis-à-vis liés au voisinage, et selon les activités projetées dans ces espaces de vie.
- **Favoriser la ventilation naturelle** des logements intermédiaires : Pour les logements de type T2 ou plus : viser 2 logements sur 3 bi-orientés à l'échelle d'un bâtiment (confort climatique de l'habitat)

- **Être attentif au traitement des rez-de-chaussée** de l'habitat intermédiaire en interface avec l'espace public :
 - Pour les logements en rez-de-chaussée :
 - Soit privilégier des rez-de-chaussée surélevés afin de maintenir une privatisation des espaces de vie ;
 - Et/ou, afin de gérer la distance entre le logement et le trottoir, et donc les regards extérieurs, ménager un certain recul, qui peut se transformer en petit espace vert par exemple.

- **Viser une meilleure sobriété énergétique**

- **Privilégier des formes urbaines favorables à la sobriété énergétique :**
 - Une orientation favorable aux apports solaires qui favorisera l'éclairage naturel, le rendement des panneaux solaires, le chauffage naturel en hiver...)
 - Une implantation du bâti qui limitera les ombres portées entre les bâtiments. Il conviendra donc de proposer une composition tenant compte de la disposition du volume et de la hauteur des bâtiments, permettant de limiter les effets de masque solaire.
- **L'électromobilité** doit être prise en compte dans la conception des installations énergétiques des opérations (équipement pour recharge véhicules électriques,...)
- **Limiter l'éclairage public :**
 - Afin de favoriser la sobriété énergétique et réduire les effets néfastes de la pollution lumineuse sur la biodiversité, privilégier un éclairage vers le bas pour les espaces de stationnement et cheminements
 - Ne pas éclairer les façades des logements orientées vers les espaces agricoles, et naturels, hormis pour marquer l'entrée des logements



- **Des espaces communs de qualité :**

Le mobilier urbain et l'éclairage des parties communes et l'éclairage public sont des éléments techniques à ne pas négliger :

- assurer une cohérence d'ensemble dans les matériaux et des couleurs en harmonie ;
- un éclairage adapté aux fonctions et usages des espaces communs ou publics

- Un alignement des clôtures pour une cohérence paysagère
- Limiter la pression sur la ressource en eau :
 - Des systèmes de récupération des eaux pluviales des toitures peuvent être mis en place :



Figure 3 : Exemple de système de récupération des eaux de pluie, raccordée aux toitures de bâtiment. Source : Ozeobois

Un **système de « trop plein »** pourra être raccordé aux massifs plantés environnants, afin de stocker le volume maximal d'eau dimensionné et d'arroser avec le surplus les arbres et arbustes. Ce type de système peut également être branché « en série » le long d'un bâtiment, afin de récolter et de conserver le maximum d'eau de pluie. Il faudra néanmoins être vigilant à cacher l'eau des rayons du soleil, afin de ralentir fortement le développement de micro-organismes ou d'algues dans l'eau. Le système fermé de ce type d'aménagement limite également la présence de moustique, car aucune surface d'eau stagnante n'est présente.

- Les **terrasses et toitures végétalisées** permettent de se rapprocher du cycle naturel de l'eau en limitant les impacts du ruissellement et en favorisant la rétention des eaux pluviales. Elles jouent aussi un rôle non négligeable dans la réduction des effets d'îlots de chaleur et participent au développement de la biodiversité en ville (faune et flore).

Les plantes et la couche drainante stockent l'eau puis la rejettent ensuite avec un débit limité et par évapotranspiration.

Plusieurs types de toitures végétalisées peuvent être mis en place :

- La **toiture extensive** sur laquelle le substrat est de faible épaisseur (de 4 à 15 cm environ) avec une végétation basse, demandant peu d'entretien. Grâce à son faible poids (de 60 kg/m² à 180 kg/m²), elle peut être installée sur de nombreux bâtiments.
- La **toiture semi-intensive** (12 à 30 cm de substrat). On peut y installer des sedums, des bulbes, des graminées et des couvre-sols.





- La **toiture intensive** avec un substrat de plus de 30 cm, permettant la plantation de nombreuses espèces vivaces, d'arbustes, voire de petits arbres. Elle peut s'apparenter à de véritables jardins suspendus. La structure porteuse doit être prévue pour supporter le surpoids du substrat et de la végétation. Un arrosage intégré est souvent nécessaire pour assurer la pérennité d'un écosystème complexe.



- **La végétalisation des clôtures :**

- Penser la composition des haies végétales :
 - **Privilégier les haies avec différentes strates et densités**, diversifier les espèces végétales pour enrichir l'aspect de la haie. Ces haies peuvent s'accompagner d'un fossé, d'un talus, d'arbres à cavité accueillant des oiseaux cavicoles ou de chiroptères, etc. Toutes ces caractéristiques sont intéressantes non seulement pour la biodiversité en elle-même mais permettent aussi de renforcer les services écosystémiques associés aux haies (filtration des polluants, limitation des ravageurs de culture, brise-vents pour les cultures, etc.).
 - **La plantation de haies paysagères en limites séparatives devra être privilégiée.** Elles seront composées d'association d'espèces végétales indigènes (voir palette végétale en annexe de l'OAP Trame Verte et Bleue) avec une proportion adaptée entre les essences caduques, marcescentes (au feuillage qui fane sans se détacher de la plante), semi persistantes et persistantes. L'association d'espèces végétales florifères et fructifères, dont les périodes de floraison et de fructification s'étalent durant la saison, sera recherchée.

=> En matière de sensibilité des haies face aux incendies en milieu méditerranéen, les essences suivantes ont des sensibilités allant de faible à très forte :

La sensibilité au feu pour chaque espèce est déterminée par le croisement :

- de la mesures d'inflammabilité , de l'intensité et de la combustion réalisées sur banc d'expérimentation ;
- du constat des dégâts chez les particuliers par les forestiers pendant et après un incendie de forêt.

SENSIBILITE AU FEU

1.	L'Aubépine	MOYENNE
2.	Les Bambous	TRES FORTE
3.	Le Buis	MOYENNE
4.	Les Cotoneasters	MOYENNE
5.	Les Cyprès	TRES FORTE
6.	Les Eleagnus	MOYENNE
7.	Les Fusains	FORTE
8.	Le Laurier noble	FORTE
9.	Le Laurier rose	FORTE
10.	Le Laurier tin	FORTE
11.	Le Lierre	FAIBLE
12.	Les Mimosas	TRES FORTE
13.	Les Pittosporos	MOYENNE
14.	Les Pyracanthas	FAIBLE
15.	Les Thuyas	TRES FORTE
16.	Les Troènes	MOYENNE
17.	La Vigne vierge	FAIBLE

Il sera privilégié la plantation d'essence ayant une sensibilité faible face aux incendies.

- Les plantations d'espèces exotiques devront rester exceptionnelles et ponctuelles.

Rappel du code civil :

- Une distance de 0,50 m, de la limite séparative doit être respectée pour les plantations dites de basses tiges (hauteur inférieure à 2m).
 - Une distance de 2m minimum de la limite séparative doit être respectée pour les arbres dits de hautes tiges (hauteur supérieure à 2m).
- **Adapter ces orientations aux petits jardins :** pour les petits jardins où il est difficile de planter des haies, une méthode efficace pour agrémenter les clôtures tout en obtenant un effet de brise-vue, est de végétaliser les grillages. Plusieurs espèces, productrices de fleurs attractives pour les insectes et de baies comestibles par les oiseaux sont utilisables.

Afin de végétaliser les grillages, des plantes grimpantes peuvent être installés sur du mobilier bois ou métal, servant de support au développement végétatif.



Figure 4 : image de référence pour la création de clôture bois avec un système de plantes grimpantes

- **Proscrire les plantes envahissantes** : certaines plantes ont la capacité de coloniser une zone et de se propager rapidement, ce qui peut provoquer d'importantes nuisances à la biodiversité des éco systèmes (voir dans l'OAP Trame Verte et Bleue la liste des plantes interdites par l'arrêté du 14 février 2018 et l'article D1338-1 du Code de la Santé Publique)
- **Dimensionner les ouvrages de circulation de façon à alimenter les végétaux en eau** : en effet, des surfaces imperméables peuvent être créées dans le cadre de ce projet (circulation voiture, trottoirs...). Afin de toujours réutiliser l'eau et assurer un développement végétatif luxuriant, des systèmes de récupérations d'eau de pluie par ces voiries peuvent être mis en place. Ceci permettrait donc d'alimenter les massifs environnants. A cela, pourrait s'ajuster un dégrilleur, un dégraisseur ou un stop-mégot, qui permettrait de freiner les pollutions arrivant dans les sols urbains.

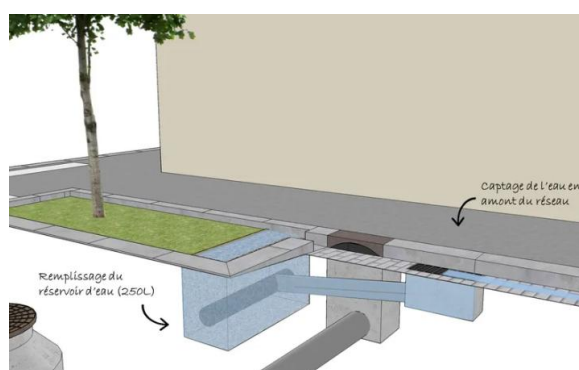
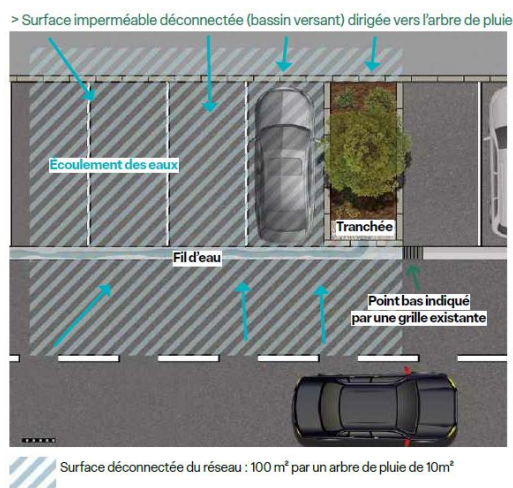


Figure 5 : Utilisation des eaux pluviales pour arroser les massifs existants, avec récupération des eaux de pluie des surfaces imperméabilisées (trottoirs, voirie, toits).

Couplé à ces systèmes de récupération, des massifs plantés peuvent être implantés à proximité des voiries circulées. Ce type de massif fait notamment référence aux dimensionnements d'arbre pluie, visible sur les illustrations ci-dessous. Cela permet de lutter contre l'échauffement des villes, d'utiliser les eaux en place et d'apporter de l'ombre aux véhicules stationnés.



> Eau de ruissellement s'infiltrant dans la tranchée d'un arbre de pluie

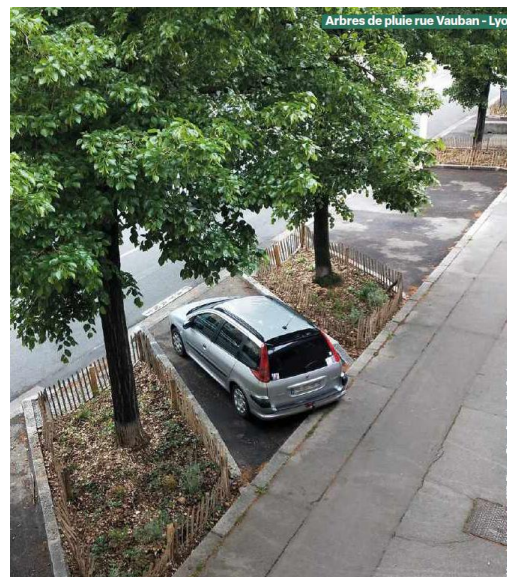
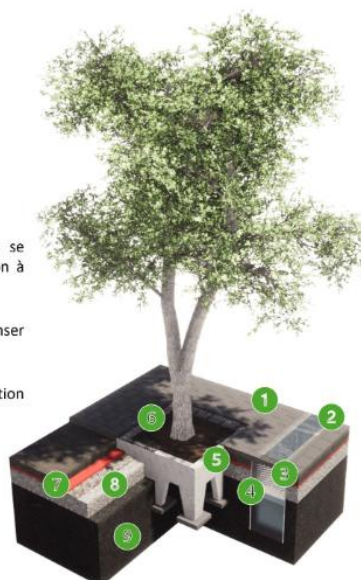


Figure 6 : Schématisation de l'arbre pluie

Enfin, un autre type de système de récupération des eaux favorisant le développement végétatif est le système des fosses de Stockholm, destinée à recevoir des espèces arborées en milieu urbain. Equipées d'une structure solide (béton) sur le pourtour du tronc, le passage des racines reste néanmoins fluide et possible. L'eau peut alors s'infiltrer.

- 1 Surface pavée standard.
- 2 Canal pour détourner l'eau de pluie vers la fosse des arbres.
- 3 Puit perdu (échange air/eau).
- 4 Piège à particules (terre fine, débris organique).
Purge annuelle nécessaire.
- 5 Cadre de plantation en béton, oblige les racines à se développer en profondeur et rend possible la compaction à proximité de l'arbre.
- 6 Cadre de plantation rempli de terre végétale pour compenser la faible réserve utile du système Stockholm.
- 7 Géotextile pour éviter le remplissage de la couche d'aération et le développement racinaire sous les pavés.
- 8 **Couche d'aération** = pierres de calibre 20-40mm qui assure la circulation de l'air et l'eau dans la fosse.
- 9 Sol structurel : généralement il s'agit d'un mélange de pierres (50-150mm) + biochar + compost.



- **Encourager la perméabilité des clôtures pour favoriser la biodiversité et le cycle de l'eau :**

- Ainsi, sont préconisées les clôtures constituées d'une haie végétale ou d'un grillage à maille souple (sur lequel peuvent être installées des plantes grimpantes)
- Pour la petite faune, les clôtures présenteront une perméabilité. Il s'agira en effet, d'adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m.



Sur la partie Ouest du site, aucune construction n'est prévue au vu du risque inondation et du risque feu de forêt. Seuls des aménagements respectant le PPRI sont programmés.

Principes de maillage

Les principes d'accès se feront :

- au Sud par le Chemin des Ormes, puis par la création de voies de desserte internes à la zone à l'Ouest du site. Cette voie de desserte disposera d'aménagements pour les circulations douces et sera plantée.
- par le chemin de Nîmes traversant le Sud de l'OAP qui sera requalifié sur le site de l'OAP, dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Aucun accès n'est autorisé route de Nîmes sauf un accès unique réservé uniquement aux secours et sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie.

Le chemin des Ormes sera à élargir à 5 m de chaussée pour permettre le croisement des véhicules. Une voie cyclable sera créée sur le Chemin des Ormes puis sur la Route de Nîmes afin de relier en vélo le centre de Saint-Gilles.

Afin d'assurer la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du quartier, les dispositions suivantes seront à prendre en compte par le porteur de projet :

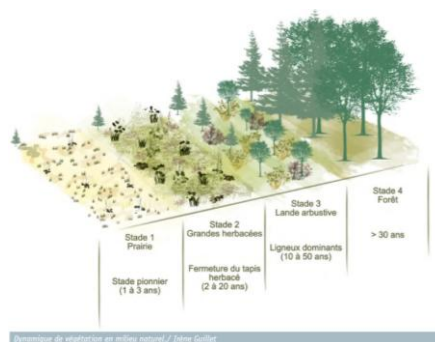
- **Encourager les mobilités actives :**

- Une continuité à minima piétonne sera recherchée, soit avec les opérations voisines, soit avec l'espace public limitrophe
- Favoriser des cheminements accessibles, donc avec une pente <3% dans la mesure du possible
- Assurer la priorité piétonne et cycliste aux intersections
- Installer du mobilier adéquat à la pratique des mobilités douces (arceau vélo, passage piéton).
- Favoriser la sensibilisation et augmenter la sécurité des utilisateurs en différenciant, par des couleurs ou des matériaux, les différentes surfaces allouées à chaque mobilité. Exemple : voirie en enrobé perméable, trottoir en stabilisé avec liant, piste cyclable en béton drainant etc. Un marquage spécifique et pérenne permet également d'augmenter la sécurité.

-
- contexte
 ● piéton
 ● cycliste
 ● automobile
 ● stationnement VP
 ● stationnement 2 roues
 ● plantation
 ● eau

Une partie de la garrigue (milieu fermé) située au centre de l'OAP sera à conserver afin de préserver ce milieu et ses espèces mais également dans l'optique du maintien d'une poche de respiration et de fraîcheur au sein du quartier. Le gestionnaire de la zone assurera obligatoirement l'entretien régulier de l'ensemble des espaces verts de la zone, y compris l'espace de Garrigue, et les obligations légales de débroussaillage (OLD)

Etant donné le caractère naturel de ces espaces, il est alors possible de s'inspirer des dynamiques de végétation en milieu naturel, afin que les végétaux puissent se développer et pleinement assurer leur rôle de barrière visuelle et physique. Ces différents stades, visible ci-dessous, permettent de comprendre les dynamiques de plantation pouvant être mises en place pour obtenir un espace arboré sain. Ce type de solution est affiliée aux solutions fondées sur la nature (SfN)



60

Pour la petite faune, l'herpétofaune et les reptiles, des pierriers et hibernaculum seront mis en place. Des nichoirs pour les espèces d'oiseaux (petits passereaux cavernicoles ou semi-cavernicoles : ex. mésanges, rougequeue) pourront aussi être installés et entretenus.

Il faut également laisser des zones de végétation spontanée « relictuelle » essentielles pour le maintien de passereaux en déclin au niveau national (ex. Bruant proyer, Verdier d'Europe, Serin cini) et pour les Chiroptères (Chauve-souris). Le corridor de garrigue (figure) met en pratique cette préservation.

La zone boisée immédiatement au sud-ouest, intercalaire avec le chemin de la Font d'Angas, abrite des passereaux migrants insectivores (Rossignol philomèle, Lorient d'Europe) qui peuvent puiser une partie de leur nourriture sur ce corridor.

Il convient de rappeler également :

- La nécessité de faucher (bordures de voiries) *après le 1^{er} juillet* afin de préserver un maximum d'insectes et de favoriser la dissémination d'un maximum de graines de plantes vivaces/annuelles. Si, pour des impératifs de visibilité ou de protection incendie, la fauche s'avère nécessaire, il est important de laisser par endroits des « îlots » de végétation spontanée.
- Régler la barre de coupe à 10 cm (pas en-dessous) afin de préserver les insectes
- Eviter tout recours à des produits phytosanitaires (désherbants).

La voie de desserte créée sera plantée.

Afin d'assurer la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du quartier, les dispositions suivantes seront à prendre en compte par le porteur de projet :

- **Assurer la qualité paysagère des cheminements :**
 - o Lorsque les cheminements sont déconnectés des voiries, un accompagnement paysager sera prévu, sauf impossibilité technique

Des systèmes de protection peuvent être mis en place autour de ces massifs, afin d'améliorer la qualité paysagère et de limiter le tassement du sol, ce qui favorise le développement végétatif.



Figure 8 : exemple de délimitation des espaces plantés, limitant le tassement au sol et favorisant l'infiltration en eau

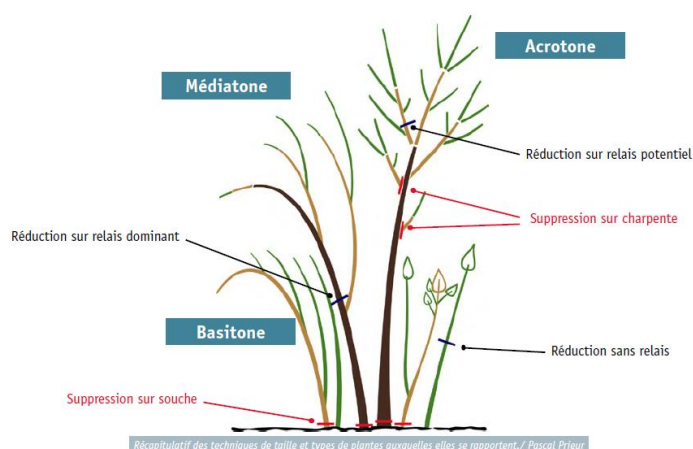


Figure 9 : Exemple de plantation avec la strate arborée et arbustive, avec limitation du tassement des racines et infiltration des eaux pluviales avec grille de pied d'arbres

Dans le cas d'un massif surélevé du sol (comme visible sur la photographie de droite sur l'image ci-dessus), pouvant être utilisé pour palier à des contraintes techniques (présence de réseaux notamment) ou pour satisfaire des choix esthétiques, une connexion avec la terre en place est primordiale. En effet, ce type de massif surélevé est d'autant plus efficace pour capter les eaux pluviales et limiter les effets de chaleur en ville (îlots de chaleur urbain) une fois connecté avec le sol en place au niveau fini.

▪ Traitement des espaces publics :

- Planter les limites de l'espace public
- Rythmer le parcours par les plantations. Planter les lieux de pause en bosquets stratifiés et organiser les lieux de pause sur les trottoirs généreux et bien orientés
- Préférer une bande plantée à une fosse de plantation
- Favoriser une végétation filtrante
- Entretien des massifs : suivant la forme du végétal initial naturelle, afin de laisser la plante se développer suite sa forme naturelle, assurant alors son développement et sa résistance aux aléas climatiques



- L'entretien de ces espaces peut également être couplé avec une approche de gestion différenciée, améliorant l'intégration paysagère des lieux. Ceci fait également écho aux techniques de taille des arbustes présentée ci-avant.



Figure 10 : Gestion différenciée (ville de Lyon)

- Prévoir un système d'arrosage adapté en cas de faible pluviométrie
- Aménager une infrastructure de gestion des eaux pluviales accueillant des modes doux
- Favoriser les matériaux perméables et poreux

▪ **Penser et végétaliser les accès aux parcelles :**

- **Mutualiser les accès entre voisins :** toutes les possibilités de réunir les accès doivent être recherchées. En effet, mutualiser les accès permet :
 - d'économiser l'espace sur les parcelles a de limiter les zones d'entrées/sorties sur les voies et limiter ainsi les points de danger
 - d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère
 - d'éviter la multiplication des bateaux sur les trottoirs qui entraine un gêne
 - pour le déplacement des piétons et en particulier des personnes à mobilité réduite



- **Eviter les surfaces trop importantes dédiées aux accès :**
 - Privilégier l'implantation de la construction (et plus particulièrement des garages ou aires de stationnement) à proximité de la voie
 - En cas de division parcellaire, privilégier dans la mesure du possible une division latérale de la parcelle avec une mutualisation des accès.
 - Si le découpage en drapeau est inévitable, éviter les chemins d'accès trop longs ou trop larges qui constituent une perte de surface, des coûts de réseaux et d'entretien importants.

- Limiter l'imperméabilisation des sols sur les accès : utiliser des matériaux perméables ou semiperméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et limiter la formation d'îlots de chaleur.

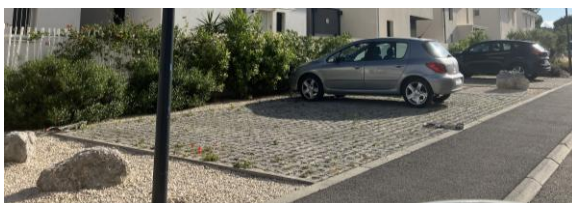
- Valoriser les espaces dédiés aux accès :

Les accès peuvent être mis en valeur par différents moyens et peuvent ainsi participer au caractère arboré et paysager du site :

- Utiliser des matériaux bénéficiant de qualités esthétiques (pavés, chemins enherbés, sols stabilisés...). Le soin apporté à ces revêtements de sol permet par exemple de bien différencier l'espace public de l'espace privé et de marquer ainsi une transition, par une ambiance moins minérale.
- Permettre d'autres usages qu'une simple voie d'accès. Comme par exemple, un jeu de boules, un petit jardin...

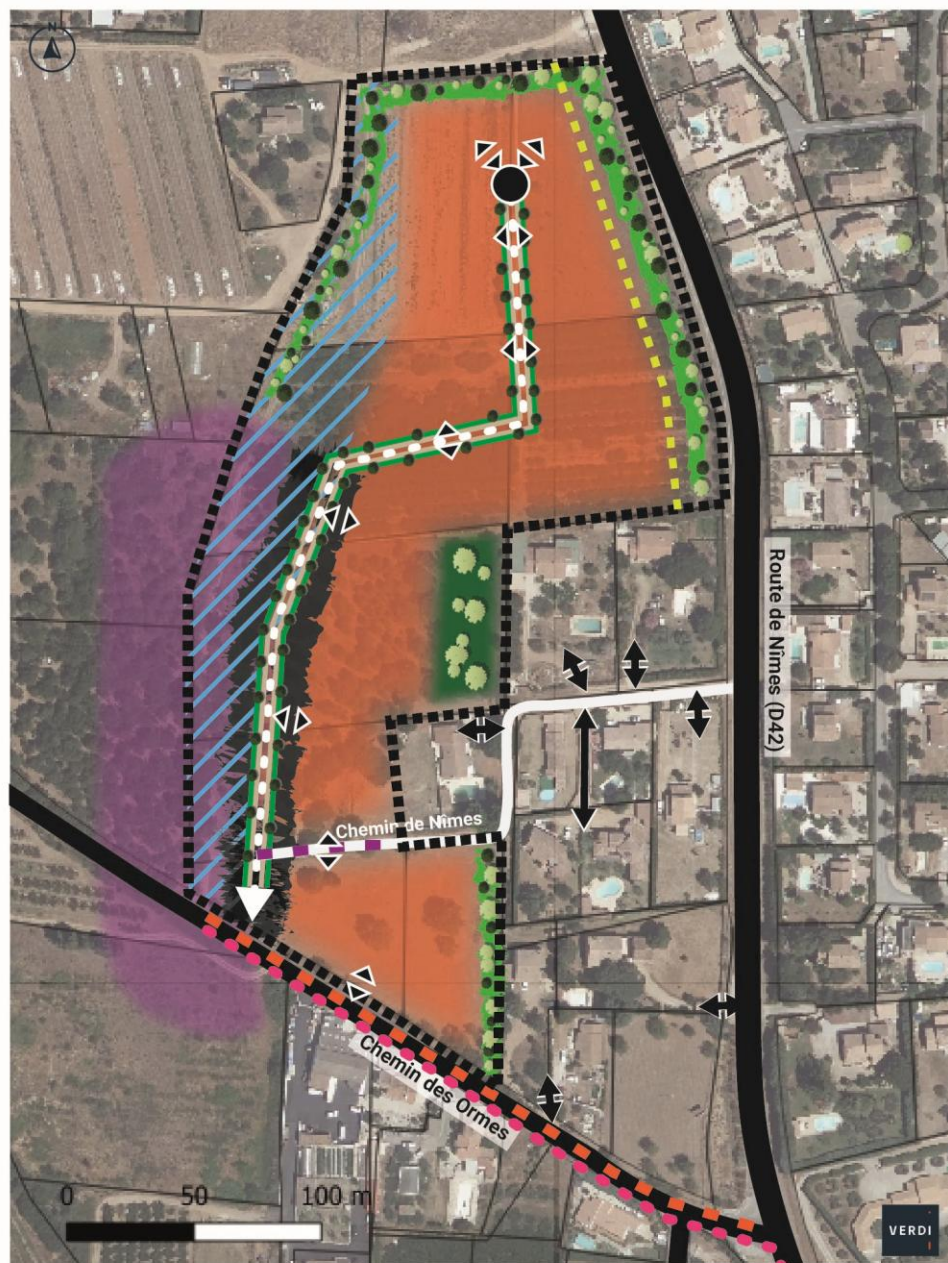
- **Privilégier l'usage des matériaux et procédés perméables dans l'aménagement des espaces libres autres que les espaces verts de pleine terre**

- **Prévoir des matériaux perméables pour les espaces de stationnement** : Qu'elles soient couvertes ou non, les aires de stationnement sont aménagées avec des matériaux perméables pour assurer l'infiltration des eaux de pluie. Pour les places dédiées aux mobilités réduites, des matériaux de type enrobé drainant doivent être privilégiés



Les sources de nuisances sonores sont limitées et cantonnées à la RD42. Pour réduire ces nuisances, un traitement paysager de transition est à réaliser et les constructions devront respecter un recul par rapport à la RD42. Afin de masquer les vues et éviter les éventuels conflits, des franges paysagères seront créées entre les différents espaces.

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur Route de Nîmes



Source : Orthophoto IGN 2022

Réalisation : Verdi 2025

Périmètre de l'OAP

A. Principe d'insertion paysagère et prise en compte des risques

- Garrigue (milieu fermé) à conserver
- Création ou maintien d'une frange paysagère en limite de zone
- Débroussaillage total sur 10 m de part et d'autre de la route
- Débroussaillage sur 50 m à partir des constructions
- Aire de retournement à créer
- PPRI : zone inondable non constructible
- Recul de 25 m de la RD42

B. Principe de maillage

- Accès habitations existantes
- Principe d'accès (à titre indicatif)
- Principe de création de voies de desserte, aménagement pour les circulations douces et plantée (tracés indicatifs)
- Voirie à requalifier
- Voirie à élargir
- Création d'une voie cyclable (à titre indicatif)

C. Principe de composantes urbaines

- Zone dédiée à accueillir des logements individuels et intermédiaires (environ 75 logements) avec une haute qualité urbaine, architecturale et environnementale.

5

OAP 4 SECTEUR CROIX D'ARQUIER

1. Situation



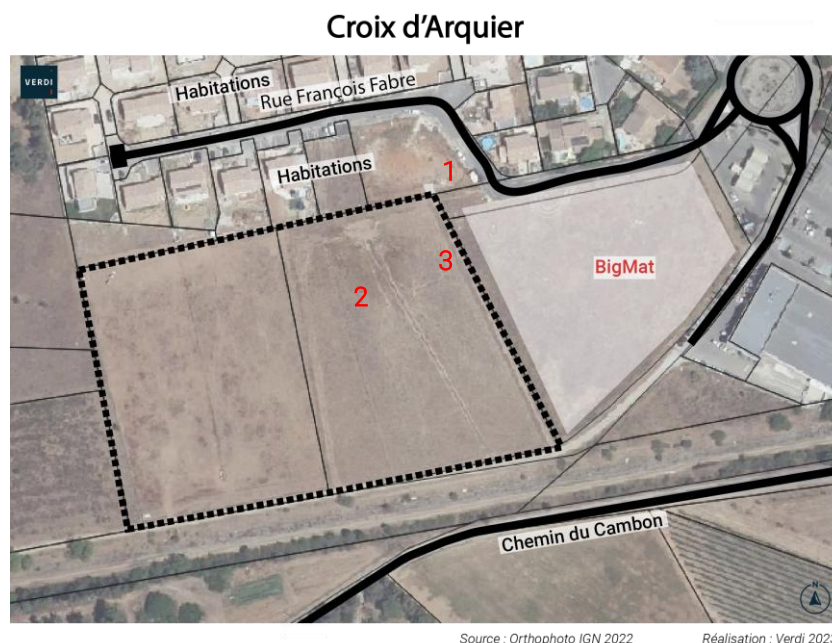
Accès à l'OAP par la rue François Fabre



Site de l'OAP



Interface entre BigMat et le site de l'OAP



Le site de projet, d'une superficie d'environ 1,7 ha, est situé au Sud-Ouest du centre-ville de Saint-Gilles, à la limite de l'enveloppe urbaine principale. Il se situe à l'Ouest d'une zone commerciale et au Sud de la route départementale D6572.

L'OAP est bordée par un quartier résidentiel au Nord, des espaces agricoles à l'Ouest, un bâtiment de BigMat l'Est et l'ancienne voie ferrée au Sud.

2. Eléments de contexte

Mobilités, déplacements et accès

L'OAP est accessible depuis le centre-ville de Saint-Gilles par la route départementale D6572 puis, la rue de la Croix d'Arquier.

Depuis, Arles et la Camargue, l'accès se réalise depuis de la D572n puis par le pont traversant le Rhône par la route d'Arles (D6572) et par la rue de la Croix d'Arquier.

L'accès au site de l'OAP peut se faire uniquement par la rue François Fabre au Nord-Est de l'OAP, desservant le lotissement.

Contexte paysager et patrimonial

Les deux parcelles de l'OAP sont une prairie enherbée.

L'OAP ne fait pas partie d'une aire de protection d'éléments patrimoniaux.

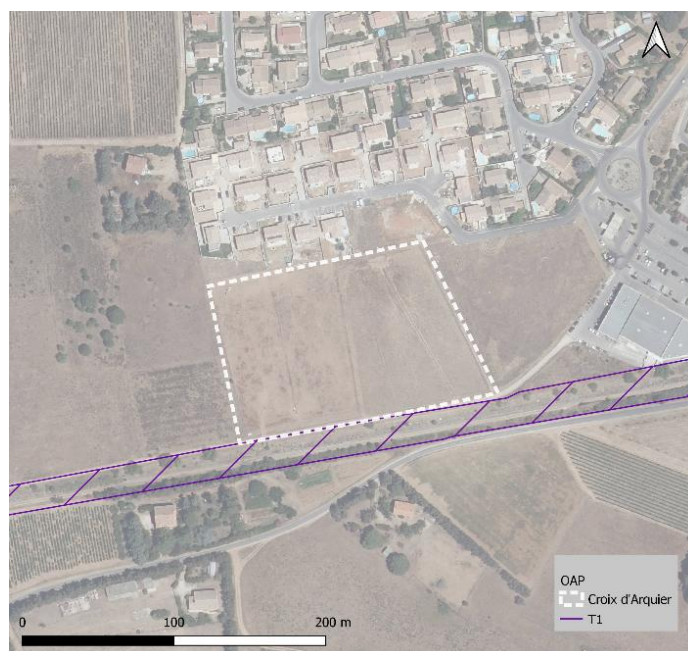
Eau, risques, nuisances et contraintes

Concernant l'hydrographie, aucun cours d'eau ou tronçon hydrographique n'est recensé à proximité de l'OAP.

L'OAP est concernée par la SUP T7 Servitudes aéronautique établies à l'extérieur des zones de dégagement. Cette SUP n'est pas cartographiée.

A noter la présence, à 150m à l'Est de l'OAP, de la canalisation d'hydrocarbures Haute Pression Espiguette/Noves appartenant au réseau d'Oléoduc de Défense Commune relevant de l'OTAN et opéré par ordre et pour le compte de l'été par la société TRAPIL. Une bande de 50m de protection est exigée en cas de travaux, cela n'impacte pas l'OAP.

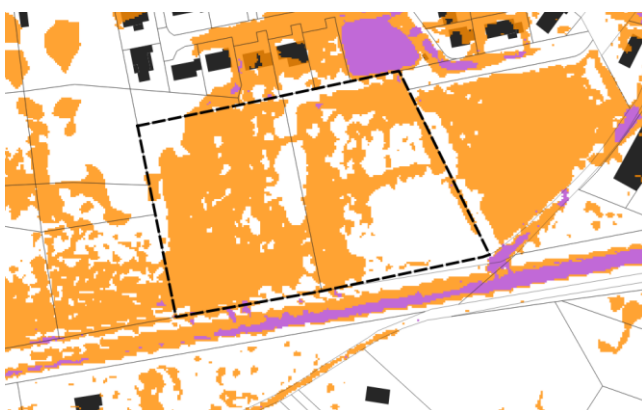
La limite Sud de l'OAP est bordée par la servitude d'utilité publique T1 : servitude relative aux voies ferrées.



L'Ouest de l'OAP est concerné par la zone d'aléa de ruissellement pluvial agricole ou urbain du PPRi de la commune de Saint-Gilles, zone qui n'a pas fait de réglementation.



Le risque ruissellement a fait l'objet d'une étude de CEREG en 2025. Une grande partie du site est en aléa modéré.



Aléa ruissellement issus des résultats de modélisation du CEREMA pour la pluie centennale

- Transparent si hauteur < 5cm
- MODERE (Hauteur <= 50 cm et vitesse <= 0.5 m/s)
- FORT (Hauteur > 50 cm et/ou vitesse > 0.5 m/s)

L'OAP fait partie d'une zone à risque retrait et gonflement des argiles. Ce risque a un aléa modéré.



D'après le PAC aléa feu de forêt de la préfecture du Gard datant de 2021, le site de projet et sa proximité immédiate ne sont pas concernés par le risque feu de forêt.

Réseau d'eau et assainissement

Actuellement, la zone n'est pas desservie en eau potable et en eaux usées.

Biodiversité

Site « Croix d'Arquier »		
Contexte et zonage		
<i>Périmètre à statut</i> : Non	<i>Site Natura 2000</i> : Non (le plus proche est situé à 6,3 km)	<i>ZNIEFF</i> : Non (la plus proche est située à 0,7 km)
<i>Site classé</i> : Non	<i>Site inscrit</i> : Non	
Description du site		
<i>Surface</i> : 1,69 ha	<i>Naturalité</i> : faible	<i>Usage actuel</i> : zone naturelle
<i>Physionomie</i> : Le site se compose d'une grande prairie de fauches xérophile laissée telle quelle adjacent la zone commerciale et les habitations. Un chemin de promenade est présent au sud avec un linéaire d'arbres.		

Site « Croix d'Arquier »

Commune de Saint-Gilles Réalisation: J. LAFON - Juin 203 Sources: Commune PLU de Saint-Gilles Périmètre d'études du site "OAP, Croix d'Arquier " Légende  Secteurs à expertiser 0 25 50 m 		
		
Faune/Flore		
<i>Flore</i> : Aucune flore protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'a été identifiée.		<i>Faune</i> : Aucune espèce rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur la zone. La zone présente une diversité d'oiseaux pour la plupart protégés mais communs (Hirondelle rustique, Martinet noir, Moineau domestique, Verdier d'Europe). Des Guêpiers d'Europe ont été vu en vol sur la zone mais ce sont des individus qui proviennent de la zone d'à côté (OAP, extension Sud) car une colonie y est présente.

Site « Croix d'Arquier »

Continuité écologique : faiblement fonctionnelle.



Enjeux faune/flore



3. Éléments de programmation

L'aménagement global

L'urbanisation de la zone permet, par la création de logements, de définir clairement les limites ouest de la zone urbaine jusque l'ancienne voie ferrée qui la borde au sud, dans le prolongement direct, au nord, du quartier à vocation résidentielle et à l'est de la parcelle occupée par le bâtiment nouvellement créé à vocation d'activités (BigMat).

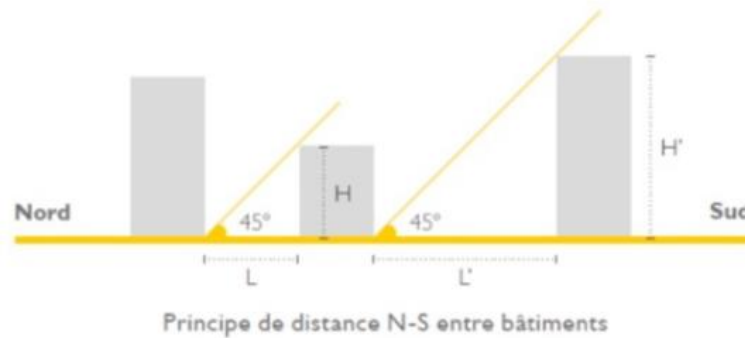
Principes de composantes urbaines

L'OAP est une zone dédiée à accueillir environ 36 logements (densité minimum de 30 logements/ha) avec une haute qualité urbaine, architecturale et environnementale. Comme réglementé dans l'article 3 du règlement de la zone, un minimum de 25% de logements aidés est exigé.

Ainsi, les dispositions suivantes seront à prendre en compte par le porteur de projet :

- **Assurer le confort des logements**
 - **Prévoir un espace extérieur pour chaque logement** (jardin, terrasse, balcon, loggia,...) : il peut s'agir d'un espace pouvant être ouvert ou fermé, favorable au confort climatique et thermique du logement. Il est conçu de manière à en préserver l'intimité et la maîtrise des vis-à-vis
 - **Favoriser l'éclairage naturel des logements** : trouver un compromis entre confort lumineux, gestion des apports solaires thermiques et protections solaires, rapport à l'environnement proche (entre ouverture et protection). Ainsi, les surfaces vitrées pourront être plus ou moins favorisées selon les orientations, le cadrage des vues sur grand paysage, la protection des vis-à-vis liés au voisinage, et selon les activités projetées dans ces espaces de vie.
 - **Favoriser la ventilation naturelle** des logements intermédiaires : Pour les logements de type T2 ou plus : viser 2 logements sur 3 bi-orientés à l'échelle d'un bâtiment (confort climatique de l'habitat)
- **Viser une meilleure sobriété énergétique**
 - **Privilégier des formes urbaines favorables à la sobriété énergétique :**
 - Une orientation favorable aux apports solaires qui favorisera l'éclairage naturel, le rendement des panneaux solaires, le chauffage naturel en hiver...)
 - Une implantation du bâti qui limitera les ombres portées entre les bâtiments. Il conviendra donc de proposer une composition tenant compte de la disposition du volume et de la hauteur des bâtiments, permettant de limiter les effets de masque solaire.
 - **L'électromobilité** doit être prise en compte dans la conception des installations énergétiques des opérations (équipement pour recharge véhicules électriques,...)
 - **Limiter l'éclairage public :**
 - Afin de favoriser la sobriété énergétique et réduire les effets néfastes de la pollution lumineuse sur la biodiversité, privilégier un éclairage vers le bas pour les espaces de stationnement et cheminements

- Ne pas éclairer les façades des logements orientées vers les espaces agricoles, et naturels, hormis pour marquer l'entrée des logements



- Des espaces communs de qualité :

Le mobilier urbain et l'éclairage des parties communes et l'éclairage public sont des éléments techniques à ne pas négliger :

- assurer une cohérence d'ensemble dans les matériaux et des couleurs en harmonie ;
- un éclairage adapté aux fonctions et usages des espaces communs ou publics

- Limiter la pression sur la ressource en eau :

- Des systèmes de récupération des eaux pluviales des toitures peuvent être mis en place :



Figure 11 : Exemple de système de récupération des eaux de pluie, raccordée aux toitures de bâtiment. Source : Ozeobois

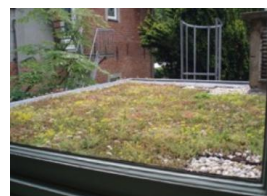
Un **système de « trop plein »** pourra être raccordé aux massifs plantés environnants, afin de stocker le volume maximal d'eau dimensionné et d'arroser avec le surplus les arbres et arbustes. Ce type de système peut également être branché « en série » le long d'un bâtiment, afin de récolter et de conserver le maximum d'eau de pluie. Il faudra néanmoins être vigilant à cacher l'eau des rayons du soleil, afin de ralentir fortement le développement de micro-organismes ou d'algues dans l'eau. Le système fermé de ce type d'aménagement limite également la présence de moustique, car aucune surface d'eau stagnante n'est présente.

- Les **terrasses et toitures végétalisées** permettent de se rapprocher du cycle naturel de l'eau en limitant les impacts du ruissellement et en favorisant la rétention des eaux pluviales. Elles jouent aussi un rôle non négligeable dans la réduction des effets d'îlots de chaleur et participent au développement de la biodiversité en ville (faune et flore).

Les plantes et la couche drainante stockent l'eau puis la rejettent ensuite avec un débit limité et par évapotranspiration.

Plusieurs types de toitures végétalisées peuvent être mis en place :

- La **toiture extensive** sur laquelle le substrat est de faible épaisseur (de 4 à 15 cm environ) avec une végétation basse, demandant peu d'entretien. Grâce à son faible poids (de 60 kg/m² à 180 kg/m²), elle peut être installée sur de nombreux bâtiments.



- La **toiture semi-intensive** (12 à 30 cm de substrat). On peut y installer des sedums, des bulbes, des graminées et des couvre-sols.



- La **toiture intensive** avec un substrat de plus de 30 cm, permettant la plantation de nombreuses espèces vivaces, d'arbustes, voire de petits arbres. Elle peut s'apparenter à de véritables jardins suspendus. La structure porteuse doit être prévue pour supporter le surpoids du substrat et de la végétation. Un arrosage intégré est souvent nécessaire pour assurer la pérennité d'un écosystème complexe.



- Un alignement des clôtures pour une cohérence paysagère

- La végétalisation des clôtures :

- Penser la composition des haies végétales :

- **Privilégier les haies avec différentes strates et densités**, diversifier les espèces végétales pour enrichir l'aspect de la haie. Ces haies peuvent s'accompagner d'un fossé, d'un talus, d'arbres à cavité accueillant des oiseaux cavicoles ou de chiroptères, etc. Toutes ces caractéristiques sont intéressantes non seulement pour la biodiversité en elle-même mais permettent aussi de renforcer les services écosystémiques associés aux haies (filtration des polluants, limitation des ravageurs de culture, brise-vents pour les cultures, etc.).
- **La plantation de haies paysagères en limites séparatives devra être privilégiée.** Elles seront composées d'association d'espèces végétales indigènes (voir palette végétale en annexe de l'OAP Trame Verte et Bleue) avec une proportion adaptée entre les essences caduques, marcescentes (au feuillage qui fane sans se détacher

de la plante), semi persistantes et persistantes. L'association d'espèces végétales florifères et fructifères, dont les périodes de floraison et de fructification s'étalent durant la saison, sera recherchée.

=> En matière de sensibilité des haies face aux incendies en milieu méditerranéen, les essences suivantes ont des sensibilités allant de faible à très forte :

La sensibilité au feu pour chaque espèce est déterminée par le croisement :

- de la mesures d'inflammabilité , de l'intensité et de la combustion réalisées sur banc d'expérimentation ;
- du constat des dégâts chez les particuliers par les forestiers pendant et après un incendie de forêt.

SENSIBILITE AU FEU

- | | |
|-----------------------|------------|
| 1. L'Aubépine | MOYENNE |
| 2. Les Bambous | TRES FORTE |
| 3. Le Buis | MOYENNE |
| 4. Les Cotoneasters | MOYENNE |
| 5. Les Cyprès | TRES FORTE |
| 6. Les Eleagnus | MOYENNE |
| 7. Les Fusains | FORTE |
| 8. Le Laurier noble | FORTE |
| 9. Le Laurier rose | FORTE |
| 10. Le Laurier tin | FORTE |
| 11. Le Lierre | FAIBLE |
| 12. Les Mimosas | TRES FORTE |
| 13. Les Pittosporos | MOYENNE |
| 14. Les Pyracanthas | FAIBLE |
| 15. Les Thuyas | TRES FORTE |
| 16. Les Troènes | MOYENNE |
| - 17. La Vigne vierge | FAIBLE |

Il sera privilégié la plantation d'essence ayant une sensibilité faible face aux incendies.

- Les plantations d'espèces exotiques devront rester exceptionnelles et ponctuelles.

Rappel du code civil :

- Une distance de 0,50 m, de la limite séparative doit être respectée pour les plantations dites de basses tiges (hauteur inférieure à 2m).
 - Une distance de 2m minimum de la limite séparative doit être respectée pour les arbres dits de hautes tiges (hauteur supérieure à 2m).
- **Proscrire les plantes envahissantes** : certaines plantes ont la capacité de coloniser une zone et de se propager rapidement, ce qui peut provoquer d'importantes nuisances à la

biodiversité des éco systèmes (voir dans l'OAP Trame Verte et Bleue la liste des plantes interdites par l'arrêté du 14 février 2018 et l'article D1338-1 du Code de la Santé Publique)

- **Dimensionner les ouvrages de circulation de façon à alimenter les végétaux en eau** : en effet, des surfaces imperméables peuvent être créées dans le cadre de ce projet (circulation voiture, trottoirs...). Afin de toujours réutiliser l'eau et assurer un développement végétatif luxuriant, des systèmes de récupérations d'eau de pluie par ces voiries peuvent être mis en place. Ceci permettrait donc d'alimenter les massifs environnants. A cela pourrait s'ajuster un dégrilleur, un dégraisseur ou un stop-mégot, qui permettrait de freiner les pollutions arrivant dans les sols urbains.

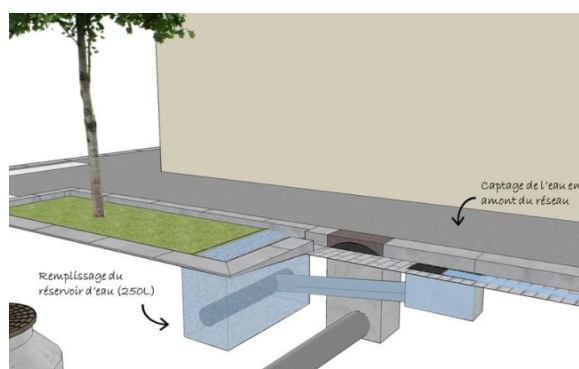


Figure 12 : Utilisation des eaux pluviales pour arroser les massifs existants, avec récupération des eaux de pluie des surfaces imperméabilisées (trottoirs, voirie, toits).

Couplé à ces systèmes de récupération, des massifs plantés peuvent être implantés à proximité des voiries circulées. Ce type de massif fait notamment référence aux dimensionnements d'arbre pluie, visible sur les illustrations ci-dessous. Cela permet de lutter contre l'échauffement des villes, d'utiliser les eaux en place et d'apporter de l'ombre aux véhicules stationnés.

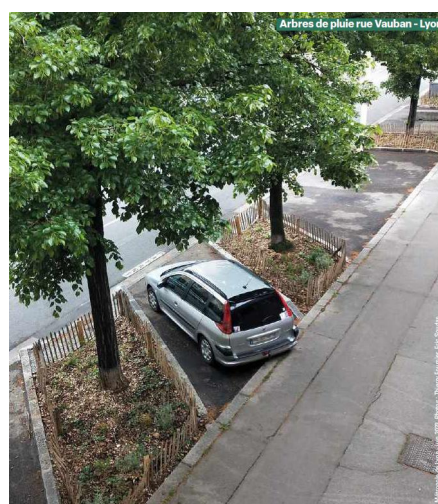
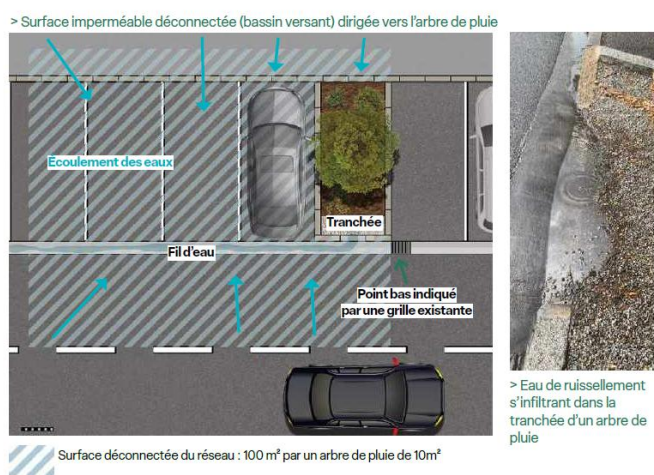
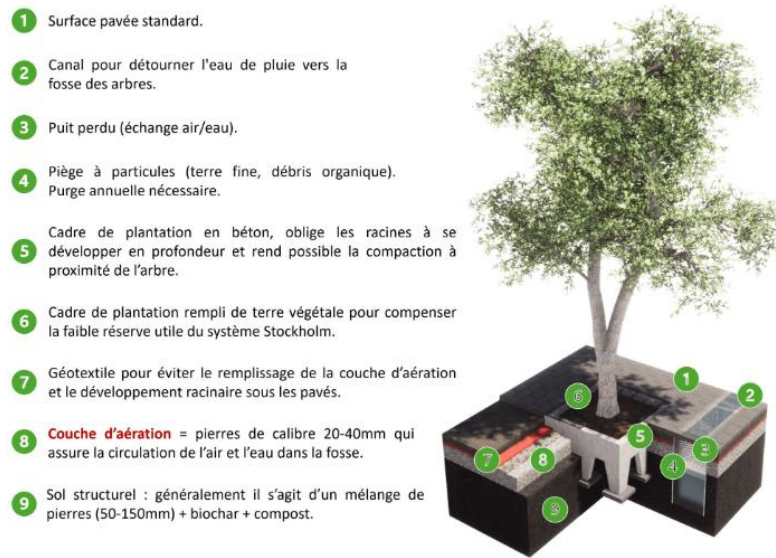


Figure 13 : Schématisation de l'arbre pluie

Enfin, un autre type de système de récupération des eaux favorisant le développement végétatif est le système des fosses de Stockholm, destinée à recevoir des espèces arborées en milieu urbain. Equipées d'une structure solide (béton) sur le pourtour du tronc, le passage des racines reste néanmoins fluide et possible. L'eau peut alors s'infiltrer.



- **Encourager la perméabilité des clôtures pour favoriser la biodiversité et le cycle de l'eau :**

- Ainsi, sont préconisées les clôtures constituées d'une haie végétale ou d'un grillage à maille souple (sur lequel peuvent être installées des plantes grimpantes)
- Pour la petite faune, les clôtures présenteront une perméabilité. Il s'agira en effet, d'adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m.



Principes de maillage

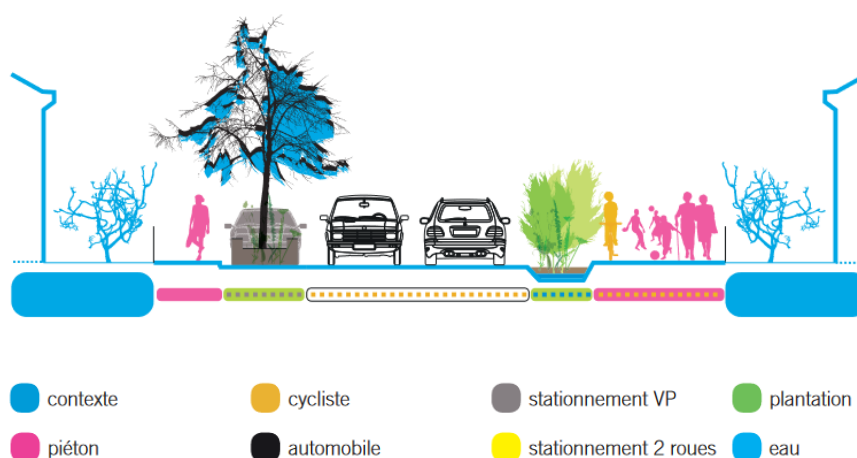
Les principes d'accès se feront, à titre indicatif, depuis la rue François Fabre au Nord-Est puis par la création d'une ou plusieurs voies de desserte internes à la zone. Cette(ces) voie(s) de desserte disposera(ont) d'aménagements pour les circulations douces et sera(ont) plantée.

Afin d'assurer la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du quartier, les dispositions suivantes seront à prendre en compte par le porteur de projet :

- **Encourager les mobilités actives :**

- Une continuité à minima piétonne sera recherchée, soit avec les opérations voisines, soit avec l'espace public limitrophe
- Favoriser des cheminements accessibles, donc avec une pente <3% dans la mesure du possible
- Assurer la priorité piétonne et cycliste aux intersections

- Installer du mobilier adéquat à la pratique des mobilités douces (arceau vélo, passage piéton).
- Favoriser la sensibilisation et augmenter la sécurité des utilisateurs en différenciant, par des couleurs ou des matériaux, les différentes surfaces allouées à chaque mobilité. Exemple : voirie en enrobé perméable, trottoir en stabilisé avec liant, piste cyclable en béton drainant etc. Un marquage spécifique et pérenne permet également d'augmenter la sécurité.
- Partage de l'espace :



- Promouvoir la « marchabilité » sans restriction d'âge et d'handicap, notamment par :
 - l'aménagement de parcours de promenade continus, végétalisés, ombragés et ponctués de mobilier de confort (assises, bancs, fontaines, sanisettes...). Ces parcours peuvent notamment s'appuyer sur les continuités paysagères du territoire ;
 - la simplification et la sécurisation des traversées ;
 - le désencombrement des trottoirs (poteaux, bornes d'information...) ;
 - Les espaces de dépôt des bacs ou des sacs de déchets doivent être pensés sur l'espace de stationnement et non sur le trottoir.
 - la prise en compte des différents handicaps dans la conception des espaces, notamment en créant des fils d'Ariane au sol sur les promenades piétonnes majeures.
- Privilégier l'usage des matériaux et procédés perméables dans l'aménagement des espaces libres autres que les espaces verts de pleine terre
 - **Prévoir des matériaux perméables pour les espaces de stationnement :** Qu'elles soient couvertes ou non, les aires de stationnement sont aménagées avec des matériaux perméables pour assurer l'infiltration des eaux de pluie. Pour les places dédiées aux mobilités réduites, des matériaux de type enrobé drainant doivent être privilégiés



Les besoins en stationnement devront respecter les dispositions des articles 7 du règlement de la zone de l'OAP. Ainsi, environ 94 places de stationnement privé seront créées au sein des zones destinées à l'habitat. Ce sera autant de véhicules en plus dans le secteur.

Principes environnementaux et d'insertion paysagère

Des franges paysagères seront à créer entre :

- la zone dédiée aux logements et les espaces agricoles à l'Ouest
- la zone dédiée aux logements et l'ancienne ferrée au Sud
- la zone dédiée aux logements et BigMat à l'Est.

Afin d'assurer la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du quartier, les dispositions suivantes seront à prendre en compte par le porteur de projet :

- **Assurer la qualité paysagère des cheminements :**
 - Lorsque les cheminements sont déconnectés des voiries, un accompagnement paysager sera prévu, sauf impossibilité technique

Des systèmes de protection peuvent être mis en place autour de ces massifs, afin d'améliorer la qualité paysagère et de limiter le tassement du sol, ce qui favorise le développement végétatif.



Figure 14 : exemple de délimitation des espaces plantés, limitant le tassement au sol et favorisant l'infiltration en eau

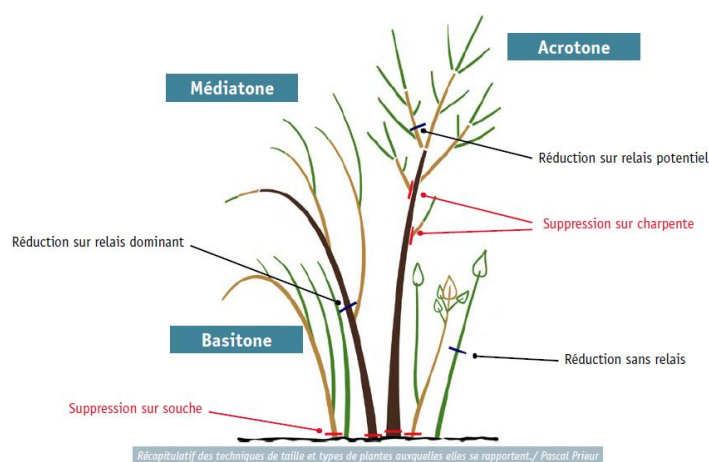


Figure 15 : Exemple de plantation avec la strate arborée et arbustive, avec limitation du tassement des racines et infiltration des eaux pluviales avec grille de pied d'arbres

Pour le cas d'un massif surélevé du sol (comme visible sur la photographie de droite sur l'image ci-dessus), pouvant être utilisé pour palier à des contraintes techniques (présence de réseaux notamment) ou pour satisfaire des choix esthétiques, une connexion avec la terre en place est primordiale. En effet, ce type de massif surélevé est d'autant plus efficace pour capter les eaux pluviales et limiter les effets de chaleur en ville (îlots de chaleur urbain) une fois connecté avec le sol en place au niveau fini.

▪ Traitement des espaces publics :

- Planter les limites de l'espace public
- Rythmer le parcours par les plantations. Planter les lieux de pause en bosquets stratifiés et organiser les lieux de pause sur les trottoirs généreux et bien orientés
- Préférer une bande plantée à une fosse de plantation
- Favoriser une végétation filtrante
- Entretien des massifs : suivant la forme du végétal initial naturelle, afin de laisser la plante se développer suite sa forme naturelle, assurant alors son développement et sa résistance aux aléas climatiques



- L'entretien de ces espaces peut également être couplé avec une approche de gestion différenciée, améliorant l'intégration paysagère des lieux. Ceci fait également écho aux techniques de taille des arbustes présentée ci-avant.



Figure 16 : Gestion différenciée (ville de Lyon)

- Prévoir un système d'arrosage adapté en cas de faible pluviométrie
- Aménager une infrastructure de gestion des eaux pluviales accueillant des modes doux
- Favoriser les matériaux perméables et poreux

▪ Penser et végétaliser les accès aux parcelles :

- **Mutualiser les accès entre voisins :** toutes les possibilités de réunir les accès doivent être recherchées. En effet, mutualiser les accès permet :
 - d'économiser l'espace sur les parcelles a de limiter les zones d'entrées/sorties sur les voies et limiter ainsi les points de danger
 - d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère
 - d'éviter la multiplication des bateaux sur les trottoirs qui entraine un gêne
 - pour le déplacement des piétons et en particulier des personnes à mobilité réduite



- **Eviter les surfaces trop importantes dédiées aux accès :**
 - Privilégier l'implantation de la construction (et plus particulièrement des garages ou aires de stationnement) à proximité de la voie
 - En cas de division parcellaire, privilégier dans la mesure du possible une division latérale de la parcelle avec une mutualisation des accès.
 - Si le découpage en drapeau est inévitable, éviter les chemins d'accès trop longs ou trop larges qui constituent une perte de surface, des coûts de réseaux et d'entretien importants.

- Limiter l'imperméabilisation des sols sur les accès : utiliser des matériaux perméables ou semiperméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et limiter la formation d'îlots de chaleur.

- Valoriser les espaces dédiés aux accès :

Les accès peuvent être mis en valeur par différents moyens et peuvent ainsi participer au caractère arboré et paysager du site :

- Utiliser des matériaux bénéficiant de qualités esthétiques (pavés, chemins enherbés, sols stabilisés...). Le soin apporté à ces revêtements de sol permet par exemple de bien différencier l'espace public de l'espace privé et de marquer ainsi une transition, par une ambiance moins minérale.
- Permettre d'autres usages qu'une simple voie d'accès. Comme par exemple, un jeu de boules, un petit jardin...

- **Privilégier l'usage des matériaux et procédés perméables dans l'aménagement des espaces libres autres que les espaces verts de pleine terre**

- **Prévoir des matériaux perméables pour les espaces de stationnement** : Qu'elles soient couvertes ou non, les aires de stationnement sont aménagées avec des matériaux perméables pour assurer l'infiltration des eaux de pluie. Pour les places dédiées aux mobilités réduites, des matériaux de type enrobé drainant doivent être privilégiés



Le pourcentage des surfaces éco-aménagées sera d'environ 50%.

Les sources de nuisances sonores sont limitées et cantonnées à la proximité avec la zone d'activité (Big Mat). Pour réduire ces nuisances, une frange paysagère est à réaliser entre les futurs logements et la zone d'activité. Cela permettra également de masquer les vues et éviter les éventuels conflits.

Enfin, le risque d'inondation devra être pris en compte dans l'aménagement de la zone, en particulier au Nord-Ouest.

Orientation d'aménagement et de programmation Secteur Croix d'Arquier



Source : Orthophoto IGN 2022

Réalisation : Verdi 2024

 Périmètre de l'OAP

A. Principe d'insertion paysagère

 Création d'une frange paysagère en limite de zone

 Prise en compte du risque inondation

B. Principe de maillage

 Principe d'accès (à titre indicatif)

 Principe de création de voies de desserte, aménagements pour les circulations douces et plantées (tracés indicatifs)

C. Principe de composantes urbaines

 Zone dédiée à accueillir des logements (environ 36 logements, minimum 30 logements/ha) avec une haute qualité urbaine, architecturale et environnementale.

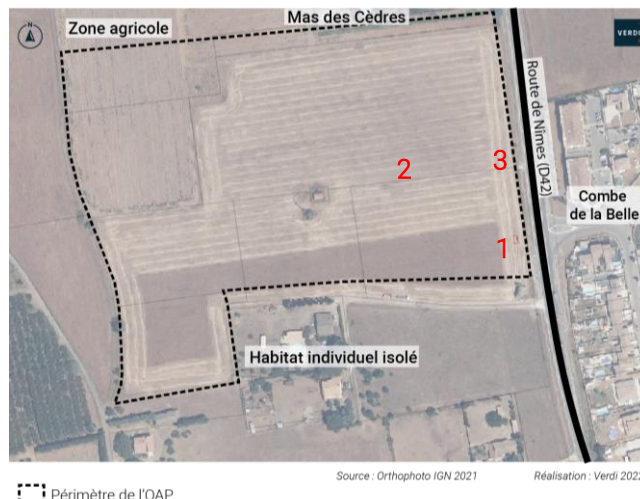
VERDI

6

OAP 5 ZONE D'ACTIVITES MAS DES CEDRES



1. Situation



Le site de projet, d'une superficie d'environ 6,4 ha, se situe au Nord-Ouest du centre-ville de Saint-Gilles, en entrée de ville, à proximité immédiate du Mas des Cèdres et d'habitations individuelles isolées.

Le site est délimité à l'Ouest et au Nord par des espaces agricoles. On trouve également au Nord-Est le Mas des Cèdres et son jardin. A l'Est, la route de Nîmes (D42) borde l'OAP et la sépare du quartier Combe de la Belle. Au Sud, le site est entouré d'habitat individuel et de parcelles agricoles.

La zone est concernée par le recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 42 (règlement de voirie départemental)

2. Éléments de contexte

Mobilités, déplacements et accès

Depuis le centre-ville de Saint-Gilles, l'OAP est accessible depuis la route de Nîmes (D42).

Depuis Arles et la Camargue, l'accès se réalise depuis la route D572n puis par le pont traversant le Rhône par la route d'Arles (D6572) et enfin par la route de Nîmes (D42).

L'accès à l'OAP peut se faire uniquement par la route de Nîmes (D42) à l'Est.

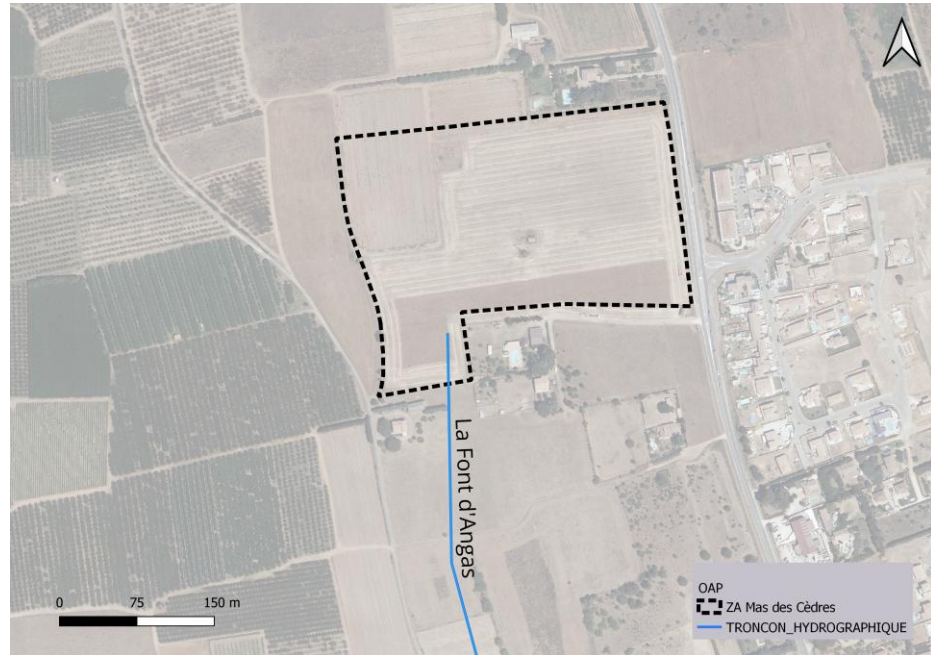
Contexte paysager et patrimonial

Les parcelles du site de projet sont des espaces agricoles en culture et en jachère.

L'OAP ne fait pas partie d'une aire de protection d'éléments patrimoniaux.

Eau, risques, nuisances et contraintes

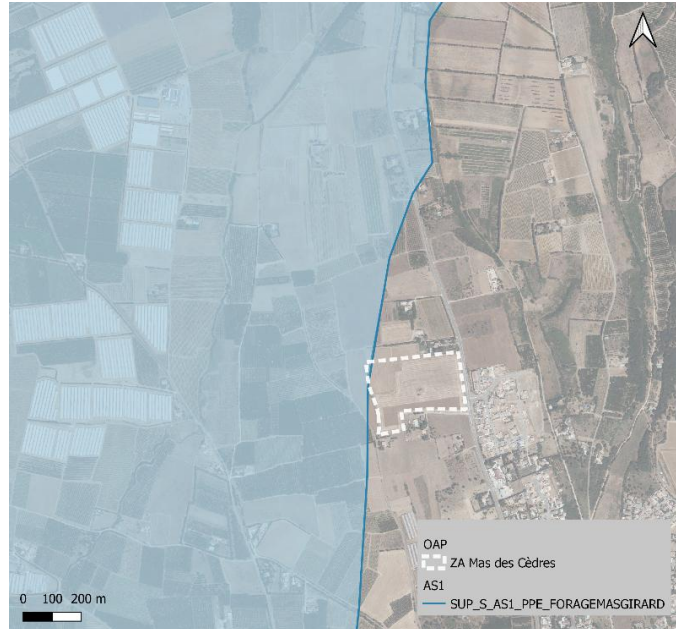
Concernant l'hydrographie, aucun cours d'eau ne passe à proximité de l'OAP. En revanche, un tronçon hydrographique, La Font d'Angas, est à noter au sud-ouest du site de projet.



Le Nord-ouest de l'OAP est traversé par une SUP, il s'agit de la servitude d'utilité publique AS1 en lien avec la protection des eaux potables. Il s'agit du champ captant du Mas Girard (ou de Mas Cambon) "villafranchien" (captant la nappe villafranchienne). L'OAP est située sur la limite Est du bassin d'alimentation de captage.

L'OAP fait partie du périmètre de protection éloigné défini par M. Cornet pour l'aquifère villafranchien.

Arrêté préfectoral de DUP du 02/07/1984.

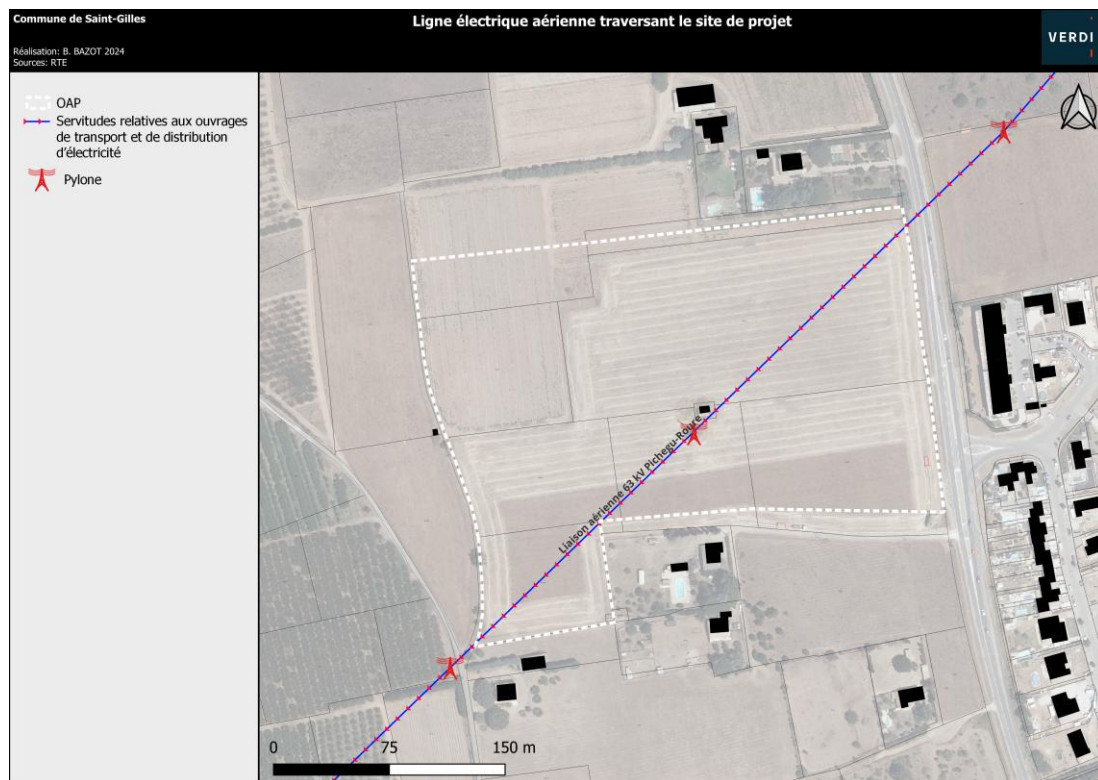


Le site de projet est traversé du Nord-Est au Sud-Ouest par la servitude d'utilité publique I4 qui concerne une liaison aérienne de transport d'électricité (63 000 VOLTS) : PICHEGU-ROURE gérée par RTE.

Spécificité technique des ouvrages HTB (haute tension B) de RTE :

- en hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres (arrêté technique interministériel). Ils peuvent être déplacés, modifiés ou surélevés pour diverses raisons pendant leur durée de vie. RTE doit donc pouvoir conserver la possibilité de modifier ses installations à tout moment pour répondre à ces exigences techniques ;
- leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres notamment) et leur accès doit être préservé à tout moment ;

Un pylône de cette ligne électrique est présent sur le site de l'OAP.



L'OAP fait intégralement partie du périmètre de la servitude aéronautique de dégagement (SUP T5). L'arrêté préfectoral portant approbation de la servitude d'utilité publique T5 a été pris le 17 septembre 2019.

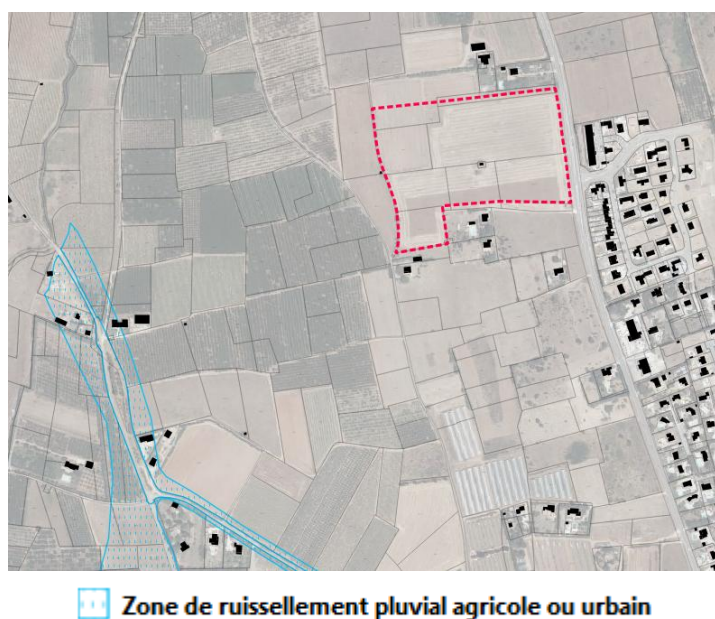


L'extrême sud-ouest du site de projet fait partie du PPRI bassin versant du Rhône de la commune de Saint-Gilles, dans la zone F-U signifiant qu'il s'agit d'une zone urbaine avec un aléa fort et un enjeu fort.

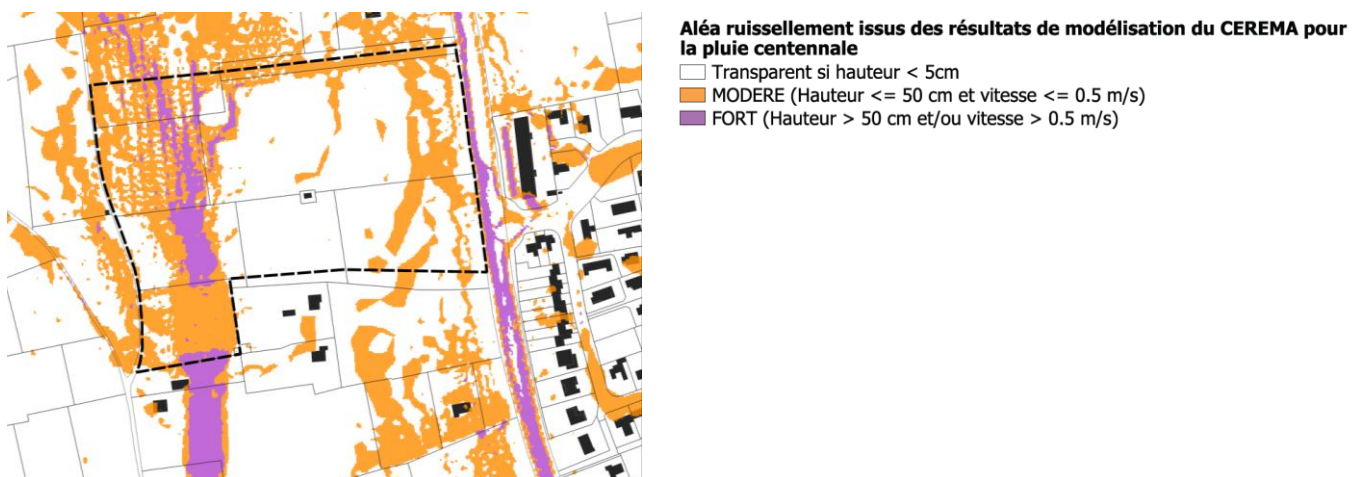
L'arrêté préfectoral portant approbation plan de prévention des risques inondation a été pris le 21 mars 2015.



Le site de projet est en dehors de la zone de ruissellement cartographié par le PPRI.



Le risque ruissellement a fait l'objet d'une étude de CEREG en 2025 : aléa modéré (aplat orange) sur la partie Ouest et la partie Est le long de la route. Aléa fort sur la partie Ouest du site (aplat violet).



L'OAP fait partie de la zone à risque retrait et gonflement des argiles. Ce risque a un aléa modéré.



D'après le PAC aléa feu de forêt de la préfecture du Gard datant de 2021, le site de projet et sa proximité immédiate ne sont pas concernés par le risque feu de forêt.

Réseau d'eau et assainissement

Ce secteur est desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable et par le réseau public d'eaux usées sis Route de Nîmes.

Biodiversité

Site « ZA Mas des Cèdres »		
Contexte et zonage		
<i>Périmètre à statut</i> : Non	<i>Site Natura 2000</i> : Non (le plus proche est situé à 4,2 km)	<i>ZNIEFF</i> : Non (la plus proche est située à 2,1 km)
<i>Site classé</i> : Non	<i>Site inscrit</i> : Non	
Description du site		
<i>Surface</i> : 6,4 ha	<i>Naturalité</i> : faible	<i>Usage actuel</i> : Cultures et friches
<i>Physionomie</i> : La zone est composée d'espaces de prairies sèches, de jachères et de cultures de fraises avec des habitations.		

Site « ZA Mas des Cèdres »

Commune de Saint-Gilles

PLU de Saint-Gilles
Site "OAP secteur ZA mas de Cèdre"

VERD

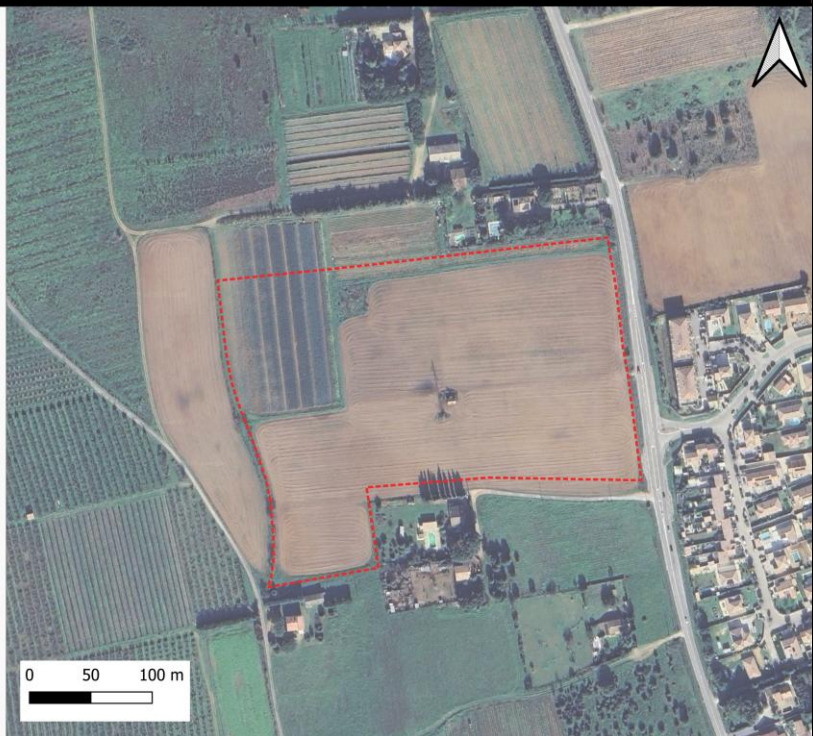
Réalisation: J.LAFON 2025
Sources: IGN 2021

OAP

ZA Mas des Cèdres

OAP

ZA Mas des Cèdres



Faune/Flore

Continuité écologique : moyennement fonctionnelle.

Zone occupée par des cultures (maraîchage, fourrage) et des friches herbacées.

Entre avril 2023 et janvier 2024, le bureau d'études Nymphalis a réalisé des inventaires naturalistes ciblés sur les reptiles et avifaunes. Il a été réalisé 17 prospections diurnes sur les différents secteurs d'étude afin de caractériser les habitats naturels, procédé à un relevé de la flore et de la faune présente, d'évaluer l'état de conservation des habitats et de caractériser et hiérarchiser les enjeux écologiques.

Site « ZA Mas des Cèdres »

En complément, les écologues de Verdi ont expertisé le site : en juin 2023 et juin 2025.



Enjeux faune/flore

Les parcelles situées sous la ligne moyenne tension ont un très faible intérêt écologique : la végétation rase et la proximité des habitations ne sont pas favorables à l'Outarde canepetière et l'Édicnème criard, qui sont des oiseaux steppiques, appréciant un large champ de sécurité visuelle.

Le pylône héberge toutefois un couple de Faucon crécerelle (nidification non avérée en juin 2025), et ce rapace ubiquiste peut continuer à utiliser le site, même aménagé.



3. Éléments de programmation

L'aménagement global

Le projet prévoit la création d'une zone d'activités artisanales ainsi que la sécurisation de l'entrée de ville par l'aménagement d'un accès sécurisé.

La zone d'activité sera de compétence communautaire.

Principes de composantes urbaines

Le secteur est destiné à accueillir des activités à vocation artisanale.

Principes de maillage

Le principe d'accès à la zone se fera depuis la route de Nîmes (D42) à l'Est avec la création d'un accès sécurisé à créer qui sera aménagé sur cette voie et qui permettra de sécuriser tant l'entrée de ville Nord et à la fois de fluidifier la desserte de la zone d'activités et du quartier d'habitations de la Combe de la Belle.

A l'intérieur de la zone d'activités, une voie de desserte sera créée permettant de desservir les lots de la zone.

⑤ Le grand brise-vent

- [illegible]



En matière de sensibilité des haies face aux incendies en milieu méditerranéen, les essences suivantes ont des sensibilités allant de faible à très forte :

La sensibilité au feu pour chaque espèce est déterminée par le croisement :

- de la mesures d'inflammabilité , de l'intensité et de la combustion réalisées sur banc d'expérimentation ;
- du constat des dégâts chez les particuliers par les forestiers pendant et après un incendie de forêt.

SENSIBILITE AU FEU

1. L'Aubépine	MOYENNE
2. Les Bambous	TRES FORTE
3. Le Buis	MOYENNE
4. Les Cotoneasters	MOYENNE
5. Les Cyprès	TRES FORTE
6. Les Eleagnus	MOYENNE
7. Les Fusains	FORTE
8. Le Laurier noble	FORTE
9. Le Laurier rose	FORTE
10. Le Laurier tin	FORTE
11. Le Lierre	FAIBLE
12. Les Mimosas	TRES FORTE
13. Les Pittosporos	MOYENNE
14. Les Pyracanthas	FAIBLE
15. Les Thuyas	TRES FORTE
16. Les Troènes	MOYENNE
17. La Vigne vierge	FAIBLE

Il sera privilégié la plantation d'essence ayant une sensibilité faible face aux incendies.

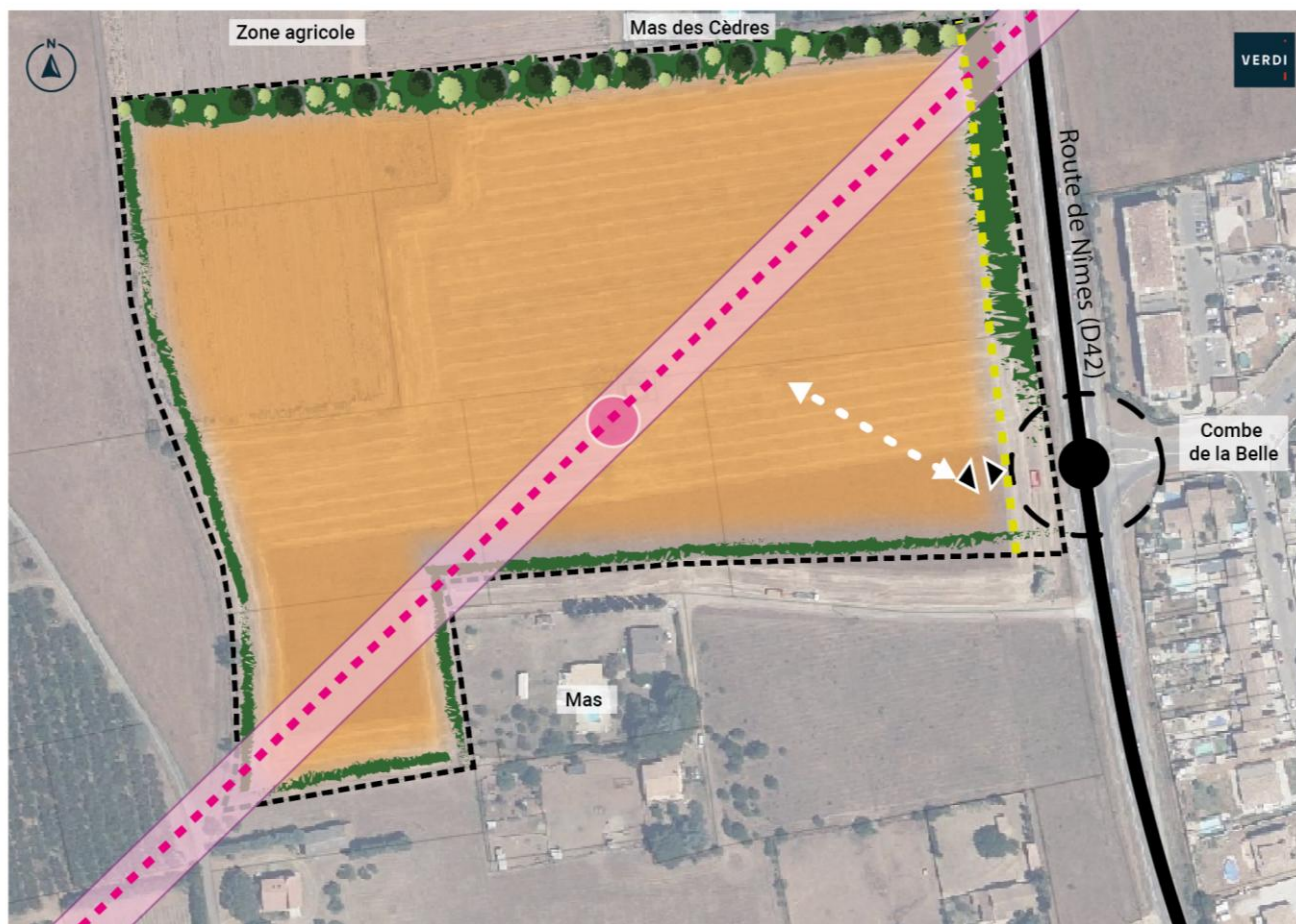
Les zones naturelles recrées à l'issue de la réalisation du projet, sont gérées spécifiquement taille des arbres et arbustes, fauches... Ces préconisations sont réutilisées pour la gestion des espaces naturels aménagés. Ces interventions ont lieu en dehors de la période critique pour la faune et la flore.

Il convient de rappeler également :

- La nécessité de faucher (bordures de voiries) *après le 1^{er} juillet* afin de préserver un maximum d'insectes et de favoriser la dissémination d'un maximum de graines de plantes vivaces/annuelles. Si, pour des impératifs de visibilité ou de protection incendie, la fauche s'avère nécessaire, il est important de laisser par endroits des « îlots » de végétation spontanée.
- Régler la barre de coupe à 10 cm (pas en-dessous) afin de préserver les insectes
- Eviter tout recours à des produits phytosanitaires (dés herbants).

Orientation d'aménagement et de programmation

Secteur Zone d'activités Mas des Cèdres



Source : Orthophoto IGN 2021

Réalisation : Verdi 2025

Périmètre de l'OAP

A. Principe d'insertion paysagère

- Création d'une frange paysagère en limite de zone
- Plantation d'une haie multi-strate et plurispécifique, de type brise-vent

B. Principe de maillage

- Principe de création de voies de desserte (tracés indicatifs)

Accès sécurisé à créer (à titre indicatif)

Principe d'accès (à titre indicatif)

C. Principe de composantes urbaines

- Zone dédiée à accueillir des activités artisanales

D. Prise en compte des risques

- Ligne aérienne haute tension 63 kV
- Pylône ligne aérienne haute tension 63 kV
- Zone affectée par la ligne électrique (10 m de part et d'autre de la ligne)
- Recul de 25 m de la RD42

VERDI