

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Révision n°1



COMMUNE D'AUBAIS

Département du Gard (30)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3



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

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

ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération
Cachet de la Mairie et Signature du Maire :

SOMMAIRE :

SECTEUR « ARGILIER ET CLOS DES VIGNERONS »	5
CONTEXTE ACTUEL ET ENJEUX	6
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	7
SECTEUR « LES EOUNES ».....	11
CONTEXTE ACTUEL ET ENJEUX	12
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	13
SECTEUR « LA VILLA DES CHENES »	15
CONTEXTE ACTUEL ET ENJEUX	16
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	17
SECTEUR « LE PIOCH »	19
CONTEXTE ACTUEL ET ENJEUX	20
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	21
SECTEUR « SAINT-NAZAIRE »	23
CONTEXTE ACTUEL ET ENJEUX	24
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	25

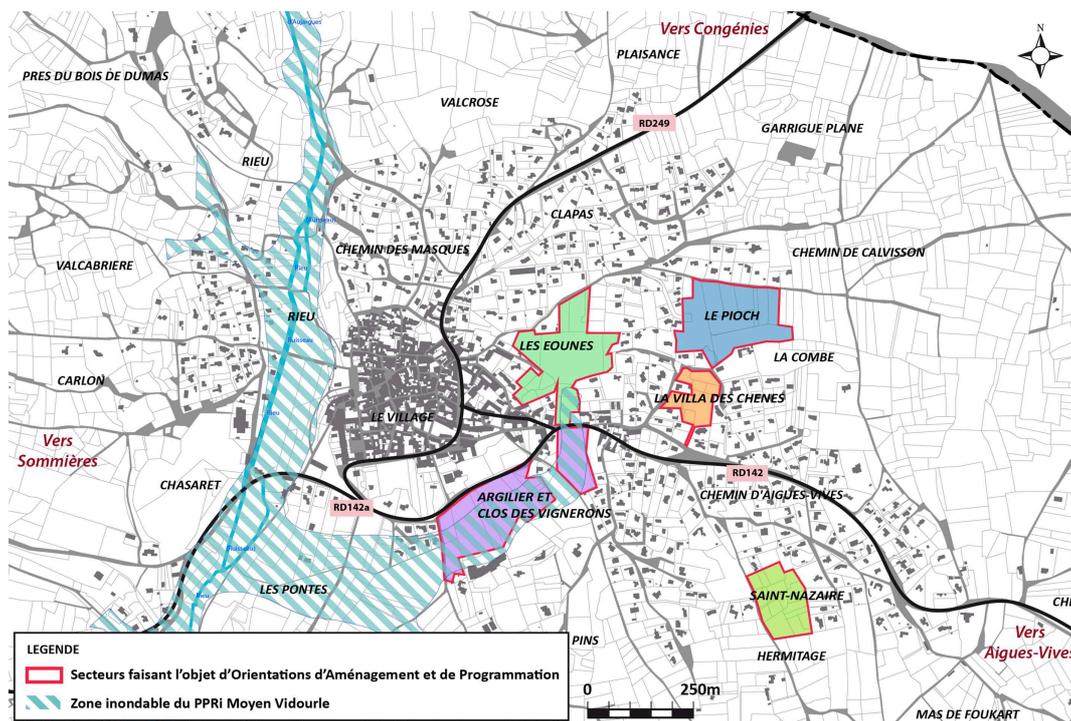
LES PERIMETRES SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU d'Aubais sont constituées :

- d'un état des lieux succinct du site ;
- d'un schéma d'aménagement comportant les orientations à respecter et permettant d'assurer une cohérence d'ensemble des futures opérations ;
- d'un texte explicatif présentant le site et ses enjeux et exposant les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portent sur les secteurs suivants :

1. « L'Argilier et le Clos des Vignerons » (zone 2AU et UB) ;
2. « La Villa des Chênes » (zone UD) ;
3. « Les Eounes » (zone 1AU) ;
4. « Le Pioch » (zone 1AU) ;
5. « Saint-Nazaire » (zone 1AUa).



- Le secteur de *l'Argilier et du Clos des Vignerons* est immédiatement constructible car il est classé pour partie en zone UB (le Clos des Vignerons) et en zone à urbaniser 2AU (l'Argilier). Il a fait l'objet d'une étude de faisabilité urbaine et les terrains concernés sont sous maîtrise communale. Ce secteur présente de nombreux enjeux du fait de sa localisation en continuité du centre ancien qu'il viendra conforter.
- Le secteur de la *Villa des Chênes* est classé en zone urbaine UD et est lui aussi immédiatement constructible. Une OAP est définie afin d'encadrer l'aménagement du secteur en termes d'accès et d'écoulement des eaux pluviales pour ne pas augmenter les contraintes du territoire.
- Les trois autres secteurs (*les Eounes, le Pioch et Saint-Nazaire*, classés en 1AU et 1AUa pour le secteur de *St Nazaire*) correspondent aux secteurs d'urbanisation future. Leur développement doit prendre en compte les contraintes auxquelles la commune est assujettie en matière et d'accès et d'écoulement des eaux pluviales.

Ces secteurs classés en 1AU et 1AUa seront ultérieurement ouverts à l'urbanisation en fonction des besoins en logements et lorsque les voies et les réseaux seront de capacité suffisante. Toutefois, des premières orientations ont déjà été définies afin d'avoir une meilleure cohérence des opérations en matière de gestion des déplacements (accès et circulation), d'équipements et de réseaux (notamment pluviaux). Elles seront davantage affinées lors de leur ouverture à l'urbanisation.

NB : Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent à tout projet d'aménagement qu'il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement (qu'elles complètent) et les documents graphiques.

**SECTEUR « ARGILIER ET CLOS DES
VIGNERONS »**

CONTEXTE ACTUEL ET ENJEUX

Le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrit à la périphérie du centre du village et à proximité immédiate du pôle des équipements publics (mairie, écoles, cantine et centre socio culturel).

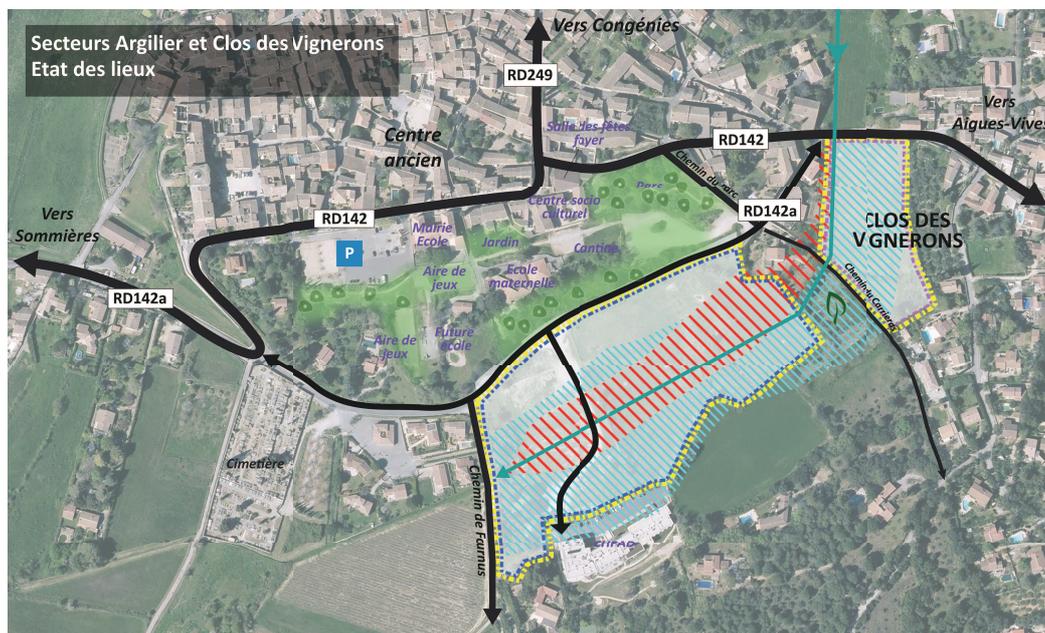
De par sa situation, le site présente des enjeux urbains qui nécessitent une réflexion globale et un aménagement cohérent en lien avec le pôle des équipements publics, notamment pour permettre de renforcer et d'étendre la centralité existante.

Il comprend deux secteurs distincts l'Argilier (2AU) et le Clos des Vignerons (UB) au contexte identique et séparés par une bande de zone naturelle. Une grande partie du site est inscrit en zone inondable impliquant de prendre en compte les prescriptions du PPRI. Les zones rouges d'aléa fort et modéré en zone non urbaine sont inconstructibles, les zones bleues d'aléa résiduel en zone urbaine sont constructibles sous conditions.

Le périmètre global de l'OAP présente une superficie d'environ 5 ha, répartis avec environ 3,7 ha pour l'Argilier et environ 1 ha pour le Clos des Vignerons.

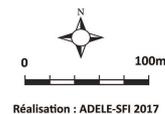
L'Argilier est accessible par la RD142a et le chemin de Fournus. Une voie de desserte traverse ce secteur et permet d'accéder à l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) présente au sud du périmètre. Le Clos des Vignerons est quant à lui accessible par le chemin du Parc et de Carrieras.

Le site est desservi par les réseaux publics d'assainissement et d'eau potable.



LEGENDE

-  Périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Secteur de l'Argilier
-  Secteur du Clos des Vignerons
-  Zone inondable du PPRI (aléas fort et modéré - report indicatif)
-  Zone inondable du PPRI (aléa résiduel - report indicatif)
-  Ecoulement des eaux pluviales
-  Equipements et espaces publics existants
-  Espaces verts et de loisirs existants
-  Zone naturelles existante
-  Voies existantes
-  Aire de stationnement existante



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les secteurs de l'Argilier et du Clos des Vignerons s'inscrivent dans un aménagement d'ensemble global. Cependant, ils peuvent faire partie d'opérations distinctes mais les aménagements devront être réalisés au droit de chaque opération.

PROGRAMME ET FORMES URBAINES

L'ensemble du site peut accueillir environ 70 logements avec une densité moyenne d'environ 20 logements à l'hectare (hors zones inondables). Les aménagements pourront se réaliser avec une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux.

- L'Argilier est destiné à accueillir de l'habitat collectif, des commerces et des services. Les commerces et services seront implantés en bordure de la RD142a. L'habitat collectif sera implanté le long des voies RD142a et la nouvelle voie de desserte principale.
- Le Clos des Vignerons est destiné à accueillir de l'habitat collectif en bordure de la RD142, de l'habitat individuel en coeur de site et de l'habitat individuel groupé en bordure du chemin du Carrieras.

VOIRIE ET CHEMINEMENTS DOUX

Une nouvelle voie de desserte principale sera créée et traversera les secteurs, elle permettra de relier le chemin de Fournus et la RD142. Elle devra comprendre du stationnement, des espaces pour les piétons et les cyclistes ainsi que des plantations.

Elle devra prendre en compte les emplacements réservés identifiés sur les documents graphiques du PLU.

- **Dans le secteur de l' Argilier :**

La RD142a sera requalifiée en voie communale et permettra de relier les deux secteurs à la RD142.

La voie actuelle d'accès à l'EHPAD sera réaménagée.

Une promenade d'accès aux équipements publics sera créée à travers un ensemble de cheminements doux (rampes et escaliers notamment) afin de relier le secteur au pôle d'équipements publics et au centre ancien.

Les murs de soutènement et les rampes délimiteront des terrasses végétalisées dans un esprit de parc devant renforcer et compléter celui existant.

Des aires de stationnement sont créées.

- **Dans le secteur du Clos des Vignerons :**

Un accès à la RD142 depuis le Clos des Vignerons sera réalisé.

Profil indicatif de la voie de desserte principale**PAYSAGE, ENVIRONNEMENT, RISQUE HYDRAULIQUE**

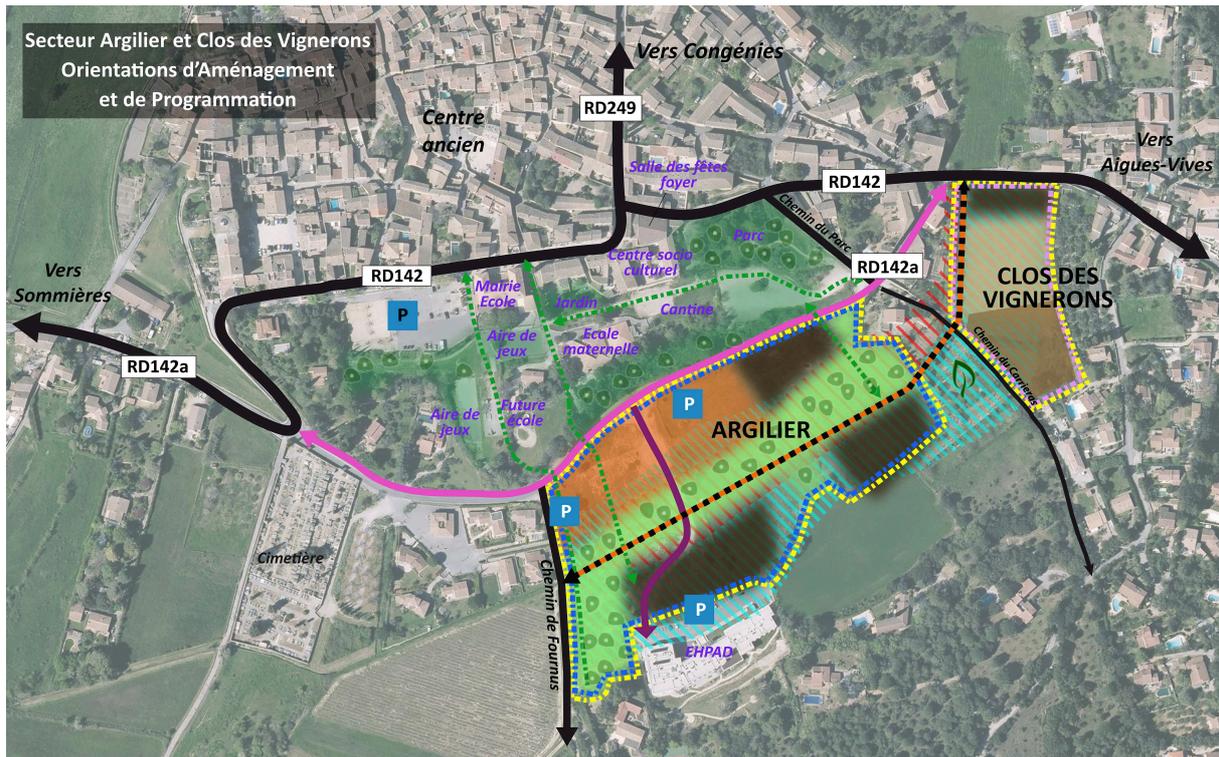
- **Dans le secteur de l'Argilier :**

Les zones inondables seront aménagées en tant qu'espaces de rétention tout en assurant une fonction d'espaces verts de loisirs. Ces espaces constitueront une coulée verte qui structurera l'aménagement de ce quartier.

Les aménagements devront prendre en compte l'écoulement des eaux pluviales.

EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Les espaces publics devront être réalisés avec une attention particulière portée à la fois à la qualité esthétique (traitement paysager), mais aussi à leur fonction de lieux de sociabilité.



LEGENDE

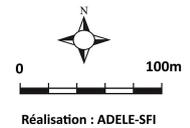
- Périmètre faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
- Secteur de l'Argilier
- Secteur du Clos des Vignerons

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



Voie 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

SECTEUR « LES EOUNES »

CONTEXTE ACTUEL ET ENJEUX

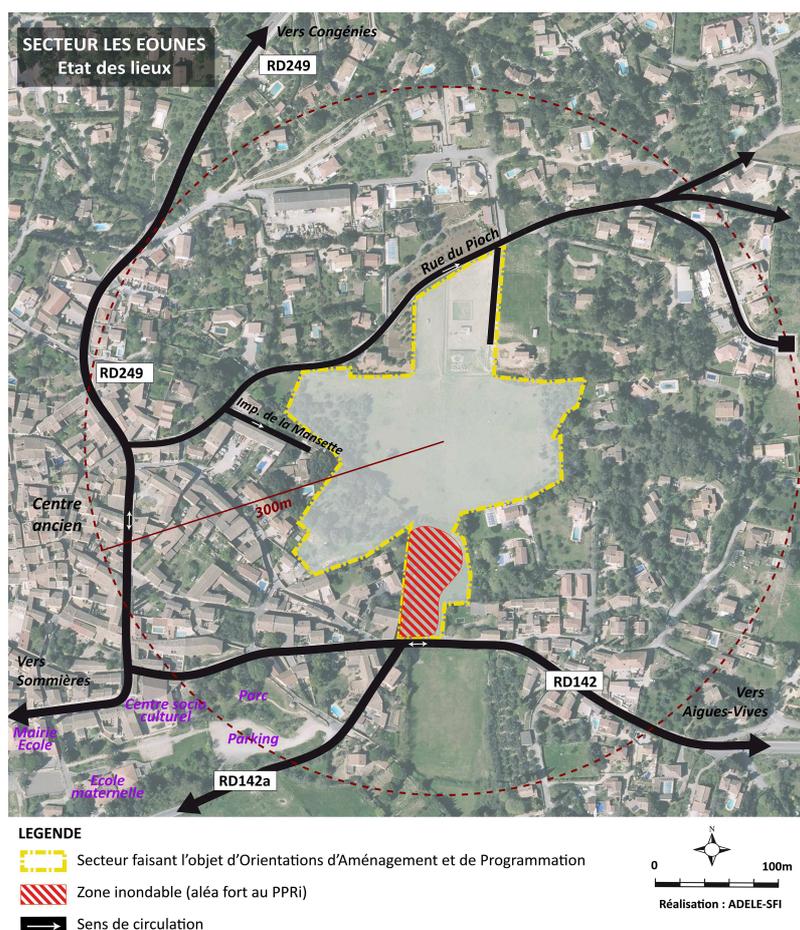
Ce secteur correspond à une nouvelle zone urbaine déjà prévue pour partie au PLU précédent. Le futur développement de cette réserve foncière a pour objectifs de réinvestir une dent creuse, d'encadrer les accès dans un contexte de voies sous-dimensionnées et l'écoulement des eaux pluviales pour gérer le ruissellement pluvial.

D'une superficie de 3,7 hectares, le secteur des Eounes est situé à l'Est du centre ancien, à une distance d'environ 300 mètres de celui-ci et des équipements publics tels que la mairie, l'école, le centre socio-culturel ou encore le terrain de football.

Le site est concerné par l'aléa fort et modéré du risque inondation sur sa partie Sud. Toute nouvelle construction est donc interdite dans ce périmètre.

Il est délimité au Nord par la rue du Pioch et au Sud par la RD142 qui permet d'aller en direction d'Aigues-Vives. Au Nord-Est un tronçon de voie a été aménagé pour desservir un nouveau lotissement (situé hors périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation). A l'Ouest, l'impasse de la Mansette arrive en limite du secteur et est accessible depuis la rue du Pioch, en sens unique.

Ce secteur n'est pas à ce jour desservi par les équipements publics, notamment l'assainissement, il est inscrit en zone 1AU au PLU.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION DU SECTEUR

Ce secteur est destiné à accueillir principalement de l'habitat sous forme pavillonnaire, groupé ou collectif (R+1). Il devra être réalisé en une seule et même opération d'aménagement d'ensemble avec une densité d'environ 25 logements à l'hectare et devra comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux. Ce secteur pourrait donc accueillir à terme environ 80 logements et environ 20 logements locatifs sociaux.

Aucune construction ne sera réalisée dans la zone inondable.

ACCES / VOIRIE

Une voie de desserte principale sera aménagée pour relier la rue du Pioch à la RD142 (Mas de Bataille). Elle devra comprendre du stationnement, des espaces pour les piétons ainsi que des plantations.

Les réseaux secs (réseau électrique, réseau téléphonique, éclairage public, etc.) et humides (réseau d'assainissement, réseau public d'eau potable et réseau d'assainissement pluvial) seront aménagés sous cette voie.

L'impasse de la Mansette sera prolongée jusqu'à la nouvelle voie de desserte principale. Elle sera à sens unique sur sa partie préexistante (entrée par la rue du Pioch et sortie par la RD142 – Mas de Bataille). Son profil devra prévoir une largeur d'environ 7m (voirie et trottoir).

Profil indicatif de la voie de desserte principale



RESEAUX

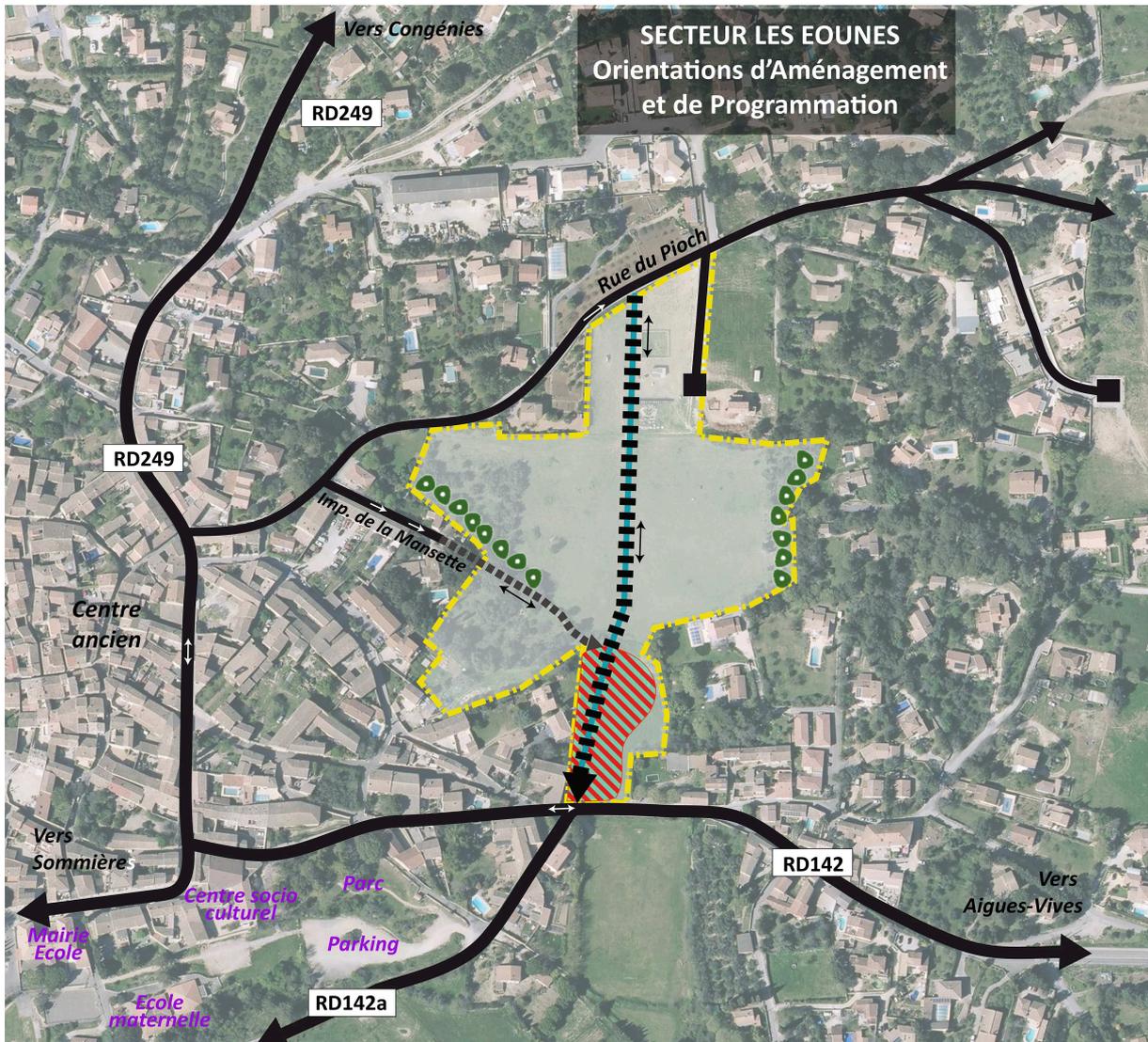
Les réseaux du secteur devront être connectés au niveau de l'impasse de la Mansette.

L'aménagement devra prendre en considération les emplacements réservés présents pour la création des réseaux humides (notamment pluviaux) et d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

PAYSAGE / ENVIRONNEMENT

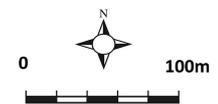
Les bandes boisées à l'Est et à l'Ouest seront préservées pour laisser un espace tampon avec les habitations existantes.

La zone inondable sera aménagée en espace vert de sports et de loisirs de plein air ayant une vocation hydraulique.



LEGENDE

-  Secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
-  Zone inondable (aléa fort au PPRi aménagée en espace vert de sports et loisirs de plain air ayant une vocation hydraulique)
-  Axe de circulation principal (tracé indicatif)
-  Axe de circulation secondaire (tracé indicatif)
-  Principe de circulation
-  Réseaux secs et humides (notamment pluviaux) à créer
-  Bande boisée à préserver



Réalisation : ADELE-SFI

SECTEUR « LA VILLA DES CHENES »

CONTEXTE ACTUEL ET ENJEUX

Les Orientations d'aménagement et de Programmation ont pour objectifs de poursuivre le développement urbain à l'intérieur du tissu urbain en investissant les dents creuses, d'encadrer les accès et l'écoulement des eaux pluviales.

Le périmètre de la Villa des Chênes est situé à l'Est du centre ancien à une distance d'environ 500 mètres de celui-ci et des équipements publics tels que la mairie, l'école, le centre socio-culturel ou encore le terrain de football.

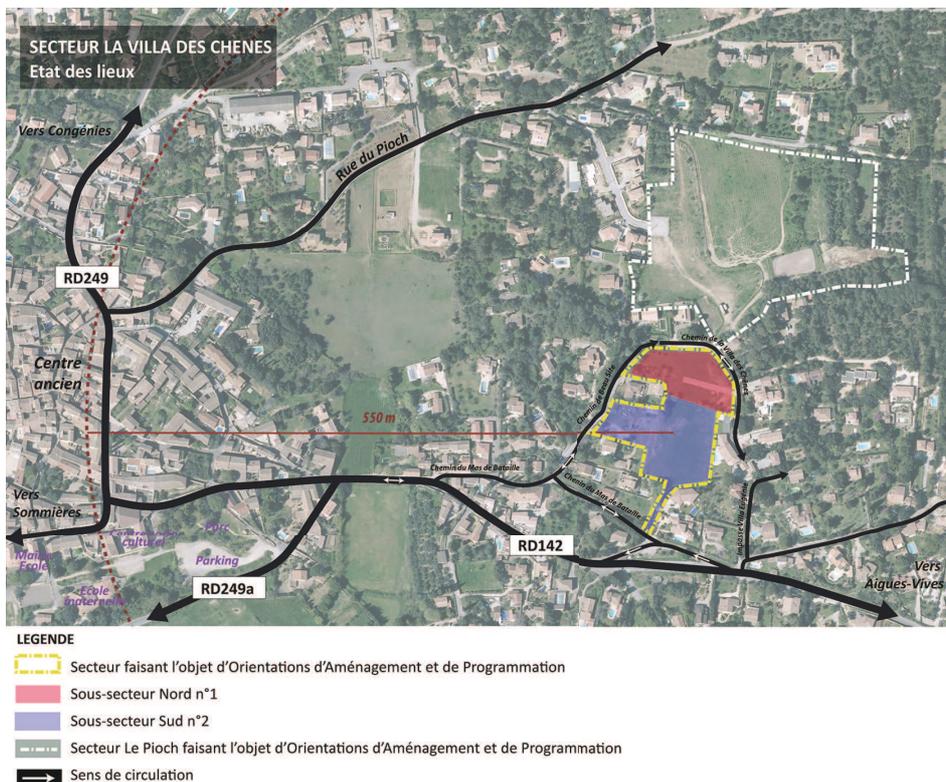
Il est divisé en deux secteurs correspondant à des entités foncières différentes :

- Le secteur 1 est celui situé le plus au Nord et présente une superficie de 4180 m².
- Le secteur 2 situé au Sud a une superficie de 7450 m².

Le périmètre est accolé à celui du Pioch qui fait également l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces OAP présentent des fonctionnements identiques et sont définies afin d'encadrer l'aménagement de ces secteurs en termes d'accès et d'écoulement des eaux pluviales.

Il est accessible au Nord et à l'Ouest par le chemin de Beau Site et le chemin de la Villa des Chênes. Les voies d'accès au secteur sont étroites. Les chemins du Beau Site et de la Villa des Chênes sont accessibles depuis la RD142 via le chemin du Mas de Bataille.

Les deux secteurs sont desservis par les réseaux publics d'assainissement et d'eau potable. Le Schéma Directeur d'Assainissement pluvial a identifié les axes d'écoulement des eaux pluviales afin de réduire les ruissellements.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION DU SECTEUR

- Le secteur 1 est destiné à accueillir principalement de l'habitat sous forme pavillonnaire. Il devra être réalisé en une seule et même opération d'aménagement d'ensemble avec une densité d'environ 14 logements. Ce secteur pourrait donc accueillir à terme environ 6 logements.
- Le secteur 2 est destiné à accueillir principalement de l'habitat sous forme pavillonnaire. Il devra être réalisé en une seule et même opération d'aménagement d'ensemble avec une densité d'environ 10 logements à l'hectare. Ce secteur pourrait donc accueillir à terme environ 8 logements.

ACCES / VOIRIE

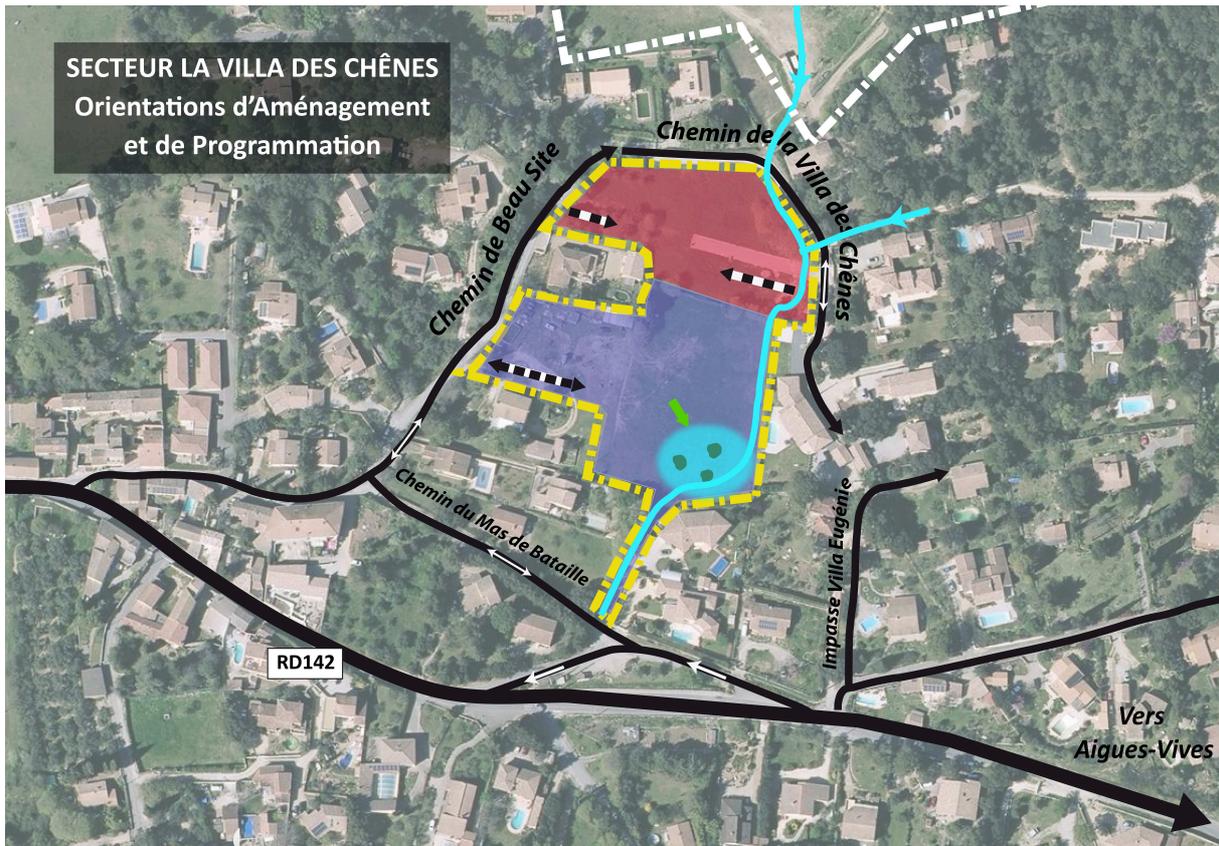
Une voie de desserte principale sera aménagée dans chaque secteur afin de desservir l'ensemble des futures constructions.

RESEAUX

L'aménagement devra prendre en considération les emplacements réservés présents pour la création des réseaux humides, notamment pluviaux.

PAYSAGE / ENVIRONNEMENT

Le bassin de rétention sera valorisé sous forme d'espaces verts ou d'espaces publics afin de mobiliser cet espace inconstructible et ainsi améliorer le cadre de vie et l'intégration paysagère du nouveau quartier. Un accès sera réservé vers le bassin de rétention notamment pour son entretien.



LEGENDE

-  Secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Sous-secteur Nord n°1
-  Sous-secteur Sud n°2
-  Secteur du Pioch faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Sens de circulation
-  Principe d'aménagement des nouvelles voies à créer (tracé indicatif)
-  Emplacement réservé pour la création des réseaux d'eaux pluviales
-  Emplacement réservé pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales valorisé en espace vert
-  Accès vers le bassin de rétention (entretien et accès)



Réalisation : ADELE-SFI

SECTEUR « LE PIOCH »

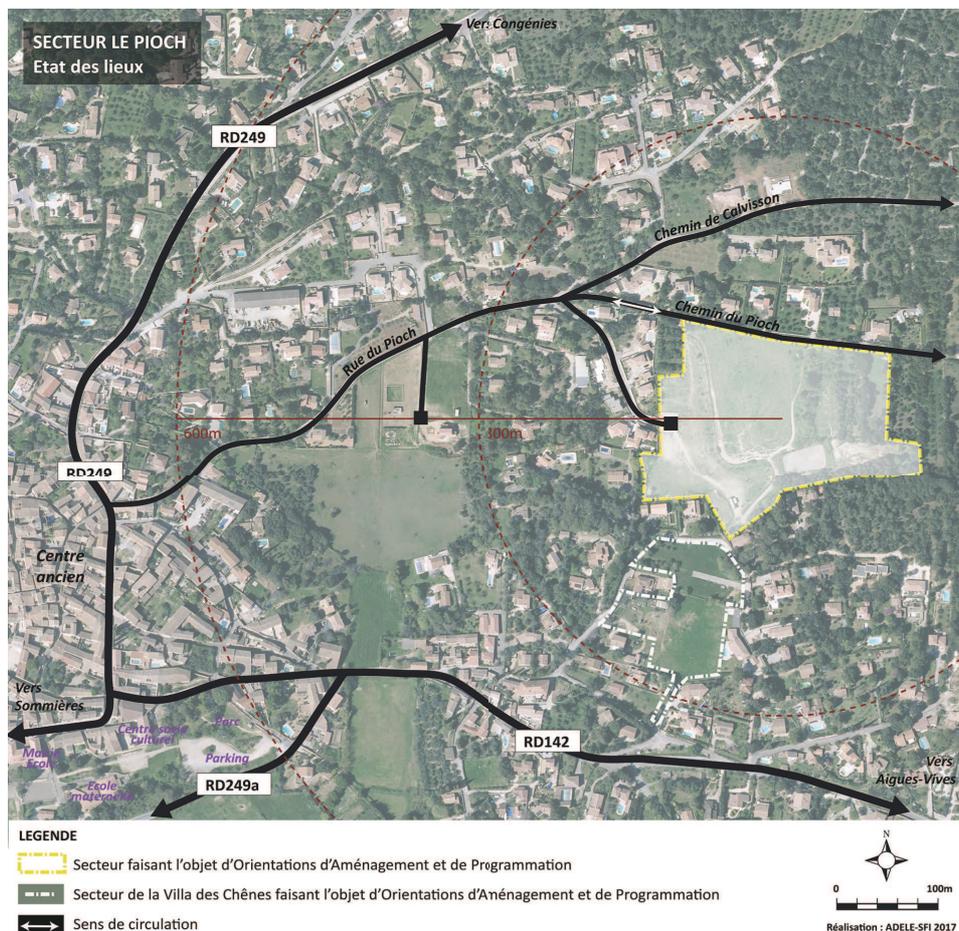
CONTEXTE ACTUEL ET ENJEUX

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettront de poursuivre le développement urbain et d'encadrer les accès et l'écoulement des eaux pluviales.

D'une superficie de 3,7 hectares, le secteur du Pioch est situé à l'Est du centre ancien à une distance d'environ 600 mètres de celui-ci et des équipements publics tels que la mairie, l'école, le centre socio-culturel ou encore le terrain de football.

Le secteur est proche de celui de la Villa des Chênes qui fait également l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces OAP présentent des fonctionnements identiques et sont définies afin d'encadrer l'aménagement de ces secteurs en termes d'accès et d'écoulement des eaux pluviales pour ne pas augmenter les contraintes du territoire.

Ce secteur est bordé au Nord par le chemin du Pioch.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION DU SECTEUR

Ce secteur est destiné à accueillir principalement de l'habitat sous forme pavillonnaire. Il devra être réalisé en une seule et même opération d'aménagement d'ensemble avec une densité d'environ 25 logements à l'hectare et devra comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux. Ce secteur pourrait donc accueillir à terme environ 90 logements et environ 22 logements locatifs sociaux.

ACCES / VOIRIE

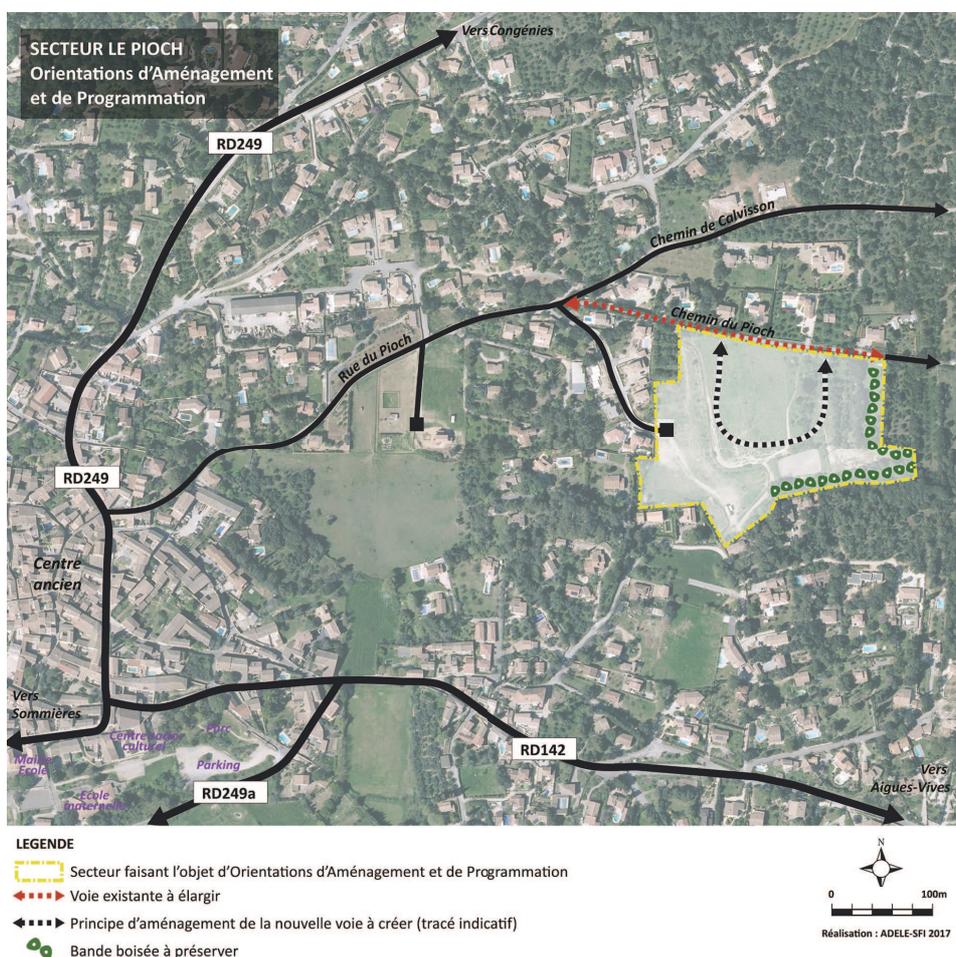
Le chemin du Pioch sera élargi.

Une voie de desserte principale de bouclage sera aménagée avec notamment des plantations.

Cette opération dépendra de l'aboutissement de l'aménagement de la zone des Eounes, notamment de la réalisation de la voie transversale entre la rue du Pioch et la RD142.

PAYSAGE / ENVIRONNEMENT

Les bandes boisées à l'Est et au Sud seront préservées pour laisser un espace tampon avec les boisements existants.



SECTEUR « SAINT-NAZAIRE »

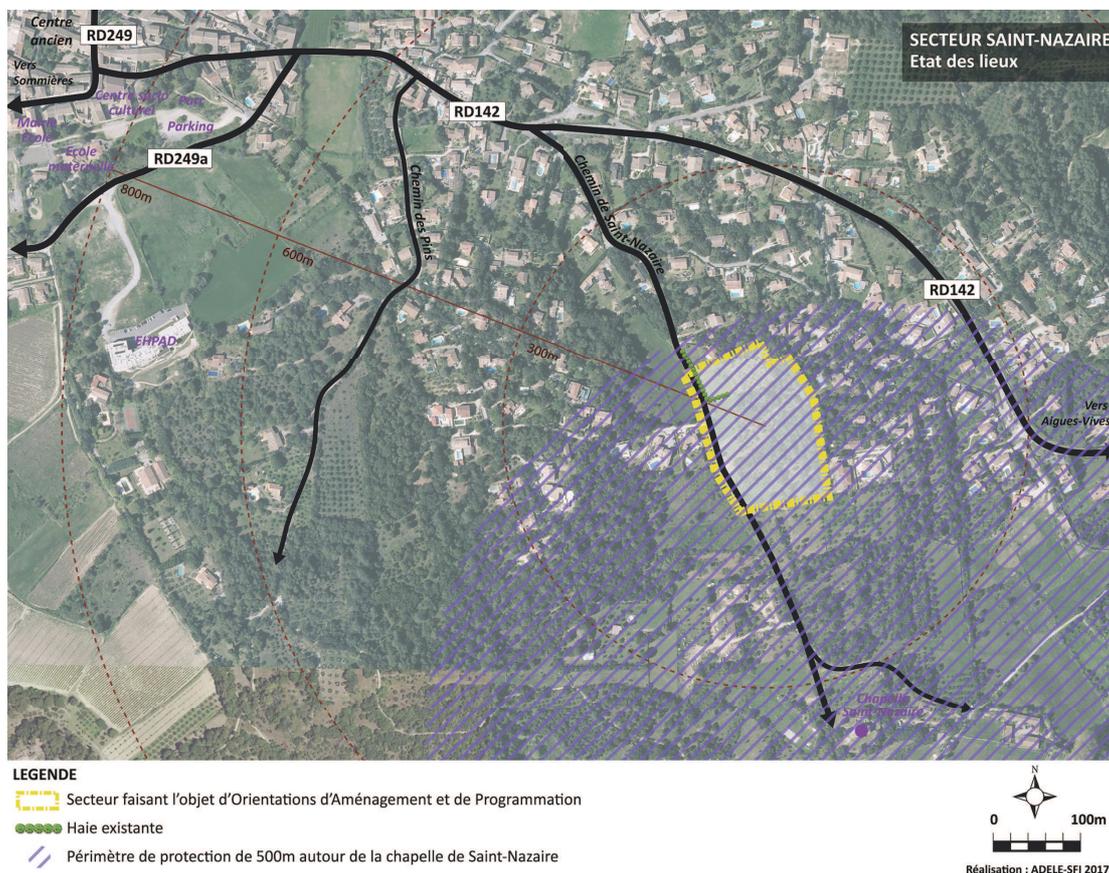
CONTEXTE ACTUEL ET ENJEUX

D'une superficie de 1,8 hectare, le secteur de Saint-Nazaire est situé au Sud-Est du centre ancien à une distance d'environ 800 mètres de celui-ci et des équipements publics tels que la mairie, l'école, le centre socio-culturel ou encore le terrain de football.

Ce secteur est bordé à l'Ouest par le chemin de Saint-Nazaire qui est le seul accès au site.

Le secteur n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif et est inscrit en zone 1AUa au PLU.

Ce secteur est situé intégralement dans le périmètre de protection de 500 mètres établi autour de la Chapelle de Saint-Nazaire classée Monument Historique.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION DU SECTEUR

Ce secteur est destiné à accueillir principalement de l'habitat sous forme pavillonnaire. Il devra être réalisé en une seule et même opération d'aménagement d'ensemble avec une densité d'environ 25 logements à l'hectare et devra comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux. Ce secteur pourrait donc accueillir à terme environ 40 logements et environ 10 logements locatifs sociaux.

ACCES / VOIRIE

Le chemin de Saint-Nazaire sera élargi.

Une voie de desserte principale raccordée au chemin de Saint-Nazaire sera aménagée.

PAYSAGE / ENVIRONNEMENT

L'aménagement du site devra prendre en compte le périmètre de protection de 500 mètres établi autour de la chapelle de Saint-Nazaire classée Monument Historique pour lequel des prescriptions s'imposent.

Les bandes boisées à l'Est et au Sud devront être préservées pour laisser un espace tampon avec les constructions et les boisements existants.

La végétation existante, et notamment les sujets les plus matures, favorables à l'avifaune seront au maximum maintenus.

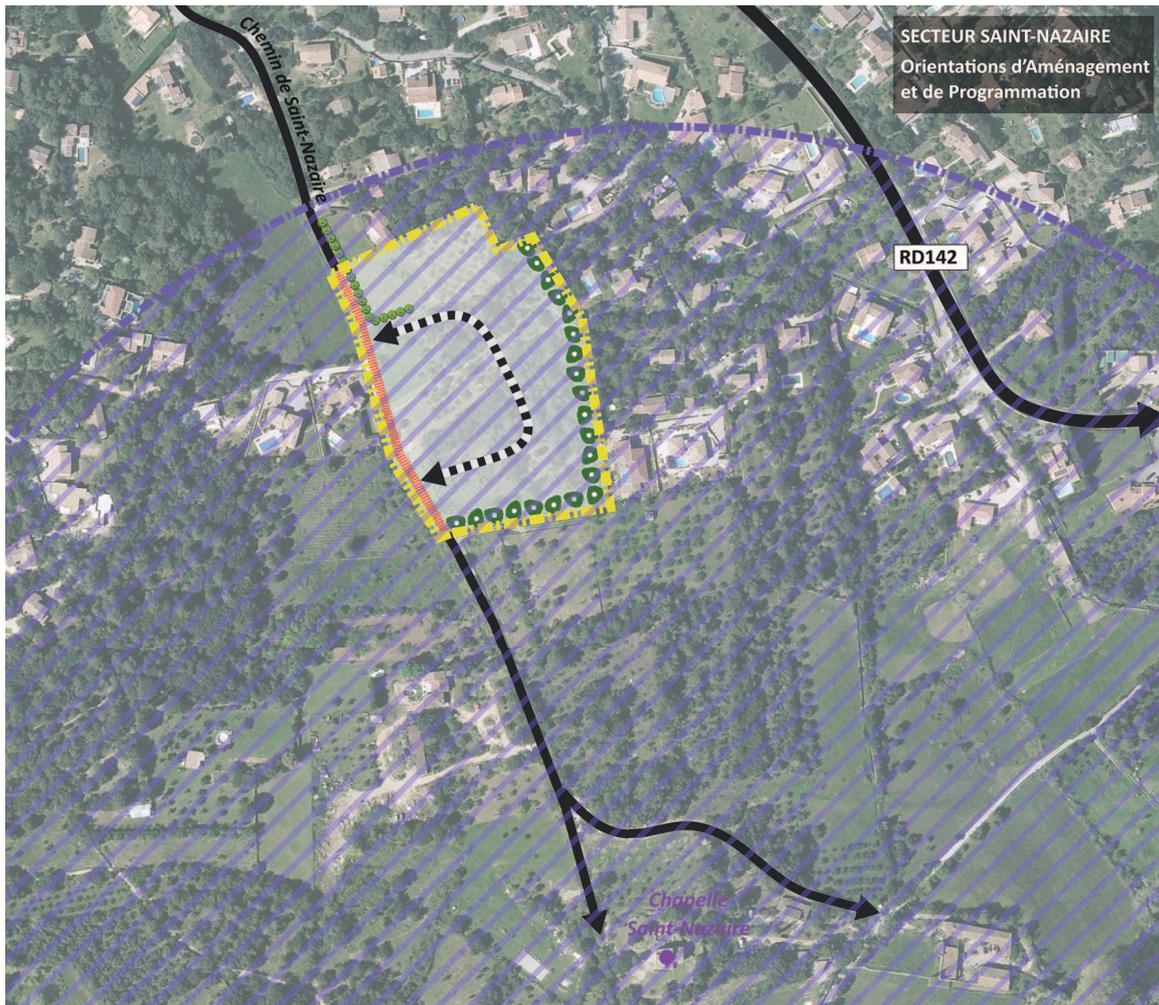
Les clôtures devront être rendues perméables pour laisser circuler la petite faune. Etant donné la présence potentielle de reptiles, des éléments paysagers et favorables aux espèces pourront être intégrés au projet, tels que des murs en pierres sèches.

Les espèces végétales choisies devront être adaptées au climat méditerranéen et peu consommatrices en eau.

Les installations lumineuses devront être orientées de manière à être les moins impactantes pour la faune (éclairage vers le bas, luminosité ajustée) afin de limiter le dérangement.

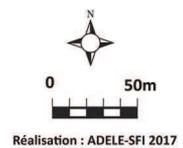
Une réflexion sur le choix des matériaux sera réalisée par le porteur de projet de manière à privilégier les matériaux les moins polluants.

En tout état de cause, un plan paysager devra être intégré à la demande de permis de construire de manière à ce que la mairie puisse vérifier la prise en compte des prescriptions précédentes.



LEGENDE

-  Secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
-  Périmètre de protection de 500m autour de la chapelle de Saint-Nazaire
-  Principe d'aménagement d'une nouvelle voie (tracé indicatif)
-  Bande boisée à préserver
-  Haie à maintenir
-  Voie existante à élargir



Réalisation : ADELE-SFI 2017