

VERDI

Lunel
Avignon
Aix en Provence
Lyon

Révision du PLU Commune d'AUBAIS

Réunion en Conseil Municipal du 02-05-2022

Débat sur le projet de PADD



■■■ Sommaire

1. Etat d'avancement

2. Projet communal et scénario démographique

VERDI

■ ■ ■ 1. Etat d'avancement

Nov. 2020



Délibération prescription

Diagnostic

Décembre 2020 à Mars 2021

Projet communal

Printemps 2021 à mai 2022



Atelier élus – 15-04 et 17-06-2021



Atelier avec la commission – 01-07-2021



Présentation du PADD aux PPA → le 07-09-2021



Echanges avec les PPA (SCOT et DDTM) sur le projet de PADD → automne 2021-hiver 2022

Traduction réglementaire

Printemps, été, automne 2022



VERDI

■ ■ ■ 2. Projet communal et scénario démographique

Le projet communal envisagé s'organise autour de 3 grands axes :

Axe n°1 :

Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré

1. Maîtriser la croissance démographique
2. Permettre la réalisation d'un parcours résidentiel
3. Modérer la consommation d'espaces

Axe n°2 :

Renforcer l'attractivité du territoire en préservant son authenticité et son cadre de vie

1. Renforcer le dynamisme économique local et développer les emplois sur la commune
2. Préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales, garantes d'un cadre de vie de qualité et génératrices d'une économie touristique
3. Anticiper les besoins en équipements et en infrastructures de transport

Axe n°3 :

Mettre l'Environnement au cœur du développement

1. Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue
2. Promouvoir un urbanisme soutenable
3. Intégrer la gestion des risques et nuisances dans les choix de développement

Axe n°1 : Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré

Axe n°1 : Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré

☐ Orientation n°1 :

Maîtriser la croissance démographique

Thème du CU

Politique
d'aménagement et
d'urbanisme



Habitat

Actions déclinées

❖ **Action 1** : Maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants en cohérence avec l'offre de service et le niveau d'équipements de la commune et l'identité communale

❖ **Action 2** : Poursuivre un rythme de croissance de l'ordre de 1,2 %/an sur la période 2022-2032 afin d'atteindre 3 360 habitants à l'horizon 2032

Rappel :

- Sur la période 2013-2018, la commune enregistre un rythme de croissance annuel de +2,4% ; la population passant de 2 526 habitants à 2 8443.

Rappel des objectifs fixés par le SCoT Sud Gard

- Accueillir 52 000 nouveaux habitants
- Produire près de 38 000 logements dont 20% de logements locatifs sociaux
- Réaliser la moitié des nouveaux logements au sein des enveloppes urbaines déjà constituées

A l'échelle du territoire Rhône Vistre Vidourle

- Accueillir 3 915 nouveaux habitants
- Produire près 3 000 logements

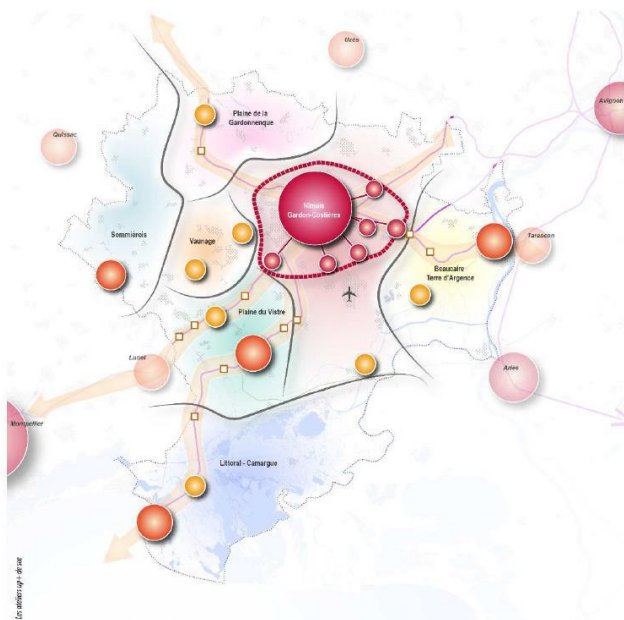
CC Rhône Vistre Vidourle :

- 10 communes
- 26 850 habitants (données INSEE 2017)

→ Si répartition au prorata du nombre d'habitants (absence de PLH) → les Aubaisiens = 10% de la CC

Sur Aubais :

- Accueil de 300 logements sur la période 2018-2030
- Logements produits entre 2018 et 2020 : 41
- **TOTAL besoin en logements sur 2021-2030 : environ 260 logements**



EPCI	Nombre Logements	Renouvellement urbain (%)	Polarités - Nombre de communes concernées	Renouvellement urbain (%)	Foncier mobilisé en extension (ha)	
Nîmes Métropole	20600	45 %	Ville centre (1)	70 %	46	324
			Cœur d'agglomération (7)	35 %	71	
			Pôle structurant de bassin (3)	35 %	45	
			Villes/villages desservis (4)	38 %	47	
			Autres villes/villages (24)	38 %	115	
Petite Camargue	6250	45 %	Pôle d'équilibre (1)	45 %	56	112
			Villes/villages desservis (3)	35 %	50	
			Autres villes/villages (1)	70 %	6	
Rhony Vistre Vidourle	3000	50 %	Pôle structurant de bassin (1)	80 %	4	55
			Villes/villages desservis (4)	40 %	25	
			Autres villes/villages (5)	45 %	26	
Pays de Sommières	3500	50 %	Pôle d'équilibre (1)	50 %	8	67
			Pôle structurant de bassin (1)	35 %	14	
			Autres villes/villages (16)	50 %	45	
Terre de Camargue	1800	55 %	Pôle d'équilibre (1)	80 %	5	30
			Pôle structurant de bassin (1)	40 %	12	
			Villes/villages desservis (1)	33 %	13	
Beaucaire Terre d'Argence	3650	50 %	Pôle d'équilibre (1)	80 %	6	60
			Pôle structurant de bassin (1)	40 %	35	
			Autres villes/villages (3)	45 %	19	
	38800	50 %				648

Types de commune	Densités communales minimales (lgts / ha)
Ville centre	50
Cœur d'agglomération	35
Pôle d'équilibre	35
Pôle structurant	30
Ville ou village desservi par un transport en commun performant (gare notamment)	30
Autre ville / village	25

Axe n°1 : Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré

☐ Orientation n°2 :

Permettre la réalisation d'un parcours résidentiel

Thème du CU

Politique
d'aménagement et
d'urbanisme



Habitat

Actions déclinées

❖ **Action 1** : Créer un nombre de logements en adéquation avec l'évolution démographique projetée

Permettre l'accueil de 260 logements (neufs + réhabilitations) sur la période 2021-2030, en compatibilité avec les orientations du SCoT Sud Gard;

❖ **Action 2** : Répondre aux besoins en logements en intégrant les évolutions sociétales (dessalement des ménages, vieillissement de la population...)

Promouvoir des formes urbaines diversifiées (habitat individuel « classique » ; habitat intermédiaire ; petit collectif...) et une variété de taille de logements afin de répondre aux besoins de tous (familles ; jeunes ménages ; personnes âgées

❖ **Action 3** : poursuivre le développement d'une offre sociale

Il s'agit notamment de permettre aux jeunes de se loger sur la commune

Axe n°1 : Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré

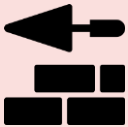
□ Orientation n°3 :

Modérer la consommation d'espaces

Thème du CU

Habitat

Modération de la
consommation
d'espaces



Actions déclinées

❖ **Action 1** : prioriser le développement au sein des enveloppes bâties existantes afin de préserver le cadre de vie et lutter contre l'étalement urbain

- Combler les dents creuses
- Prendre en compte le potentiel de logements issus des divisions parcellaires

→ Environ 169 logements réalisables au sein de l'enveloppe bâtie

❖ **Action 2** : permettre, en complément de la densification de l'enveloppe bâtie, le développement de quelques secteurs en extension

3 secteurs de développement fléchés permettant de réaliser environ 126 logements :

- Le Mas Begon
- Le secteur des Eounes
- Le secteur centre de l'Oreille

❖ **Action 3** : densifier le tissu bâti

Réduire la consommation foncière au regard des dix dernières années en passant d'une densité moyenne de 10 logements/ha à 25 logements/ha

Permettre l'urbanisation de 4,9 ha environ à vocation d'habitat contre 19,5 ha au cours des dix dernières années

Respecter une densité moyenne de 25 logements/ha sur les secteurs d'extension

Zoom sur le projet envisagé

Rappel étude de densification

- 6,3 hectares mobilisables
- 169 logements potentiels

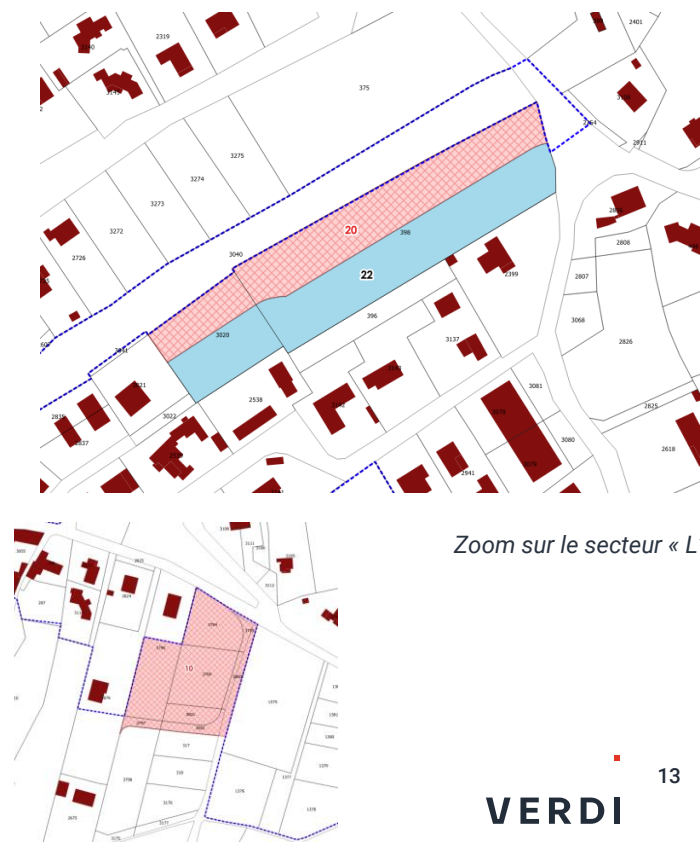
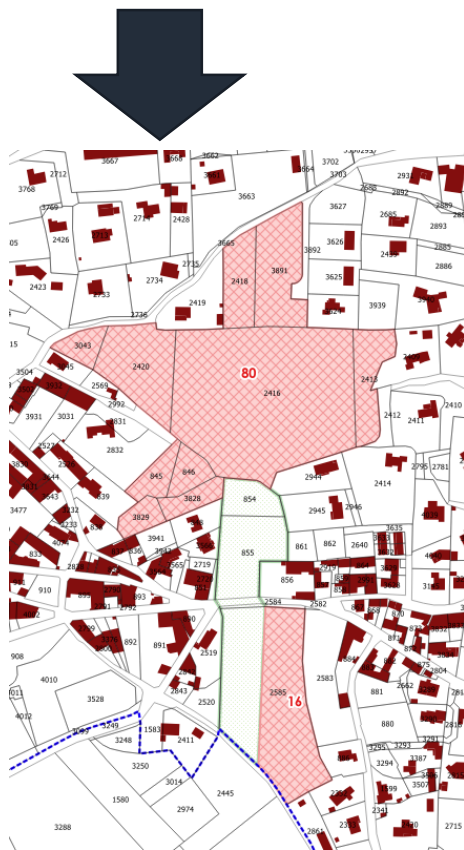
Besoins en extension – objectifs SCOT

- 260 - 169 = environ 91 logements
- Densité moyenne à respecter : 25 logts/ha
- Enveloppe foncière estimée = 4,9 ha environ

Projet envisagé par les élus

3 secteurs :



- Les Eounes :
 - Nord: 3,22 ha / 80 logements
 - Sud: 0,59 ha / 16 logements
 - Mas Begon :
 - 0,68 ha / 10 logements
 - L'Oreille centre :
 - 0,48 ha / 20 logements
- 4,97 ha / 126 logements**

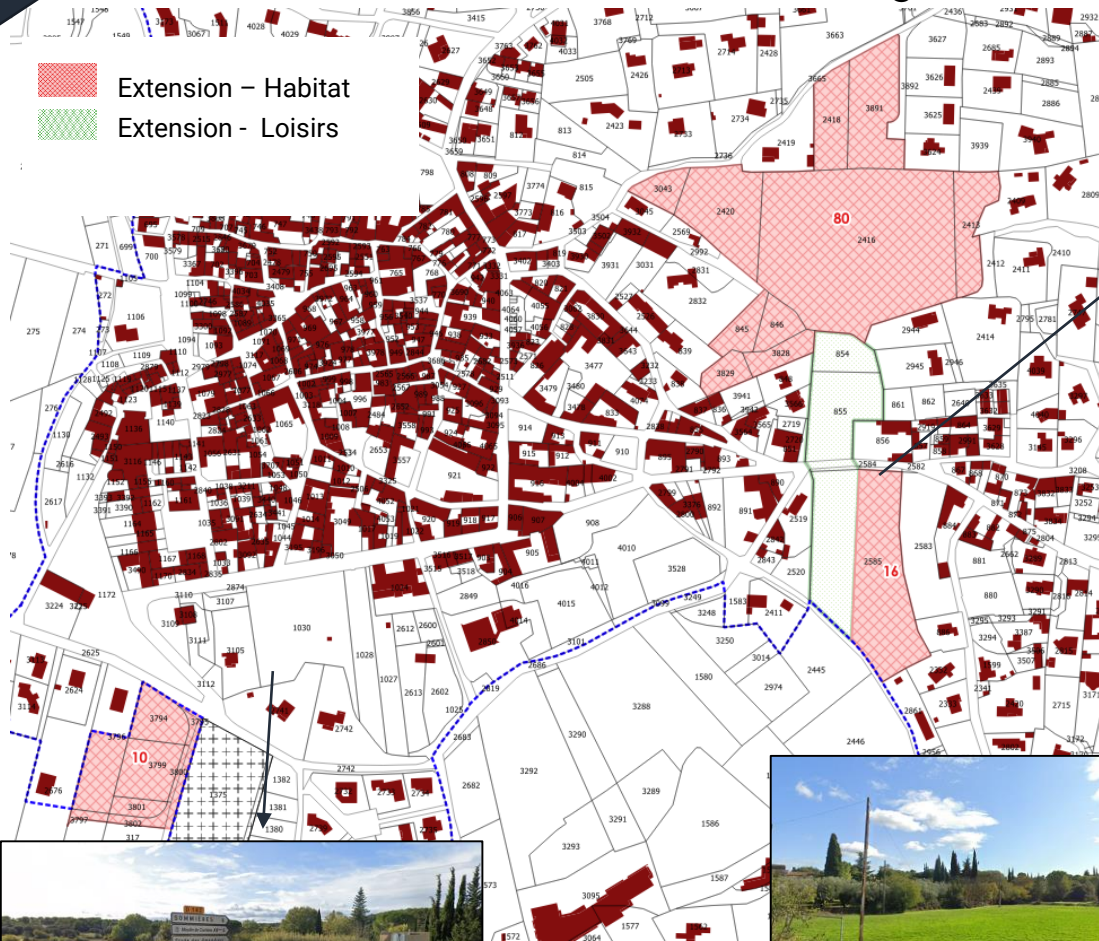


Zoom sur le secteur « L'Oreille »

Zoom sur les secteurs « Les Eounes » ; « Mas Begon »

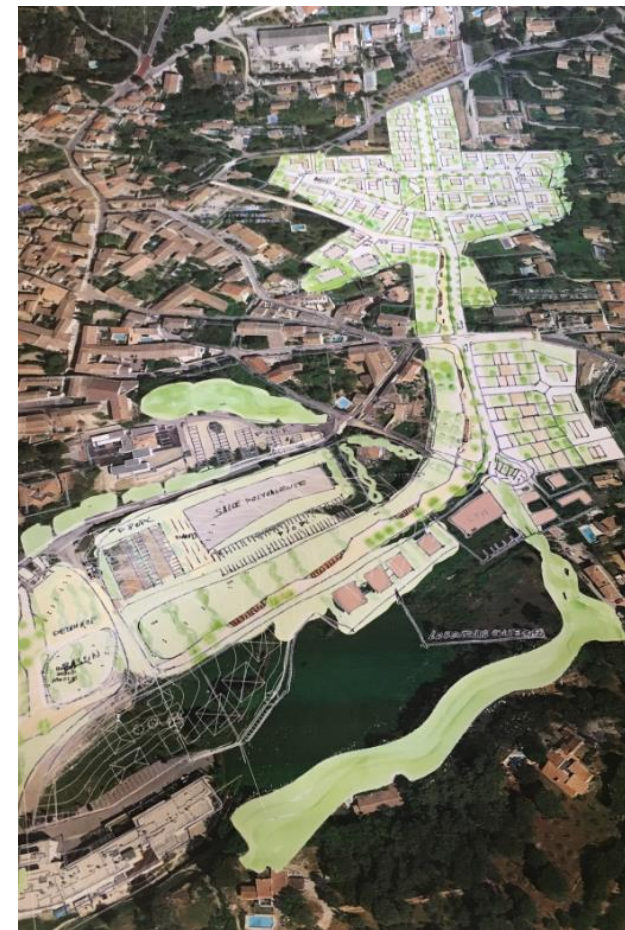
Zoom sur les 2 secteurs d'extension envisagés

-  Extension - Habitat
-  Extension - Loisirs



Secteur « Les Eounes » (schéma de principe)

- 3,81 ha dédiés à l'habitat - **env. 96 logements +**
- + espaces dédiés aux loisirs/équipements (*gestion des eaux pluviales + prise en compte des risques au cœur du projet → aménagement d'une coulée verte*)



Secteur « Mas Begon »

- 0,68 ha dédié à l'habitat - env. 10 logements
- Secteur de PUP



295 logements : 4,9 ha /126 logements (en extension) et 169 logements en densification 2021-2031

**1. étude de densification
(57%)**

- 6,3 hectares mobilisables
- 169 logements potentiels

**2. secteurs d'extension
(43%)**

- 4,9 hectares mobilisables
- 126 logements :
 - Les Eounes : 96 logements
 - Mas Begon : 10 logements
 - L'Oreille : 20 logements

Projet d'après méthodologie SCoT → 260 logements et 5 ha (2021- 2031)

EPCI	Nombre Logements	Renouvellement urbain (%)	Polarités - Nombre de communes concernées	Renouvellement urbain (%)	Foncier mobilisé en extension (ha)	
Rhony Vistre Vidourle	3000	50 %	Pôle structurant de bassin (1)	80 %	4	55
			Villes/villages desservis (4)	40 %	25	
			Autres villes/villages (5)	45 %	26	

« La stratégie du renouvellement urbain doit intégrer les problématiques opérationnelles qu'imposent de tels projets. A ce titre, un coefficient de rétention foncière est à définir au sein des PLH et des PLU(i). Cette rétention foncière ne peut être supérieure à celle utilisée dans le cadre du SCoT (à savoir 65 %), car les projets connus à courts termes à l'échelle de ces documents d'urbanisme sont censés être mieux maîtrisés. Seul 35% du foncier est considéré comme mobilisable dans la temporalité d'application du SCoT. » (extrait DOO du SCoT)

Axe n°2 : Renforcer l'attractivité du territoire en préservant son authenticité et son cadre de vie

Axe n°2 : Renforcer l'attractivité du territoire en préservant son authenticité et son cadre de vie

❑ Orientation n°1 :

Renforcer le dynamisme économique local et développer les emplois sur la commune

Thème du CU

Commerces



Economie



Actions déclinées

❖ Action 1 : Développer une offre de commerces traditionnels de proximité dans le cœur du village

- Réaménager la place du Cluz en permettant le développement de cellules commerciales de proximité
- Soutenir et accompagner les initiatives locales
- Valoriser le patrimoine communal pour répondre aux besoins → place du château
- Préserver les rez-de-chaussée commerciaux existants

❖ Action 2 : Conforter la zone artisanale de l'Oreille

3 traductions :

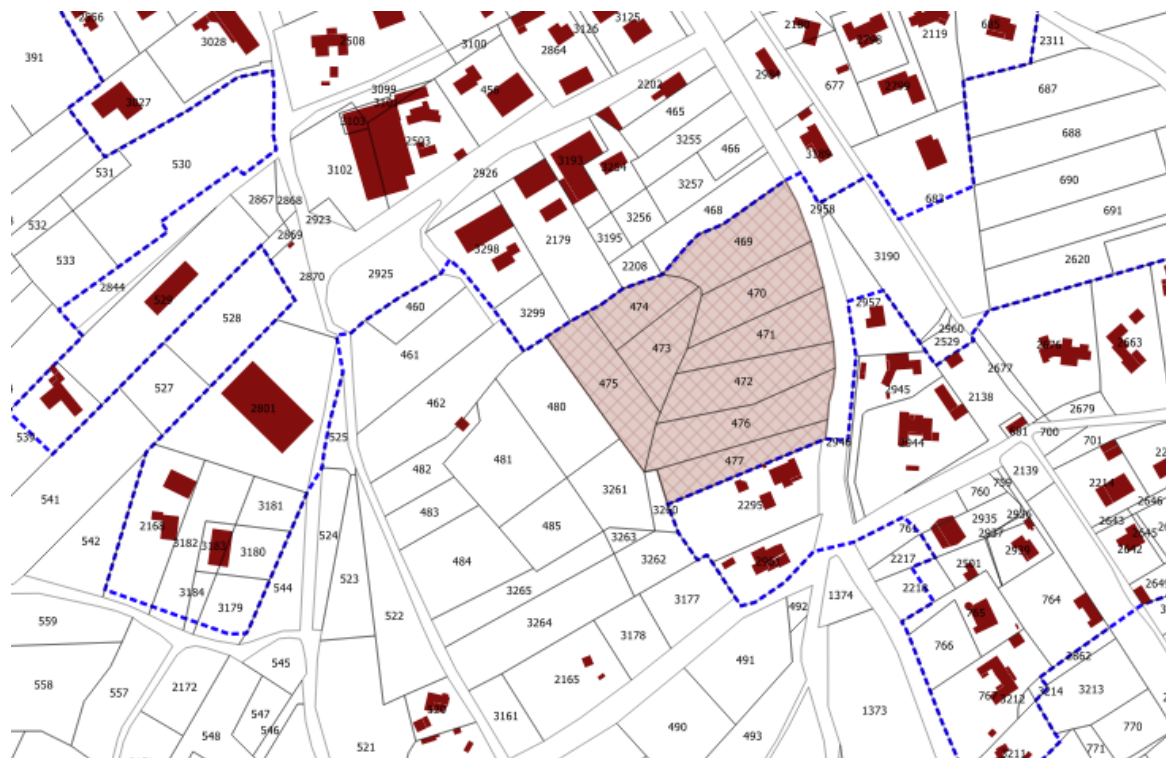
- Optimiser la zone artisanale → comblement des disponibilités foncières
- Stopper le phénomène de résidentialisation → « affirmer la vocation économique exclusive de la zone »
- Permettre le développement d'un secteur d'extension à l'entrée Sud de la zone destiné à l'installation d'activités d'hôtelleries ; activités de services/tertiaires

❖ Action 3 : Préserver le terroir agricole

- Maintenir les espaces présentant un fort potentiel agricole : Plaine de la Roque ; Plaine du Liverna ; Garrigues de Vlacrose ; Garrigue Plaine ; secteur du Pioch et Romarin ; Plaine de Rouvignargues
- Permettre le développement des exploitations existantes → prendre en compte les demandes formulées lors de la rencontre avec les exploitants

Zoom sur le projet de développement économique

La ZA de l'Oreille



- Conforter la ZA actuelle en mobilisant le foncier disponible
- Permettre une extension de la ZA sur la partie Sud (1,5 ha) afin de permettre l'accueil d'activités de type : hôtellerie ; activités tertiaires/services

Axe n°2 : Renforcer l'attractivité du territoire en préservant son authenticité et son cadre de vie préservé

❑ Orientation n°2 :

Préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales, garantes d'un cadre de vie de qualité et génératrices d'une économie touristique

Thème du CU

Paysage



Activités de loisirs



Actions déclinées

❖ Action 1 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti

- Préserver les caractéristiques des grandes unités paysagères (*la vallée du Vidourle, les collines boisées de l'ouest et du nord, la plaine agricole de Liverna, le Vallat d'Aujargues, la mosaïque d'espaces à l'est et le vieux village*)
- Valoriser le secteur du Château
- Identifier et préserver le patrimoine vernaculaire
- Préserver le patrimoine architectural tout en tenant compte des réalités territoriales → mise en place d'un PDA (périmètre délimité des abords des MH)

❖ Action 2 : Maintenir les cônes de vue, panoramas et percées visuelles sur le grand paysage et les éléments structurants

2 secteurs fléchés :

- Les vues sur le Château et depuis le Château
- Les espaces agricoles/naturels situés au Sud du bourg

❖ Action 3 : Conforter et développer l'attractivité touristique

5 traductions :

- Réaliser une passerelle de type himalayen sur le Vidourle
- Aménager un point touristique/culturel (guignette / table d'orientation, télescope...)
- Valoriser les abords du Lissac
- Remettre en état /rouvrir plusieurs chemins communaux
- Créer une retenue d'eau à partir des eaux de la STEP

Axe n°2 : Renforcer l'attractivité du territoire en préservant son authenticité et son cadre de vie préservé

☐ Orientation n°3 :

Anticiper les besoins en équipements et en infrastructures de transport

Actions déclinées

❖ Action 1 : Affirmer l'attractivité du centre-bourg par le développement du pôle d'équipements et de services

- Permettre l'accueil d'une nouvelle école sur le secteur « Au Cluz » → « construire l'école de demain »
- Restructurer la Mairie et le bâtiment de La Poste et permettre le réaménagement/le développement de la crèche et de la police municipale
- Permettre l'installation des services techniques municipaux au sud de l'Argilier et au nord d'équipements communaux (salle polyvalente, équipements sportifs et/ou culturels...)
- Faire du secteur de l'Argilier un pôle d'équipements culturels, sportifs et de loisirs
- Renforcer le lien entre le secteur de l'Oreille et le centre bourg par la création d'une plaine des sports, secteur chemin du Moulin à Vent

❖ Action 2 : Permettre aux habitants de mieux se déplacer

- Favoriser le développement des modes doux :
 - *Permettre une connexion sécurisée entre le bourg/l'Oreille ; le bourg/Garrigouille ; Garrigouille/l'Oreille*
 - *Réaménager l'ancienne voie ferrée en voie douce afin de relier Aubais à Gallargues*
 - *Relier Aubais à Congénie (relier la voie verte)*
- Sécuriser les entrées de village : entrée Sud du secteur de l'Oreille ; secteur de la Gare ; carrefour chemin du Mas de Bataille/chemin de Beau Site
- Encourager un meilleur accès à la gare de Vergèze

❖ Action 3 : Poursuivre le déploiement de la fibre optique

Thème du CU

Equipements



Mobilité



Communication numérique

Axe n°3 : Mettre l'Environnement au cœur du développement

Axe n°3 : Mettre l'Environnement au cœur du développement

□ Orientation n°1 :

Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

Thème du CU

Continuités
écologiques



Paysage



Actions déclinées

❖ Action 1 : préserver les cœurs de biodiversité et ensembles naturels patrimoniaux

- Protéger la richesse écologique des abords du Vidourle
- Préserver la mosaïque de milieux (espaces boisés/agricoles/humides) des secteurs suivants : *Roque d'Aubais, Liverna ; Bois de la Garenne ; Puech de Valcroze ; Le Pioch ; Plaine de Rouvignargues*

❖ Action 2 : maintenir la fonctionnalité des deux corridors écologiques terrestres identifiés par le SCoT Sud Gard

2 secteurs :

- *Au Sud : secteur de Rouvignargues*
- *Connexion entre le Rhône et le Vidourle en passant par les secteurs « Mas de Lauzière » ; « Mas de Fourcat » et « Romarin »*

❖ Action 3 : assurer la préservation des éléments de nature ordinaire, garants de la cohérence du territoire

Axe n°3 : Mettre l'Environnement au cœur du développement

☐ Orientation n°2 :

Promouvoir un urbanisme soutenable

Thème du CU

Energie



Actions déclinées

❖ Action 1: Préserver et valoriser la ressource en eau

- Sécuriser la ressource en eau → prise en compte des périmètres de protection / création d'un nouveau forage
- Supprimer les inégalités d'accès à l'eau entre Aubaisiens via la création d'une nouvelle conduite de refoulement

❖ Action 2: Assurer une cohérence entre développement urbain et capacités des réseaux

❖ Action 3: Maîtriser les énergies

- Favoriser la sobriété des constructions
- Encourager l'efficacité énergétique des constructions → « école de demain »
- Saisir les opportunités de développement des énergies renouvelables et de rénovation énergétique en lien avec la mise en œuvre du PCAET et des actions portées par la Communauté de Communes

Axe n°3 : Mettre l'Environnement au cœur du développement

☐ Orientation n°3 :

Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances

Thème du CU

Risques



Actions déclinées

❖ Action 1 : Intégrer la gestion des risques et nuisances dans les choix de développement

- Prendre en compte le risque inondation lié aux débordements du Vidourle et du Lissac
- Réduire le risque d'incendie en stoppant l'urbanisation dans ou à proximité des secteurs boisés de la commune
- Prendre en compte le risque de transport de matières dangereuses (canalisation de gaz) en limitant le développement dans les zones d'effets potentiels

❖ Action 2 : Maîtriser le ruissellement

- Limiter le développement dans les secteurs concernés par des risques de ruissellement → étude pluviale + étude Exzeco
- Réduire l'emprise des surfaces imperméabilisées
- Promouvoir une gestion intégrée des eaux pluviales

❖ Action 3 : limiter l'exposition aux nuisances







- Eloigner les zones d'habitat et les équipements sensibles des pôles générateurs de pollution et de bruit

Carte de synthèse







Urbanisation et activités

-  Conforter les enveloppes bâties existantes : privilégier la densification, le comblement de dents creuses, la réhabilitation des logements vacants
-  Densifier les secteurs des Eounes, de l'Oreille et du Mas Begon
-  Optimiser les disponibilités de la zone d'activités de L'Oreille
-  Permettre une extension à vocation d'activités tertiaires, services, hôtellerie secteur de l'Oreille
-  Permettre le développement touristique (Villa Vicha, passerelle Himalayenne avec table d'orientation ●)
-  Renforcer la centralité du bourg en permettant l'accueil de nouveaux commerces et services de proximité
-  Prendre en compte les projets des exploitants agricoles
-  Consolider la vocation de loisirs, sportif/activités du secteur de l'Argillier et permettre l'installation d'équipements publics
-  Renforcer le lien entre secteur de l'Oreille et le centre bourg avec la création de la Plaine des Sports
-  Permettre l'implantation des services techniques municipaux




Paysage et Patrimoine

-  Préserver les espaces agricoles, garants de l'identité communale et de la qualité des paysages
-  Maintenir les principaux boisements
-  Préserver la mosaïque des milieux : boisements, garrigues, espaces agricoles
-  Protéger/mettre en valeur le patrimoine bâti
-  Protéger/mettre en valeur le patrimoine naturel
-  Préserver les cônes de vue/ ouvertures visuelles



Milieux naturels / biodiversité

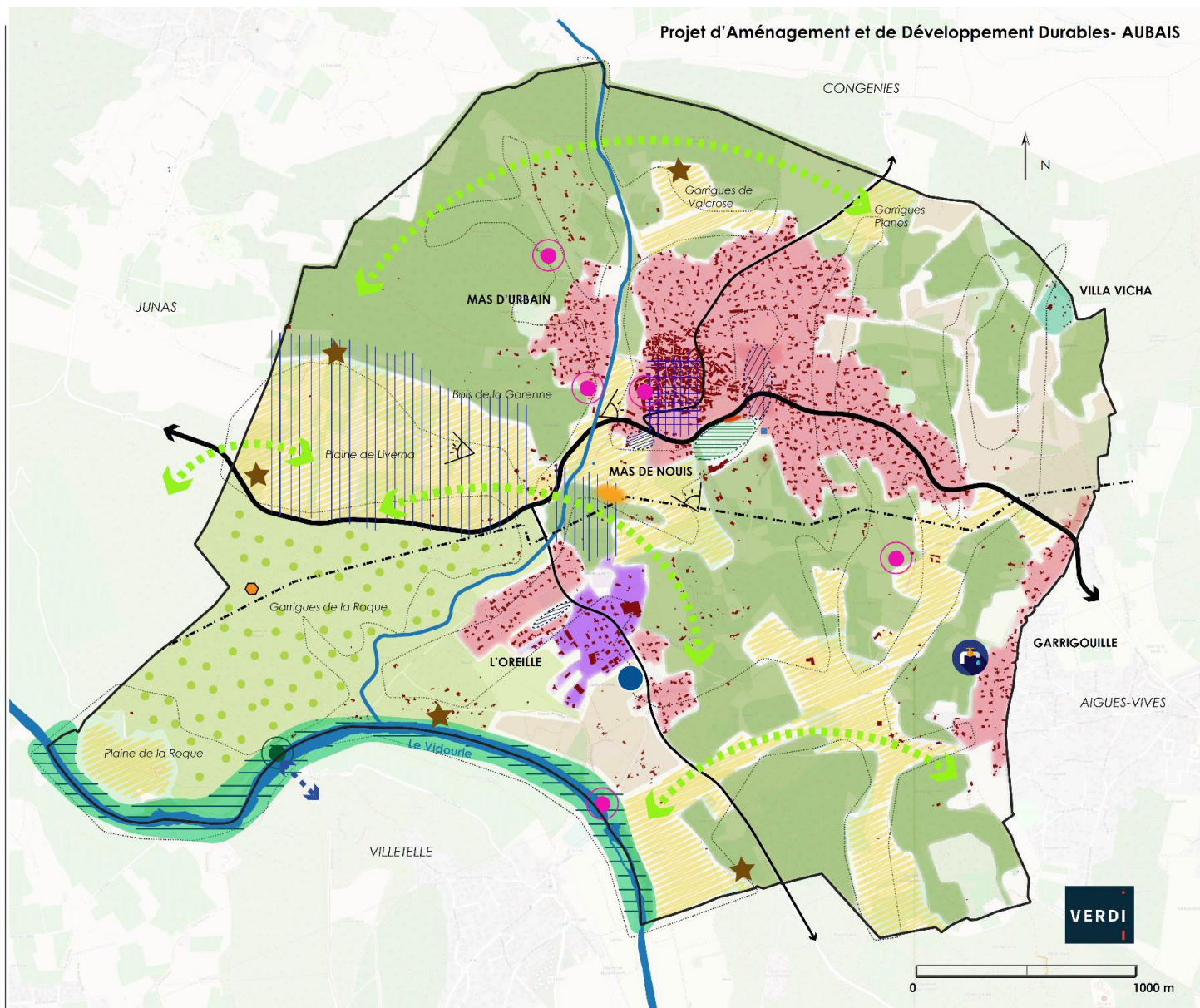
-  Préserver le principal réservoir de biodiversité/ corridor aquatique que constitue le Vidourle
- Maintenir les composantes de la Trame Verte et Bleue :
 -  espaces agricoles
 -  boisements
 -  mosaïque de milieu
 -  garrigues
-  Protéger les coupures naturelles / préserver les principaux corridors écologiques

Ressources naturelles

-  Protéger le réseau hydrographique
-  Protéger la ressource en eau (captage)
-  Résoudre les problématiques de desserte en eau potable du secteur Garrigouille



Risques et nuisances

-  Intégrer la gestion du risque inondation et ruissellement dans les choix de développement
-  Limiter l'exposition au risque de TMD









Carte de synthèse







Urbanisation et activités

-  Conforter les enveloppes bâties existantes : privilégier la densification, le comblement de dents creuses, la réhabilitation des logements vacants
-  Densifier les secteurs des Eounes, de l'Oreille et du Mas Begon
-  Optimiser les disponibilités de la zone d'activités de L'Oreille
-  Permettre une extension à vocation d'activités tertiaires, services, hôtellerie secteur de l'Oreille
-  Permettre le développement touristique (Villa Vicha, passerelle Himalayenne avec table d'orientation ●)
-  Renforcer la centralité du bourg en permettant l'accueil de nouveaux commerces et services de proximité
-  Prendre en compte les projets des exploitants agricoles
-  Consolider la vocation de loisirs, sportif/activités du secteur de l'Arglier et permettre l'installation d'équipements publics
-  Renforcer le lien entre secteur de l'Oreille et le centre bourg avec la création de la Plaine des Sports
-  Permettre l'implantation des services techniques municipaux




Paysage et Patrimoine

-  Préserver les espaces agricoles, garants de l'identité communale et de la qualité des paysages
-  Maintenir les principaux boisements
-  Préserver la mosaïque des milieux : boisements, garrigues, espaces agricoles
-  Protéger/mettre en valeur le patrimoine bâti
-  Protéger/mettre en valeur le patrimoine naturel
-  Préserver les cônes de vue/ ouvertures visuelles



Milieux naturels / biodiversité

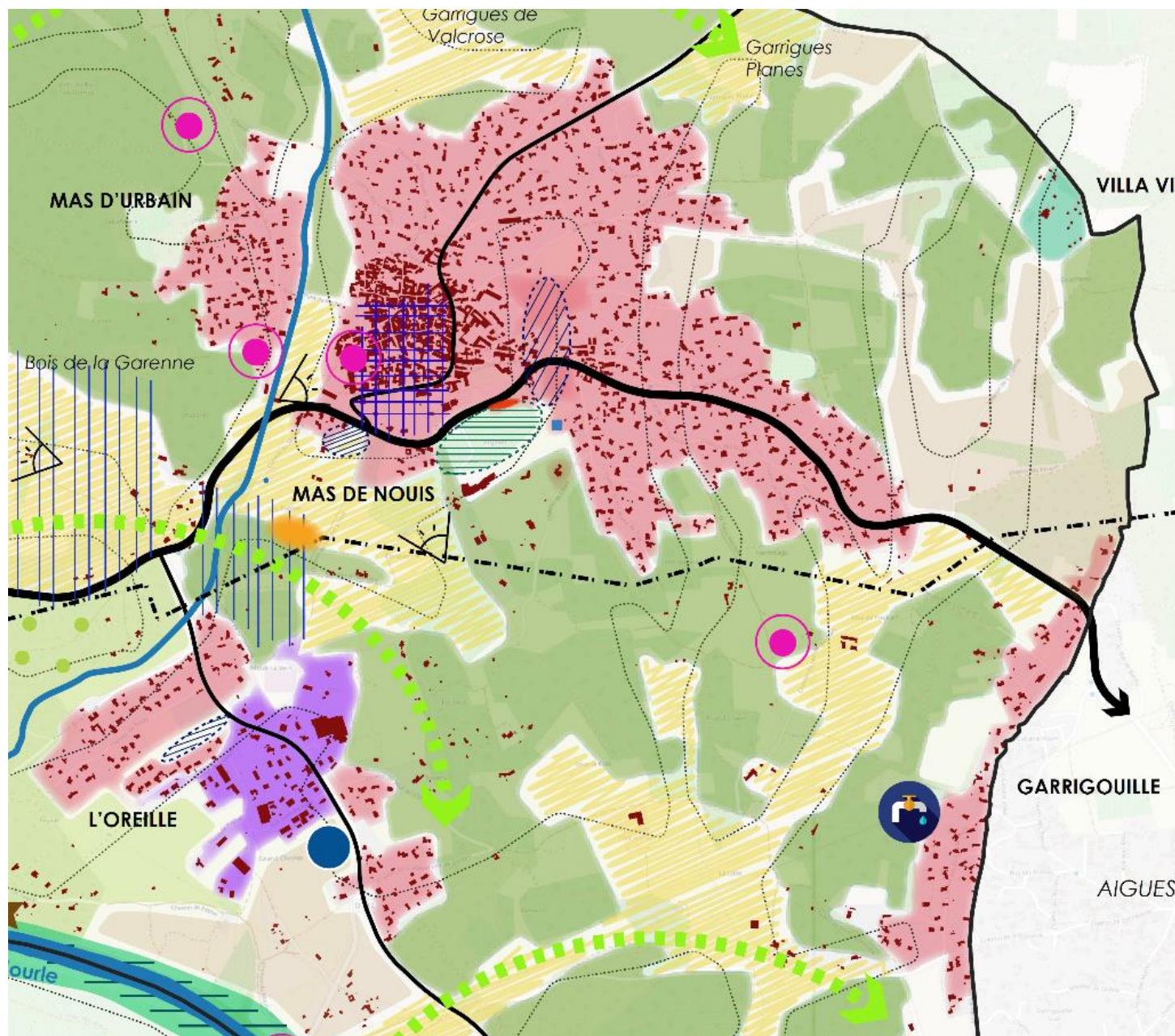
-  Préserver le principal réservoir de biodiversité/ corridor aquatique que constitue le Vidourle
- Maintenir les composantes de la Trame Verte et Bleue :
 -  espaces agricoles
 -  boisements
 -  mosaïque de milieux
 -  garrigues
-  Protéger les coupures naturelles / préserver les principaux corridors écologiques

Ressources naturelles

-  Protéger le réseau hydrographique
-  Protéger la ressource en eau (captage)
-  Résoudre les problématiques de desserte en eau potable du secteur Garrigouille

Risques et nuisances

-  Intégrer la gestion du risque inondation et ruissellement dans les choix de développement
-  Limiter l'exposition au risque de TMD



VERDI



Révision du PLU d'Aubais

MERCI POUR VOTRE ATTENTION