MAIRIE DE
St Laurent des Arbres

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

**Le Maire de Saint-Laurent-des-Arbres**

à

**HECTARE**
**LE CLOS DES CHANTERELLES**
**251 RUE DU ROMARIN**
**34830 CLAPIERS**

St Laurent, le 6 octobre 2026

**Objet : ZAC de Fontagnac et de la Treille – Éléments relatifs à l'intérêt public de l'opération dans le cadre du dossier de déclaration d'utilité publique**

N/Réf : SBV/*HB/GH– N°26-68*

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la constitution du projet de dossier de déclaration d'utilité publique relatif à la ZAC de Fontagnac et de la Treille, la Commune de Saint-Laurent-des-Arbres souhaite, par le présent courrier, apporter les éléments permettant de préciser les objectifs poursuivis par la collectivité et les raisons qui fondent l'intérêt public de cette opération d'aménagement et de ses différentes composantes.

Ce courrier a vocation à être annexé au projet de dossier de déclaration d'utilité publique afin de présenter, au titre des pièces constitutives du dossier, la position de la Commune sur les besoins auxquels l'opération entend répondre et sur l'intérêt qu'elle présente pour le territoire communal.

La réalisation de la ZAC répond à la volonté de la Commune d'accompagner le développement de son territoire dans le cadre d'un projet d'ensemble, maîtrisé et cohérent, permettant notamment de répondre aux besoins identifiés en matière d'habitat, de prendre en compte les évolutions démographiques de la population et de renforcer les équipements nécessaires à la vie du futur quartier et, plus largement, à celle de la commune.

Cette opération revêt d'autant plus d'importance que les possibilités de développement de la commune apparaissent aujourd'hui fortement contraintes par la raréfaction du foncier à urbaniser disponible. L'offre foncière résiduelle est désormais

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

particulièrement réduite et les possibilités de réalisation de nouvelles opérations d'ensemble sont limitées.

Dans ce contexte, la ZAC de Fontagnac et de la Treille constitue l'une des dernières opérations d'ensemble susceptibles de permettre un développement urbain organisé et maîtrisé de la commune. Elle représente ainsi une opportunité importante de mettre en œuvre un projet global permettant d'anticiper et d'accompagner les besoins futurs du territoire, dans un cadre planifié et cohérent.

Cette situation doit également être appréciée au regard du positionnement de Saint-Laurent-des-Arbres dans l'organisation territoriale. La commune est identifiée comme pôle de rayonnement dans le cadre du SCoT, ce qui traduit son rôle dans l'organisation du territoire et sa vocation à accueillir et proposer des services et équipements participant à l'attractivité et à l'animation du bassin de vie.

L'opération présente ainsi un intérêt particulier en matière de diversification de l'offre de logements. Elle prévoit notamment la réalisation de logements locatifs sociaux, permettant de développer une offre aujourd'hui insuffisante et de favoriser une plus grande diversité des parcours résidentiels sur la commune. Cette composante participe à l'objectif de permettre aux ménages, notamment les plus modestes, de pouvoir accéder à un logement ou se maintenir sur le territoire.

Le projet intègre également la réalisation d'une résidence sociale destinée aux seniors, répondant aux évolutions démographiques observées sur la commune et à la nécessité de proposer des solutions de logement davantage adaptées au vieillissement de la population.

À cet égard, la Commune souhaite faire référence au courrier adressé le 9 septembre 2026 par Grand Delta Habitat, relatif à la proposition d'intégration, dès la première phase de l'opération, d'une résidence sociale senior de 30 logements. Le bailleur social y expose de manière argumentée les besoins auxquels cette programmation est appelée à répondre, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique de la commune, la part croissante des personnes âgées et la composition du parc de logements, très largement constitué de maisons individuelles.

Grand Delta Habitat relève ainsi que les habitants âgés de 65 ans ou plus représentent 17,7 % de la population communale en 2023, soit 530 personnes, tandis que les personnes âgées de 55 ans et plus représentent 30 % de la population, soit 892 personnes. Le bailleur souligne également que 91,6 % des logements sont des maisons individuelles, ce qui limite les possibilités offertes aux seniors souhaitant disposer d'un logement plus compact, accessible et adapté à l'avancée en âge tout en demeurant sur la commune.

La Commune partage ce constat et considère que la création de cette résidence répond à un besoin identifié du territoire. Elle doit permettre aux personnes âgées autonomes qui le souhaitent de disposer d'un logement davantage adapté à leurs besoins, tout en favorisant leur maintien dans la commune, à proximité des services et équipements. Elle peut également contribuer à favoriser les parcours résidentiels et à libérer des logements familiaux devenus trop grands pour leurs occupants au bénéfice de nouveaux ménages.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

L'intégration de cette résidence au sein de la première phase de la ZAC, à proximité du centre historique et des équipements prévus dans ce secteur, apparaît à cet égard particulièrement cohérente avec les objectifs poursuivis par la Commune.

Les différentes composantes résidentielles de la ZAC répondent ainsi à des besoins distincts mais complémentaires : développement de l'offre locative sociale, accompagnement du vieillissement de la population, diversification des parcours résidentiels et accueil de nouveaux ménages. Elles contribuent à la constitution d'un quartier favorisant la mixité sociale et générationnelle.

Ces enjeux doivent par ailleurs être replacés dans le contexte démographique que connaît actuellement la commune. Au cours des deux dernières années, deux fermetures de classes sont intervenues dans les écoles communales, sans que des perspectives d'amélioration notable des effectifs ne se dégagent à ce jour.

Cette situation constitue un indicateur des évolutions démographiques auxquelles la commune est confrontée. Sans établir de lien direct entre la réalisation de la ZAC et l'évolution des effectifs scolaires, elle souligne la nécessité pour la Commune de maintenir une capacité d'accueil de nouveaux ménages et de favoriser une dynamique résidentielle permettant de préserver, à terme, un équilibre démographique compatible avec le maintien des services publics locaux.

Dans un contexte où les disponibilités foncières à urbaniser sont par ailleurs devenues particulièrement limitées, la réalisation de la ZAC constitue ainsi une opportunité majeure pour accompagner cette évolution de manière maîtrisée et organisée.

Au-delà de la seule production de logements, la Commune souhaite également que cette opération permette de disposer des équipements publics nécessaires à l'accompagnement du développement du quartier et à l'évolution des besoins de la population.

À ce titre, la réalisation du futur équipement public constitue une composante importante du projet. La Commune entend privilégier un équipement évolutif, polyvalent et adaptable, susceptible de répondre à différents usages et de s'adapter, dans le temps, aux besoins qui pourront être identifiés sur le territoire.

Cette approche apparaît particulièrement pertinente dans le contexte d'une commune de taille modeste, pour laquelle les équipements publics doivent pouvoir être utilisés de manière suffisamment souple afin de répondre à plusieurs besoins collectifs. L'objectif est ainsi de disposer d'un espace pouvant accueillir différentes activités, réunions, manifestations ou actions participant à la vie locale, sans enfermer durablement l'équipement dans une fonction unique.

Cet équipement doit également permettre de répondre aux besoins exprimés par le tissu associatif local, en offrant des capacités supplémentaires pour l'organisation d'activités, de rencontres et de manifestations. Le dynamisme des associations sportives et culturelles locales constitue en effet un élément important de l'animation de la commune, du développement du lien social et de la participation des habitants à la vie collective.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

Sa réalisation doit par ailleurs permettre d'accompagner l'arrivée de nouveaux habitants liée au développement de la ZAC, en anticipant les besoins supplémentaires susceptibles d'être générés par l'évolution de la population du quartier, tout en bénéficiant à l'ensemble des habitants de la commune.

Cette dimension est particulièrement cohérente avec le positionnement de Saint-Laurent-des-Arbres en tant que pôle de rayonnement identifié par le SCoT : l'opération ne doit pas seulement être appréhendée au regard des besoins des futurs habitants du quartier, mais également au regard de la capacité de la commune à proposer des services, des équipements et des espaces de vie répondant aux besoins de la population communale et participant à l'attractivité du territoire.

La Commune considère ainsi que l'intérêt de la ZAC réside dans la cohérence globale de l'opération, qui ne se limite pas à la création de logements mais associe une offre résidentielle diversifiée, une réponse aux besoins liés au vieillissement de la population, une possibilité d'accueil de nouveaux ménages dans un contexte de forte raréfaction du foncier disponible, ainsi que la réalisation d'un équipement public permettant d'accompagner durablement la vie du quartier et de renforcer les services proposés à la population.

La réalisation de cette opération constitue ainsi une occasion importante de mettre en œuvre un développement urbain global et maîtrisé, dans un contexte où les possibilités d'urbanisation future de la commune sont désormais fortement contraintes. Elle permet de répondre simultanément à plusieurs enjeux communaux : diversification de l'offre de logements, accompagnement du vieillissement, renouvellement de la population, maintien de la vitalité locale, renforcement des équipements publics et maîtrise du développement urbain.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la Commune de Saint-Laurent-des-Arbres considère que la réalisation de la ZAC de Fontagnac et de la Treille présente un intérêt public significatif, tant au regard des besoins identifiés en matière d'habitat et d'évolution démographique que de la nécessité d'accompagner le développement de la commune par la réalisation d'équipements et d'aménagements adaptés.

La Commune souhaite en conséquence que le présent courrier soit annexé au projet de dossier de déclaration d'utilité publique, afin de porter à la connaissance de l'autorité compétente les objectifs poursuivis par la collectivité et les éléments qui, à ses yeux, fondent l'intérêt public de la réalisation de l'opération.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

MAIRIE de St-LAURENT des ARBRES (Gard)

Sylvie BARRIEU VIGNAL

Téléphone : 04.66.50.01.09
accueil.mairie@mairieslda.fr – www.mairie-stlaurentdesarbres.fr

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

# ENQUÊTE PUBLIQUE
# PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

ZAC DE FONTAGNAC ET DE LA TREILLE
COMMUNE DE SAINT-LAURENT DES ARBRES

## BORDEREAU DES PIÈCES

0- NOTICE D'ENQUÊTE

1- NOTICE EXPLICATIVE

2- PLAN DE SITUATION

3- PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX

4- CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

5- APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

6- ETUDE D'IMPACT

7- BILAN DE CONCERTATION

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

MAIRIE DE
St Laurent
des Arbres

HECTARE
URBANISME DURABLE

# Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

## ZAC Fontagnac et La Treille

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

MAIRIE DE
St Laurent
des Arbres

HECTARE
URBANISME DURABLE

# Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

ZAC Fontagnac et La Treille

---

## **0-** NOTICE D'ENQUÊTE

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

# Sommaire

**I- Objet de l'enquête et coordonnées du maître d'ouvrage ..... 5**

**II- Avis de l'autorité environnementale ..... 6**

**III- Mention des textes régissant l'enquête publique ..... 6**
III-1 Code de l'expropriation ..... 6
III-2 Code de l'environnement ..... 6

**IV- Façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative ..... 13**
IV-1 Déroulement de la procédure administrative ..... 13
IV-2 Ouverture et organisation de l'enquête publique ..... 13

**V- Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête ..... 18**

**VI- Mention des avis émis sur les documents ..... 18**

**VII- Concertation préalable ..... 18**

**VIII- Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le maître d'ouvrage a connaissance ..... 18**

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

# I- Objet de l'enquête et coordonnées du maître d'ouvrage

## 1-1 Objet de l'enquête publique

Le présent dossier est établi en vue de la réalisation d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) nécessaire à l'achèvement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Fontagnac et de La Treille sur la commune de Saint-Laurent des Arbres.

Le dossier d'enquête préalable à la DUP est constitué conformément aux dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'expropriation ainsi qu'aux dispositions de l'article R.123-8 du Code de l'environnement puisque l'opération fait l'objet d'une étude d'impact.

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations sur le projet.

## 1-2 Coordonnées du maître d'ouvrage

La commune de Saint-Laurent des Arbres est porteuse de la ZAC de Fontagnac et de La Treille, initiée par délibération du 13 novembre 2006.

Après un premier traité de concession arrivé à son terme sans que la zone n'ait été totalement aménagée, la commune a, par délibération du 24 juillet 2025, approuvé la désignation de la société HECTARE SAS comme aménageur pour l'achèvement de la ZAC et la signature du traité de concession avec ledit aménageur lui conférant la qualité d'expropriant.

| Porteur de projet | Concessionnaire / Expropriant |
|---|---|
| MAIRIE DE St Laurent des Arbres | HECTARE URBANISME DURABLE |
| **Commune de Saint-Laurent des Arbres** | **HECTARE SAS** |
| Représentée par Mme Sylvie Barrieu Vignal, maire<br><br>Coordonnées :<br>Mairie – 1, Place de la Mairie<br>30126 Saint-Laurent des Arbres<br>Tél : 04.66.50.01.09 | Agence Montpellier<br><br>Coordonnées :<br>75, Zone industrielle Les Portes Domitiennes<br>34740 Vendargues<br>Tél : 04.67.79.84.83 |

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

# II- Avis de l'autorité environnementale

Une étude d'impact a été réalisée dans le cadre des dossiers de création et de réalisation de la ZAC conformément aux dispositions des articles R1227- à R122-11 du Code de l'environnement dans leur version en vigueur à la date de son élaboration. (Cf. Pièce 6)

La délibération du 28 juin 2010 approuvant les dossiers de création et de réalisation de la ZAC indique que, l'étude d'impact ayant été déposée en mairie en avril 2007, l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement n'est pas requis puisque le décret n°2009-496 du 30 avril 2008 s'applique aux dossiers déposés après le 1er juillet 2009.

# III- Mention des textes régissant l'enquête publique

## III-1 Code de l'expropriation

**Article L110-1 :**
« L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.
Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code. »

## III-2 Code de l'environnement

### 2-1 Champ d'application et objet de l'enquête publique

**Article L123-1 :**
« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

**Article L123-2 :**
« I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :
1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :
- des projets auxquels s'applique, au titre de la première autorisation mentionnée au III de l'article L. 122-1-1, la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1 ;
- des projets de création d'une zone d'aménagement concerté ;
- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;
- des demandes de permis de construire et de permis d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. Les dossiers de demande pour ces permis font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ;
- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;
- des projets qui sont situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du même code, et qui répondent aux objectifs de cette opération, lorsqu'une participation du public par voie électronique est organisée en application de l'article L. 123-19-11 du présent code ;
2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur. Toutefois, lorsqu'une évolution de plan ou de programme est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet qui est situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national ou d'une grande opération d'urbanisme et qui répond aux objectifs de cette opération, cette enquête publique peut être remplacée par une procédure de participation du public par voie électronique en application de l'article L. 123-19-11 ;
3° Les projets de création d'un parc national, d'un parc naturel marin, les projets de charte d'un parc national ou d'un parc naturel régional, les projets d'inscription ou de classement de sites et les projets de classement en réserve naturelle et de détermination de leur périmètre de protection mentionnés au livre III du présent code ;
4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.
II. - Lorsqu'un projet, plan ou programme mentionné au I est subordonné à une autorisation administrative, cette autorisation ne peut résulter que d'une décision explicite.
III. - Les travaux ou ouvrages exécutés en vue de prévenir un danger grave et immédiat sont exclus du champ d'application du présent chapitre.
III bis. (abrogé)
IV. - La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent chapitre n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
V. - L'enquête publique s'effectue dans le respect du secret industriel et de tout secret protégé par la loi. Son déroulement ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence. »

### 2-3 Procédure et déroulement de l'enquête publique

**Article L123-3 :**
« L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.
Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.
L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe sans délai le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique de la saisine du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. »

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

**Article L123-4 :**
« Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L. 123-15.
L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui nomme également un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête, qui n'interviennent qu'en cas de remplacement, selon un ordre d'appel préalablement défini par la juridiction au moment du choix du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Dans le cas où une concertation préalable s'est tenue sous l'égide d'un garant conformément aux articles L. 121-16 à L. 121-21, le président du tribunal administratif peut désigner ce garant en qualité de commissaire enquêteur si ce dernier est inscrit sur l'une des listes d'aptitude de commissaire enquêteur. En cas d'empêchement d'un commissaire enquêteur, l'autorité chargée de l'organisation de l'enquête publique transfère sans délai à un commissaire suppléant, choisi par la juridiction administrative dans les conditions prévues au présent alinéa, la poursuite de l'enquête publique. Le public est informé de ces décisions.»

**Article L123-5 :**
« Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel, en raison de leurs fonctions électives exercées sur le territoire concerné par l'enquête publique, ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête.
Les dispositions du premier alinéa peuvent être étendues, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, à des personnes qui ont occupé ces fonctions. »

**Article L123-6 :**
« I. - Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs consultations du public dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête publique unique régie par la présente section dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique.
Dans les mêmes conditions, il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.
La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.
Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des consultations du public initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.
Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des consultations du public initialement requises.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

II. - En cas de contestation d'une décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent article, la régularité du dossier est appréciée au regard des règles spécifiques applicables à la décision contestée. »

**Article L123-7 :**
« Lorsqu'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat, membre de la Communauté européenne ou partie à la convention du 25 février 1991 sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière signée à Espoo, les renseignements permettant l'information et la participation du public sont transmis aux autorités de cet Etat, à la demande de celles-ci ou à l'initiative des autorités françaises. Les autorités de l'Etat intéressé sont invitées à participer à l'enquête publique prévue à l'article L. 123-1, à la procédure de participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 ou à la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1. »

**Article L123-8** :
« Lorsqu'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptible d'avoir en France des incidences notables sur l'environnement est transmis pour avis aux autorités françaises par un Etat, le public est consulté par une enquête publique réalisée conformément au présent chapitre. L'enquête publique est ouverte et organisée par arrêté du préfet du département concerné. Après la clôture de l'enquête, le préfet transmet son avis aux autorités de l'Etat sur le territoire duquel est situé le projet. Cet avis est accompagné du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. La décision prise par l'autorité compétente de l'Etat sur le territoire duquel le projet est situé est mise à disposition du public à la préfecture du ou des départements dans lesquels l'enquête a été organisée. »

**Article L123-9 :**
« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.
La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.
Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10. »

**Article L123-10 :**
« I. - Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.
Cet avis précise :
-l'objet de l'enquête ;
-la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;
-le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;
-la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;
-l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;
-le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

-le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;
-la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.
L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.
II. -La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique. »

**Article L123-11 :**
« Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci. »

**Article L123-12** :
« Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.
Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne. »

**Article L123-13** :
« I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire. .
II. - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :
- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;
- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;
- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet. »

**Article L123-14 :**
« I. - Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales afférent, des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.
Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.
II. - Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification.
Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.
Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale conformément, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme et aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du IV de l'article L. 122-1. »

**Article L123-15 :**
« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.
Pour les projets d'installations de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, et dans la stricte limite des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables prévues à l'article L. 141-5-3 du même code, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de quinze jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, le délai supplémentaire prévu au premier alinéa du présent article ne peut excéder quinze jours.
Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.
Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

Si, à l'expiration des délais prévus aux premier et deuxième alinéas, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.
Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.
L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion. »

**Article L123-16 :**
« Le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci.
Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné. »

**Article L123-17 :**
« Lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de la décision, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins qu'une prorogation de cinq ans au plus ne soit décidée avant l'expiration de ce délai dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

**Article L123-18 :**
« Le responsable du projet, plan ou programme prend en charge les frais de l'enquête, notamment l'indemnisation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.
Sur demande motivée du ou des commissaires enquêteurs, le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué à cet effet peut demander au responsable du projet de verser une provision. Le président ou le conseiller en fixe le montant et le délai de versement. »

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

# IV- Façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative

## IV-1 Déroulement de la procédure administrative

Par délibération du 13 novembre 2006, le conseil municipal a approuvé la mise en œuvre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Fontagnac et de la Treille pour le développement d'un nouveau quartier résidentiel.

Par délibération du 28 juin 2010, les dossiers de création et de réalisation de la ZAC ont été approuvés.

Une première concession d'aménagement a été conclue le 22 avril 2007 puis complétée par un avenant du 20 septembre 2010 pour une durée de dix ans. De 2010 à 2018, une première phase de la ZAC a été aménagée sur le secteur de Fontagnac. La concession est cependant arrivée à son terme sans que la zone soit totalement aménagée.

Par délibération du 25 juillet 2023, le conseil municipal s'est déterminé à lancer une consultation pour désigner un nouvel aménageur en vue de l'achèvement de la ZAC.

Par décision du 12 janvier du 2024, le maire a lancé une étude destinée à identifier les adaptations possibles du programme de la seconde phase de la ZAC.

Par délibération du 2 avril 2024, le conseil municipal a engagé la procédure de mise en concurrence sur la base de ce nouveau programme. L'aménageur a été désigné par délibération du 24 juillet 2025 et une concession d'aménagement a été conclue le 05 août 2025, au terme de laquelle l'aménageur est désigné bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

Par délibération du 15 octobre 2026, le conseil municipal a approuvé le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et chargé l'aménageur, en sa qualité d'expropriant, de solliciter auprès du Préfet une déclaration d'utilité publique et l'ouverture d'une enquête publique préalable.

## IV-2 Ouverture et organisation de l'enquête publique

### 2-1 Autorité compétente

Mme la Préfète de l'Hérault est l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique.

### 2-2 Désignation du commissaire enquêteur

Sur saisine de Mme la Préfète de l'Hérault, la présidente du tribunal administratif de Montpellier désigne le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

### 2-3 Organisation de l'enquête

**Article R123-9**
« L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :
1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;
2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;
3° L'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L123-10 ;
4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;
5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;
6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;
7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;
8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.
II. - Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.
Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R123-11. »

**Article R123-10**
« Les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter gratuitement l'exemplaire du dossier et présenter ses observations et propositions sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.
Lorsqu'un registre dématérialisé est mis en place, il est accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête. »

### 2-4 Publicité de l'enquête

**Article R123-11**
« I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.
III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.
Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désignées les préfectures et sous-préfectures.
Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département, l'autorité chargée de l'ouverture de l'enquête prend l'accord du préfet de ce département pour cette désignation. Ce dernier fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'alinéa précédent.
IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.
Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement. »

### 2-5 Observations et propositions du public

**Article R123-13**
« I. Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.
En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.
Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.
II. Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête.
Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.
Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. »

### 2-6 Clôture de l’enquête publique

**Article R123-18**
« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.
Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée. »

### 2-7 Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

**Article R123-19**
« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.
Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.
Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.
Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif. »

**Article R123-20**
« A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.
Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. Il en informe simultanément l'autorité compétente. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.
Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure. Il en informe l'autorité compétente.
Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours. »

**Article R123-21**
« L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an. »

### 2-8 Caducité de l'enquête publique

**Article R123-24**
« Sauf disposition particulière, lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de l'adoption de la décision soumise à enquête, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins que, avant l'expiration de ce délai, une prorogation de la durée de validité de l'enquête ne soit décidée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête a été organisée. Cette prorogation a une durée de cinq ans au plus. La validité de l'enquête ne peut être prorogée si le projet a fait l'objet de modifications substantielles ou lorsque des modifications de droit ou de fait de nature à imposer une nouvelle consultation du public sont intervenues depuis la décision arrêtant le projet. »

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

# V- Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

Conformément aux dispositions des articles L121-1 et R121-1 du Code de l'expropriation, à l'issue de l'enquête publique, l'utilité publique sera déclarée par arrêté préfectoral.

Conformément aux dispositions de l'article L122-1 du Code de l'environnement, la déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet prévue à l'article L126-1 du Code de l'environnement. La commune devra se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération et confirmer son intention de la mener à bien.

L'acte déclarant l'utilité publique intervient au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable.

L'obtention de la DUP permettra au concessionnaire d'engager la procédure d'expropriation sur le foncier non maîtrisé.

# VI- Mention des avis émis sur les documents

Sans objet

# VII- Concertation préalable

Conformément aux dispositions de l'article L300-2 du Code de l'urbanisme, le projet de ZAC a fait l'objet d'une concertation avec les habitants, associations locales et autres personnes concernées.

Le bilan de la concertation a été approuvé par le conseil municipal par délibération du 27 juin 2008. (Cf. Pièce 7)

# VIII- Mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le maître d'ouvrage a connaissance

Sans objet

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

MAIRIE DE
St Laurent des Arbres

HECTARE
URBANISME DURABLE

# Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

ZAC Fontagnac et La Treille

---

# 1- NOTICE EXPLICATIVE

25 septembre 2026 – Version V2

JÉRÔME BERQUET URBANISTE O.P.Q.U.

**Jérôme Berquet - Urbaniste O.P.Q.U.**
**Consultant en Planification & Urbanisme réglementaire**
Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

# Sommaire

**0- Propos liminaires ..... 5**

**I- Présentation du site ..... 6**

**1- Contexte communal ..... 6**
1-1 Données générales ..... 6
1-2 Le site dans le projet communal ..... 6

**2- Description du site et de son environnement ..... 8**
2-1 Environnement urbain ..... 8
2-2 Milieu physique ..... 8
2-3 Structure paysagère ..... 9
2-4 Milieux naturels et biodiversité ..... 11
2-5 Risques naturels et technologiques ..... 12
2-6 Servitudes d'utilité publique ..... 14

**II- Description de l'opération ..... 16**

**1- Historique de l'opération ..... 16**

**2- Présentation du projet ..... 18**
2-1 Le programme de constructions ..... 18
2-2 La structuration de l'opération ..... 20
2-3 Les formes urbaines et architecturales ..... 22
2-4 Les qualités environnementales de l'opération ..... 22

**3- Raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet a été retenu notamment du point de vue de l'environnement ..... 26**
3-1 Un programme repensé en faveur de la sobriété foncière et de la multifonctionnalité des espaces urbains ..... 26
3-2 Une double échelle de réflexion d'aménagement ..... 26
3-3 Penser la qualité du cadre de vie et l'intégration environnementale ..... 26

**III- Justification de l'utilité publique de l'opération ..... 28**

**1- La contribution aux objectifs de production de logements, de diversification de l'offre résidentielle et de mixité sociale de l'habitat ..... 28**
1-1 La contribution aux objectifs de production de logements permanents ..... 28
1-2 La contribution aux objectifs de diversification et d'adaptation de l'offre résidentielle ..... 31
1-3 La contribution aux objectifs de mixité sociale de l'habitat ..... 33

**2- La réalisation d'un équipement public au bénéfice de tous les habitants ..... 36**
2-1 Conforter la dynamique associative ..... 36
2-2 Développer les pratiques sportives ..... 36

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

2-3 Un équipement au service des seniors ..... **36**

**3- Une opération bénéfique pour la dynamique sociale et économique de la commune 36**
3-1 Des espaces publics vecteurs de lien social ..... 36
3-2 Une opération profitable aux commerces et services du centre-ville..... 37

**Annexe ..... 38**

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

# 0- Propos liminaires

La présente notice constitue une pièce du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) destinée à assurer la maîtrise foncière nécessaire à l'achèvement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) *« de Fontagnac et de la Treille »* sur la commune de Saint-Laurent des Arbres.

En effet, lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'article R112-4 du Code de l'expropriation prévoit que le dossier d'enquête préalable comprend au moins :

- **Une notice explicative ;**
- Le plan de situation ;
- Le plan général des travaux ;
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- L'appréciation sommaire des dépenses ;
- Le cas échéant, l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale.

Conformément à l'article R112-6 du Code de l'expropriation, la notice explicative doit indiquer l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Le dossier doit également démontrer l'utilité publique de l'opération qui fonde la déclaration d'utilité publique et les effets qui y sont attachés.

En conséquence, la présente notice se structure en 3 parties :

I- Une présentation du site de l'opération afin d'identifier ses caractéristiques et les enjeux d'aménagement

II- Une description de l'opération dans ses dimensions programmatiques, urbaines, environnementales et paysagères

III- La démonstration de l'utilité publique de l'opération

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

# I- Présentation du site

## 1- Contexte communal

### 1-1 Données générales

La commune de Saint-Laurent des Arbres se situe à l'Est du département du Gard, dans la vallée du Rhône. Positionnée dans l'aire d'attraction des villes d'Avignon et d'Orange, elle bénéficie d'une situation stratégique au cœur du triangle formé par les communes de Villeneuve-lès-Avignon, Rochefort-du-Gard et Bagnols-sur-Cèze.

D'une superficie de 1635 ha, le territoire est desservi par la route nationale 580 qui longe le couloir rhodanien ainsi que par un maillage de routes départementales qui convergent dans le village. L'espace urbanisé prend place au sein d'une vaste plaine agricole dont émergent quelques reliefs forestiers qui forment un écrin vert pour le village. Il se structure sur un cœur de village médiéval organisé en circulade et présentant une forte patrimonialité, autour duquel se sont développées les zones résidentielles contemporaines. Des zones d'activités ont été aménagées dans les années 2000 en bordure de la RN 580.

En 2023, la commune compte 2.996 habitants et connaît, à l'image de la Communauté de Communes du Gard Rhodanien, une forte augmentation démographique depuis les années 2000. Cette dynamique s'est fondée sur l'installation de nouveaux ménages et le développement de quartiers résidentiels mais elle marque un net infléchissement depuis 2016, avec une stagnation de la démographie.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Gard Rhodanien, approuvé en 2020, ambitionne de relancer la dynamique démographique par un projet de développement économique ambitieux et créateur d'emplois, fondé sur les locomotives économiques d'envergure interrégionale implantées dans le couloir rhodanien et en renforçant l'armature commerciale et le capital productif du territoire.

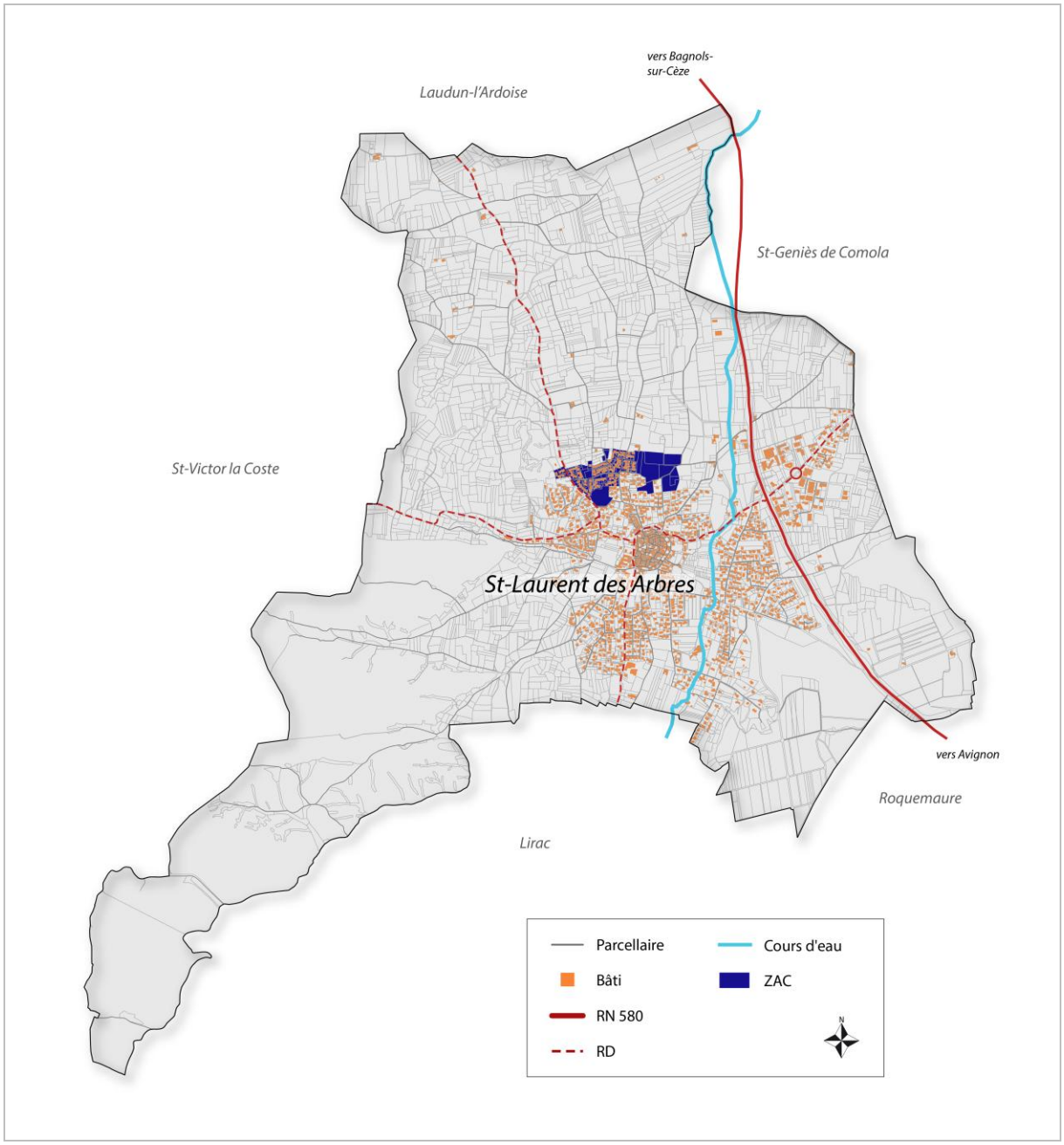
### 1-2 Le site dans le projet communal

Approuvé en 2007, le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Laurent des Arbres formule un projet de territoire offrant de nouvelles disponibilités foncières pour le développement résidentiel. A cet effet, une vaste zone à urbaniser (zone IIAU) de 18,46 ha est délimitée au Nord de la ville, aux lieux-dits Fontagnac et la Treille, en substitution des secteurs identifiés au document d'urbanisme précédent, qui se sont avérés assujettis à un risque d'inondation par débordement du ruisseau de Nizon.

En effet, dès 2006, les élus ont fait le choix de développer un nouveau quartier sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) afin de mettre une place une politique d'urbanisme maîtrisée, cohérente et phasée dans le temps. Une première phase de la ZAC a été réalisée entre 2010 et 2018 dans le cadre d'une première concession d'aménagement, laissant 9,76 ha d'espaces à aménager. Les espaces résiduels se répartissent en trois îlots de surface variable : le secteur du Clau à l'Est (7,28 ha), le secteur Jules-Raimu au Nord (0,92 ha) et le secteur Laudun au Sud (1,56 ha). La deuxième phase de réalisation de la ZAC a fait l'objet d'une concession avec un nouvel aménageur en juillet 2025.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

## Le site dans la commune




## Vue du village



(Source Photo : site internet Mairie)

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

# 2- Description du site et de son environnement

## 2-1 Environnement urbain

La ZAC se situe au Nord du village de Saint-Laurent des Arbres, en continuité immédiate des quartiers résidentiels. La première phase de la ZAC a donné lieu au développement d'une centaine d'habitations entre le chemin de Saint-Maurice et la route D121.

Les trois secteurs à aménager s'inscrivent ainsi dans un environnement pavillonnaire. Toutefois, le secteur Jules-Raimu et le secteur du Clau jouxtent sur leur façade Nord et Est les espaces agricoles de la plaine. Ils se positionnent ainsi à l'interface entre l'urbain et l'agricole, posant ainsi l'enjeu du traitement des franges du nouveau quartier.

## 2-2 Milieu physique

### 2-2-1 Occupation du sol

S'inscrivant dans la plaine alluviale du Rhône, le territoire communal se caractérise par une dominante d'espaces agricoles où la vigne est prépondérante.

Les secteurs résiduels de la ZAC couvrent d'anciennes vignes dans le secteur du Clau, hors de tout périmètre AOC mais dont certaines sont encore déclarées à la PAC au RPG 2024, et un champ labouré dans le secteur de Laudun. Le secteur Jules-Raimu laisse place à des espaces de friche.

### 2-2-2 Topographie

Dans le périmètre de la ZAC, la topographie se caractérise par deux vallons. L'un à l'Ouest du chemin de Saint-Maurice, avec une déclivité Nord-Ouest / Sud-Est. Ce vallon accueille les quartiers résidentiels développés dans le cadre de la première phase de la ZAC. Le second, à l'Est du chemin, couvrant le secteur du Clau, présente une légère déclivité Ouest / Est.

### 2-2-3 Contexte hydrographique et hydraulique

Le territoire de Saint-Laurent des Arbres se situe dans le bassin hydraulique du Rhône.

Le périmètre de la ZAC s'inscrit dans un environnement hydrographique constitué de petits cours d'eau. Les plus proches sont le ruisseau de Nizon (à environ 500 mètres à l'Est), le ruisseau des Maladières ou des Rats (à environ 200 mètres au Sud) et le ruisseau de Gissac (à environ 2 km au Nord).

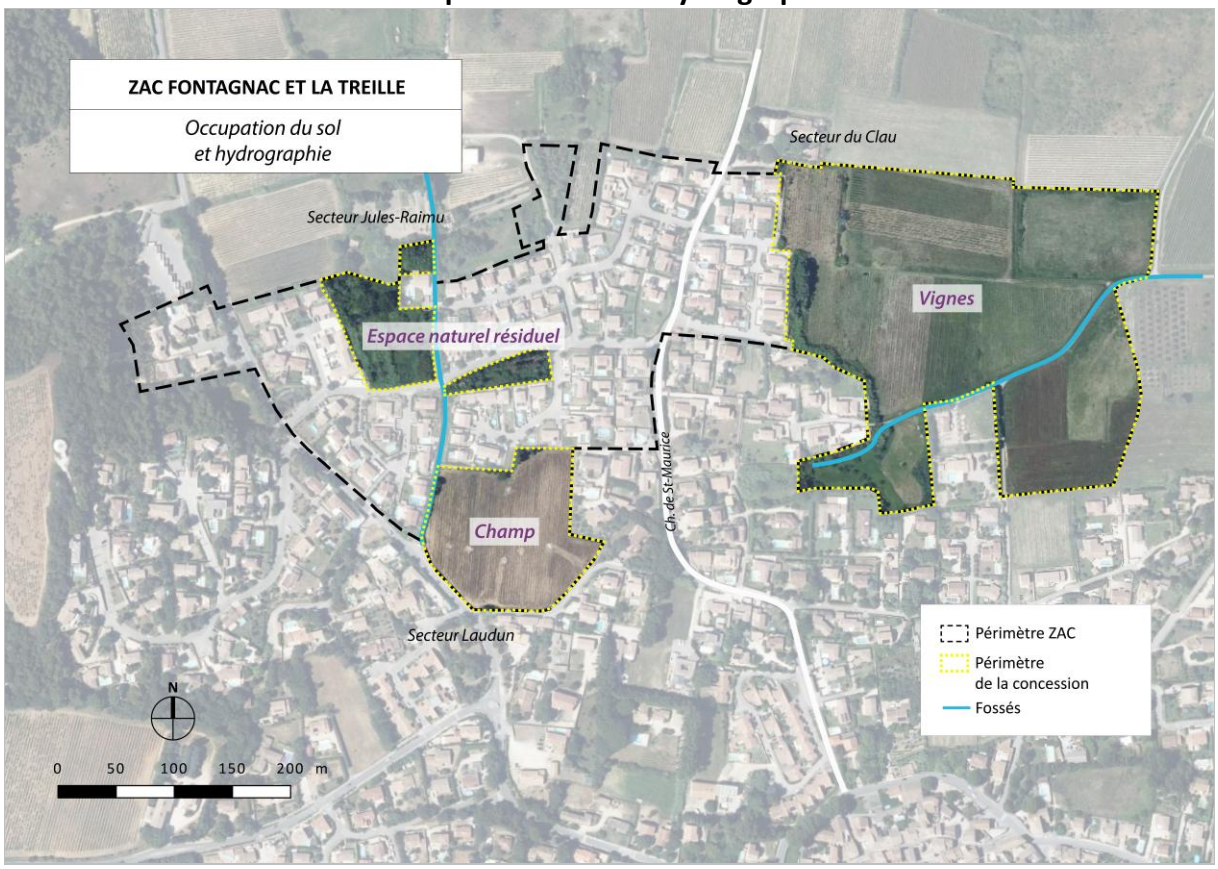
Le site même comprend plusieurs fossés en terre qui structurent un maillage hydraulique complexe et permet la collecte des eaux de ruissellement.

Une étude[1] a été conduite pour identifier le fonctionnement hydraulique du site. Le ruisseau de Gissac constitue l'exutoire naturel des eaux de ruissellement. Cette étude a permis, via un dossier Loi sur l'eau, de réaliser des aménagements hydrauliques sur les espaces aménagés dans le cadre de la première phase de la ZAC.

[1] Etude hydraulique. IPSEAU, octobre 2008

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

**Occupation du sol et hydrographie**




## 2-3 Structure paysagère

Le territoire de Saint-Laurent des Arbres relève de l'unité paysagère des plaines et terrasses de Roquemaure[2]. La plaine se caractérise par paysage viticole largement valorisé par les vues sur la plaine du Rhône et par les structures végétales ou minérales qui l'animent : haies de cyprès, bois de pins de chênes, murs de terrasses, ...

Au sein de la ZAC, les secteurs à aménager présentent trois paysages bien distincts.

Le secteur Laudun se présente comme un espace agricole très ouvert, ouvrant des vues directes sur la silhouette rectiligne des quartiers résidentiels qui l'enserrent. Depuis le chemin de Mortisson, la pente boisée du vallon crée un fond de scène verdoyant qui anime la platitude du secteur. Quelques fenêtres paysagères ouvrent des vues lointaines sur le grand paysage.

[2] Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

**Secteur Laudun.** *Vue depuis le chemin de Mortisson*

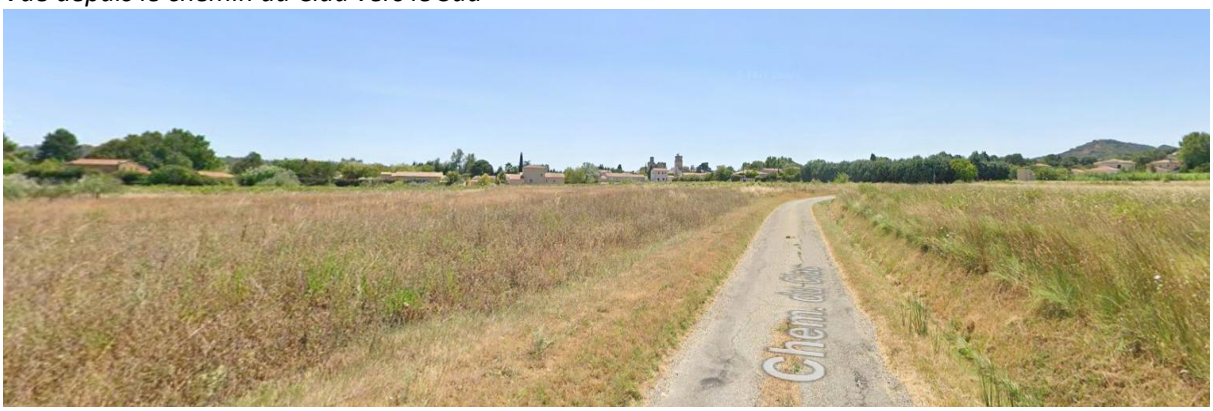


Le secteur du Clau se caractérise par un paysage de friches agricoles (anciennes vignes). Le chemin du Clau ouvre de larges lignes d'horizon sur le grand paysage de la plaine de Roquemaure au Nord, qui confèrent une grande qualité paysagère au site. En regardant vers le Sud, l'espace agricole met en relief la silhouette du village historique qui crée un fond de scène remarquable. La partie du secteur située sous l'impasse des Jardins, enserrée par des habitations, offre un micro-paysage naturel.

**Secteur du Clau.** *Vue depuis le chemin du Clau vers le Nord*



*Vue depuis le chemin du Clau vers le Sud*



Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

Le secteur Jules-Raimu se caractérise par une occupation de type friche. Il se présente comme un paysage refermé enclavé dans un espace pavillonnaire n'offrant que des vues immédiates.

**Secteur Jules-Raimu.** *Vue depuis la rue Jules-Raimu*



## 2-4 Milieux naturels et biodiversité

### 2-4-1 Sensibilités écologiques

Le territoire de Saint-Laurent des Arbres et, a fortiori, le périmètre de la ZAC, se situent en dehors de tout périmètre de protection réglementaire au titre du réseau Natura 2000. Le site le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation (ZPS) « Rhône aval » (FR9301590), qui couvre le fleuve et ses milieux rivulaires humides, à environ 2,5 km au Nord-Est.

La partie Nord-Ouest du territoire communal intègre le périmètre de la ZNIEFF de type I « Plaine viticole de Laudun » (910030485) qui reste à distance d'environ 2 km du périmètre de la ZAC. Le Rhône est également concerné par une ZNIEFF de type II (930012343).

La commune est par ailleurs concernée par plusieurs Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Département du Gard : « Massif boisé de Valliguières », « Plaine de Pujaut et Rochefort », « Bois de Clary et Montagne de St-Geniès », « Ravin de Tanargue » et « Etang asséché de l'étang de Vacquières ». Mais le site de la ZAC reste en retrait de ces espaces, le plus proche se situant à environ 500 mètres.

### 2-4-2 Evaluation des enjeux habitats-faune-flore

L'étude d'impact réalisée en 2009[3] ne recense aucune espace animale ou végétale protégée au sein du périmètre de la ZAC. Les espèces présentes sont des espèces communes, typiques de la région.

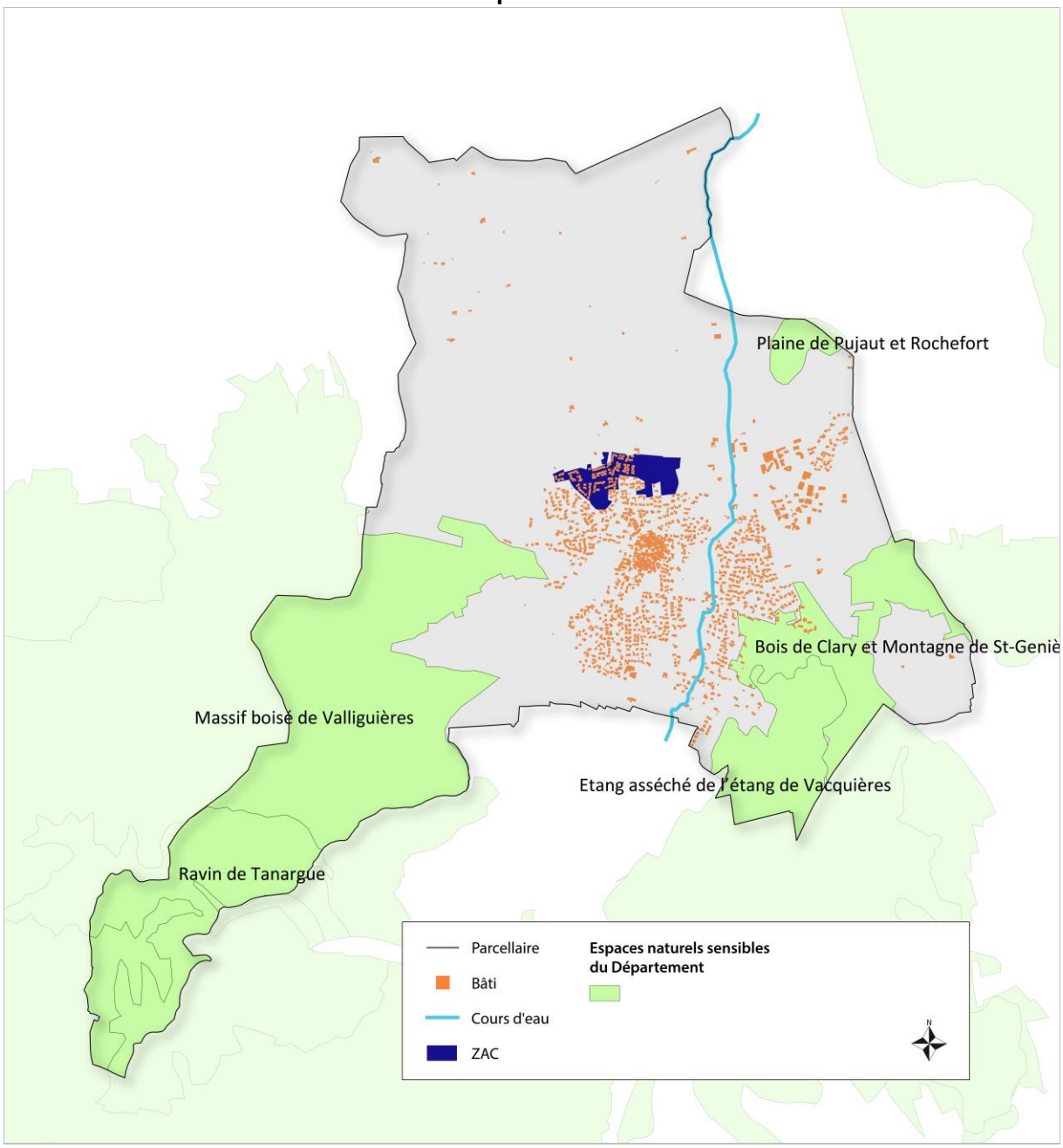
Par ailleurs, la réalisation de la première de la phase a fortement renforcé le caractère anthropisé de la zone.

Les enjeux et l'impact de l'urbanisation de la ZAC sur les milieux naturels et la biodiversité sont donc jugés négligeables.

[3] Etude d'impact. IPSEAU, mai 2008. Actualisée en décembre 2009

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

**Localisation des Espaces Naturels Sensibles**




## 2-5 Risques naturels et technologiques

### 2-5-1 Risque d'inondation

Le territoire de Saint-Laurent des Arbres est soumis au risque d'inondation par débordement du ruisseau de Nizon et de son affluent, le ruisseau des Rats. Depuis 1982, la commune a fait l'objet de 4 arrêtés de catastrophe naturelle pour des inondations et/ou coulées de boues. Un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) a été prescrit en 2012 et reste dans l'attente de sa finalisation.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

Suite aux dégâts causés par les événements pluvieux de septembre 2002, une étude hydraulique a identifié la limite de crue. Les zones inondables identifiées, intégrées au plan local d'urbanisme, correspondent au champ d'expansion du ruisseau de Nizon et du ruisseau des Rats.

Le périmètre de la ZAC a été spécifiquement délimité pour éviter au maximum les zones inondables. Seule une portion à l'extrême Nord-Est, le long du chemin du Laudunet, se trouve en zone inondable. Ce secteur sera réservé à l'aménagement d'un espace vert et de rétention.

### 2-5-2 Risque de feu de forêt

Au vu de la nouvelle carte d'aléa de feu de forêt portée à connaissance de la commune par le Préfet du Gard en 2021, la commune est partiellement concernée par un risque d'aléa faible à très élevé qui se concentre sur les massifs boisés. Les espaces agricoles de la plaine sont épargnés par le risque.

Le périmètre de la ZAC reste en retrait des zones soumises au risque de feu de forêt.

### 2-5-3 Risque de retrait-gonflement des argiles

Au vu de la nouvelle carte d'aléa de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France, le territoire communal est quasi intégralement concerné par un aléa moyen.

### 2-5-4 Risque de glissement de terrain

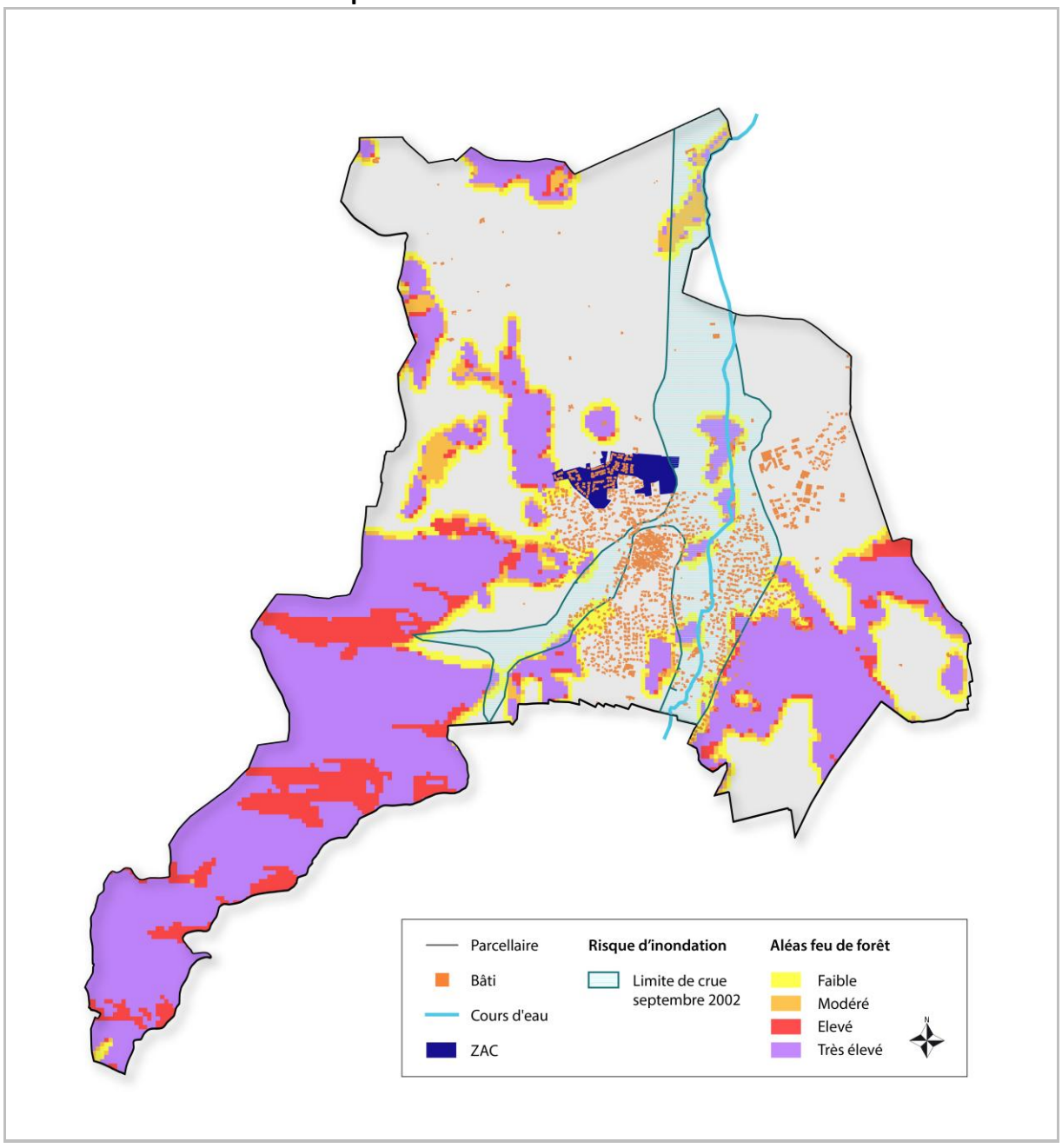
Au vu de la cartographie communale des risques de glissement de terrain portée à connaissance par le Préfet du Gard en 2014, le périmètre de la ZAC reste en retrait des zones à risque.

### 2-5-5 Risque de chute de bloc

Au vu de la cartographie communale des risques du chute de bloc portée à connaissance par le Préfet du Gard en 2024, le périmètre de la ZAC reste en retrait des zones à risque.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

**Risque d'inondation et de feu de forêt**



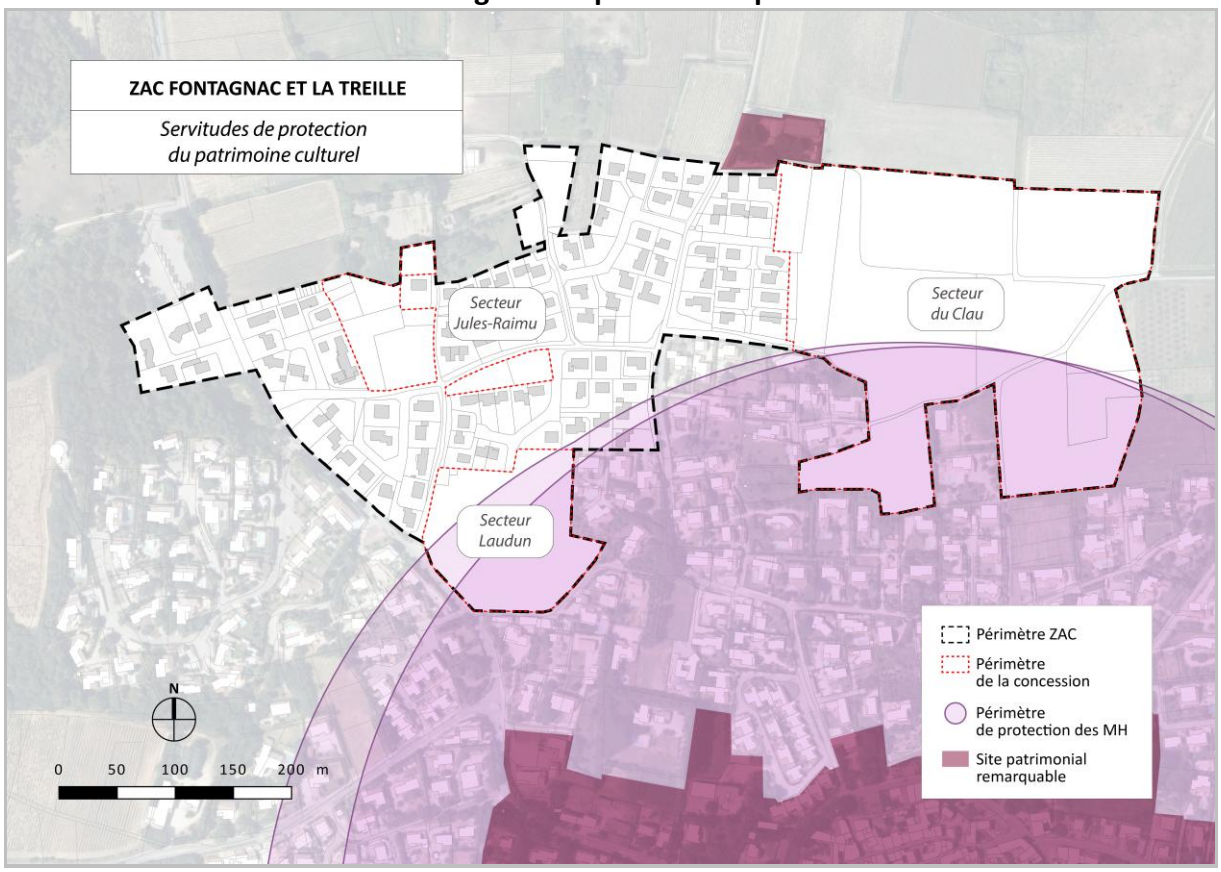

## 2-6 Servitudes d'utilité publique

Le périmètre de la ZAC est partiellement intercepté par les périmètres de protection de 500 mètres délimité autour des Monuments Historiques du village (remparts et église classés en 1892). Les aménagements et constructions nécessiteront de requérir préalablement l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le périmètre reste cependant en retrait du site patrimonial remarquable (SPR) du vieux village.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

## Situation au regard des protections patrimoniales



Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

# II- Description de l'opération

## 1- Historique de l'opération

Par délibération du 13 novembre 2006, le conseil municipal de Saint-Laurent des Arbres a approuvé la mise en œuvre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur les secteurs de Fontagnac et de la Treille situés en continuité Nord du village. D'une surface de 17,5 ha, la ZAC a vocation à développer un nouveau quartier résidentiel. Elle se justifiait par le besoin de dégager des terrains constructibles pour répondre à la pression foncière, en substitution des secteurs préalablement identifiés mais qui se sont avérés inondables. L'opération a été intégrée au plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 8 mars 2007 à travers la délimitation d'une zone à urbaniser (II AU).

La commune a fait le choix de confier la réalisation de l'opération à un aménageur. L'aménageur STATIM a ainsi été désigné comme concessionnaire par délibération du 18 décembre 2006. La convention d'aménagement a été conclue le 22 avril 2007 et approuvée par délibération du 23 avril 2007. En 2010, un avenant fixait la durée de la concession à 10 ans.

Suite à l'ouverture d'une concertation avec le public conduite du 27 novembre 2006 au 27 juin 2008, un premier programme a été établi. Celui-ci a fait l'objet d'une étude d'impact[4] et d'une étude hydraulique[5]. Par arrêté n°2009-148-4 du 28 mai 2009, le Préfet du Gard a délivré l'autorisation de procéder aux travaux au titre de la Loi sur l'eau.

Ces études préalables ont permis d'établir le dossier de création et le dossier de réalisation de la ZAC, approuvés par délibération du 28 juin 2010. Le programme inscrit dans le dossier de réalisation prévoyait la réalisation de 248 logements en 10 tranches, dont 10 % de logements locatifs sociaux.

Entre 2010 et 2018, une première phase de la ZAC a été aménagée sur le secteur de Fontagnac et les habitations sont sorties de terre sur les tranches 1, 2, 3, 9 et 10 et sur une partie de la tranche 4. Ces réalisations ont permis de produire 110 logements, dont 14 logements locatifs sociaux. Toutefois, la concession est arrivée à son terme sans que la zone n'ait été totalement aménagée.

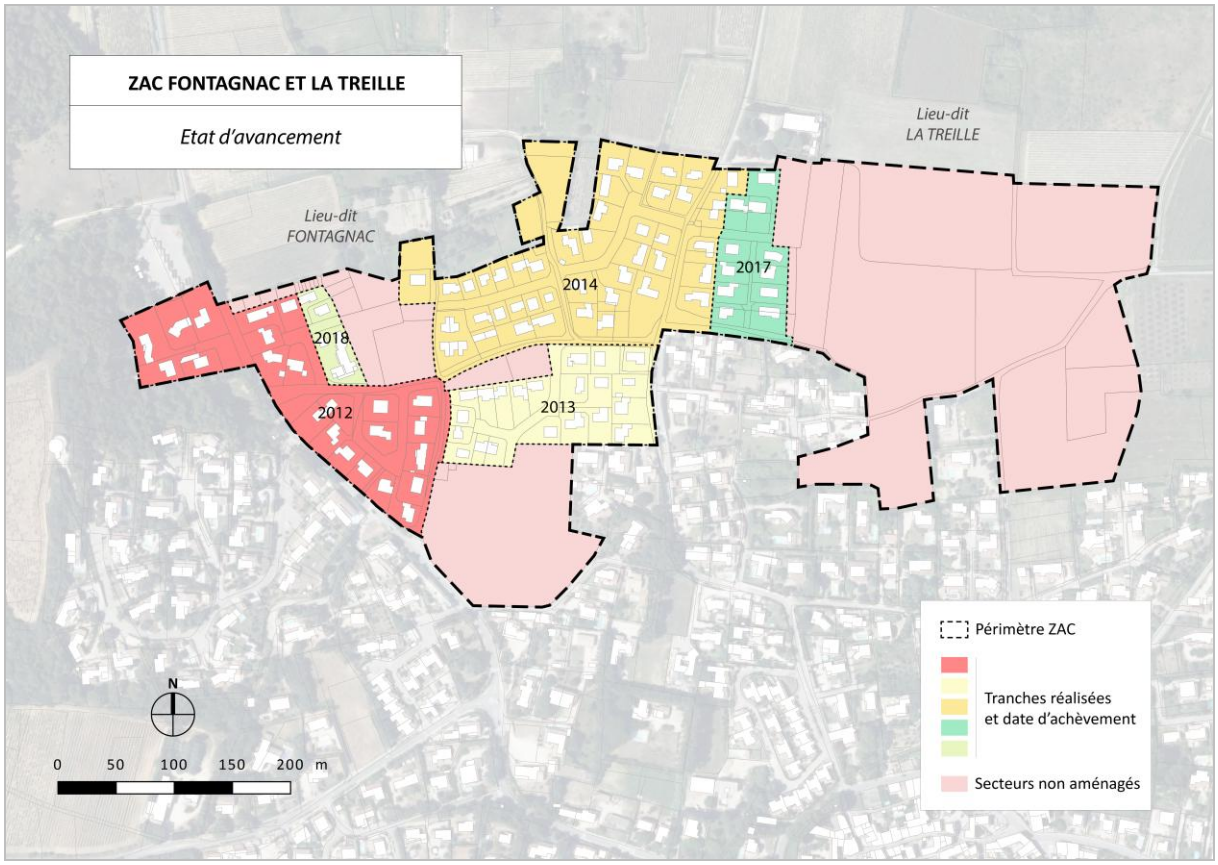
Par délibération du 25 juillet 2023, le conseil municipal s'est déterminé à achever la ZAC et à lancer une consultation pour désigner un nouvel aménageur. Préalablement à la consultation, le maire a, par décision n°002/2024 du 12 janvier du 2024, lancé une étude destinée à identifier les adaptations possibles du programme de la seconde phase de la ZAC.

Ces études ont permis de définir, sur la surface de 9,76 ha restant à aménager, un programme prévisionnel de constructions de 170 logements incluant une résidence sociale seniors et des logements locatifs sociaux, complété par un équipement public. C'est sur la base de ce programme que la consultation d'aménageurs a été effectuée et approuvée par délibération du 2 avril 2024. Après analyse des offres par la Commission spécifiquement constituée, la société HECTARE a été désignée comme aménageur pour l'achèvement de la ZAC par délibération du 24 juillet 2025.

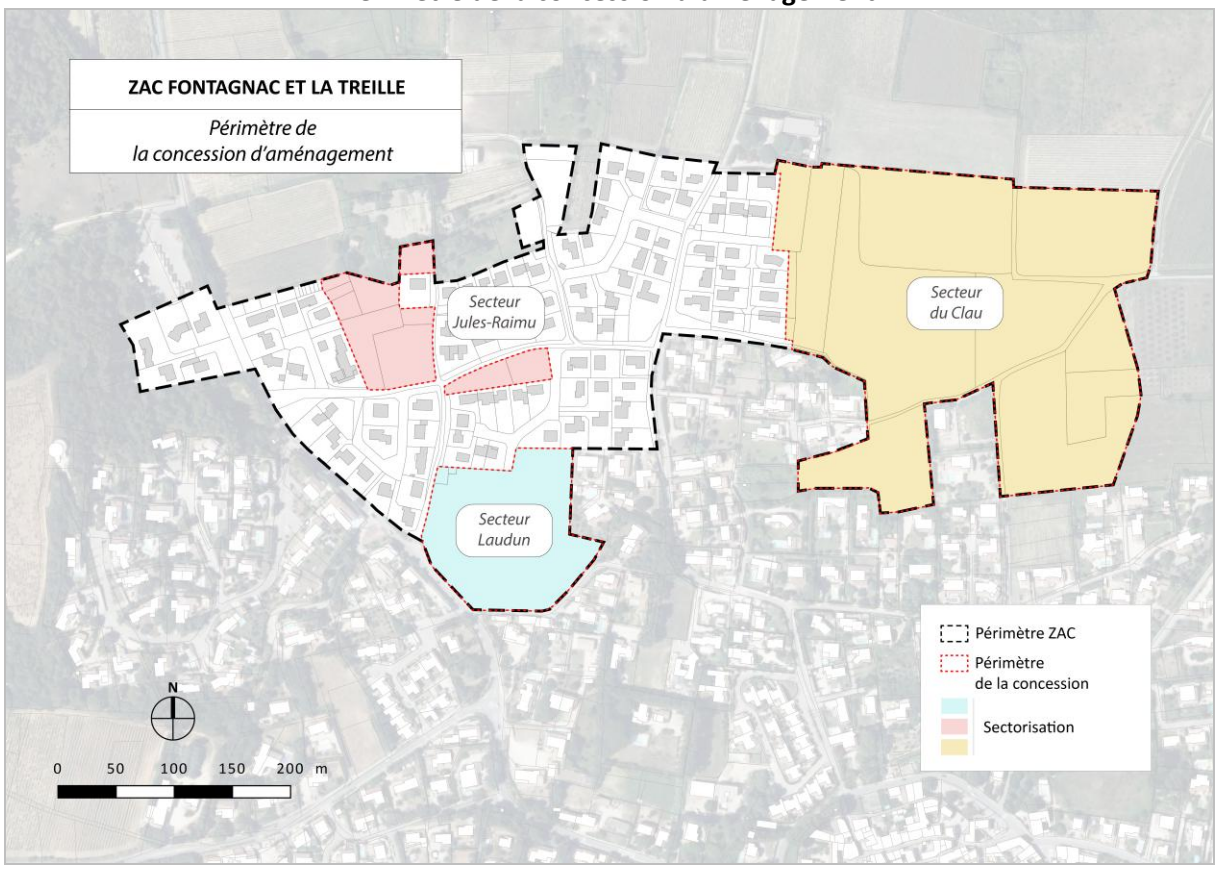
[4] Etude d'impact. IPSEAU, mai 2008. Actualisée en décembre 2009
[5] Etude hydraulique. IPSEAU, octobre 2008

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

## Etat d'avancement de la ZAC




## Périmètre de la concession d'aménagement



Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

# 2- Présentation du projet

## 2-1 Le programme de constructions

### 2-1-1 Le programme de logements

L'achèvement de la ZAC de la Treille a pour vocation principale de produire des logements sur la commune.

Ainsi, le programme prévisionnel de constructions prévoit la création de 170 logements en proposant une diversité des formes urbaines et des modes d'habitat :

| Types de logements | Logements individuels | Logements individuels groupés | Logements collectifs |
|---|---|---|---|
| Part | 40 % | 30 % | 30 % |
| Effectif | 70 log. | 50 log. | 50 log. |

L'urbanisation de la ZAC sera réalisée en plusieurs tranches successives jusqu'en 2035 afin de permettre un lissage de l'apport démographique ainsi généré.

### 2-1-2 La mixité sociale

Afin d'assurer une mixité sociale de l'habitat, le programme prévisionnel des constructions prévoit la réalisation de 50 logements sociaux, soit 30 % du nombre de logements créés sur la zone :

- une résidence sociale seniors d'environ 30 logements,
- 20 logements locatifs sociaux individuels et/ou collectifs.

De plus, une part des logements sera proposée en accession abordable à la propriété ou primo-accession, notamment en direction des jeunes ménages.

### 2-1-3 La création d'un équipement public

La commune projette de faire réaliser un équipement public structurant au sein de l'opération, au niveau du secteur Laudun, qui sera un point d'articulation entre la ville existante et le nouveau quartier.

Il s'agit de réaliser une salle multi-activités ouverte aux associations socio-culturelles et sportives de la commune et pouvant accueillir des événements et manifestations.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

**Plan général de la ZAC**



Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

## 2-2 La structuration de l'opération

### 2-2-1 Le maillage viaire

Le caractère multisectoriel de la ZAC et le positionnement des secteurs au cœur de quartiers résidentiels constitués nécessitent de mener une réflexion spécifique et fine quant à leurs modalités de desserte. Le contexte circulatoire et les enjeux de desserte comptent parmi les facteurs clés de la réussite de l'opération.

L'objectif est d'assurer une desserte cohérente, efficace et réduite au strict minimum dans chacun des secteurs à aménager. A cet égard, la structuration viaire à constituer prendra appui sur le maillage des routes et chemins existants en périphérie.

Le secteur du Clau sera desservi à partir de la rue Angèle et la rue Orane-Demazis créées dans le cadre de la première phase de la ZAC. L'aménagement prévoit une boucle principale liant ces deux voies et traversant tout le secteur. Des voies secondaires favoriseront les porosités du secteur et permettront une desserte localisée des lots.

Le secteur Jules Raimu sera desservi à partir des deux voies en attente mises en place dans le cadre de la première phase de la ZAC, l'impasse Pascaline et l'impasse Marius. L'aménagement du secteur permettra donc de connecter ces deux impasses.

Le secteur de Laudun sera desservi par une voie traversante reliant l'impasse Honorine au Nord au chemin de Mortisson au Sud-Est.

### 2-2-2 La place du piéton

L'objectif est d'aménager un quartier à l'échelle du piéton, en assurant des interconnexions au sein de l'opération, vers les aires de jeux et l'équipement public et avec les quartiers périphériques en s'exonérant de l'usage de l'automobile pour l'accès aux commerces et services du centre-ville.

Les voies principales seront systématiquement accompagnées de cheminements piétons. Afin de sécuriser les déplacements et d'apaiser les déambulations, les cheminements piétons seront mis à distance des voies par une épaisseur végétale ou une bande de stationnement.

Certaines voies secondaires du secteur du Clau pourront être traitées en voies partagées. Ces voies porteront un revêtement différent de la route principale, une bande piétonne pourra être aménagée sur la voie.

Sur chacun des secteurs, des cheminements piétons réalisés en venelles reliront les macro-lots entre eux. Ces cheminements permettront de créer des respirations dans le tissu bâti en évitant ainsi d'enclaver des blocs d'habitations.

### 2-2-3 Le stationnement

Le maillage viaire structurant s'accompagnera de bandes de stationnement public en complément des places privatives au sein des lots. Les stationnements seront intégrés de manière à ne pas perturber le paysage ni la circulation, tout en étant suffisants pour répondre aux besoins de l'opération.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

## Principes de structuration viaire



Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

## 2-3 Les formes urbaines et architecturales

### 2-3-1 Une composition privilégiant une diversité de formes urbaines

L'opération propose une diversité de formes urbaines. Si l'objectif est de proposer une diversité des modes d'habitat (habitat individuel, groupé, collectif), une variation des formes urbaines permet également d'éviter l'homogénéisation du paysage urbain par une modulation des densités et des volumétries. Ainsi les logements collectifs seront répartis en deux secteurs.

### 2-3-2 Le parti architectural

Les constructions respecteront les règles d'urbanisme prévues par le plan local d'urbanisme en termes de volumétrie et de hauteur afin de s'inscrire dans une continuité architecturale avec les quartiers périphériques.

Pour autant, l'ambition est de mettre en œuvre un quartier durable à travers une architecture frugale et bioclimatique s'appuyant autant s'appuieront autant sur les technologies innovantes comme la gestion intelligente de l'énergie, de l'automatisation des ouvrants de ventilation naturelle, des matériaux biosourcés et de réemploi, que sur les savoir-faire traditionnels : les bâtiments à forte inertie imprègnent l'image même de l'architecture provençale.

## 2-4 Les qualités environnementales de l'opération

### 2-4-1 Le paysage et le cadre de vie

L'objectif est de composer un quartier intégrant une dimension paysagère forte, avec une double visée : apporter de la qualité de vie aux futurs résidents et une qualité environnementale à l'opération, tout en valorisant l'image de la commune.

#### Le traitement des franges du projet

Afin de valoriser les interfaces entre les espaces urbains et agro-naturels, une ceinture verte assurera une transition paysagère au contact de la zone agricole au Nord sous la forme d'une épaisseur de haies bocagères. Ces haies pourront être variées afin de donner un aspect aléatoire et naturel : arbres, arbustes, fleuris ou non.

Cette ceinture verte remplira de plus une fonction de zone tampon entre les espaces urbains et agricoles, évitant les conflits d'usage entre les riverains et le monde agricole. Elle jouera un rôle de zones de non-traitement (ZNT) pour éviter la diffusion des produits phytosanitaires dans les zones habitées, les haies pouvant en outre être conçues comme des haies anti-dérive.

#### Les espaces verts

Au cœur du secteur du Clau, un espace vert paysager sera réalisé. Central dans le secteur, il sera un lieu de vie pour les habitants du quartier, constituant à la fois un espace public, lieu de promenade et de rencontres et espace de fraîcheur. Il sera composé d'une variété de plantations : arbustes, arbres, vivaces, espèces caduques, persistantes, fleuries ou non.

Les bassins de rétention seront également traités de manière à devenir des lieux de vie de qualité pour les habitants. A cet effet, ils seront végétalisés avec une variété de plantations tels que arbres,

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

arbustes, vivaces, espèces caduques, persistantes, fleuries ou non. Ils offriront par ailleurs des usages de loisirs et de détente tels que des aires de jeux pour enfants ainsi que du mobilier urbain (banc, tables, ...).

La valorisation paysagère des circulations

La trame paysagère sera renforcée par la création de bandes végétales accueillant des plantes vivaces et des arbustes le long des voies, des cheminements piétons et des venelles. Des alignements d'arbres seront de plus réalisés le long des voies et en alternance avec les places de stationnement pour offrir de l'ombrage.

Le choix des espèces

De manière générale, les espèces végétales choisies seront adaptées au climat local et futur pour limiter les besoins hydriques. Les plantes allergènes ou toxiques seront rigoureusement évitées, de même que celles à caractère invasif risquant de coloniser les milieux agro-naturels alentours.

Les plantes à système racinaire plongeant seront privilégiées afin de minimiser les risques d'endommagement des infrastructures et ainsi éviter les désordres observés sur la première phase de la ZAC.

### 2-4-2 Les qualités écologiques

La trame paysagère permettra de s'inscrire dans le contexte agro-naturel du site en créant les conditions favorables à l'augmentation de la biodiversité par un accroissement de la présence végétale. La trame verte constituée par la végétalisation des espaces publics et privés permettra de créer des habitats favorables à une biodiversité ordinaire et de favoriser les connexions biologiques avec l'environnement naturel.

### 2-4-3 La gestion hydraulique

Le périmètre de l'opération se situe en dehors de toute zone inondable. Pour autant, les aménagements généreront une l'imperméabilisation de sols qui nécessite une gestion hydraulique intégrée.

A cet effet, une étude hydraulique a été réalisée. L'opération prévoit la mise en place de 3 bassins de rétention, un pour chaque secteur, destinés à récupérer les eaux de ruissellement. Dans le secteur du Clau, un fossé longe le chemin du Clau. Un réseau pluvial ne se déversant pas dans ce fossé sera réalisé afin de répondre aux besoins en rétention du secteur.

La préservation d'espaces de pleine terre (ceinture verte, espaces verts, bandes végétales, jardins privatifs) limitera l'imperméabilisation des sols et favoriseront la percolation des eaux pluviales directement dans les sols pour réduire les eaux de ruissellement.

### 2-4-4 La sobriété énergétique et la réduction de l'empreinte carbone

L'utilisation de matériaux locaux et durables sera privilégiée dans la conception des constructions, des infrastructures et des espaces publics.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

L’éclairage public sera réalisé à partir de technologies à faible consommation d’énergie, comme notamment les lampadaires LED couplés à un système de gestion de l'éclairage avec variation d'intensité.

Le recours aux énergies renouvelables sera privilégié à travers l'installation de panneaux solaires pour les infrastructures publiques.

Ces choix permettront de réduire significativement l'empreinte énergétique du projet, tout en assurant des économies à long terme pour la commune.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

## Principes de traitement environnemental et paysager



Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

# 3- Raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet a été retenu notamment du point de vue de l'environnement

## 3-1 Un programme repensé en faveur de la sobriété foncière et de la multifonctionnalité des espaces urbains

Dans le cadre des réflexions sur l'achèvement de la ZAC, la commune a fait établir une étude de capacité afin de réinterroger le programme de constructions initial. Il en ressort une augmentation et une diversification du programme de logements actées par les élus afin de répondre à la pression foncière sans avoir à développer de nouvelles zones à urbaniser ni à consommer des espaces agricoles ou naturels supplémentaires.

Par ailleurs, la création d'un équipement public a été introduite dans le programme pour favoriser une diversité des fonctions urbaines et créer une polarité dans le nouveau quartier qui l'inscrit dans le fonctionnement global et la dynamique de la commune

## 3-2 Une double échelle de réflexion d'aménagement

Le projet d'urbanisation s'inscrit dans un contexte particulier puisque plusieurs tranches de la ZAC de Fontagnac et la Treille ont d'ores et déjà été aménagées et bâties. L'achèvement de la ZAC et la situation des terrains à aménager en 3 secteurs distincts impliquent donc de porter une réflexion à une double échelle : à l'échelle de la ZAC et à l'échelle sectorielle, en tenant compte de l'environnement urbain et agro-naturel. L'enjeu est d'assurer une accroche urbaine de qualité.

La programmation de logements induit des formes urbaines diversifiées (logements individuels, individuels groupés et collectifs). Ces formes urbaines seront ventilées sur les 3 secteurs pour conférer un rythme au paysage urbain et éviter sa banalisation. La résidence sociale seniors sera implantée dans le secteur Laudun, pour faciliter l'accès de ses résidents aux services et commerces de proximité du centre-ville et au nouvel équipement public prévu dans la ZAC. Les logements sociaux, qui correspondront à des formes urbaines plus denses (collectifs ou groupés), seront répartis sur plusieurs lots, permettant à la fois d'assurer une mixité à l'échelle de l'opération.

La structuration viaire de chacun des 3 secteurs est commandée par les voiries déjà réalisées sur la ZAC. L'aménagement des secteurs est conçu pour prendre appui sur ces voies et créer des continuités viaires et piétonnes qui fluidifient les circulations à l'échelle de la ZAC (suppression d'impasses). Le déploiement des cheminements piétons est pensé pour créer des porosités au sein de chaque secteur et mettre en relation directe l'opération avec le centre-ville.

L'équipement public sera réalisé sur le secteur Laudun, le plus proche du centre du village. Bénéficiant à l'ensemble des habitants de la commune, il constituera un point d'articulation et de convergence entre le nouveau quartier et le reste du village.

## 3-3 Penser la qualité du cadre de vie et l'intégration environnementale

L'urbanisation des secteurs restant à aménager est pensée à travers le prisme de l'intégration environnementale et de la qualité du cadre de vie. L'objectif est de créer un quartier agréable à habiter, qui s'inscrit dans un développement durable et tient compte des dérèglements climatiques.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

Les espaces publics feront systématiquement l'objet d'un traitement paysager diversifié (arbres de haute tige, arbustes, plantes vivaces, …) qui, associé aux espaces verts et jardins privatifs végétalisés, valorisera l'environnement urbain et le cadre de vie en apportant des aménités entre le minéral et le naturel.

Cette trame végétale d'ampleur remplira par ailleurs de nombreux services environnementaux : ombrage et limitation des îlots de chaleur urbains, infiltration des eaux dans le sol et limitation du ruissellement pluvial ou encore création de continuités favorables à la présence d'espèces animales anthropophiles.

En matière de gestion des risques, une gestion hydraulique intégrée sera mise en place avec la création de réseaux de collecte pluviale et de bassins de rétention pour chaque secteur.

Une placette centrale dans le secteur du Clau et de petits aménagements et mobiliers urbains (aires de jeux, …) prenant place dans les espaces de rétention offriront des lieux de rencontre, d'échanges et de loisirs. Ouverts à tous les habitants de la commune, ils favoriseront le lien social et l'intégration des nouveaux résidents dans la communauté villageoise.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

# III- Justification de l'utilité publique de l'opération

## 1- La contribution aux objectifs de production de logements, de diversification de l'offre résidentielle et de mixité sociale de l'habitat

### 1-1 La contribution aux objectifs de production de logements permanents

#### 1-1-1 Les objectifs du SCoT du Gard Rhodanien

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Gard Rhodanien a été approuvé par délibération du conseil communautaire n°139/2020 du 14 décembre 2020.

En accompagnement d'un projet de développement économique ambitieux, le SCoT se fixe pour objectif de produire 12.000 logements sur la période 2020-2035, soit environ 700 logements par an, en composant une offre résidentielle adaptée aux besoins de la population permanente. Cette production résidentielle doit permettre de contenir les besoins en logements liés au desserrement des ménages et permettre l'arrivée de nouveaux ménages.

La production de logements neufs est territorialisée en fonction de l'armature territoriale définie par le SCoT. Cette territorialisation traduit l'ambition portée par l'agglomération de répartir de manière équilibrée les différentes offres de logements sur son territoire.

Concernant la commune de Saint-Laurent des Arbres, caractérisée comme pôle de rayonnement dans l'armature territoriale, la production résidentielle attendue s'élève entre 365 et 415 logements sur la période 2020-2035. A cet égard, la cartographie associée au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) identifie les espaces résiduels de la ZAC comme secteurs stratégiques pour l'urbanisation en extension et pour la densification urbaine (carte ci-après). L'achèvement de la ZAC constitue ainsi un levier ciblé pour contribuer à l'objectif de production de logements à l'échelle du bassin de vie.

Avec un programme de 170 logements neufs, la ZAC de Fontagnac et la Treille vient sensiblement contribuer, à court terme, aux objectifs de production de logements assignés à la commune par le SCoT, à hauteur de 40,9 à 46,5 % des objectifs de production.

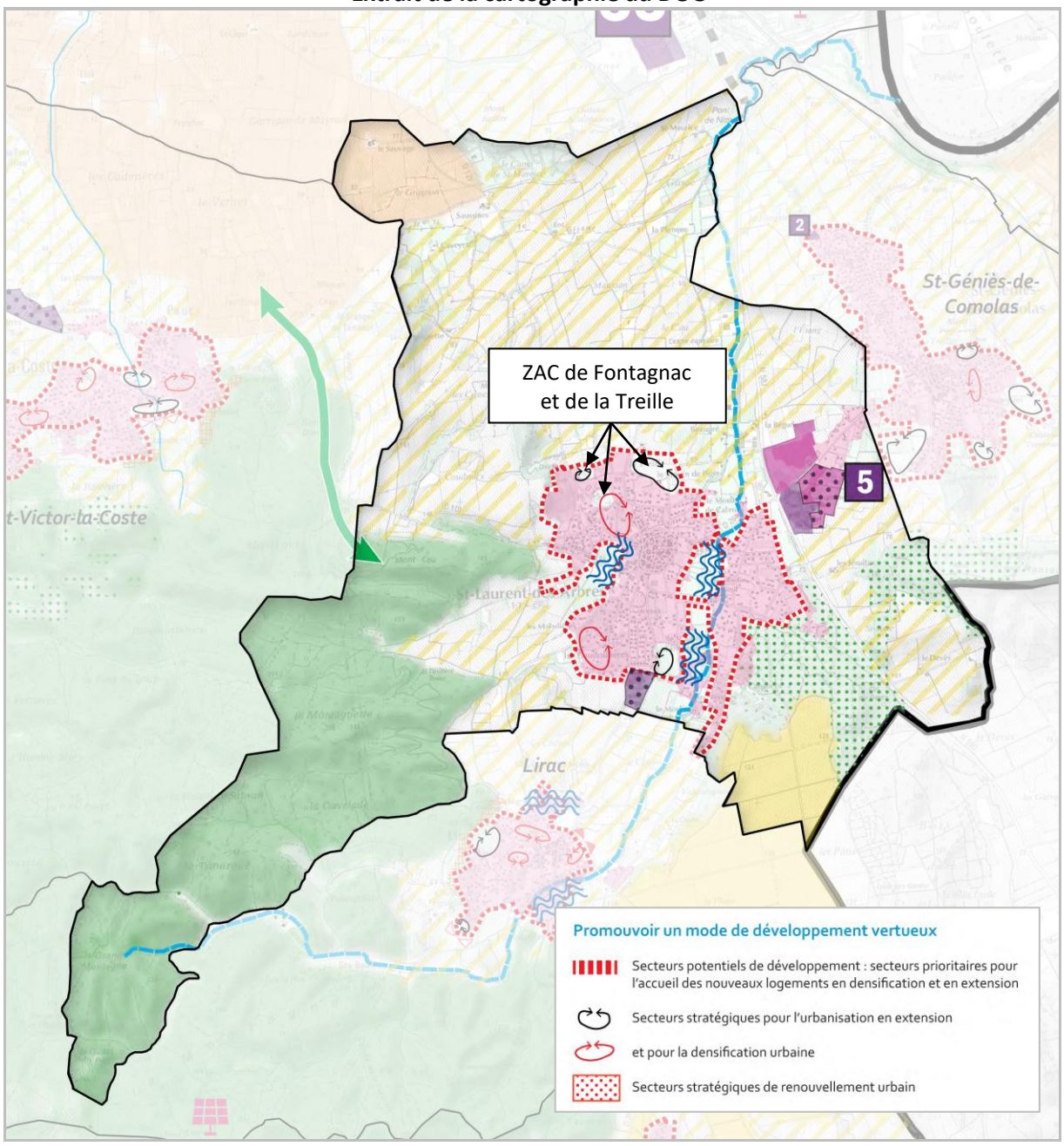
L'opération présente ainsi une véritable utilité publique du point de vue :

**- des objectifs de production de logements assignés à la commune par le SCoT du Gard Rhodanien au regard de l'Orientation 2-1 du DOO *« Produire environ 12.000 logements en construction neuve à l'échelle du bassin de vie en fixant des objectifs ambitieux d'amélioration et de réhabilitation du parc existant »* :** l'opération contribuera à la réalisation de 40,9 à 46,5 % des objectifs communaux de production de logements sur la période 2020-2035 ;

**- de la stratégie de territorialisation de la production résidentielle du SCoT au regard de l'Orientation 2-2 du DOO *« Répartir l'offre de logements en constructions neuves en fonction de l'armature territoriale » :*** identifiée comme pôle de rayonnement, la commune de Saint-Laurent des Arbres doit prendre part à une répartition équilibrée de l'offre en logements à l'échelle du bassin de vie.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

**Extrait de la cartographie du DOO**




*SCoT du Gard Rhodanien*

## 1-1-2 Les objectifs du PLH du Gard Rhodanien

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération du Gard Rhodanien a été approuvé par délibération du conseil communautaire n°127/2019 du 16 décembre 2019.

Au terme de l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation, *« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. »*

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

Etabli pour la période 2019-2024, le PLH est arrivé à échéance le 31 décembre 2024. Toutefois, dans l'attente de l'élaboration du prochain PLU, la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien a sollicité l'Etat pour obtenir une prorogation de 2 ans.

En accord avec les orientations du projet de SCoT[6], le PLH se fixe un objectif ambitieux de relance démographique et de développement d'une offre de logements adaptée et structurée à l'échelle de l'agglomération. Il projette ainsi la production de 700 logements en moyenne par an, dont 560 résidences principales.

Le PLH comprend un volet territorial destiné à ventiler les objectifs de production de logements par commune, en fonction de l'armature territoriale du SCoT. Il définit :

- Les objectifs de production à atteindre,
- Les programmes de logements qui permettront d'atteindre cet objectif,
- Les outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements.

Concernant la commune de Saint-Laurent des Arbres, le PLH fixe un objectif de production résidentielle de 150 logements sur la période 2019-2024, soit une moyenne de 25 logements par an. L'achèvement de la ZAC de Fontagnac et la Treille, avec un potentiel estimé par le PLH à 109 logements, est ciblé par le document pour contribuer à l'atteinte de cet objectif.

Considérant que l'horizon du PLH a été repoussé à 2026, l'objectif peut être réévalué à 200 logements (sur la base de 25 logements supplémentaires par an).

Selon les données SITADEL au 1er juillet 2026, depuis l'entrée en vigueur du PLH, 44 logements ont été créés sur la commune. Le delta est donc de 156 logements.

Avec un programme de 170 logements neufs, la ZAC de Fontagnac et la Treille vient compléter l'offre résidentielle en restant compatible avec l'objectif du PLH. Elle vient surtout pallier l'insuffisance de la production résidentielle constatée sur la période 2019-2026 et contribuer, à court terme, aux objectifs de production de logement assignés à la commune par le PLH.

L'opération présente ainsi une véritable utilité publique du point de vue :

**- des objectifs réévalués de production de logements assignés à la commune par le PLH du Gard Rhodanien 2019-2024 (prorogé à 2026) au regard de son Orientation n°1 *« Relancer et structurer la production de logements à l'échelle du territoire du Gard Rhodanien »* :** l'opération se révèle être un levier majeur de production résidentielle venant pallier une dynamique productive insuffisante et contribuera à 85 % des objectifs communaux réévalués de production de logements ;

**- de la stratégie de territorialisation de la production résidentielle du PLH au regard de son Orientation n°1 *« Relancer et structurer la production de logements à l'échelle du territoire du Gard Rhodanien » :*** l'opération permettra à la commune de Saint-Laurent des Arbres de prendre toute sa place dans la stratégie de répartition équilibrée de l'offre à l'échelle de l'agglomération.

[6] Etabli antérieurement au SCoT, le PLH a été fondé sur les orientations du PADD du SCoT débattu en conseil communautaire du 12 février 2018.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

## 1-2 La contribution aux objectifs de diversification et d'adaptation de l'offre résidentielle

### 1-2-1 Les objectifs du SCoT du Gard Rhodanien

Le SCoT développe une ambition de diversification et d'adaptation de l'offre en logements pour répondre à la multiplicité des situations et besoins des ménages. *« L'objectif consiste à diversifier davantage l'offre afin de permettre à tous les ménages de trouver un logement adapté à leurs besoins à chaque stade de leur vie.* » (PADD, Défi 1, page 27)

Il s'agit en particulier de :

- Développer de plus petits logements aux besoins des jeunes, des familles monoparentales, des personnes âgées, …
- Diversifier le stock de logement individuels,
- Favoriser le développement du parc locatif à hauteur de 20 % de la production résidentielle nouvelle,
- Répondre aux besoins des publics spécifiques, et notamment les personnes âgées en perte d'autonomie.

A Saint-Laurent des Arbres, selon l'INSEE, la structure des ménages se caractérise comme suit :

- L'effet de desserrement des ménages se fait sentir : la taille moyenne des ménages est de 2,5 personnes en 2023 contre 3,2 en 1990 et 2,7 en 2017,
- Les familles monoparentales représentent 9,4 % du parc résidentiel (contre 15,2 % à l'échelle intercommunale), marquant un infléchissement notable par rapport à 2017 (15,5 %),
- Les ménages composés d'une seule personne concernent majoritairement les classes les plus âgées et 39 % des personnes de 80 ans ou plus déclarent vivre seules.

La structure du parc résidentiel se caractérise comme suit :

- Une forte prédominance de la maison individuelle (91,7 % du parc contre 72,9 % à l'échelle intercommunale),
- Une forte représentation des grands logements (51 % ont 5 pièces ou plus et 84,3 % ont 4 pièces ou plus), avec une moyenne de 4,8 pièces par maison,
- Un parc locatif à 19,1 % (contre 32,7 % à l'échelle intercommunale).

Le parc résidentiel est donc largement orienté vers la maison individuelle tenue en propriété par une famille avec enfants. Il est peu adapté pour capter des ménages jeunes entamant un parcours résidentiel et pour répondre aux évolutions contemporaines de la structure familiale (famille monoparentale, …).

Par sa programmation, la ZAC de Fontagnac et la Treille propose des modes d'habitat diversifiés et des logements plus petits, permettant de répondre à une diversité de besoins :

- 40 % de logements individuels de type T3/T4
- 30 % de logements individuels groupés de type T3
- 30 % de logements collectifs de type T2/T3.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

Par ailleurs, au vu de la progression notable des classes d'âge supérieures sur la dernière décennie, le logement des seniors devient un enjeu tangible sur la commune. En effet, la part des 65-79 ans dans la population communale est passée de 9,8 % en 2012 à 13,8 % en 2023 (soit + 152 personnes) et celle des 80 ans et plus est passée de 2,5 % à 3,9 % sur la même période (soit + 49 personnes). Les seniors représentent 17,7 % de la population communale en 2023 contre 12,3 % en 2012, alors que les classes d'âge 0-15 ans, 25-39 ans et 40-54 ans diminuent en proportion.

L'opération prévoit aussi la réalisation d'une résidence sociale pour les seniors d'environ 30 logements, permettant aux personnes âgées les plus modestes de bénéficier d'un logement accessible financièrement et de disposer d'une gamme de services préservant leur autonomie. (Cf. Courrier de Grand Delta Habitat en annexe).

L'opération présente ainsi une véritable utilité publique du point de vue :

**- de l'objectif de diversification et d'adaptation du parc de logements porté par le SCoT au regard de l'Orientation 2-3 du DOO *« Diversifier le parc de logements pour assurer le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs »* :** l'opération permet une diversification du parc de logements répondant aux besoins de toutes les populations et aux besoins des publics spécifiques.

1-2-2 Les objectifs du PLH du Gard Rhodanien

Le PLH se fait le relai du SCoT et affirme deux ambitions stratégiques : *« Développer une offre de logements en phase avec les besoins et les aspirations des ménages locaux dans toute leur diversité »* et *« Répondre aux besoins des publics spécifiques ».*

Il s'agit en particulier de développer une offre attractive pour les jeunes ménages et les classes moyennes en leur permettant d'entamer un parcours résidentiel par une offre locative et en accession abordable et des logements plus petits.

Au sein de la ZAC, les types de logements seront diversifiés. Même si le lien n'est pas absolu entre les modes d'habitat et les modes d'habiter, l'habitat collectif et les logements individuels groupés favoriseront l'augmentation du parc locatif et une part sera ouverte à l'accession abordable.

L'opération présente ainsi une véritable utilité publique du point de vue :

**- de l'objectif de diversification et d'adaptation du parc de logements porté par le PLH au regard de l'Orientation 2 *« Développer une offre de logements diversifiée et attractive en réponse aux besoins et attentes des ménages »* :** l'opération permet une diversification du parc de logements qui, en favorisant l'augmentation du parc locatif et l'accession abordable, répond aux besoins de toutes les populations, notamment les populations jeunes.

Le PLH prévoit par ailleurs d'accompagner les besoins liés au vieillissement de la population en développant une offre de logements adaptés aux personnes âgées. A cet effet, sont ciblés :

- La mise en œuvre d'une politique d'adaptation des logements existants,
- Le développement d'une offre nouvelle de logements autonomes adaptés,

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

- La production d'une offre alternative, intermédiaire entre le logement indépendant et l'EHPAD (de type résidences seniors, habitat intergénérationnel, …).

Au vu du vieillissement progressif de la population et de la surreprésentation des maisons individuelles dans le parc de résidences principales, la commune offre peu d'alternatives aux seniors souhaitant quitter un logement devenu trop grand ou moins adapté, tout en restant sur leur territoire.

La création d'une résidence sociale seniors permettrait de proposer aux seniors autonomes des logements plus compacts, accessibles financièrement et adaptés au vieillissement, tout en favorisant leur maintien sur la commune.

L'opération présente ainsi une véritable utilité publique du point de vue :

**- de l'objectif d'adaptation de l'offre résidentielle porté par le PLH au regard de l'Orientation 3 *« Répondre aux besoins des publics spécifiques »* :** l'opération prévoit la réalisation d'une résidence sociale seniors pour répondre aux besoins de logements adaptés et équipés des personnes âgées.

## 1-3 La contribution aux objectifs de mixité sociale de l'habitat

### 1-3-1 Etat des lieux de l'offre locative sociale sur la commune

La commune de Saint-Laurent des Arbres n'entre pas dans le champ de l'article 55 de la loi SRU imposant aux communes de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux[7] sur l'ensemble de leur parc de résidences principales. Pour autant, avec une population de 2.996 habitants au 1er janvier 2023[8], elle pourrait y être soumise dans les prochaines années.

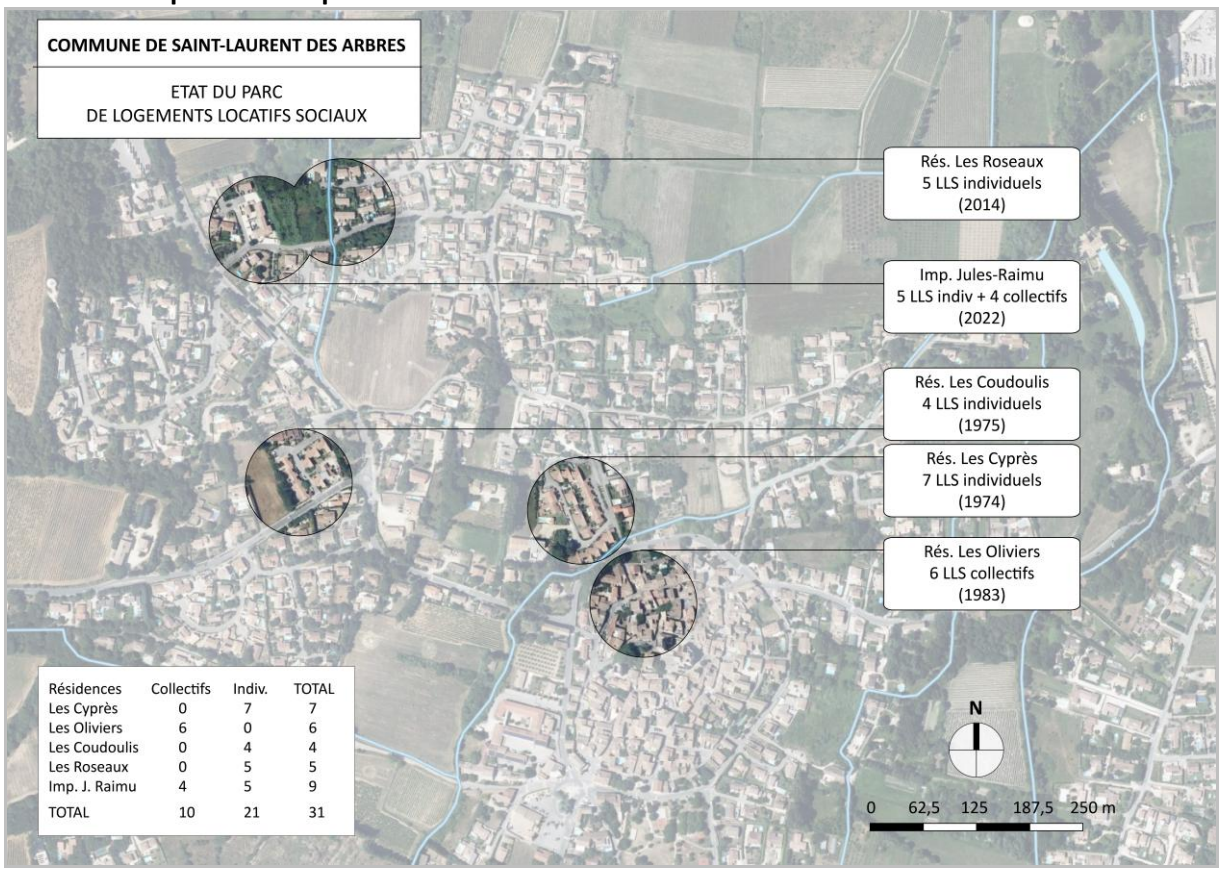
Au vu du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) 2025, le parc social de la commune compte 31 logements locatifs sociaux, soit environ 2,5 % du parc communal de résidences principales. L'offre s'articule sur 5 résidences gérées par deux bailleurs sociaux, dont deux réalisées dans le cadre de la première phase de la ZAC (en 2014 et 2022). Le parc social est constitué de 21 logements individuels et 10 logements en immeubles collectifs. Les modes de financement se répartissent entre 7 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, attribués aux locataires en situation de grande précarité) et 24 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social correspondant aux locations HLM).

Par ailleurs, la commune enregistre 25 demandes en logement social en attente au 31 décembre 2025, aucune attribution n'ayant eu cours sur l'année 2025[9].

[7] L'article 55 de la loi SRU (modifié par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013) oblige les communes de plus de 3.500 habitants appartenant à une intercommunalité de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants à disposer au moins, au sein de leur parc de résidences principales, de 25% de logements sociaux et 20% dans les territoires moins tendus.
[8] Source INSEE, Populations de référence millésimées 2023 entrant en vigueur le 1er janvier 2026
[9] Source https://www.demande-logement-social.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

**Répartition du parc locatif social sur la commune de Saint-Laurent des Arbres**




| Résidences | Collectifs | Indiv. | TOTAL |
|---|---|---|---|
| Les Cyprès | 0 | 7 | 7 |
| Les Oliviers | 6 | 0 | 6 |
| Les Coudoulis | 0 | 4 | 4 |
| Les Roseaux | 0 | 5 | 5 |
| Imp. J. Raimu | 4 | 5 | 9 |
| TOTAL | 10 | 21 | 31 |

## 1-3-2 Les objectifs du SCoT du Gard Rhodanien

Le SCoT du Gard Rhodanien se fixe pour objectif de diversifier le parc de logements pour assurer le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs. *« L'objectif consiste à diversifier davantage l'offre afin de permettre à tous les ménages de trouver un logement adapté à leurs besoins à chaque stade de leur vie. »* (PADD, Défi 1, page 27)

Concernant Saint-Laurent-des-Arbres, le SCoT projette que la commune sera concernée par l'article 55 de la loi SRU d'ici 2035 car elle devrait dépasser le seuil des 3.500 habitants. L'objectif est donc d'amorcer un rattrapage en créant 30% minimum de logements locatifs sociaux (LLS) sur l'ensemble des nouvelles résidences principales à créer d'ici 2035.

L'opération prévoit en conséquence une part de 30 % de logements sociaux, soit 50 logements répartis comme suit :

- 20 logements locatifs sociaux,
- 30 logements en résidence sociale seniors.

Les 20 logements locatifs sociaux seront ventilés sur plusieurs lots pour éviter leur concentration et favoriser une réelle mixité sociale de l'opération.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

L'opération présente ainsi une véritable utilité publique du point de vue :

**- des objectifs de production de logements locatifs sociaux assignés à la commune par le SCoT au regard de l'Objectif 2-3 du DOO *« Diversifier le parc de logements pour assurer le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs »* :** l'opération prévoit une part de 30 % de logements sociaux sur le programme global des constructions, soit 50 logements sociaux ;

**- de l'anticipation de l'application de l'article 55 de la loi SRU :** l'opération permet d'amorcer un rattrapage sur l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales.

### 1-3-3 Les objectifs du PLH du Gard Rhodanien

Le PLH se fixe pour objectif de renforcer l'offre locative sociale et d'en assurer une répartition plus solidaire à l'échelle du territoire intercommunal. En effet, l'enjeu identifié est de « *développer une offre de logements en phase avec les besoins et les aspirations des ménages locaux dans toute leur diversité et au travers de cette offre de répondre aux enjeux de mixite sociale et territoriale. »* (PLH, Orientation 2, page 111)

A cet effet, les objectifs territorialisés du PLH assignent à la commune de Saint-Laurent des Arbres de produire un minimum de 23 logements locatifs sociaux sur la période 2019-2024, soit 15% de la production globale de logements. Considérant que l'horizon du PLH a été repoussé à 2026, l'objectif peut être réévalué à 30 logements.

Depuis l'entrée en vigueur du PLH, la ZAC a permis de réaliser une résidence de 9 logements locatifs sociaux mis en service en 2022. Le delta est donc de 14 à 21 logements à produire.

Avec un programme de 20 logements locatifs sociaux (hors résidence sociale seniors), l'opération permet d'atteindre les objectifs réévalués du PLH.

L'opération présente ainsi une véritable utilité publique du point de vue :

**- des objectifs réévalués de production de logements locatifs sociaux assignés à la commune par le PLH 2019-2024 (prorogé à 2026) au regard de son Orientation n°2 *« Développer une offre de logements diversifiée et attractive en réponse aux besoins et attentes des ménages »* :** l'opération se révèle être un levier majeur de production de logements locatifs sociaux et permet d'atteindre l'objectif du PLH ;

**- de la stratégie de territorialisation des objectifs de production de logements locatifs sociaux du PLH, au regard de son Orientation n°2 :** l'augmentation du parc social sur la commune de Saint-Laurent des Arbres participe à la mise en place d'une répartition plus solidaire de l'offre sociale à l'échelle de l'agglomération.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

## 2- La réalisation d'un équipement public au bénéfice de tous les habitants

### 2-1 Conforter la dynamique associative

Saint-Laurent des Arbres bénéficie d'un tissu associatif très dynamique, comptant plus d'une trentaine d'associations dans les domaines socio-culturels (théâtre, musique, arts plastiques, bien-être, ...) et sportifs (football, tennis, gymnastique, fitness, arts martiaux, ...). Ce tissu associatif favorise l'accès à la culture, aux activités sportives et aux loisirs pour tous les habitants de la commune et constitue l'un des premiers vecteurs de lien social, de solidarité et d'intégration à la communauté villageoise. Il fait de Saint-Laurent des Arbres une commune active et attractive.

La commune possède un centre socio-culturel situé au Sud du centre historique. Avec deux salles pouvant accueillir respectivement 40 et 200 personnes, un dojo et une salle de gymnastique, il accueille plusieurs associations culturelles et sportives et permet de proposer des événements et manifestations (expositions, conférences, marché de Noël, …). Des travaux de rénovation et de mise aux normes ont été entrepris en 2024. Le centre socio-culturel constitue ainsi une polarité dans la dynamique villageoise.

Pour autant, l'occupation du centre socio-culturel arrive à saturation et ne permet pas de proposer des créneaux suffisants aux associations (en particulier au niveau du dojo). L'apport de population induit par l'achèvement de la ZAC aura vraisemblablement pour effet d'augmenter le nombre d'adhérents et, en conséquence, d'accentuer ces difficultés. Le besoin se fait donc sentir pour la commune de disposer de nouveaux locaux afin de faciliter le déploiement des activités proposées aux habitants par les associations.

### 2-2 Développer les pratiques sportives

La commune est équipée d'installations sportives de plein air (terrain de football, courts de tennis, city stade, boulodrome, arènes). Le centre socio-culturel permet quant à lui la pratique de certains sports en salle (arts martiaux, gymnastique) mais n'est pas adapté à l'accueil d'autres sports (handball, basket, volley, badminton, …). Les licenciés pratiquent donc dans les installations des communes voisines. La commune souhaite donc proposer des locaux adaptés à la pratique des sports en salle afin d'initier une nouvelle dynamique sportive sur la commune.

### 2-3 Un équipement au service des seniors

En se positionnant à proximité immédiate de la résidence sociale seniors, la nouvelle salle multi-activités permettra de proposer des activités sportives adaptées aux seniors en limitant leurs besoins en déplacement.

## 3- Une opération bénéfique pour la dynamique sociale et économique de la commune

### 3-1 Des espaces publics vecteurs de lien social

La position privilégiée des secteurs de projet s'inscrit pleinement dans la volonté communale d'améliorer les aménités aux quartiers existants. En effet, les aménagements à destination des habitants du quartier serviront également aux habitants des quartiers voisins. Dans ce sens, la création d'aires de jeux et d'espaces verts vient rééquilibrer le manque d'offre d'espaces d'intérêt

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

collectif dans la partie Nord de la commune. Ces aménagements constitueront de plus des espaces de lien et de rencontre entre les nouveaux ménages et les habitants de la commune, facilitant ainsi les interactions et favorisant l'intégration sociale des futurs résidents.

### 3-2 Une opération profitable aux commerces et services du centre-ville

D'autre part, situé à proximité de l'opération, le cœur de ville est facilement accessible par les mobilités douces. Ainsi, le développement du projet va générer une augmentation de la fréquentation du centre-ville et sera profitable aux services et commerces de proximité et, de façon plus globale, à la dynamique du cœur de ville.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

# Annexe

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 030-213002785-20261105-DEL0912026-DE

**DIRECTION DU DEVELOPPEMENT et du PATRIMOINE**

N/Réf. : JE/CR

Affaire suivie par : Julien ESTELA
☎ : 07 88 15 08 46 – Julien.estela@granddelta.fr

MAIRIE de Saint-Laurent-des-Arbres

1 Place de la Mairie

30126 SAINT-LAURENT-DES-ARBRES

Objet : Proposition phasage – Résidence Alter Séniors
30126 Saint-Laurent-des-Arbres

AVIGNON, le 9 septembre 2026,

Madame la Maire,

Dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC de Saint-Laurent-des-Arbres et des réflexions actuellement menées sur son phasage, Grand Delta Habitat souhaite confirmer l'intérêt de la réalisation, dès la première phase de l'opération, d'une résidence sociale sénior de 30 logements.

Cette programmation répond à une évolution démographique marquée de la commune. Selon les données INSEE, les habitants âgés de 65 ans ou plus représentent 17,7 % de la population en 2023, avec 530 personnes recensées. Plus largement, les personnes de 55 ans ou plus représentent près de 30 % de la population communale, soit 892 personnes. La part des retraités parmi les habitants de 15 ans ou plus est également passée de 19,4 % en 2012 à 25,7 % en 2023.

En parallèle, le parc de logements est très largement composé de maisons individuelles, qui représentent 91,6 % des logements contre seulement 7,9 % d'appartements. La commune offre ainsi peu d'alternatives aux séniors souhaitant quitter un logement devenu trop grand ou moins adapté tout en restant sur leur territoire.

La création de 30 logements permettrait de proposer aux séniors autonomes des logements plus compacts, accessibles et adaptés au vieillissement, tout en favorisant leur maintien sur la commune et la libération de logements familiaux au bénéfice de nouveaux ménages.

Ce projet s'inscrit pleinement dans la démarche Alter Senior® développée par Grand Delta Habitat, qui vise à accompagner le vieillissement de la population à travers des logements adaptés, confortables et à loyers maîtrisés. Cette dimension sociale apparaît d'autant plus importante que le taux de pauvreté atteint 8 % à Saint-Laurent-des-Arbres et 21 % à l'échelle du Gard. Cette démarche permet également de maintenir voire de recréer des liens sociaux avec, au sein de la résidence, une salle commune permettant les rencontres.

Enfin, l'intégration de cette résidence dès la première phase de la ZAC, à proximité du centre historique et des équipements prévus dans ce secteur, apparaît particulièrement cohérente avec les objectifs de ce type d'habitat : proximité des services, maintien du lien social et parcours résidentiel adapté.

Au regard de ces éléments, Grand Delta Habitat considère que la réalisation de cette résidence sociale sénior de 30 logements répond à un besoin identifié du territoire et justifie son intégration dès la première phase de l'opération.

Par délégation,
Julien ESTELA
Responsable du Pôle Maîtrise d'Ouvrage Rhodanien



GRAND DELTA HABITAT, UNE NOUVELLE VISION DU LOGEMENT