

■
VERDI
|

Commune d'AUBAIS

**DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



Pièce n°2 : Dossier de mise en compatibilité du PLU

Avril 2022

SOMMAIRE

I-	LES PRINCIPES D'EVOLUTION.....	3
II-	EXPOSE DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU	4
III-	PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS.....	5

I- LES PRINCIPES D'EVOLUTION

1. Préambule : rappel sur la procédure de mise en compatibilité et évaluation environnementale

L'objet de la procédure est de rendre le PLU de la commune d'Aubais compatible avec la déclaration de projet sur le secteur « Au Cluz », quartier situé au cœur du centre-bourg et constituant une polarité en termes d'équipements.

La procédure de mise en compatibilité doit donc se limiter à procéder à l'ajustement des règles d'urbanisme actuellement fixées par le PLU de la commune d'Aubais, ajustement nécessaire à la réalisation du projet déclaré d'intérêt général.

La procédure de mise en compatibilité n'est nullement le lieu d'une réflexion globale sur l'évolution des objectifs d'urbanisation à l'échelle communale. En effet, l'objectif est ici d'adapter exclusivement les règles d'urbanisme existantes et fixées par le PLU d'Aubais sur le périmètre du projet faisant l'objet de la présente déclaration.

Rappelons enfin que la présente notice explicative tient lieu de rapport de présentation et motive la mise en comptabilité du PLU d'Aubais avec la déclaration du projet.

La **loi ASAP du 7 décembre 2020** modifie le régime des **évaluations environnementales** des PLU.

Pour les procédures d'évolution des plans, telle la Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU, il convient de distinguer selon qu'elles prévoient ou non des changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 :

- lorsque de tels changements sont induits, la procédure donne lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de celle réalisée lors de l'élaboration du plan ;
- en l'absence d'incidence, aucune évaluation n'est requise.

Dans le cadre du présent projet, bien qu'il ne présente aucune zone Natura 2000 au sein de son périmètre d'étude ou abords immédiat, une évaluation environnementale a été réalisée afin de s'assurer que le projet ne présente aucun effet notable sur l'environnement (cf pièce 1, dossier de présentation et évaluation).

2. Des règles en vigueur inadaptées à la réalisation du projet

En l'état du PLU de la commune d'Aubais, approuvé le 21 mai 2019 et actuellement en vigueur, les parcelles concernées par le projet (quartier «Au Cluz») sont classées en partie en zone UB et en partie en zone N (naturelle). Les dispositions réglementaires de la zone naturelle (N) n'autorisent pas la réalisation du projet global de réaménagement du secteur et notamment l'accueil de commerces de proximité.

II- EXPOSE DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU

1. Le Rapport de présentation

Conformément aux dispositions de l'article R 141-4 du Code de l'urbanisme, en cas de mise en compatibilité du document d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le présent fascicule sera annexé au rapport de présentation du PLU et en vaudra complément. Il comporte notamment l'évolution du bilan des surfaces des zones du PLU.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet de réaménagement du secteur "Au Cluz" est compatible avec les orientations du PADD. Il vise à « développer des commerces et services de proximité » et à « conforter les équipements publics existants et structurer les espaces publics et de loisirs ».

Cependant, une modification doit être apportée à la carte de synthèse afin de supprimer l'identification du secteur "Au Cluz" comme un secteur agricole à préserver ; ce dernier étant actuellement artificialisé et ne présentant aucun enjeu agricole.

3 . Le Règlement graphique

Le plan de zonage est modifié par le reclassement de la zone naturelle (N) actuelle en zone urbanisée (UB), zonage actuellement défini pour le bâtiment de la Mairie et de l'école primaire. L'ensemble du secteur "Au Cluz" sera classé en zone UB.

4 . Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin de traduire le projet de réaménagement du quartier "Au Cluz" et la volonté de la municipalité de redynamiser ce secteur, une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été mise en place.

III- PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

1. Modifications apportées au Rapport de Présentation

Une modification est apportée au bilan des surfaces des zones, qui sera inscrite de la manière suivante :

La superficie totale de la zone Naturelle N est réduite de 1,19 ha.

La superficie totale de la zone urbaine UB est augmentée de 1,19 ha.

La zone N passe donc de 471,23 ha à 470,04 ha.

La zone UB (tous secteurs confondus dont UBm) évolue de 11,97 ha à 13,16 ha.

2. Modifications apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les orientations définies dans le PADD sont compatibles avec le projet de réaménagement du secteur "Au Cluz". Ce dernier vise à :

- "*développer des commerces et des services de proximité*"

- "*conforter les équipements publics existants et structurer les espaces publics et de loisirs, supports de la vie sociale et culturelle*" (extrait de l'orientation n°2 du PADD - page 12/16)

Afin de renforcer l'objectif "*d'anticiper les besoins en équipements et en infrastructures de transport*" dans lequel s'inscrit le projet de réaménagement du secteur "Au Cluz" ; il est proposé de compléter le PADD de la manière suivante :

ANTICIPER LES BESOINS EN EQUIPEMENTS ET EN INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le développement urbain devra s'accompagner du maintien d'un bon niveau de services à la population, en continuant la modernisation des équipements qui le nécessitent.

Pour se faire, la ville souhaite :

- **créer les équipements nécessaires, notamment de loisirs**, liés à la croissance et à l'évolution de la population ;
- **permettre la création d'une nouvelle école sur le secteur "Au Cluz" afin de répondre aux nouvelles normes réglementaires et offrir un bâtiment fonctionnel répondant aux besoins des enfants et des enseignants ;**
- **après la mise en service de la nouvelle station d'épuration**, programmer les phases de raccordement du bâti existant à celle-ci ;
- **accompagner le développement des communications numériques, dont la fibre, et des réseaux d'énergies**, notamment dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers d'habitat et quartiers d'activités économiques existants.

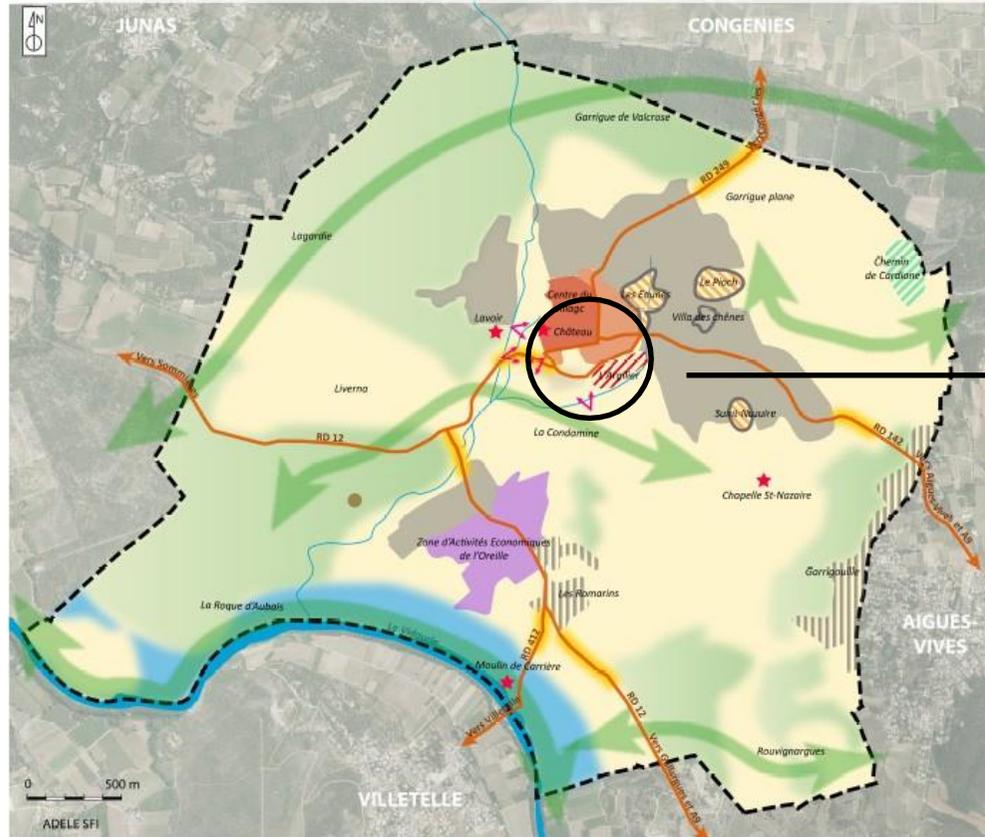
Le développement urbain devra également s'accompagner du maintien d'un bon niveau de desserte. En ce sens, la ville souhaite améliorer, encourager et diversifier les modes de déplacements.

Extrait du PADD - page 12/16

Les éléments apparaissant **en vert** sont les propositions d'ajouts dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Les modifications portent également sur la carte de synthèse (page 16 du document). Il s'agit d'intégrer le secteur "Au Cluz" comme secteur répondant à l'orientation n°2 "accompagner le développement urbain" et non comme un secteur agricole à préserver ; ce dernier ne présentant aucun enjeu dans ce sens.

Carte de synthèse du PADD AVANT mise en compatibilité du PLU



I. Assurer un développement urbain maîtrisé

- Prendre en compte le potentiel de production de logements dans les espaces encore libres
- Echelonner l'urbanisation à l'horizon 2030 et après
- Réaliser une opération mixte de qualité sur le secteur de l'Arglier
- Limiter strictement l'urbanisation des secteurs présentant des contraintes en matière de réseaux et d'accès
- Accompagner l'urbanisation d'une zone touristique
- Conditionner l'urbanisation de certains secteurs à la réalisation préalable des voiries et réseaux nécessaires (notamment pluviaux)

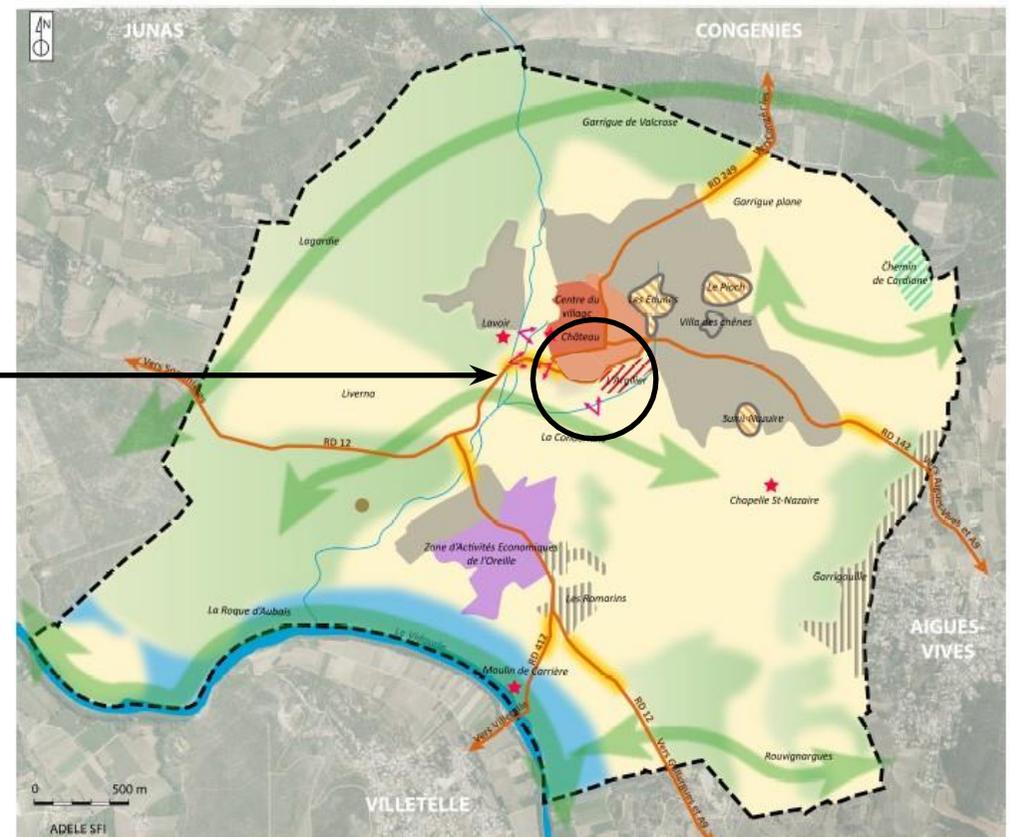
II. Accompagner le développement urbain

- Renforcer et étendre la fonction de centralité à la périphérie immédiate du centre-ville
- Nouvelle station d'épuration
- Affirmer la vocation exclusive économique de la zone d'activités de l'Oreille

III. Promouvoir un cadre de vie environnemental et paysager de qualité

- Préserver la richesse écologique des abords du Vidourle
- Préserver les collines boisées et prendre en compte le risque feu de forêt
- Préserver les trames vertes et bleues
- Préserver les espaces agricoles
- Veiller au maintien des vues emblématiques
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique, culturel et symbolique
- Préserver les entrées de ville

Carte de synthèse du PADD APRES mise en compatibilité du PLU



I. Assurer un développement urbain maîtrisé

- Prendre en compte le potentiel de production de logements dans les espaces encore libres
- Echelonner l'urbanisation à l'horizon 2030 et après
- Réaliser une opération mixte de qualité sur le secteur de l'Arglier
- Limiter strictement l'urbanisation des secteurs présentant des contraintes en matière de réseaux et d'accès
- Accompagner l'urbanisation d'une zone touristique
- Conditionner l'urbanisation de certains secteurs à la réalisation préalable des voiries et réseaux nécessaires (notamment pluviaux)

II. Accompagner le développement urbain

- Renforcer et étendre la fonction de centralité à la périphérie immédiate du centre-ville
- Nouvelle station d'épuration
- Affirmer la vocation exclusive économique de la zone d'activités de l'Oreille

III. Promouvoir un cadre de vie environnemental et paysager de qualité

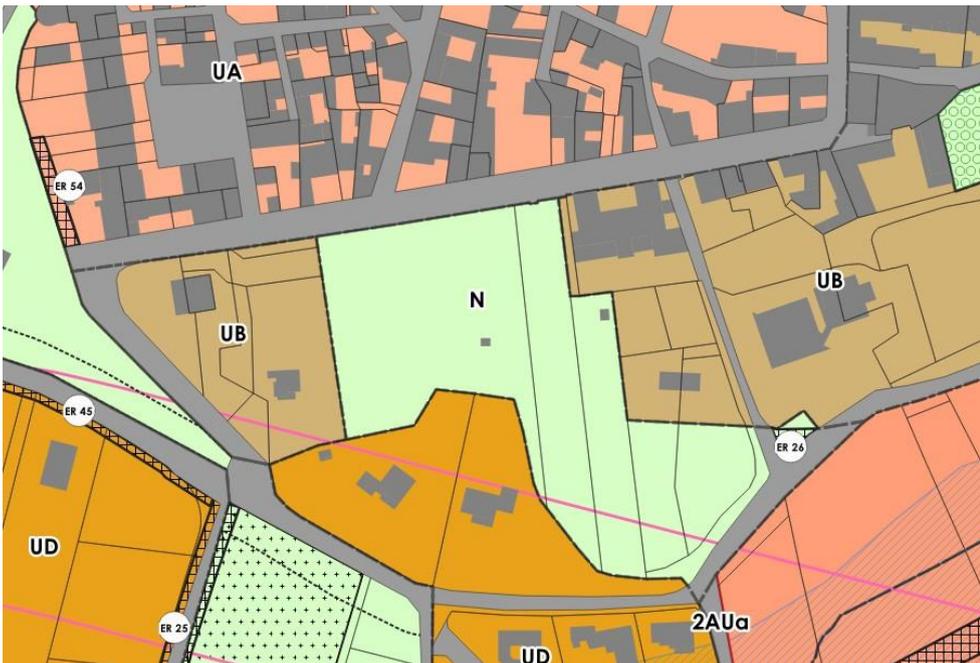
- Préserver la richesse écologique des abords du Vidourle
- Préserver les collines boisées et prendre en compte le risque feu de forêt
- Préserver les trames vertes et bleues
- Préserver les espaces agricoles
- Veiller au maintien des vues emblématiques
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique, culturel et symbolique
- Préserver les entrées de ville

3. Modifications apportées au Règlement graphique

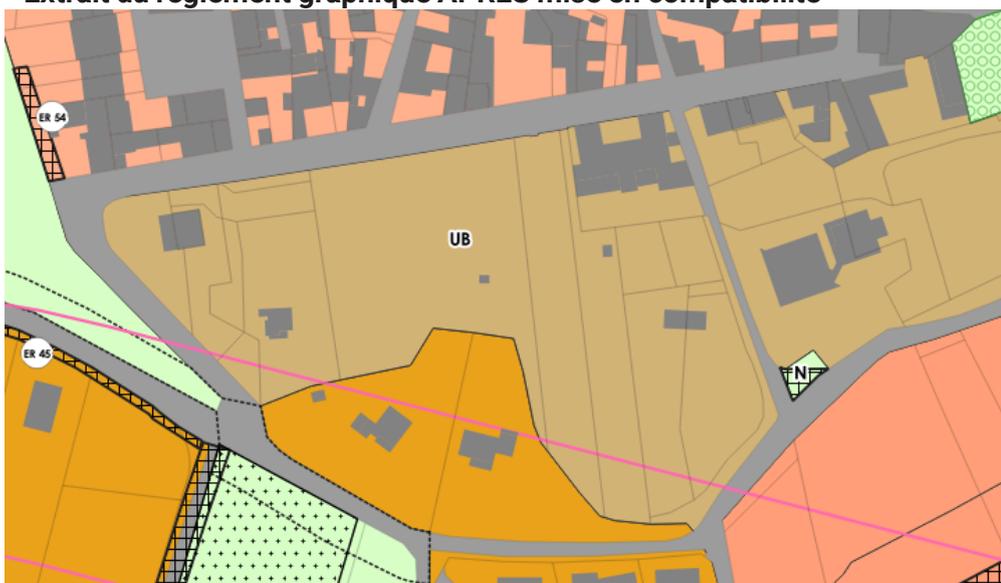
Afin de permettre la réalisation du projet réaménagement du secteur "Au Cluz" une évolution du règlement graphique du PLU est nécessaire.

Actuellement classé en zone urbanisée (UB) et naturelle (N), le projet de mise en compatibilité vise à classer l'intégralité du secteur "Au Cluz" en zone UB.

Extrait du règlement graphique AVANT mise en compatibilité



Extrait du règlement graphique APRES mise en compatibilité



4. Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4.1 Point sur les OAP du PLU opposable

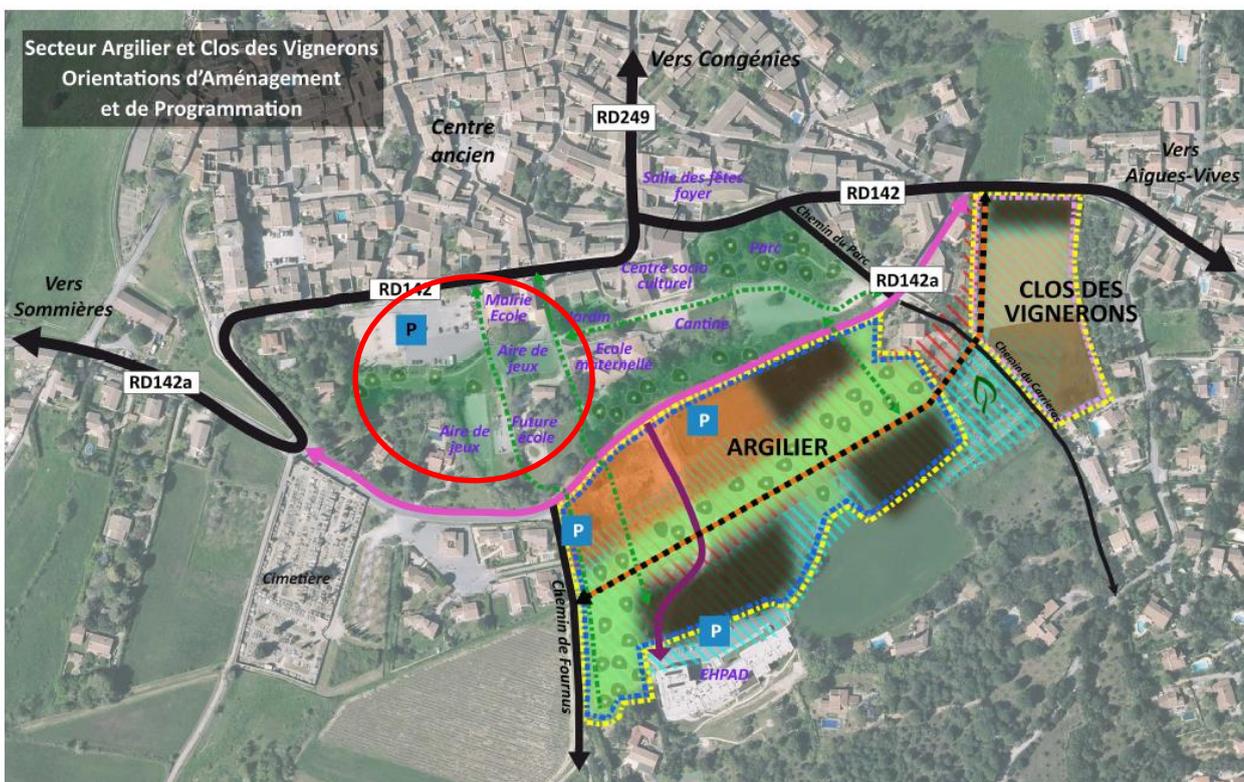
Dans le cadre du PLU opposable, des OAP ont été réalisées sur les secteurs de projet.

L'OAP « L'Argilier et le Clos des Vignerons » du PLU en vigueur a été élaborée sur la partie au sud de la RD 142A : cf extrait ci-dessous de l'OAP.

Dans cette OAP, dans les éléments de contexte, étaient mentionnés les espaces verts et de loisirs existants au nord de la RD et notamment ceux situés au sein de notre site de projet. De la même manière, le projet d'école était mentionné : « future école » ainsi que l'aire de stationnement existante.

Mis à part ces éléments, il n'y a pas d'OAP sur le site de projet dans le PLU opposable.

Dans le cadre de la présente procédure, il s'agit de créer une OAP sur notre secteur d'étude.



LEGENDE

- Périmètre faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Secteur de l'Argilier
- Secteur du Clos des Vignerons

Eléments de contexte :

- Zone inondable du PPRI (aléas fort et modéré - report indicatif)
- Zone inondable du PPRI (aléa résiduel - report indicatif)
- Voies existantes
- Equipements et espaces publics
- Aire de stationnement existante
- Espaces verts et de loisirs existants
- Zone naturelle existante

Vocations :

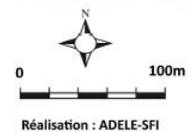
- Habitat individuel
- Habitat individuel groupé
- Habitat collectif
- Commerces et services

Voirie et déplacement (tracé indicatif) :

- Requalifier la RD142a en voie communale
- Voie d'accès à l'EHPAD à réaménager
- Nouvelle voie de desserte principale (avec liaison piétonne)
- Cheminements doux à créer
- Zone de stationnement à créer

Paysage et espaces publics :

- Espaces verts et de loisirs à aménager



Ci-dessus, extrait de l'OAP du PLU opposable d'Aubais

4.2 Création d'une OAP secteur « du Cluz »

Afin de permettre la réalisation du projet réaménagement du secteur "du Cluz", est créée l'OAP secteur « Le Cluz ».

En termes de projet, il s'agit de **créer l'école élémentaire** dans le prolongement Sud de la Mairie. **Des vues vers le Château seront à maintenir depuis le sud du site de projet. Depuis la RD 142, au nord, des vues éloignées sur les espaces plus au sud seront également à préserver.**

Entre le site de la Mairie et la future école, sera aménagé un **espace pour les circulations douces** (accessibles uniquement aux véhicules de secours et techniques) qui sera **connecté au cheminement doux** existant localisé entre la crèche et l'école maternelle. L'intersection de ces cheminements pourra être organisée en une placette conviviale, lieu de rencontre, d'échanges. Ces espaces de circulations douces desserviront également **l'Ouest du site** et ainsi le parking existant qui sera réaménagé, paysagé, ainsi que les secteurs voués à accueillir des activités commerciales et les espaces verts. **Un cheminement permettra d'accéder au site depuis le sud du site.**

L'aire de stationnement existante sera réaménagée et végétalisée (plantations d'arbres, préservation tant que possible des arbres existants) et permettra d'accueillir environ 70 places. **L'accès routier au parking** se fera depuis la RD 142 avec une entrée/sortie au Nord-Est et une entrée au Nord-Ouest.

Des **activités à vocations commerciales**, qui seront accessibles depuis le parking et la circulation douce centrale, prendront place de manière plus ou moins centrale au site, dans la continuité de la mairie pour la partie la plus au nord et à l'ouest de la future école.

Les **espaces verts** existants au Sud-Ouest du site seront préservés. Les arbres existants seront **maintenus tant que possible**. De la même manière, la **ceinture boisée existante**, en pourtour du site, sera **à renforcer**. Ces espaces verts pourront accueillir des jeux pour enfants et des aménagements pour la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention,...).

Le **passage existant des Ecoles** sur sa partie Nord sera voué aux circulations douces afin de desservir notamment l'école élémentaire. Seuls y seront autorisés les véhicules de secours et techniques.

La **typologie du bâti** (échelle et écriture architecturale) devra être réalisée dans le **respect du patrimoine du village**, en cohérence avec la composition urbaine du village.

Orientation d'Aménagement et de Programmation, Aubais, secteur « Le Cluz »

