

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Révision n°1

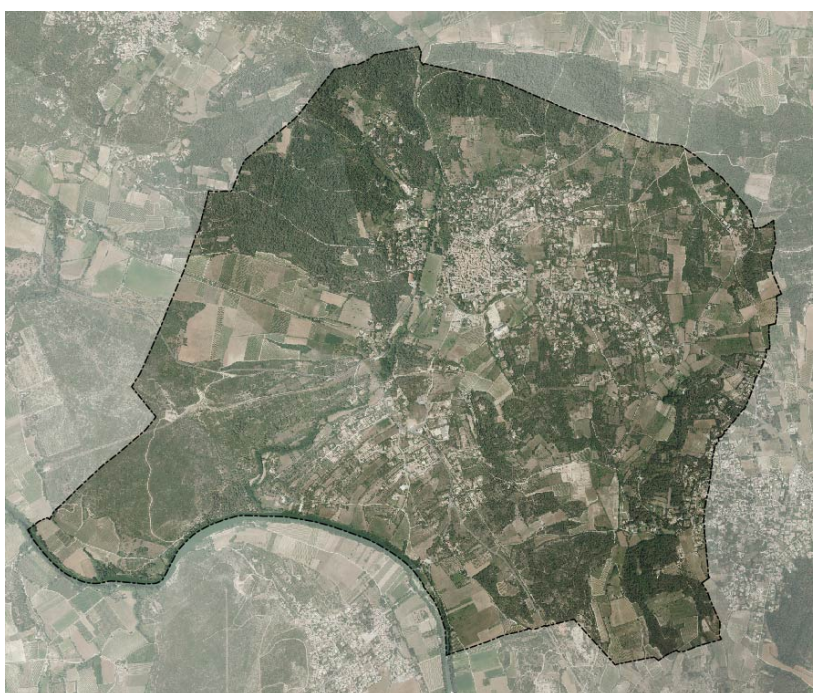


COMMUNE D'AUBAIS

Département du Gard (30)

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)



ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com



PLU approuvé par DCM du 07/11/2011

Modification simplifiée du PLU approuvée par DCM du 20/05/2015

Révision du PLU approuvée par DCM du 21/05/2019

Vu pour être annexé à la délibération

Cachet de la Mairie et Signature du Maire :

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	5
OBJET DU P.A.D.D.	6
CONTENU DU P.A.D.D.....	6
 ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D D'AUBAIS	 7
CONTEXTE ET PRINCIPES FONDATEURS DU P.A.D.D. D'AUBAIS	8
 ORIENTATION N°1 : ASSURER UNE EVOLUTION MAITRISEE ET DURABLE DU TERRITOIRE	 9
MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET L'ETALEMENT URBAIN	9
PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES EN MATIERE DE RESEAUX ET D'ACCES.....	10
ACCOMPAGNER L'URBANISATION DES SECTEURS PROGRAMMES	10
DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS	11
 ORIENTATION N°2 : MAITRISE ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN	 12
RENFORCER LA PERIPHERIE IMMEDIATE DU CENTRE DU VILLAGE.....	12
ANTICIPER LES BESOINS EN EQUIPEMENTS ET EN INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	12
AFFIRMER LA VOCATION EXCLUSIVE ECONOMIQUE DE LA ZONE DE L'OREILLE	13
 ORIENTATION N°3 : PRESERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITE	 14
PRESERVER L'ENVIRONNEMENT LOCAL, SES PAYSAGES ET SA BIODIVERSITE	14
PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES	15
VALORISER LE CADRE URBAIN ET LE PATRIMOINE BATI	15
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET MIEUX GERER LES EAUX DE RUISSELLEMENT	15
 CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.	 16

PREAMBULE

OBJET DU P.A.D.D.

Les modifications du code de l'urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains-SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat), du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 »), du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite « loi ALUR »), et de leurs décrets d'applications, introduisent dans les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.), un outil fédérateur pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Ainsi, pour l'établissement du P.L.U., la commune doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable.

Des orientations d'aménagement plus précises sur certains secteurs peuvent conduire à définir des moyens que les dispositions du P.L.U. traduiront en termes réglementaires.

Ce P.A.D.D. constitue également un document d'information pour tout citoyen relatif au développement de sa commune.

CONTENU DU P.A.D.D.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme stipule que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D D'AUBAIS

CONTEXTE ET PRINCIPES FONDATEURS DU P.A.D.D. D'AUBAIS

Localisée dans le département du Gard (en limite avec le département de l'Hérault), la commune d'Aubais bénéficie d'une situation géographique favorable à mi-chemin entre Nîmes et Montpellier et facilement accessible depuis la RD12 qui permet l'accès à l'échangeur autoroutier de l'autoroute A9 de Gallargues-le-Montueux (à environ 6 km).

Aubais offre à la fois un cadre de vie de qualité tout en étant facile d'accès. Ces attraits ont participé à la forte croissance démographique que la commune a connue ces trente dernières années. Ainsi, la commune compte 2 602 habitants au 1^{er} janvier 2015¹.

Aussi, Aubais a été confrontée dès les années 1970-1980 à une croissance urbaine diffuse qui a fait entrer la commune dans un schéma résidentiel et entraîné une difficile maîtrise de l'étalement urbain. Cet étalement urbain a, entre autres, engendré des problèmes de réseaux (eau potable, assainissement) en particulier dans les secteurs de Garrigouille et des Romarins.

La présente révision du PLU a pour objectif de maîtriser le développement urbain qui se fera à la fois par du réinvestissement urbain (c'est-à-dire à l'intérieur des limites urbaines) mais aussi par l'urbanisation des zones d'extensions déjà prévues au PLU précédant (Argilier, Eounes, Saint-Nazaire et Pioch). Toutefois, le développement doit se faire en prenant en compte les contraintes auxquelles la commune est assujettie en particulier en matière d'assainissement des eaux usées. Une nouvelle station d'épuration est en cours de réalisation afin d'apporter une capacité d'assainissement suffisante (notamment au quartier des Romarins où l'assainissement individuel s'avère problématique et, plus globalement, et sur les futures zones d'urbanisation où l'assainissement collectif est à développer). En termes d'économie, la zone d'activités de l'Oreille est confortée et une vocation exclusivement économique y est définie.

De plus, il s'agit de prendre également en compte les nouvelles dispositions énoncées notamment dans les lois E.N.E. (portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II ») et ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

Compte tenu des enjeux précédemment cités (environnementaux, urbains, techniques,...), la révision n°1 du PLU va orienter le développement de la commune pour les années à venir.

Les perspectives démographiques à l'horizon 2030 sont estimées à environ 3150 habitants, soit environ 550 habitants supplémentaires, ce qui correspondrait à la réalisation d'environ 230 logements supplémentaires. A cela s'ajoute les logements à produire pour assurer le maintien de la population existante afin de tenir compte de certaines évolutions (tel que le desserrement des ménages).

La commune prépare aussi le développement urbain au-delà de cet horizon. Ainsi, s'ajouteront à cela environ 130 logements supplémentaires, ce qui amènera la population totale à environ 3460 habitants à l'horizon 2036.

Les réflexions et constats préalables ont permis de dégager les trois orientations générales qui seront déclinées au travers du présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) :

- 1. Assurer une évolution maîtrisée et durable du territoire ;**
- 2. Maîtriser et organiser le développement urbain ;**
- 3. Préserver un cadre de vie de qualité.**

¹ INSEE, populations légales municipales en vigueur au 1^{er} janvier 2018.

ORIENTATION N°1 : ASSURER UNE EVOLUTION MAITRISEE ET DURABLE DU TERRITOIRE

La commune d'Aubais souhaite mettre en place un projet urbain cohérent et structuré répondant à la fois aux besoins de développement démographique mais aussi aux exigences de mixité sociale et fonctionnelle ainsi que de maîtrise de l'urbanisation et de modération de la consommation d'espace, tout en prenant en compte les nombreuses contraintes du territoire (zones inondables, enjeux naturalistes, etc.). Dans ce cadre, le projet de P.L.U. s'attache à :

- *modérer la consommation d'espace et l'étalement urbain ;*
- *prendre en compte les contraintes en matière de réseaux et d'accès ;*
- *programmer l'urbanisation des extensions urbaines ;*
- *diversifier le parc de logements.*

MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET L'ETALEMENT URBAIN

Entre 2007 et 2017, la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers destinés à l'habitat, en extension urbaine, a été d'un peu plus de 11 ha. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, rendue nécessaire pour développer la commune et répondre à l'obligation de produire du logement aidé tout en assurant la mixité sociale, doit être envisagée de manière à modérer le plus possible la consommation d'espaces et ainsi éviter l'étalement urbain.

A l'horizon 2030 et à l'horizon 2036, afin de modérer la consommation de l'espace et limiter l'étalement urbain, le projet de la commune d'Aubais s'emploie à :

- **encadrer le renouvellement urbain par la réhabilitation du parc ancien dans le respect de la qualité architecturale et du contexte paysager** en considérant le Château et le plan taurin consacrés par des périmètres de protection.
- **concilier l'évolution douce du bâti** du centre ancien vers les quartiers résidentiels afin de répondre aux besoins des habitants et de maintenir une densité permettant de **garantir l'équilibre entre le bâti et le végétal**. Le caractère aéré et végétal des quartiers devra être préservé.
- **prendre en compte le potentiel de production de logements dans les espaces encore libres (disponibilités foncières résiduelles) au sein du tissu urbain** dans un souci d'économie de l'espace et de développement durable du territoire, mais aussi pour mieux intégrer leurs conséquences notamment en matière de réseaux et de voiries ;
- **ne pas créer de nouvelles zones d'extension** : la commune souhaite développer celles déjà définies au PLU approuvé en 2011 à vocation d'habitat. Elles représentent une superficie d'environ 9 hectares (le secteur des Eounes étant inclus au sein de l'enveloppe urbaine existante). Il s'agira, à l'horizon 2030, du secteur de l'Argilier pour environ 3,7 ha et à l'horizon 2036, des secteurs de St Nazaire et du Pioch pour environ 5,5 ha. Ainsi, la consommation d'espaces sera réduite d'environ 20% par rapport à celle observée entre 2007 et 2017.

PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES EN MATIERE DE RESEAUX ET D'ACCES

La densification de certains secteurs déjà urbanisés sera possible dès la mise en service de la nouvelle station d'épuration (STEP) et de la réalisation des travaux de raccordements à cet équipement.

Il s'agit du quartier des Masques, du chemin du Stade, et de la zone artisanale de l'Oreille (après la réalisation d'un nouveau collecteur).

Par ailleurs, le secteur des Romarins présente une inaptitude des sols à recevoir l'assainissement non collectif. Un raccordement à la nouvelle station d'épuration sera donc nécessaire.

Concernant le secteur de Garrigouille, l'alimentation en eau potable est limitée (raccordement sur la commune d'Aigues-Vives).

Pour ces deux derniers secteurs, il s'agira donc de limiter leur urbanisation tant que les réseaux (eau potable pour Garrigouille et eaux usées pour les Romarins) ne seront pas en capacité de desservir de nouvelles constructions.

Le dimensionnement des autres réseaux (voiries, réseaux d'eau potable, pluvial, d'électricité, etc.) sera également à prendre en compte sur l'ensemble du tissu urbain. Une réflexion sera menée sur le réseau viaire au nord-est du village ancien pour faciliter la circulation. Il sera aussi nécessaire de conditionner l'urbanisation de certains secteurs (notamment la Villa des Chênes, les Eounes, Le Pioch et Saint Nazaire) à la réalisation préalable des aménagements et renforcements de réseaux et/ou de voirie nécessaires.

ECHELONNER L'URBANISATION A L'HORIZON 2030 A L'HORIZON 2036

Afin de réguler et de phaser les apports de population nouvelle en prenant notamment en compte la question des voies et des réseaux, il est prévu l'échelonnement de l'urbanisation suivant :

1) A l'horizon 2030, une partie de la croissance démographique sera absorbée au sein de l'enveloppe urbaine existante. Toutefois, elle se réalisera également par l'urbanisation des secteurs à urbaniser suivants :

- **le secteur à enjeux de l'Argilier** dont la localisation stratégique, en continuité du centre ancien, confortera la centralité par le biais d'une densité d'équipements, de commerces et de logements se rapprochant de celle d'un centre urbain. Ce secteur connaît d'ores et déjà un projet avancé, qui se veut exemplaire en termes d'intégration paysagère, de développement durable, de prise en compte de la trame verte et bleue et de mixité sociale et fonctionnelle. Il sera donc prioritairement urbanisé.
- **le secteur des Eounes, localisé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**, pourra ensuite être ouvert à l'urbanisation.

2) A l'horizon 2036, le secteur de Saint Nazaire localisé en limite sud, et celui du Pioch situé à l'Est du village, viendront progressivement compléter ce développement urbain.

Ces extensions urbaines se réaliseront sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, ces dernières permettant un urbanisme de qualité dans la mesure où elles permettent en plus de réguler l'arrivée de nouvelle population, d'avoir une meilleure cohérence des opérations en matière de gestion des déplacements (accès et circulation), de mixité tant urbaine que sociale, de qualité architecturale, de programmation des équipements et des réseaux.

DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS

Le développement urbain doit permettre d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune d'Aubais, c'est-à-dire d'offrir aux aubaisiens la possibilité de rester sur la commune tout en changeant de logement en fonction des événements de la vie.

Ainsi, le projet de développement de l'habitat se basera sur plusieurs mesures conjointes :

- **maintenir un développement régulier du parc, et veiller à l'évolution de la croissance démographique** en maîtrisant l'ouverture à l'urbanisation progressivement ;
- **poursuivre la diversification du parc de logements par des typologies bâties adaptées** à l'évolution de la taille et de la composition des ménages, et ce afin d'être en cohérence à la fois avec l'évolution de la population aubaisienne et avec l'accueil de nouveaux habitants.

La diversification du parc de logements pourra s'appuyer entre autres sur :

- **l'urbanisation du site de l'Argilier** en continuité du centre ville, et du secteur des Eounes, qui **permettra pour partie de répondre à une demande diversifiée**, à la fois en termes de typologie de bâti, de surfaces et de modes d'occupation ;
- **la déclinaison de l'habitat individuel sous des formes architecturales plus diversifiées**, qui s'effectuera cependant dans le respect et de manière cohérente avec les formes et gabarits architecturaux existants ;
- **la promotion du logement locatif social, qui a toute sa place dans le parcours résidentiel des populations**. Des logements locatifs sociaux seront construits lors de nouvelles opérations. Ces constructions seront intégrées au sein même des nouvelles opérations afin d'éviter toute stigmatisation, et ce, dans un objectif de mixité architecturale et sociale, et d'une certaine répartition au sein du territoire.

ORIENTATION N°2 : MAITRISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Afin de conserver son dynamisme, la maîtrise et l'organisation du développement urbain passera par :

- *le renforcement de la périphérie immédiate du centre du village ;*
- *l'anticipation des besoins en termes d'équipements et de déplacements ;*
- *l'affirmation de la vocation exclusive économique de la zone de l'Oreille.*

RENFORCER LA PERIPHERIE IMMEDIATE DU CENTRE DU VILLAGE

La ville d'Aubais souhaite renforcer et étendre la fonction de « centralité » à la périphérie immédiate du centre ville (en particulier sur le secteur de l'Argilier) afin de s'assurer une certaine autonomie vis-à-vis des communes voisines en termes d'équipements, de commerces et de services de proximité.

Elle s'emploie ainsi à :

- **développer si possible 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 ;
- **préserver le caractère historique du vieux village et valoriser son patrimoine bâti ;**
- **améliorer l'accessibilité pour les véhicules motorisés comme pour les modes doux** (parcours piétons et vélo) ;
- **prévoir la requalification d'un tronçon de la route RD142A** : le tronçon concerné s'étend du cimetière à l'intersection avec la route d'Aigues-Vives.

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 ;
- **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.

Dans ce cadre, plusieurs projets permettront de répondre à plus ou moins long terme à ces enjeux :

- le **développement progressif de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle**, avec la création d'un réseau cohérent et continu de liaisons douces attractives pour des usages quotidiens, entre le centre et les quartiers d'habitat périphériques ;
- le **projet de liaison à terme, qui traversera le secteur de l'Argilier**, et qui permettra d'éviter le centre du village et assurera une meilleure qualité de vie (limitation des nuisances, renforcement de la sécurité routière, une place plus grande laissée aux piétons) ;
- le **projet communal de contournement d'Aubais par le nord-est** (liaison route de Congénies/route d'Aigues-Vives par le lieu-dit Couchette, sur le tracé du chemin de Cardione), au stade de l'intention, déjà énoncé par la précédente municipalité ;
- **une liaison à la voie verte** par Junas et Congénies ainsi qu'une liaison à Sommières par la RD12.

En matière de circulation et de mobilité, la commune entend également :

- **améliorer le maillage viaire**, en anticipant les problèmes de déplacements urbains et en planifiant les dessertes des zones d'urbanisation futures ;
- **continuer d'aménager des chemins de découverte des milieux naturels et des paysages** (projet de création d'une liaison entre Aigues-Vives et la voie verte, projet de voie bleue de Sommières à la mer, etc.). Il s'agit de permettre l'accès aux secteurs de points de vue et aux éléments du patrimoine bâti et naturel communal.

AFFIRMER LA VOCATION EXCLUSIVE ECONOMIQUE DE LA ZONE DE L'OREILLE

L'affirmation de la **vocation économique exclusive** (sans nouveaux logements) de la zone d'activités de l'Oreille au sein de son périmètre existant permettra de favoriser l'implantation de nouveaux établissements sur le foncier encore disponible afin de répondre à la demande de secteurs d'activités qui n'ont pas leur place en zone d'habitat (artisans du bâtiment, etc.).

La zone économique est située au carrefour de deux départements à proximité de l'autoroute. Les infrastructures existantes ainsi que la volonté de la raccorder à la fibre optique permettront de combler les dents creuses et de redynamiser ce secteur.

Cette zone accueillera notamment un parc photovoltaïque citoyen sur le site de l'ancienne décharge.

ORIENTATION N°3 : PRESERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITE

La commune bénéficie d'un environnement de qualité, constitué d'éléments de patrimoine architectural, ainsi que d'espaces naturels et agricoles. Ces derniers présentent un intérêt sur le plan écologique et contribuent, par leur présence, à la formation d'un paysage de qualité sur la commune.

En outre, la commune d'Aubais est confrontée à divers risques naturels (inondation, feux de forêt).

La préservation d'un cadre de vie de qualité passera ainsi par :

- *La préservation de l'environnement local, de ses paysages et de sa biodiversité ;*
- *La préservation des espaces agricoles ;*
- *La valorisation du cadre urbain, et du patrimoine bâti ;*
- *La prise en compte des risques naturels.*

PRESERVER L'ENVIRONNEMENT LOCAL, SES PAYSAGES ET SA BIODIVERSITE

Les espaces boisés et agricoles, composantes de l'identité de la commune, constituent un élément du patrimoine. La commune, reconnaissant l'intérêt de ces espaces et de ces éléments paysagers structurants, s'engage à :

- **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) ;
- **Veiller au maintien des vues emblématiques sur le paysage boisé, agricole et sur le centre ancien**, notamment depuis les axes d'entrées de ville ;
- **Protéger la richesse écologique des abords du Vidourle** (ripisylve et milieux aquatiques), attestée notamment par sa classification Natura 2000. Cela se traduit par l'acquisition de biens fonciers par la commune dans le cadre des Espaces Naturels Sensibles.
- **Gérer les interfaces entre urbanisation/espaces boisés**, en maintenant les mesures de protection existantes des massifs forestiers et en marquant les limites naturelles de la commune (classement en Espaces Boisés Classés).

Il s'agira également de **prendre en compte les objectifs de « développement durable »** suivants :

- Raccorder progressivement un maximum de secteurs au réseau d'assainissement collectif (sauf contrainte majeure) ;
- Préserver la ressource en eau et sa qualité en respectant les périmètres de protection de captage ;
- Préserver et affirmer les trames vertes et bleues en maintenant des mosaïques d'habitats ouverts diversifiés et des zones boisées ;
- Favoriser la rétention des eaux pluviales et encourager l'utilisation des énergies renouvelables. En ce sens, un parc photovoltaïque citoyen se construit actuellement sur le site de l'ancienne décharge.
- Favoriser le développement des véhicules électriques par la poursuite de l'installation de bornes électriques.

PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES

Les activités agricoles ont une importance pour le territoire communal à plusieurs titres, en ce qui concerne le maintien des paysages actuels et sa fonction économique (notamment l'agritourisme).

La commune souhaite donc **préserver les terres agricoles de qualité** (plaine de Liverna, prairies du Lissac, Valcroze, mas de Fouquart, etc.) afin de maintenir la vocation agricole de la commune ; cette orientation favorisera la biodiversité à échelle communale.

VALORISER LE CADRE URBAIN ET LE PATRIMOINE BATI

L'attractivité de la commune d'Aubais tient notamment du cadre de vie et du patrimoine culturel qu'elle offre à ses habitants.

Dans cette optique, elle affirme **une politique de mise en valeur du patrimoine architectural et vernaculaire**. Cela se traduit, **dans le centre ancien**, par des périmètres de protection consacrant le château, le plan taurin, et la couronne verte qui les enveloppe (prairies en bordure de Lissac).

A l'échelle de l'ensemble du territoire communal, la commune souhaite également préserver la Chapelle de Saint Nazaire (également consacrée par un périmètre de protection) ainsi que le patrimoine vernaculaire, et notamment le lavoir et le moulin de Carrière. La protection et la mise en valeur du patrimoine d'une manière générale pourront s'appuyer sur la politique de développement touristique menée à l'échelle des Pays Vidourle-Camargue, de Sommières et de Lunel. A ce titre, il convient de soutenir les activités touristiques sur la commune, en particulier les activités présentes sur le secteur de Cardione qui s'étend sur environ 4,9 ha, tout en préservant le cadre naturel existant sur lequel elles s'appuient.

Des aménagements en entrée de ville ont été réalisés sur l'entrée de ville située sur la RD142 en direction d'Aigues-Vives, sur la RD249 en direction de Congénies et sur la RD12 en direction de Gallargues. La commune poursuit **la mise en valeur de ses entrées de ville**, et notamment la RD 142, qui offre des images qualitatives (prédominance du château).

Les vues emblématiques sur le centre ancien seront maintenues.

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET MIEUX GERER LES EAUX DE RUISSELLEMENT

Le risque inondation lié aux débordements du Vidourle et du Lissac sera pris en compte pour l'aménagement du territoire communal.

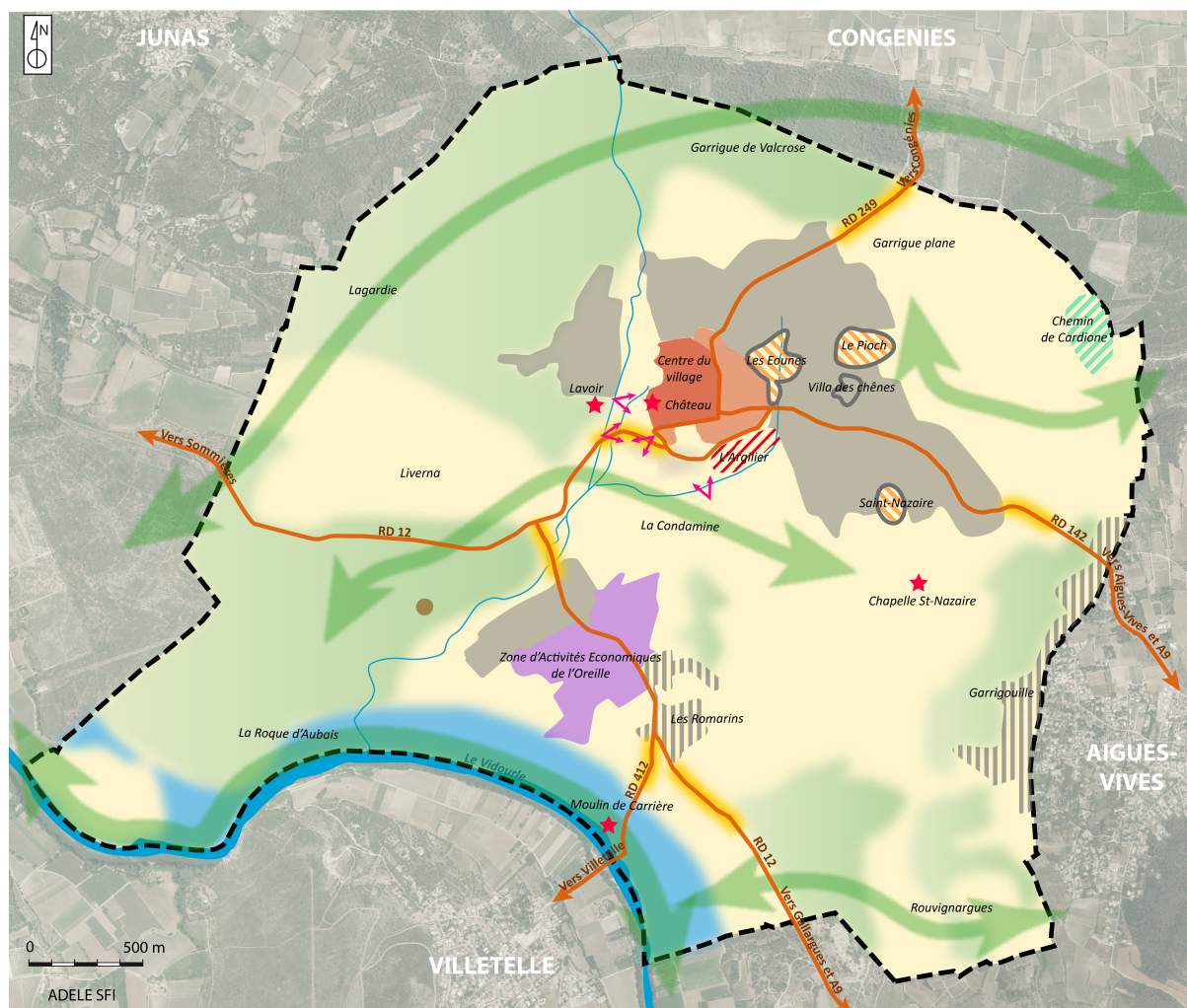
Les eaux de ruissellement pluvial seront mieux prises en compte par :

- la limitation de l'emprise des surfaces imperméabilisées dans les secteurs d'urbanisation nouvelle ;
- la gestion des eaux pluviales urbaines par des systèmes de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers, dans le domaine public comme privé.

Le risque feux de forêt sera réduit, en particulier, en stoppant l'urbanisation et en limitant la présence humaine dans les secteurs boisés soumis à ce risque.

Les canalisations de distribution et de transport de gaz sont notamment prises en compte dans l'aménagement de la commune afin de limiter le risque de fuite de gaz et leurs conséquences.

CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.



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'Argilier
-  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