

VERDI

Lunel
Avignon
Aix en Provence
Lyon

Révision du PLU Commune d'AUBAIS

Présentation du Diagnostic/état initial de
l'environnement
Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

Réunion publique
27-06-2022



■■■ Sommaire

- 1. Etat d'avancement**
- 2. Principaux constats et enjeux issus du diagnostic**
- 3. Projet communal et scénario démographique**

VERDI

■ ■ ■ 1. Etat d'avancement

Nov. 2020

● Délibération prescription

Diagnostic

Décembre 2020 à Mars 2021

Projet communal

Mars 2021 à juin 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

● Débat du PADD en CM -- le 02-05-2022

Traduction réglementaire

Juin à décembre 2022

Fin 2022-début 2023

● Arrêt du PLU en Conseil Municipal

■ ■ ■ 2. Principaux constats et enjeux du diagnostic

SYNTHESE DES ENJEUX TERRITORIAUX

Démographie



Atouts

Une population qui a triplé en 45 ans

Une variation annuelle de la population de +2,1%/an entre 2012 et 2017, soulignant le dynamisme de la commune

Faiblesses

Un vieillissement de la population (27% de la population à plus de 60 ans)

Une taille des ménages qui diminue progressivement

Opportunités


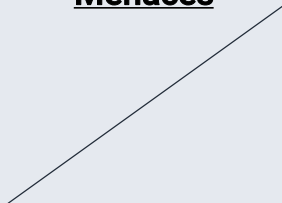
L'apport de la population est entièrement dû au solde migratoire, signe de l'attractivité de la commune

Menaces

Vieillesse de la population et risque de baisse de l'attractivité / enjeu de sécurisation des effectifs scolaires

Enjeux

- **Maintenir l'attractivité de la commune**
- **Prendre en considération l'évolution de la taille et de la composition des ménages afin d'adapter l'offre de logements en particulier pour les personnes âgées et les jeunes ménages**

<p style="text-align: center;">Logements</p> 	<p><u>Atouts</u></p> <p>Un parc de logement qui à triplé depuis 1968</p> <p>Un parc de logement relativement récent</p>	<p><u>Faiblesses</u></p> <p>Un taux de logements vacants particulièrement élevé (8,5% en 2017)</p> <p>Un parc de logements assez peu diversifié avec une majorité de maisons individuelles, de grands logements et de propriétaires</p> <p>Un faible turn-over et un parc de logements locatifs sociaux réduit</p>
	<p><u>Opportunités</u></p> <p>Un potentiel de densification important au sein de l'enveloppe bâtie</p> <p>Une mobilisation possible du parc de logements vacants afin de répondre aux besoins futurs</p>	<p><u>Menaces</u></p> 
	<p><u>Enjeux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversifier le parc de logements afin d'assurer un parcours résidentiel et répondre aux évolutions démographiques ▪ Poursuivre la réalisation de logements sociaux ▪ Encourager la réalisation de logements de petites tailles au vu de l'évolution de la taille et de la composition des ménages ▪ Inciter à la réhabilitation des logements vacants, en particuliers en centre anciens, afin de les remettre sur le marché 	



Economie



Atouts

Une hausse de la population active

Présence d'un tissu économique qui semble dynamique (forte création d'entreprises)

Présence d'un tissu commercial et de services à la personnes qui répond à certains besoins courants de la population

Présence d'une zone d'activité: la ZA de l'Oreille permettant de répondre à l'accueil de nouvelles activités

Une attractivité touristique diversifiée, axée sur la culture, la gastronomie et la viticulture

Des surfaces agricoles qui restent stables entre 2012 et 2017

Une agriculture reconnue par plusieurs appellations et signes de qualité

Faiblesses

Une évasion commerciale des ménages vers les communes alentours (*Sommières, Aimargues, Lunel pour l'alimentaire*)

Une commune qui reste principalement résidentielle: dépendance vis-à-vis des polarités voisines

Des déplacements pendulaires importants

Un nombre d'exploitations agricoles en baisse

Opportunités

Profiter du réaménagement de la place du Cluz pour permettre l'accueil de nouveaux commerces et services de proximité

Menaces

Des espaces agricoles fragilisés par l'urbanisation

Un phénomène de résidentialisation avancé de la ZA de l'Oreille

Enjeux

- **Revitaliser le centre-bourg en aménageant les espaces publics et en mettant à disposition des locaux permettant l'accueil de commerces/ services de proximité**
- **Conforter la ZA communautaire existante et stopper le phénomène de résidentialisation**
- **Conforter l'attractivité touristique par la mise en valeur du patrimoine architectural et l'aménagement d'un sentier de découverte**
- **Préserver les espaces agricoles**



Fonctionnement du territoire



Atouts

Une bonne desserte routière avec proximité de l'A9 et de l'échangeur autoroutier n°26 de Gallargues

Un réseau de chemins pédestres et cyclables particulièrement étoffé

Présence de plusieurs parkings à proximité des équipements

Une commune doté de nombreux équipements divers (administratifs, scolaires, sportifs)

Des équipements concentrés dans et aux abords du centre ancien

Faiblesses

Un stationnement problématique dans le centre ancien

Une commune dépendante de l'automobile

Un réseau de transport en commune relativement limité accentuant la dépendance du territoire à l'automobile

Un réseau viaire caractérisé par des voies étroites et une absence de trottoirs et de chemins sécurisés

Opportunités

S'appuyer sur un projet de création d'une nouvelle école pour renforcer plus globalement l'attractivité du centre-bourg et repenser le développement des équipements (Le Cluz/l'Argilier)

Menaces

Enjeux

- Améliorer la desserte et les liaisons vers et entre les équipements pour une meilleure accessibilité, en encourageant et en sécurisant les déplacements modes doux notamment
- Aménager une nouvelle école répondant aux normes règlementaires et aux attentes des usagers
- Renforcer la vocation d'équipements et de loisirs du secteur de l'Argilier
- Porter une attention particulière aux accès viaires dans le cadre des zones d'urbanisations nouvelles, de l'aménagement des dents creuses ou du renouvellement urbain dans le tissu existant

<p>Analyse urbaine du territoire</p>	<p><u>Atouts</u></p>	<p><u>Faiblesses</u></p>
	<p>Une organisation spatiale organisée autour d'une enveloppe principale (le bourg) et de deux hameaux secondaires: l'Oreille et Garrigouille</p>	<p>Une consommation d'espace en extension de l'enveloppe bâtie importante prenant la forme de lotissement pavillonnaires</p> <p>Des logements individuels majoritaires, qui consomment beaucoup d'espaces</p> <p>Environ 19,5 ha d'espaces artificialisés entre 2007 et 2017 aussi bien par extensions (14 ha) que par comblement (7,5 ha) du tissu urbain</p>
	<p><u>Opportunités</u></p>	<p><u>Menaces</u></p>
	<p>Un potentiel de création de logements en densification important</p>	
<p><u>Enjeux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre le développement urbain de manière raisonnée en privilégiant la densification et le comblement des dents creuses ▪ Modérer la consommation d'espaces en compatibilité avec les objectifs du SCoT Sud Gard ▪ Favoriser les formes urbaines plus denses pour limiter la consommation de l'espace et maîtriser le développement urbain 		

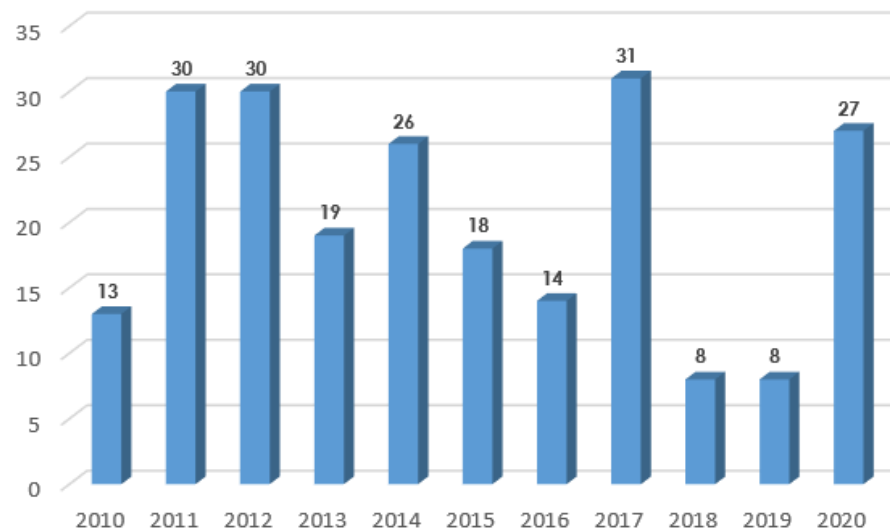
SYNTHESE CONSOMMATION ESPACES – Habitat :

224 logements autorisés entre 2010 et 2020 dont :

- 200 logements neufs
- 24 logements par réhabilitation/changement de destination

→ 19,5 ha consommés à vocation d'habitat → densité moyenne = 10,2 logements/ha

Répartition de la production de logements (neufs + réhabilitations)
par année sur la période 2010-2020



SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Patrimoine écologique



Atouts

Un territoire marqué par une richesse environnementale (présence de plusieurs dispositifs de préservation des milieux naturels, dont une zone Natura 2000, une zone humide, une ZICO, deux ZNIEFF, deux ENS...)

Des enjeux environnementaux qui se concentrent principalement sur la limite Sud du territoire communal et qui ne remettent en cause le développement communal

Faiblesses

Opportunités

Des enjeux qui se concentrent principalement autour du Vidourle

Menaces

Une altération possible des sites naturels protégés par l'augmentation de la fréquentation (Roque d'Aubais)

Diminution, disparition d'espèces remarquables en cas de dégradation des milieux associés

Enjeux

- **Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue**
- **Maîtriser l'urbanisation future et limiter le mitage des espaces agricoles et naturels**
- **Assurer la préservation des éléments de nature ordinaire garants de la cohérence territoriale**

Patrimoine paysager



Atouts

Un relief vallonné avec de nombreuses buttes et collines offrant de nombreux points de vue

Un territoire marqué par une mosaïque de paysages:

- Vallée de Vidourle
- Collines boisées de l'Ouest et du Nord
- Plaine agricole de Liverna
- Garrigues

Une importante partie du territoire de la commune à vocation agricole (46%)

Un fleuve principal (le Vidourle) et plusieurs ruisseaux qui drainent la commune

Faiblesses

Un développement du bâti en extension dégradant le paysage agricole et naturel

Opportunités

S'appuyer sur le projet de passerelle de la Roque d'Aubais pour mettre en valeur les atouts paysagers et environnementaux de la commune

Menaces

Enjeux

- Conforter l'enveloppe urbaine existante pour ne pas porter atteinte au paysage naturel et agricole
- Protéger les parcelles agricoles, garantes de l'identité communale
- Maintenir les cônes de vue, panoramas et percées visuelles sur le grand paysage et les éléments structurants
- Veiller à la qualité paysagère et architecturale dans des développements urbains à venir

Patrimoine bâti et culturel



Atouts

Un patrimoine architectural reconnu: présence de trois Monuments Historiques (le Château; Le Plan Taurin et la Chapelle Saint-Nazaire)

Un centre-bourg présentant une qualité architecturale: présence de nombreuses façades ornementées

Un patrimoine non protégé important, témoin de l'identité communale et participant à la qualité du cadre de vie

Un patrimoine bâti témoin d'un passé agricole riche: présence de nombreux mas

Faiblesses

Une vulgarisation de l'architecture dans les opérations récentes

Opportunités

Un projet de valorisation du patrimoine bâti au travers de la réhabilitation du château



Menaces

Présence de nombreux petits patrimoines (non protégés) qui, faute d'identification et protection, risquent de disparaître ou de se dégrader


Enjeux

- Préserver les caractéristiques architecturales du centre-bourg ancien
- Identifier et protéger le patrimoine bâti (petit patrimoine) participant à l'identité communale et à la qualité du cadre de vie
- Favoriser le développement de formes urbaines en adéquation avec le paysage urbain existant

 <p>Eau Assainissement</p> 	<p style="text-align: center;"><u>Atouts</u></p> <p>Un réseau hydrographique dense organisé en deux bassins versants et présentant une bonne qualité présumée</p> <p>Une commune disposant de ressources propres (captage du Liverna)</p> <p>Une station d'épuration récente permettant d'absorber l'accueil de nouveaux logements</p>	<p style="text-align: center;"><u>Faiblesses</u></p> <p>Un réseau en eau potable peu performant</p> <p>Des problèmes d'alimentation en eau potable pour le quartier de la Garrigouille</p> <p>Une faible desserte en assainissement collectif malgré la présence d'une STEP récente</p> <p>Des projets d'extension à vocation d'habitat envisagés dans des secteurs marqués par l'absence de réseaux et/ou des difficultés de raccordement</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Opportunités</u></p> <p>Plusieurs travaux envisagés afin de sécuriser la desserte en eau potable</p>	<p style="text-align: center;"><u>Menaces</u></p> <p>Augmentation des besoins en eau potable avec la croissance démographique</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Enjeux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Promouvoir un développement compatible avec les capacités des réseaux de la commune ▪ Optimiser les réseaux existants et notamment faire fonctionner la station dépuratoire à 70% minimum, de façon à garantir son bon fonctionnement ▪ Sécuriser la ressource en eau ▪ Prendre en compte les problématiques de ruissellement des eaux potables dans les choix de développement ▪ Solutionner le problème d'alimentation en eau potable dans les choix de développement ▪ Solutionner le problème d'alimentation en eau potable du quartier Garrigouille 	








 <p>Climat et énergie</p> 	<p style="text-align: center;"><u>Atouts</u></p> <p>Un climat de type méditerranéen</p> <p>Un territoire engagé en faveur des énergies renouvelables → présence d'un parc solaire citoyen</p>	<p style="text-align: center;"><u>Faiblesses</u></p> <p>Un résidentiel énergivore et producteur de gaz à effet de serre</p> <p>Un vieillissement des logements</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Opportunités</u></p> <p>Un climat valorisable pour la production d'énergies renouvelables</p> <p>Contexte réglementaire et politique favorable aux énergies renouvelables</p> <p>Un projet de mini-centrale hydroélectrique fléchée sur le site de l'ancien moulin (PCAET)</p>	<p style="text-align: center;"><u>Menaces</u></p> <p>Des changements climatiques déjà à l'œuvre et de nombreuses répercussions à prévoir</p> <p>Une augmentation de la population et donc des consommations</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Enjeux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifier et valoriser les gisements d'énergie renouvelable sur la commune ▪ Adapter les activités agricoles, les milieux naturels et les habitants aux effets du changement climatique ▪ Limiter l'artificialisation des sols et consommation d'espaces tout en renforçant la séquestration carbone ▪ Limiter les impacts du transport et développer/ encourager le développement des mobilités alternatives ▪ Encourager un urbanisme et des habitats économe en énergie ainsi qu'une rénovation énergétique du bâti ancien 	

<p>Pollution de l'air</p> 	<p><u>Atouts</u></p> <p>Une commune située à l'écart des principaux axes et qui n'est pas concernée par les principaux axes routiers émetteurs de pollution liée aux trafics automobiles</p>	<p><u>Faiblesses</u></p> <p>Moyennement à très concerné au niveau de la pollution à l'ozone</p> <p>Une commune fortement dépendante de l'automobile → des transports responsables d'émissions de gaz à effet de serre</p>
	<p><u>Opportunités</u></p>	<p><u>Menaces</u></p> <p>Une qualité de l'air à surveiller (notamment pour l'Ozone)</p>
	<p><u>Enjeux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Agir pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre et de polluants 	
<p>Déchets ménagés et assimilés</p>	<p><u>Atouts</u></p> <p>Présence de 4 déchetteries intercommunales dont une sur la commune d'Aubais</p>	<p><u>Faiblesses</u></p> <p>Une production de déchets qui a augmenté entre 2017 et 2018</p>
	<p><u>Opportunités</u></p>	<p><u>Menaces</u></p> <p>Des évolutions en contradiction avec les objectifs réglementaires de la Loi pour la Transition Energétique et la Croissante Verte</p>
	<p><u>Enjeux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Initier des actions de réduction des déchets 	







<p>Risques et nuisances</p> 	<p style="text-align: center;"><u>Atouts</u></p> <p>Un risque sismique faible</p> <p>Un risque industriel faible</p> <p>Des sources de nuisances très limitées</p>	<p style="text-align: center;"><u>Faiblesses</u></p> <p>Une commune marquée par de nombreux risques naturels et notamment un risque fort d'inondation et de ruissellement (PPRi du Vidourle / étude Exzeco)</p> <p>Une commune traversée par une canalisation de gaz haute pression</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Opportunités</u></p> <p>Des outils de prévention permettant de limiter l'exposition de la population aux risques (PPRi)</p>	<p style="text-align: center;"><u>Menaces</u></p> <p>Des risques accentués par le changement climatique</p> <p>Des risques de ruissellement impactant le potentiel de développement</p>
	<p style="text-align: center;"><u>Enjeux</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques ▪ Prendre en compte le risque dans les choix de développement ▪ Limiter et prévenir le risque inondation du Vidourle d'une part ruissellement pluvial d'autre part ▪ Limiter et préserver le risque d'incendie, celui-ci étant favorisé par le caractère boisé de la commune 	

PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC







Urbanisation et activités

-  Conforter les enveloppes bâties existantes : privilégier la densification, le comblement de dents creuses, la réhabilitation des logements vacants
-  Densifier le secteur Les Eounes - « grosse dent creuse » en continuité de l'enveloppe bâtie
-  Optimiser les disponibilités de la zone d'activités de L'Oreille
-  Maintenir la vocation touristique de la Villa Vicha
-  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/activités du secteur de l'Argilier




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

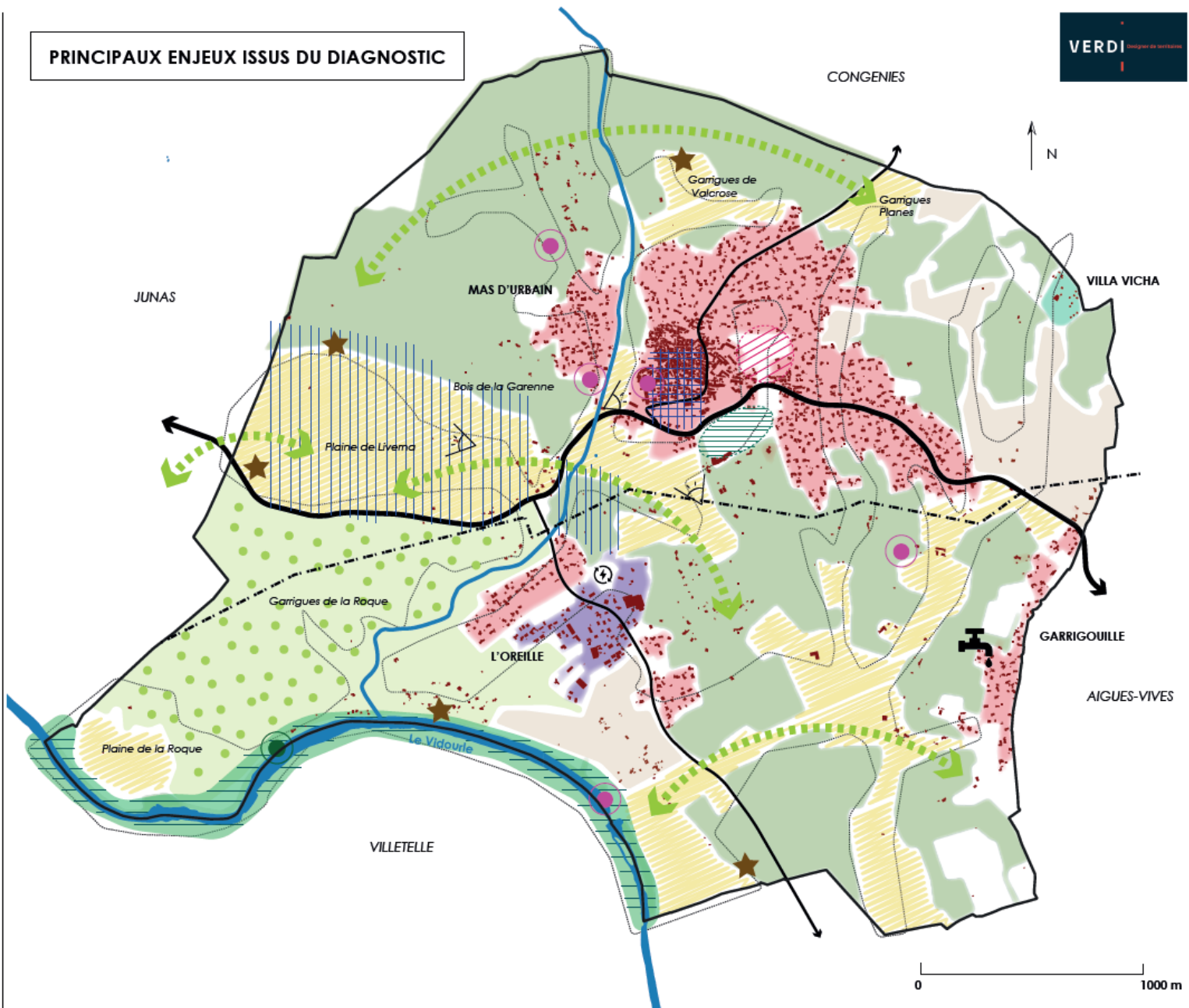
-  Préserver le principal réservoir de biodiversité/ corridor aquatique que constitue le Vidourle
- Maintenir les composantes de la Trame Verte et Bleue :
 -  espaces agricoles
 -  boisements
 -  mosaïque de milieux
 -  garrigues
-  Protéger les coupures naturelles / préserver les principaux corridors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



■ ■ ■ 4. 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

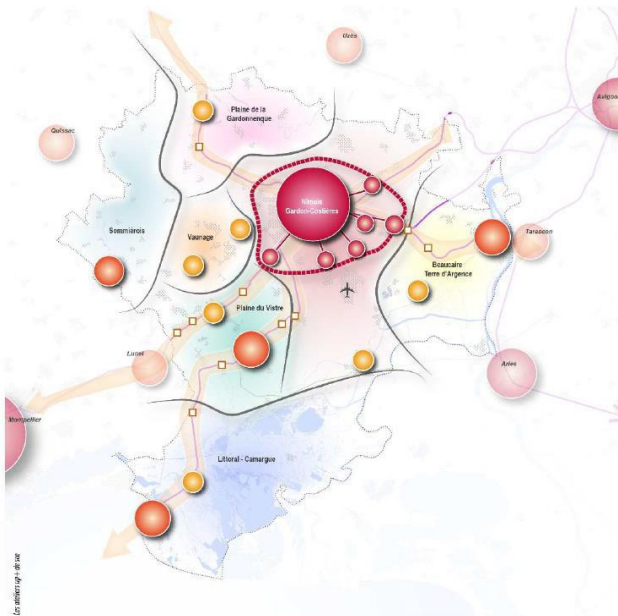
CC Rhône Vistre Vidourle :

- 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

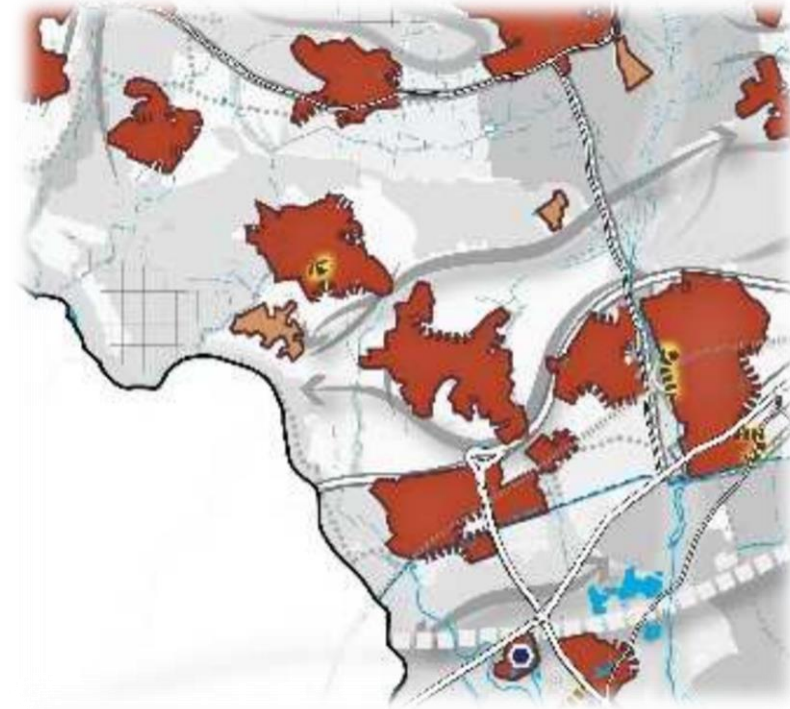
Types de commune	Densités communales minimales (lgts / ha)
Ville centre	50
Cœur d'agglomération	35
Pôle d'équilibre	35
Pôle structurant	30
Ville ou village desservi par un transport en commun performant (gare notamment)	30
Autre ville / village	25

« B.6. UNE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE PAR MOBILISATION DES RESSOURCES DES TISSUS URBAINS EXISTANTS ET DES PROJETS D'EXTENSIONS ECONOMES EN ESPACE »

Extrait du D00 du SCoT

« - Définir à la parcelle les enveloppes urbaines principales et secondaires ;
- Evaluer les capacités de densification des tissus urbains existants »

« Renforcer l'effort de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain **en imposant qu'au moins 50% des besoins de logements programmés à l'horizon 2030 soient réalisés au sein des enveloppes urbaines** et secondaires par des opérations de divisions parcellaires, comblement des dents creuses, réhabilitation, changement de destination et remise sur le marché de logements vacants »



■ L'enveloppe urbaine principale des villes et villages
■ L'enveloppe urbaine secondaire des villes et villages

..... Lisières urbaines à formaliser dans le cadre d'éventuelles extensions urbaines

- - - - Lisières urbaines à formaliser en sites sensibles

— Lisières urbaines fixes à traiter finalisant l'urbanisation des villes et villages

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

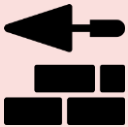
□ Orientation n°3 :

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

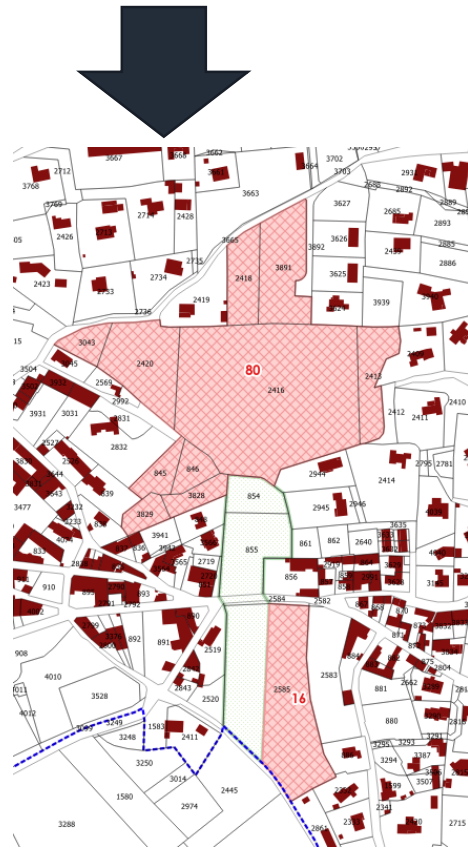
Besoins en extension – objectifs SCOT

- 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**

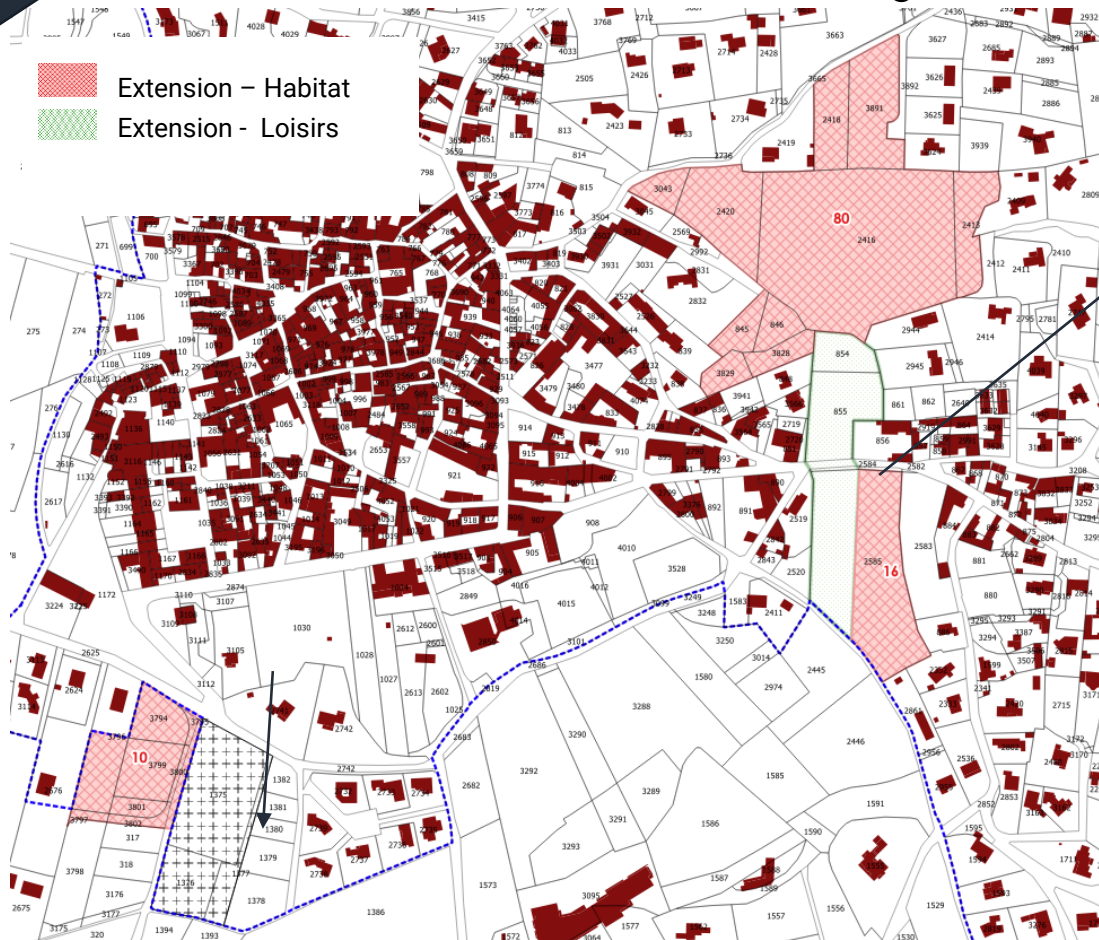


Zoom sur le secteur « L'Oreille »

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
			Villes/villages desservis (4)	40 %	25
			Autres villes/villages (5)	45 %	26
					55

« 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 :

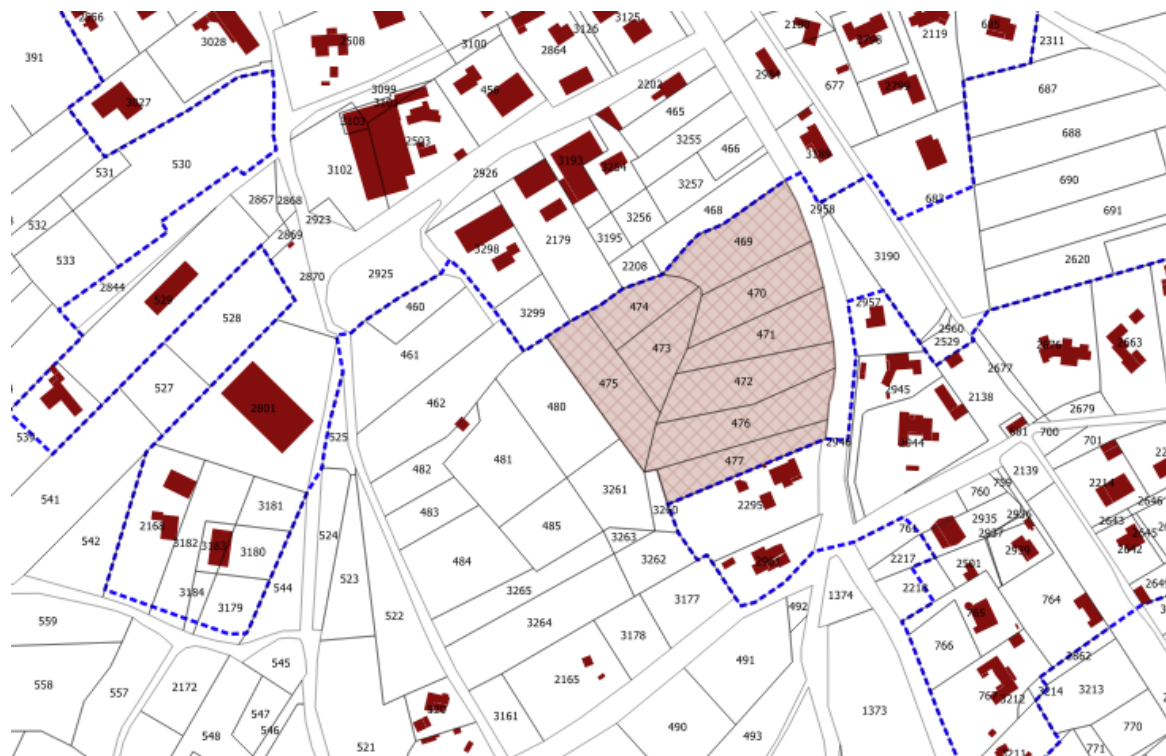
- Optimiser la zone artisanale → comblement des disponibilités foncières
- Stopper le phénomène de résidentialisation → « affirmer la vocation économique exclusive de la zone »
- Permettre le développement d'un secteur d'extension à l'entrée Sud de la zone destiné à l'installation d'activités d'hôtelleries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

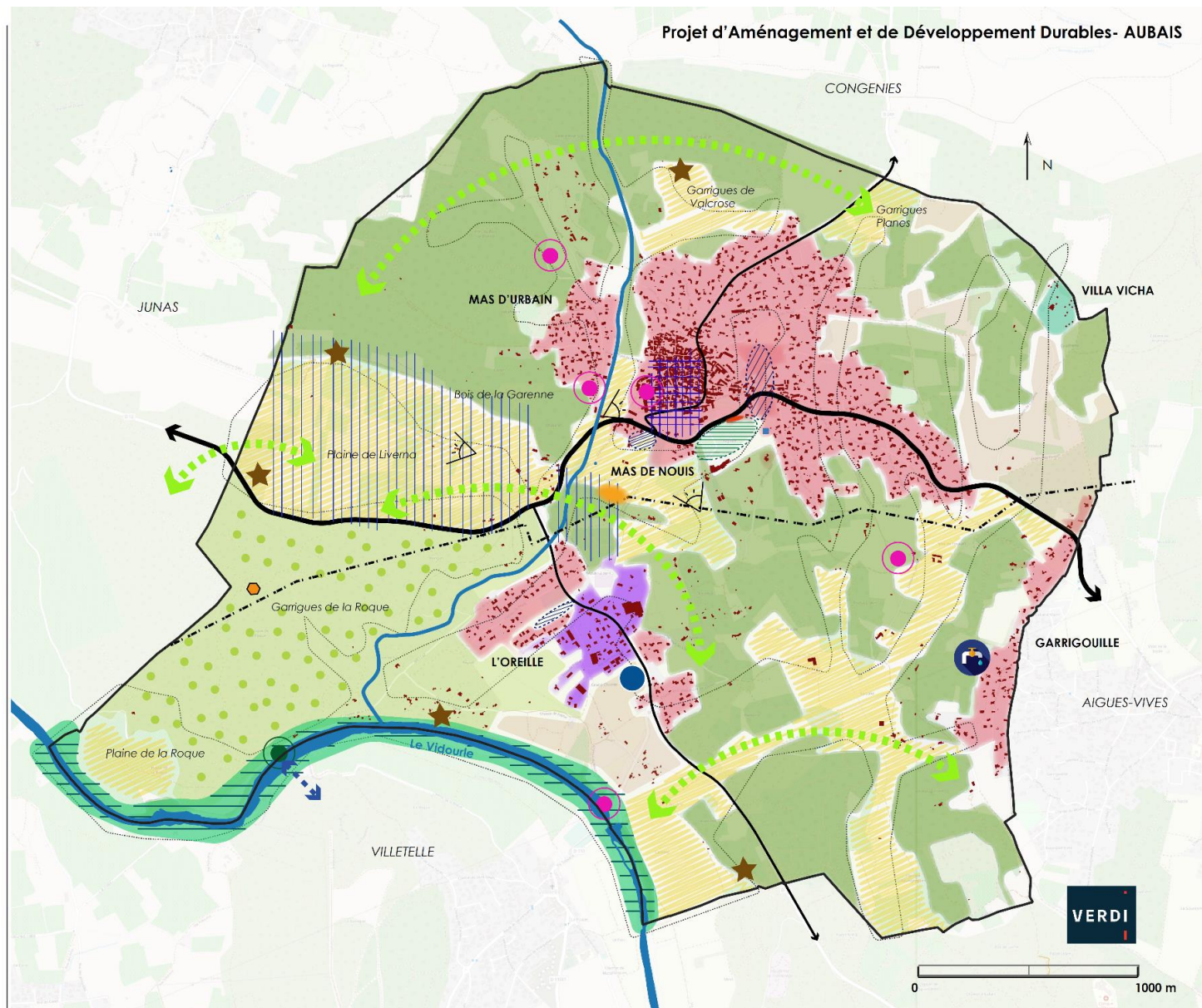
-  Préserver le principal réservoir de biodiversité/ corridor aquatique que constitue le Vidourle
- Maintenir les composantes de la Trame Verte et Bleue :
 -  espaces agricoles
 -  boisements
 -  mosaïque de milieu
 -  garrigues
-  Protéger les coupures naturelles / préserver les principaux corridors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

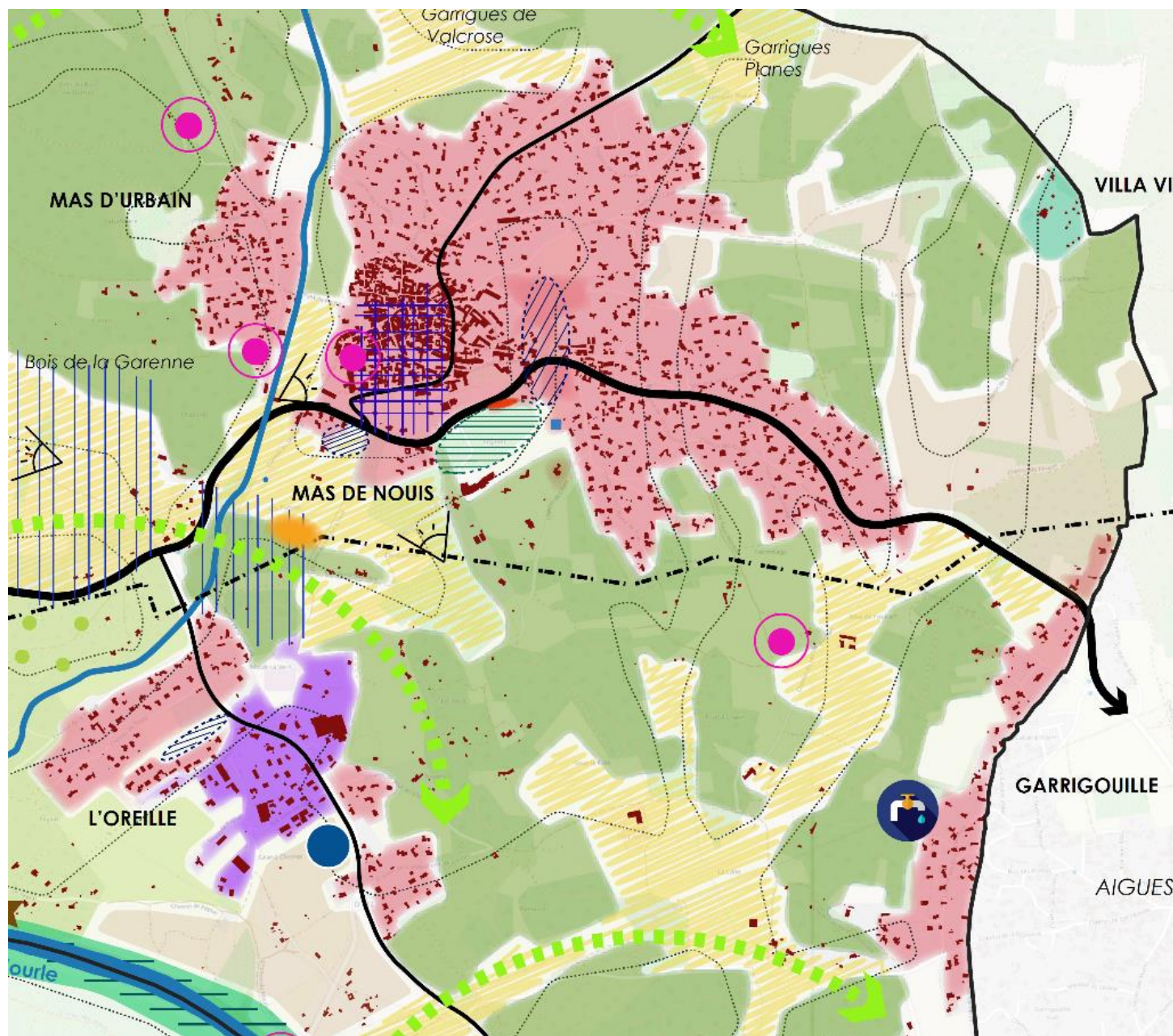
-  Préserver le principal réservoir de biodiversité/ corridor aquatique que constitue le Vidourle
- Maintenir les composantes de la Trame Verte et Bleue :
 -  espaces agricoles
 -  boisements
 -  mosaïque de milieux
 -  garrigues
-  Protéger les coupures naturelles / préserver les principaux corridors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