

VERDI

Aix en Provence
Lyon

Révision du PLU Commune d'AUBAIS

Présentation des orientations
d'aménagement et de programmation,
Zonage et règlement

Réunion publique
20-11-2025

verdi-ingenierie.fr



1. Etat d'avancement

2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

3. Le projet de zonage et règlement

■ ■ ■ 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 et 08-01-2025

Réunion publique sur le diagnostic /PADD-- le 17/06/2022

Traduction réglementaire

**Réalisation de l'étude hydraulique – 2023/2024
OAP/zonage et règlement 2024/2025**

Réunion publique sur les OAP, zonage et règlement-- le 20/11/2025

ARRET DU PLU en Conseil Municipal – Janvier 2026

Consultation des Personnes publiques associés PPA 2025 – 3 mois- de février à avril 2026

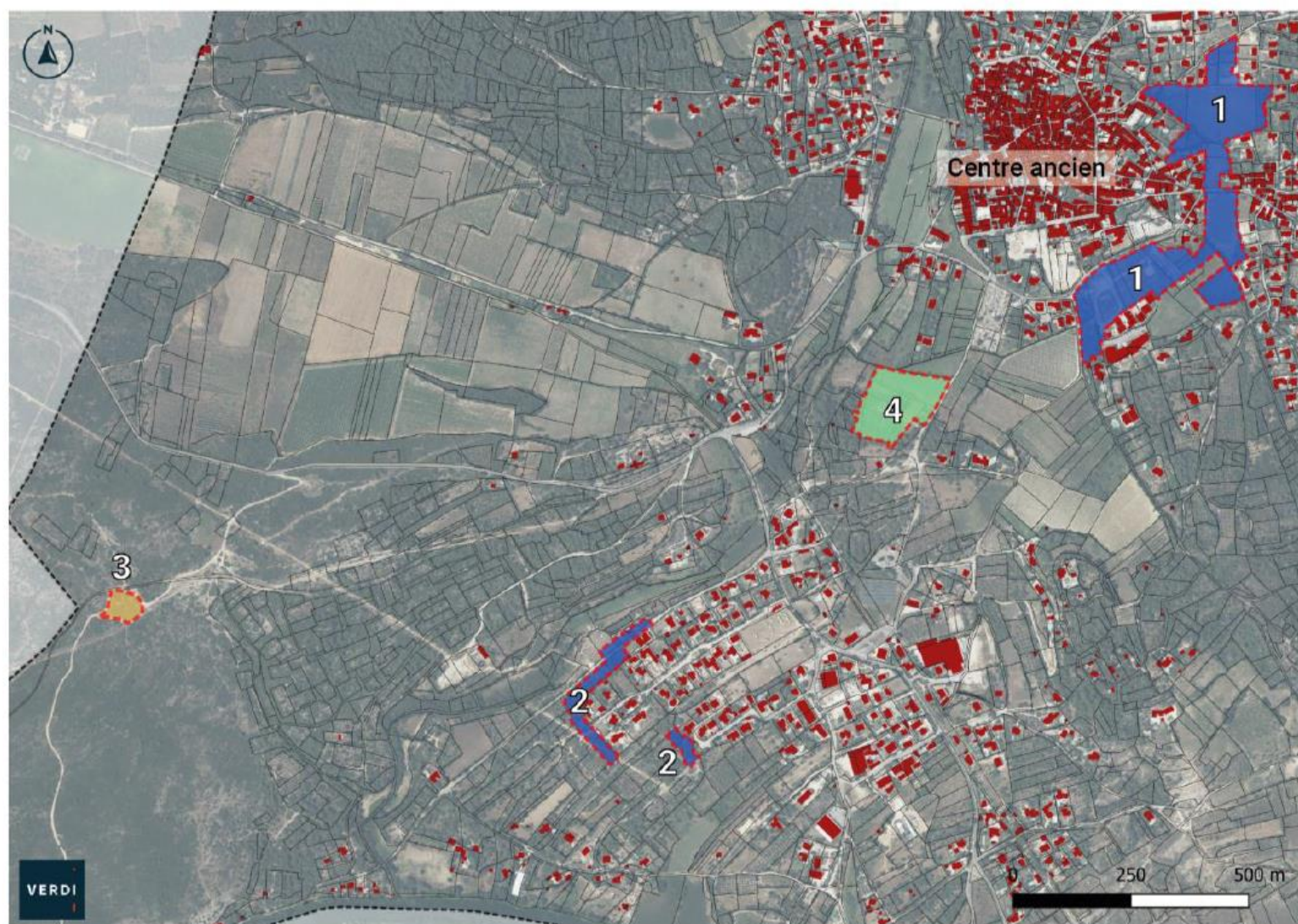
Enquête publique: mai/juin 2026

APPROBATION du PLU été 2026

VERDI

■ ■ ■ 2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et thématique (OAP Trame verte et bleue)

Localisation des OAP



Source : Orthophoto IGN 2021

Réalisation : Verdi 2024

OAP à vocation principale de logements

- 1 Secteur les Eounes et l'Argilier
- 2 Secteur de L'Oreille

OAP à vocation d'activités touristiques

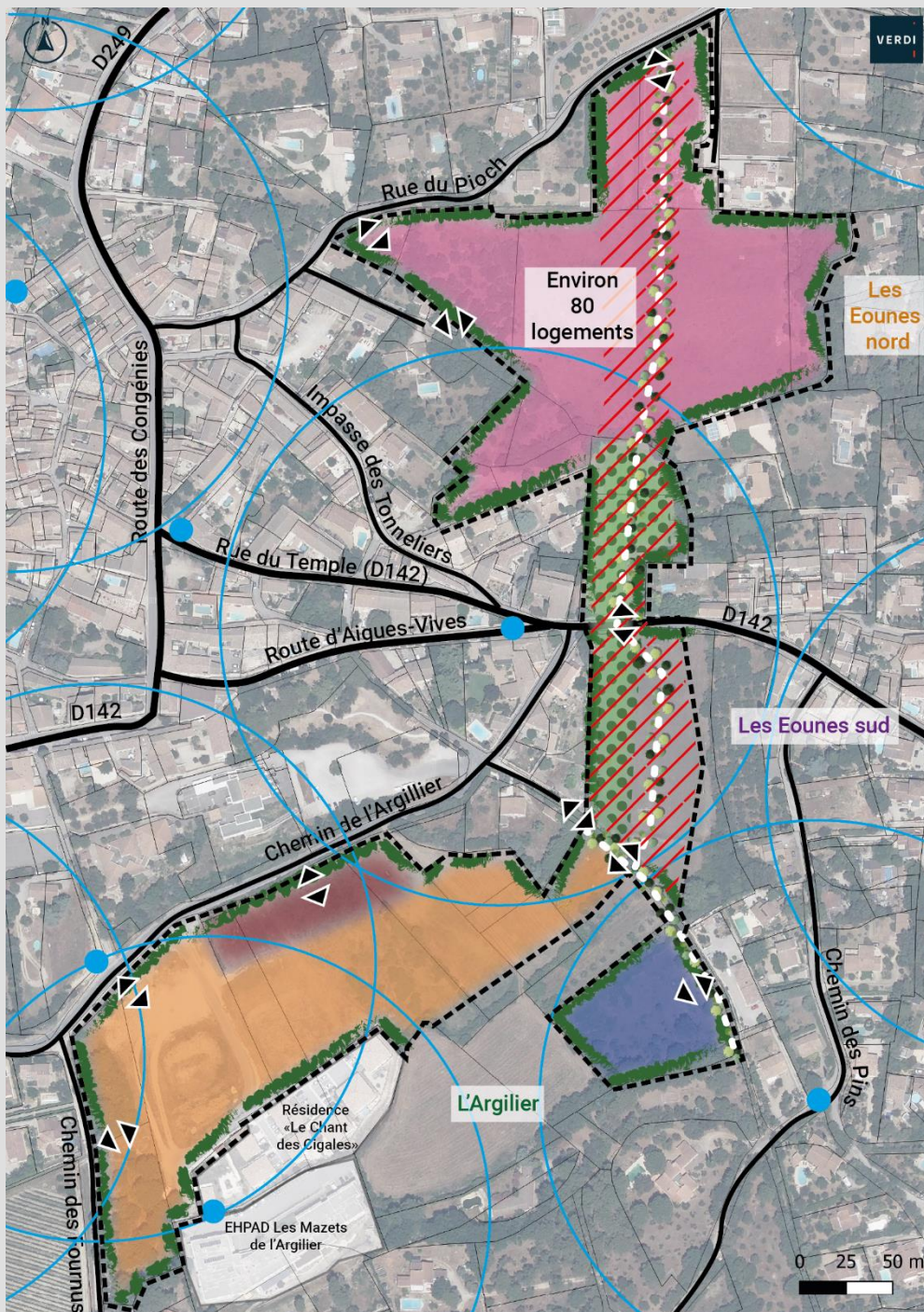
- 3 Secteur Roque d'Aubais

OAP à vocation d'équipements sportifs

- 4 Secteur Plaine des Sports

OAP Secteurs Les Eounes et l'Argilier

Secteurs Les Eounes et L'Argilier



Périmètre de l'OAP

A. Principe d'insertion paysagère

- Aménagement paysager intégrant la gestion des eaux pluviales et risque inondation
- Secteur permettant le libre écoulement des eaux (en lien avec le PPRI et l'étude hydraulique ruissellement TECTA)
- Création d'une frange paysagère en limite de zone

B. Prise en compte du risque feu de forêt

- Hydrant existant (rayon de 150 mètres)

C. Principe de maillage

- Principe de création de voies de desserte paysagées (tracés indicatifs)
- Principe d'accès (à titre indicatif)

D. Principe de composantes urbaines

- Zone dédiée à accueillir des logements
- Espace dédié à la création de constructions à vocation d'équipements sportifs, culturels, récréatifs, de loisirs
- Secteur destiné à recevoir des installations, aménagements, en lien avec les activités sportives, récréatives et de loisirs
- Secteur destiné aux services techniques

Secteurs Les Eounes et L'Argilier

Secteur les Eounes Nord

Le secteur des Eounes Nord est consacré à la construction d'environ 80 logements.

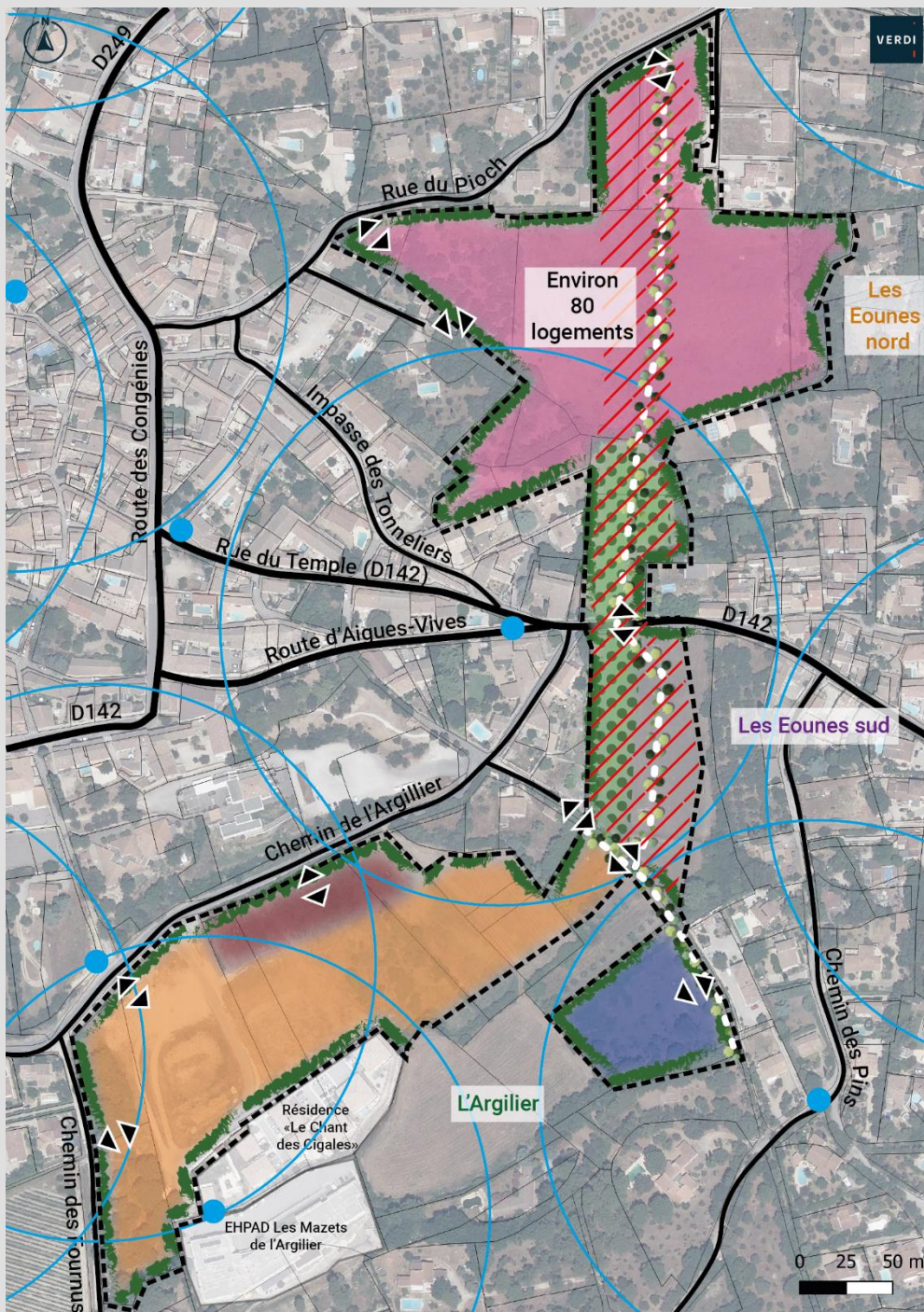
Secteur les Eounes Sud

Le secteur des Eounes Sud est consacré à des aménagements paysagers et la création de voies de desserte.

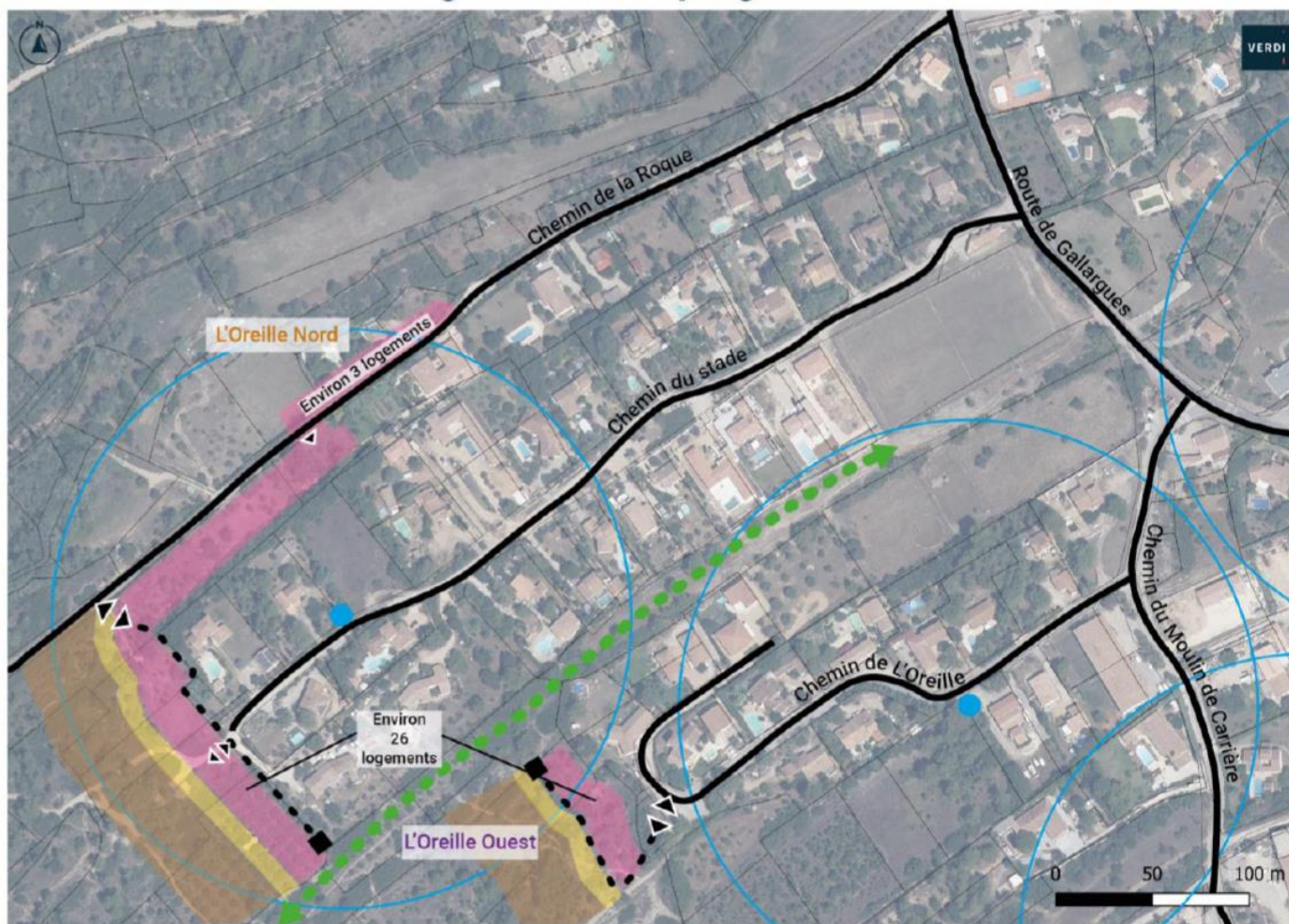
Secteur de l'Argilier

Pour ce secteur, les éléments de programmation sont les suivants :

- un secteur est destiné à la construction des bâtiments des services techniques municipaux au Sud-Est de l'OAP ;
- un espace est dédié à la création de constructions à vocation d'équipements sportifs, culturels, récréatifs et de loisirs le long du chemin de l'Argilier ;
- Entre le chemin de l'Argilier, les constructions sportives et de loisirs à créer et la résidence « Le Chant des Cigales » et l'EHPAD ; un secteur est destiné à recevoir des installations et aménagements en lien avec les activités sportives, récréatives et de loisirs.



OAP secteur l'Oreille



Source : Orthophoto IGN 2021

Réalisation : Verdi 2024

Secteur L'Oreille

B. Prise en compte du risque feu de forêt

- Débroussaillage total sur 10 mètres
- Débroussaillage sur 50 mètres à partir de la zone dédiée aux logements
- Hydrant existant (rayon de 150 mètres)

C. Principe de maillage

- Principe d'accès (à titre indicatif)
- Voie verte, cheminements doux à créer
- Principe de création de voies de desserte (tracés indicatifs)
- Principe de création de voie de desserte (minimum 6 m) en impasse avec aire de retournement (avec point d'eau)

D. Principe de composantes urbaines

- Zone dédiée à accueillir des logements et le principe de cheminements doux dans le prolongement de la voie verte à créer

L'Oreille Nord

Environ 3 logements peuvent être construits.

L'Oreille Ouest

Environ 26 logements peuvent être construits.

OAP Secteur La Roque d'Aubais

Secteur La Roque d'Aubais



A. Principe d'insertion paysagère et prise en compte des risques

- Aménagement du remblai (aplanissement du site)
- Débroussaillage total sur 10 mètres
- Débroussaillage sur 50 mètres à partir de la zone d'aménagement

B. Principe de desserte

- Pistes DFCI existantes maintenues
- Maintien des chemins, sentiers existants
- Principe d'accès (à titre indicatif)

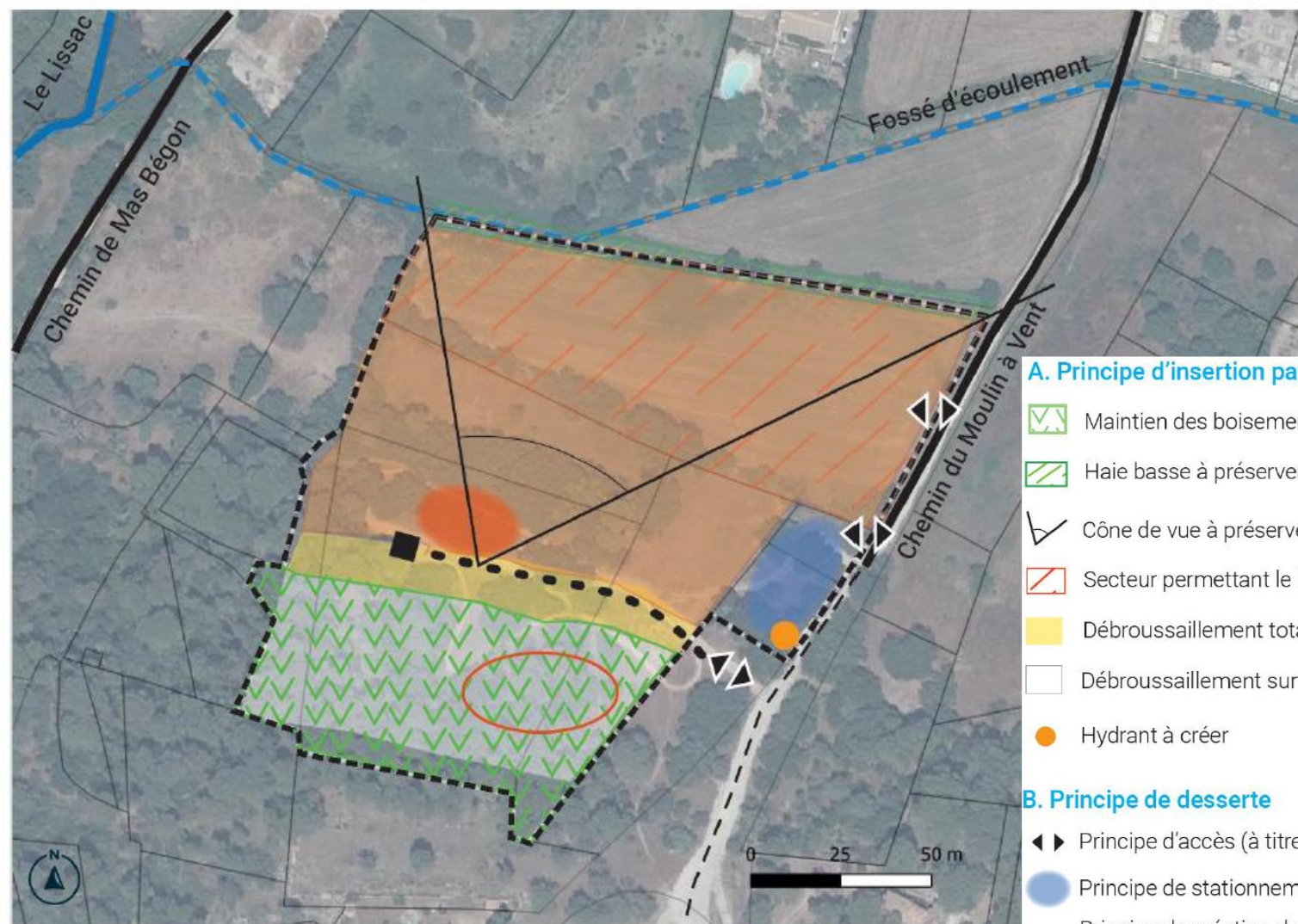
C. Principe d'implantation du bâti

- Principe d'implantation, à titre indicatif, de deux constructions, de maximum 100 m² chacune, destinées à recevoir sanitaire, buvette et un observatoire

Source : Orthophoto IGN 2021

Réalisation : Verdi 2022

OAP secteur la plaine des Sports



Source : Orthophoto IGN 2021

A. Principe d'insertion paysagère et prise en compte des risques

- Maintien des boisements existants
- Haie basse à préserver
- Cône de vue à préserver vers le centre bourg
- Secteur permettant le libre écoulement des eaux (en lien avec le PPRi)
- Débroussaillage total sur 10 mètres
- Débroussaillage sur 50 mètres à partir de la zone bâtie
- Hydrant à créer

B. Principe de desserte

- Principe d'accès (à titre indicatif)
- Principe de stationnement à créer (implantation à titre indicatif)
- Principe de création de voie de desserte (minimum 6 m) en impasse avec aire de retournement (avec point d'eau)

C. Principe d'organistaion des espaces et du bâti

- Espace dédié à accueillir des terrains de sport (multi activités, stade,...)
- Principe d'implantation du bâtiment destiné à accueillir des sanitaires (douches, vestiaires), espace de rangement, salle de convivialité, espace bar
- Aménagement d'un parcours sportif (implantation à titre indicatif)

Secteur La Plaine des Sports

OAP Trame verte et bleue (TVB)



Limites communales

Espaces urbanisés

Périmètre de protection

ZSC Natura 2000 - Le Vidourle

Actions/orientations en matière de trame verte et bleue à l'échelle du territoire d'Aubais

> Trame verte

- Massifs boisés (Ensembles Naturels Patrimoniaux) à préserver
- Protéger les espaces agricoles en lien avec leur qualité paysagère
- Protéger les parcs / espaces verts
- Protéger les boisements et espace de garrigue
- Protéger les arbres remarquables
- Maintenir les haies et talus

> Trame bleue

- Permettre le bon fonctionnement écologique des cours d'eau permanents
- Permettre le bon fonctionnement écologique des cours d'eau intermittents
- Maintenir les ripisylves

> Corridors écologiques

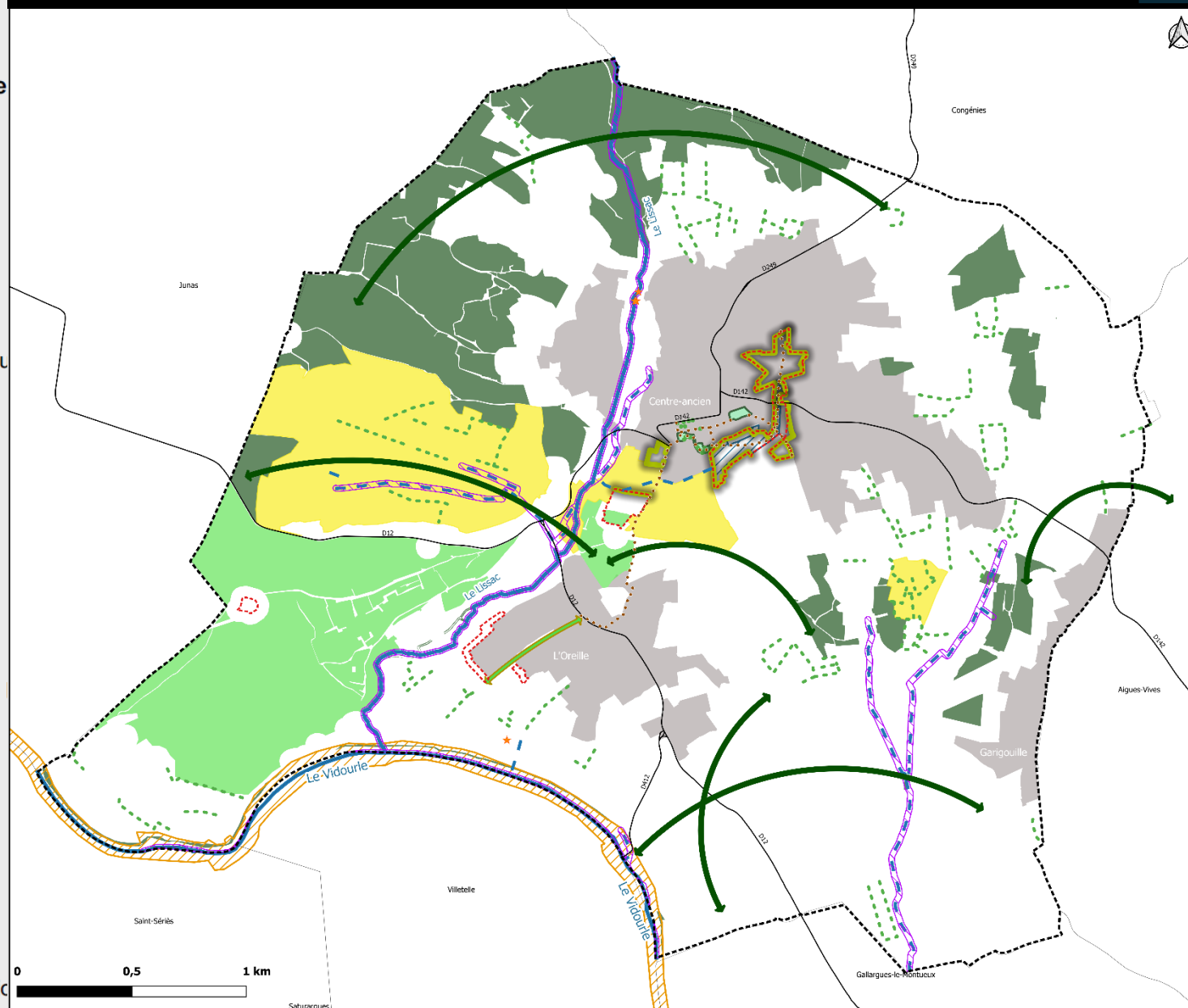
- Maintenir les corridors écologiques identifiés le SCoT Sud Gard et le SRCE

> Une intégration de la trame verte et bleue au sein des projets

- Délimitation des sites de projet
- Interfaces paysagères à créer / à préserver
 - Arbres existants à préserver et/ou à planter (Secteur Le Cluz)
- Circulations douces comme support pour la biodiversité
- Gestion des eaux pluviales et risque inondatif (Secteurs Les Eounes et l'Argilier)
- Préserver la coulée verte (voie verte)

OAP Thématique Trame verte et bleue à l'échelle communale

VERDI



- Limites communales
- Espaces urbanisés

OAP Thématique

Trame verte et bleue à l'échelle de l'enveloppe urbaine principale et secteur de l'Oreille

VERDI

Périmètre de protection

ZSC Natura 2000 - Le Vidourle

Actions/orientations en matière de trame verte et bleue à l'échelle du territoire d'Aubais

> Trame verte

- Massifs boisés (Ensembles Naturels Patrimoniaux) à préserver
- Protéger les espaces agricoles en lien avec leur qualité paysagère
- Protéger les parcs / espaces verts
- Protéger les boisements et espace de garrigue
- Protéger les arbres remarquables
- Maintenir les haies et talus

> Trame bleue

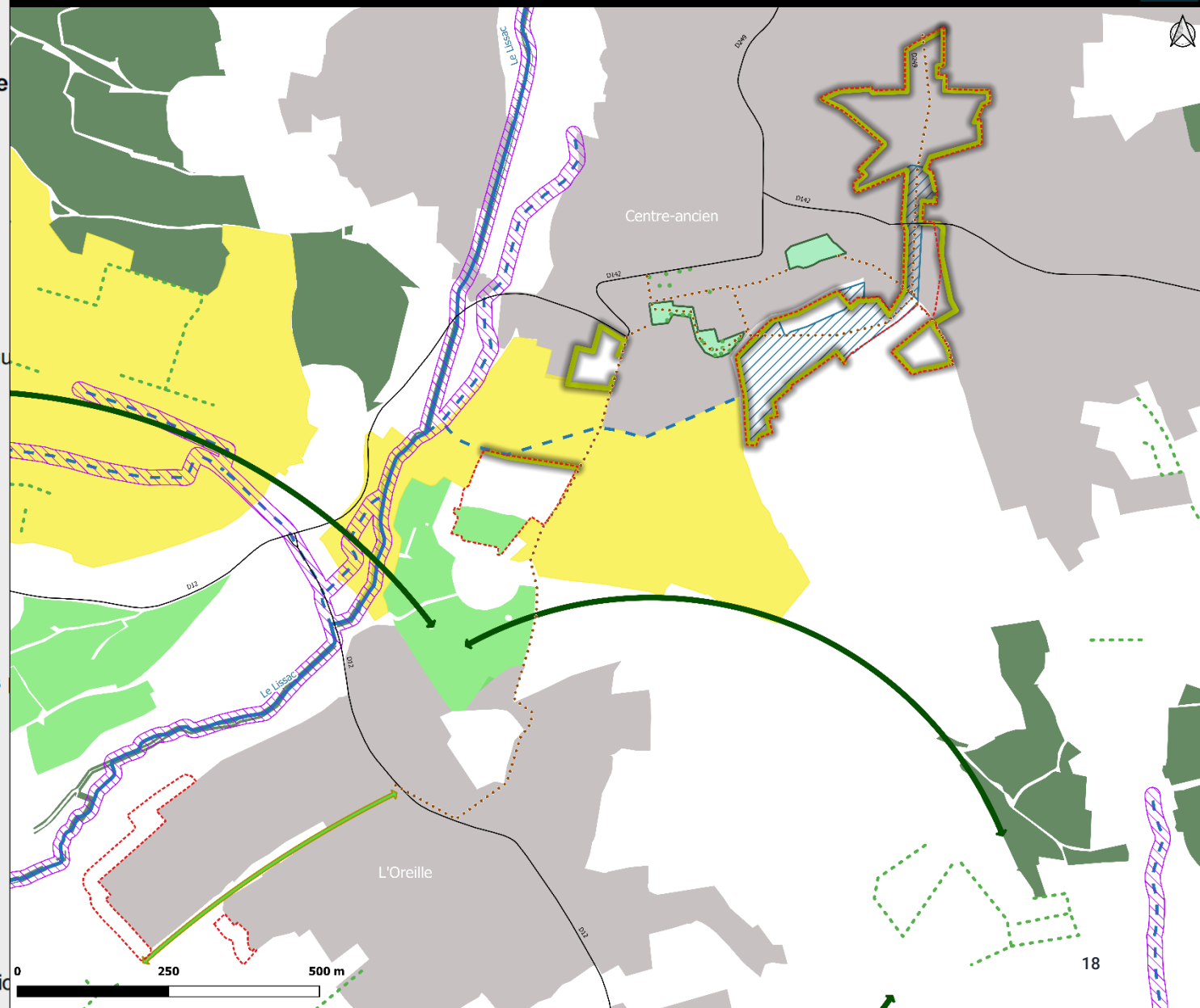
- Permettre le bon fonctionnement écologique des cours d'eau permanents
- Permettre le bon fonctionnement écologique des cours d'eau intermittents
- Maintenir les ripisylves

> Corridors écologiques

- Maintenir les corridors écologiques identifiés le SCoT Sud Gard et le SRCE

> Une intégration de la trame verte et bleue au sein des projets

- Délimitation des sites de projet
- Interfaces paysagères à créer / à préserver
 - Arbres existants à préserver et/ou à planter (Secteur Le Cluz)
- Circulations douces comme support pour la biodiversité
- Gestion des eaux pluviales et risque inondation (Secteurs Les Eounes et l'Argilier)
- Préserver la coulée verte (voie verte)



■ ■ ■ 3. Projet de zonage et règlement

Présentation générale des zones

4 zones :

U – zone urbaine

AU – zone à urbaniser

A – zone agricole

N – zone naturelle

Prescriptions



Limite de zone de secteur



nouvelle construction 23.06.2025

Emplacements Réservés (ER)



Lineaire commercial



Périmètre OAP



Espaces Boisés Classés (EBC)

Dispositions reportées sur le PLU

— Bande de recul des constructions de part et d'autre de l'axe des voies (hors zones urbaines)

— Cours d'eau



Périmètre de protection de 100 m autour de la station de traitement des eaux usées



Zones inondables PPRI du Moyen Vézère



Zones de dangers des canalisations de gaz



Zones de prudence Ligne Haute Tension



Batiments identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme (changement de destination)

Éléments remarquables protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



Elements bâtis à protéger, conserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Éléments remarquables protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



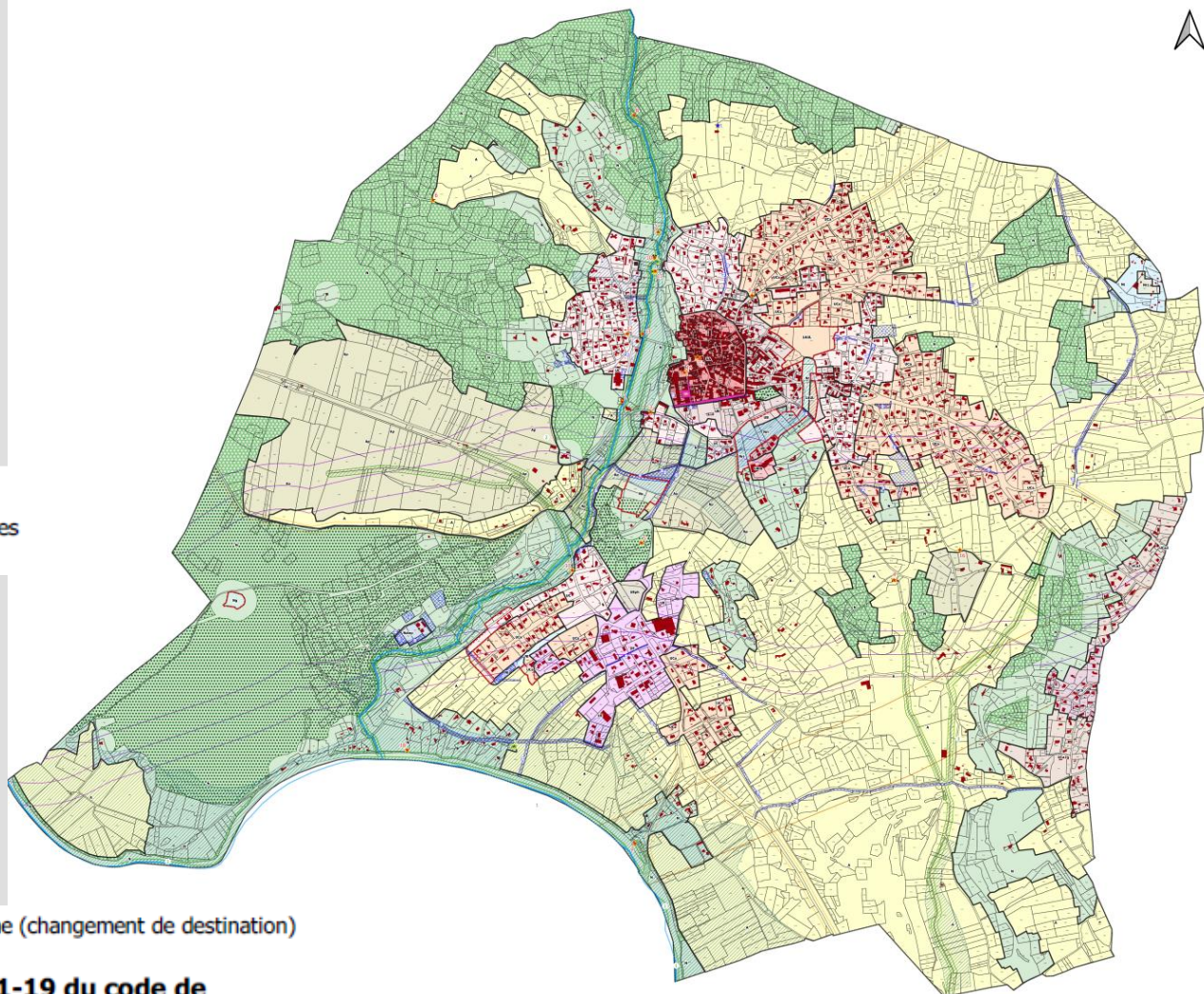
Espaces de Bon Fonctionnement Ecologique (EBF)



Espace paysager à protéger



Arbre remarquable



Projet de zonage

UNE ÉVOLUTION PARTIELLE DES REGLES

- Modernisation du règlement et prise en compte des nouvelles destinations et sous destinations.
- Maintien des grandes règles applicables dans les zones urbaines (Zones U).
- Précision du développement dans le secteur de projet (Zone 1AUL).
- Quelques évolutions apportées dans les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) et leurs secteurs/STECAL.

Zones Urbaines (U)

UA : parties urbanisées les plus anciennes d'Aubais, recouvrant notamment le noyau médiéval.

UB : zone mixte privilégiant une forte densité, en continuité du centre ancien

UBm : secteur relatif à la maison de retraite pour lequel des dispositions spécifiques sont élaborées.

UC : raccordé aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable

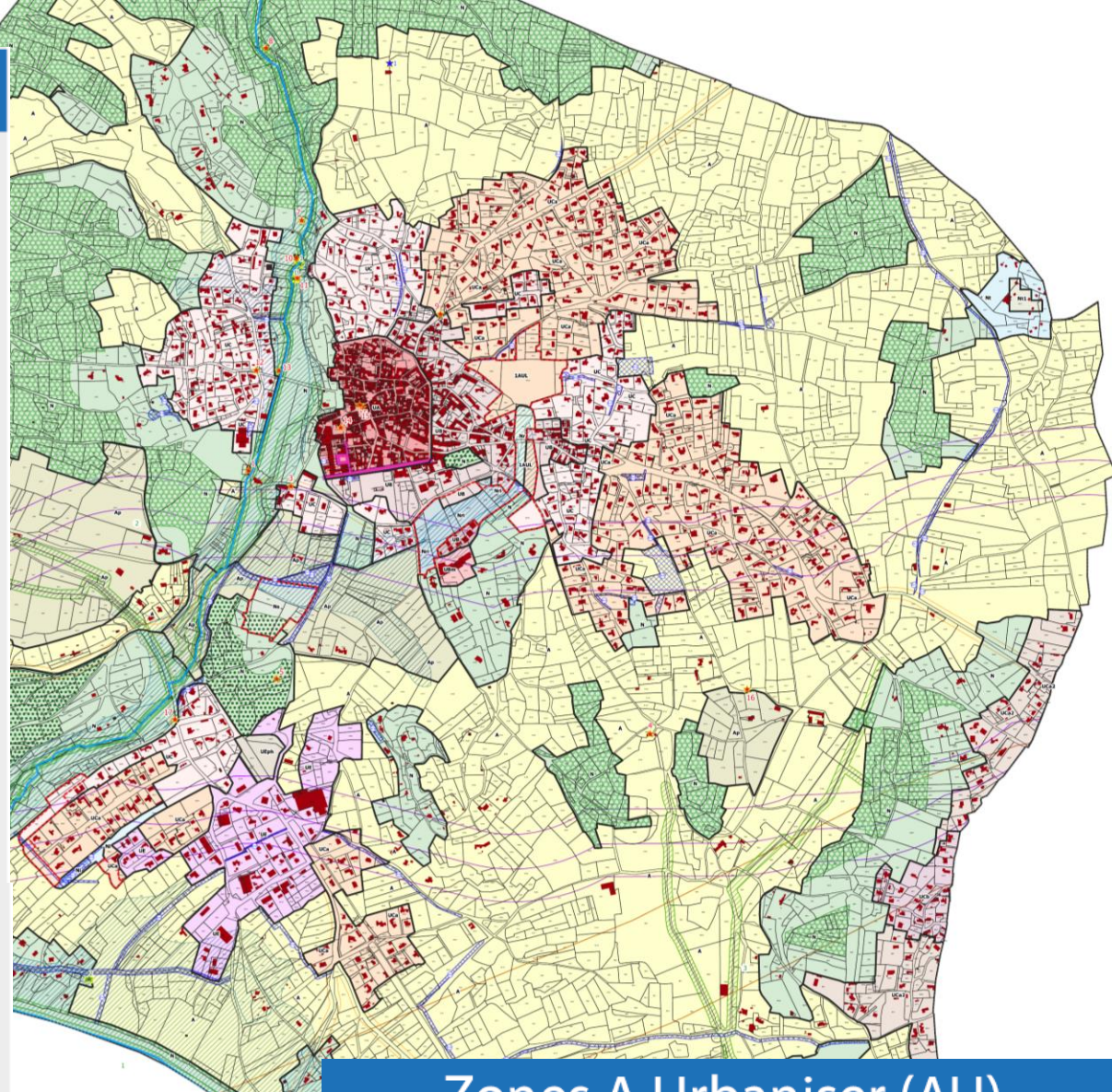
UCa : correspondant aux zones non desservies par l'assainissement collectif

UCa2 : correspondant au quartier de Garrigouille non desservi par un réseau public d'assainissement collectif et dont la desserte d'eau potable est délivrée par la commune voisine « Aigues-Vives ».

UCb : correspondant au quartier de Garrigouille desservi par un réseau public d'assainissement collectif et d'alimentation d'eau potable délivrés par la commune voisine « Aigues-Vives ».

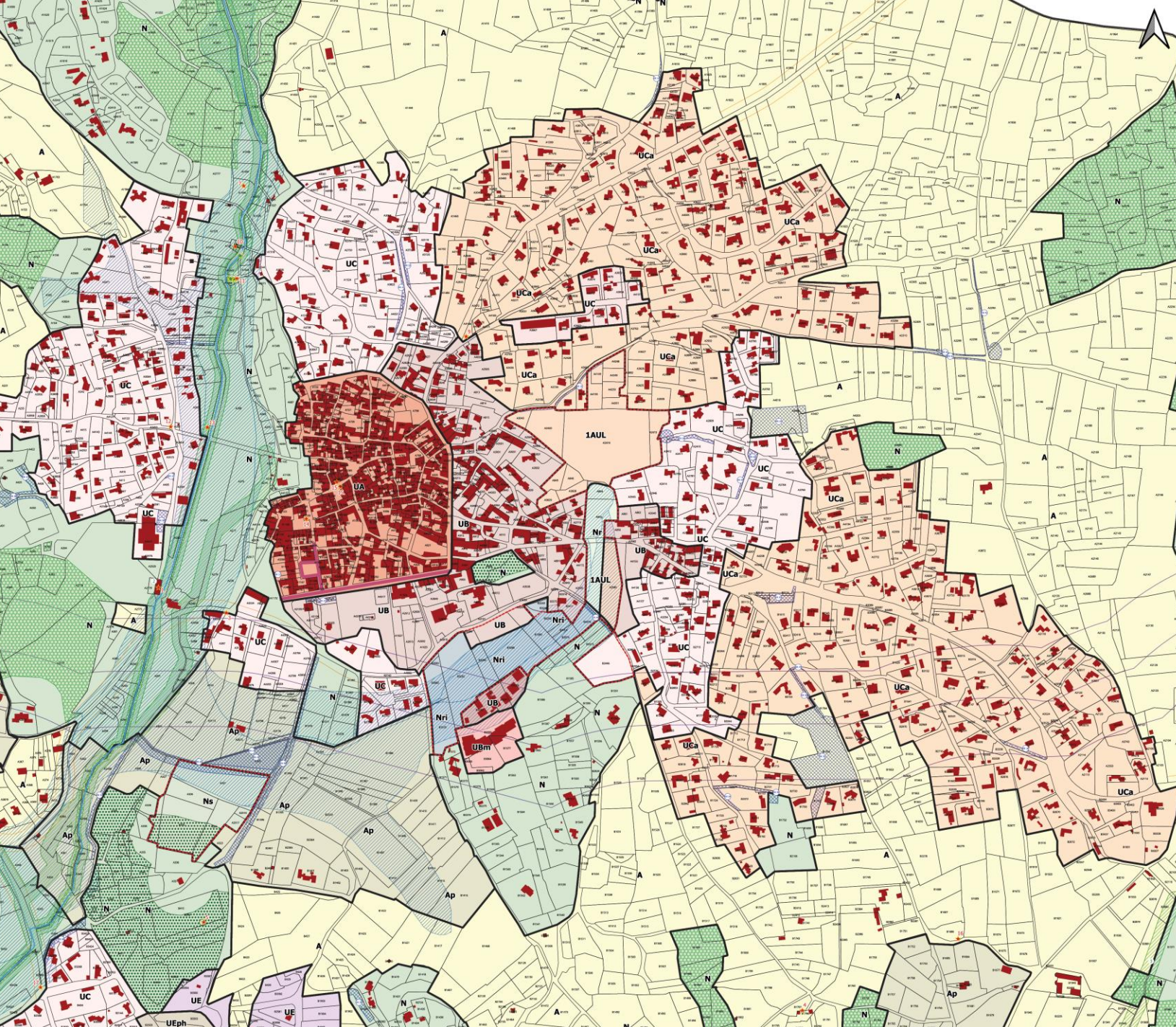
UE : zone d'activités de l'Oreille qui n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement collectif

UEph : parc photovoltaïque sur le site de l'ancienne décharge

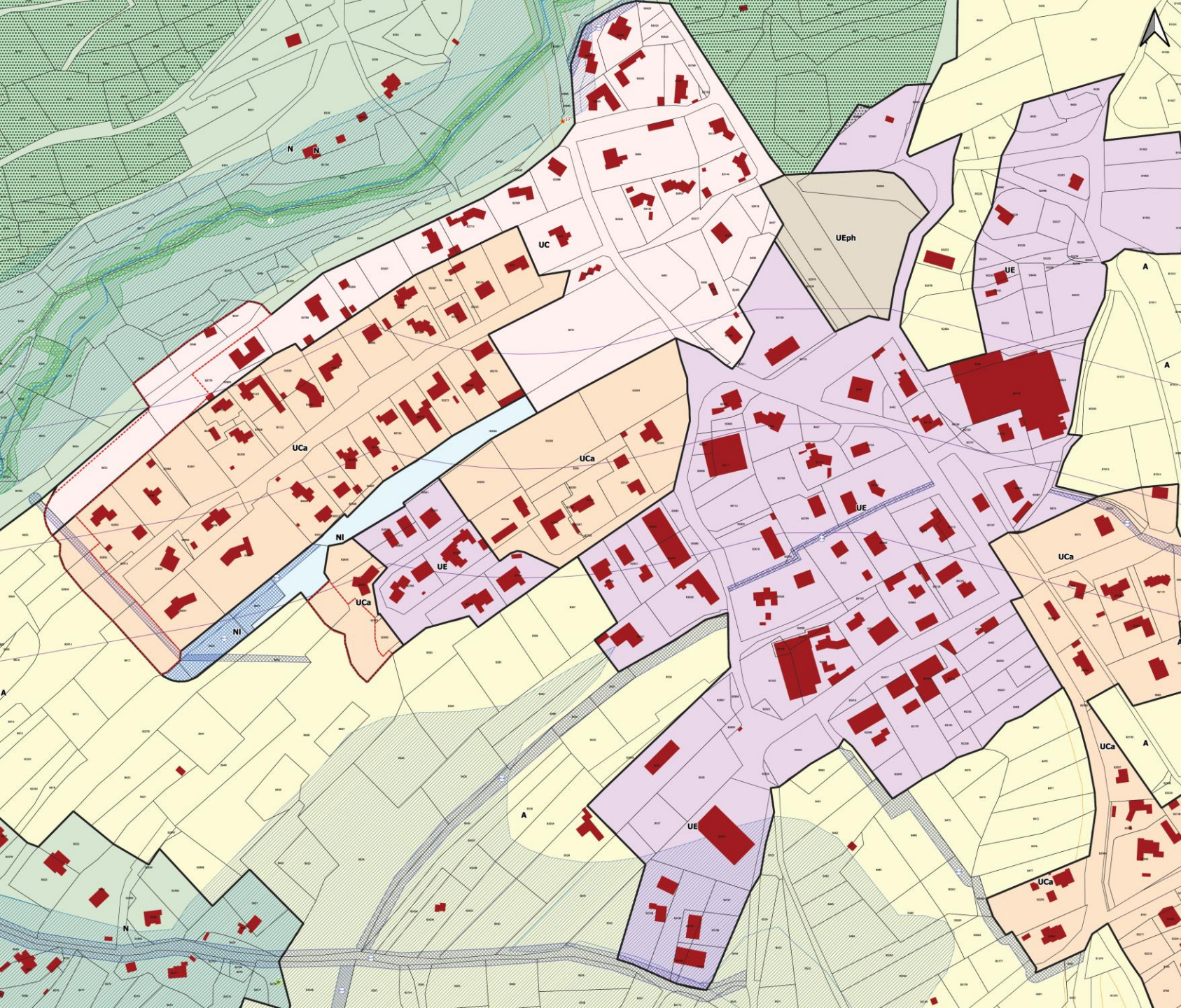


Zones A Urbaniser (AU)

1AUL : zone à urbaniser à court terme, mixte privilégiant une forte densité, en continuité du centre ancien. Il s'agit du secteur des Eounes.



Zoom centre



Zoom secteur de l'Oreille

Zones Naturelles (N)

N : zone à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites et des pay-sages qui la composent et de la préservation des milieux naturels.

Ng : correspondant au STECAL de la Roque d'Aubais destiné à accueillir deux constructions pour l'accueil du public

Ns : correspondant au STECAL de la Plaine des sports destiné à accueillir des terrains de sport, un bâtiment et un parcours sportif

Nr : destiné à un aménagement paysager intégrant la gestion des eaux pluviales et le risque inondation dans le secteur des Eounes.

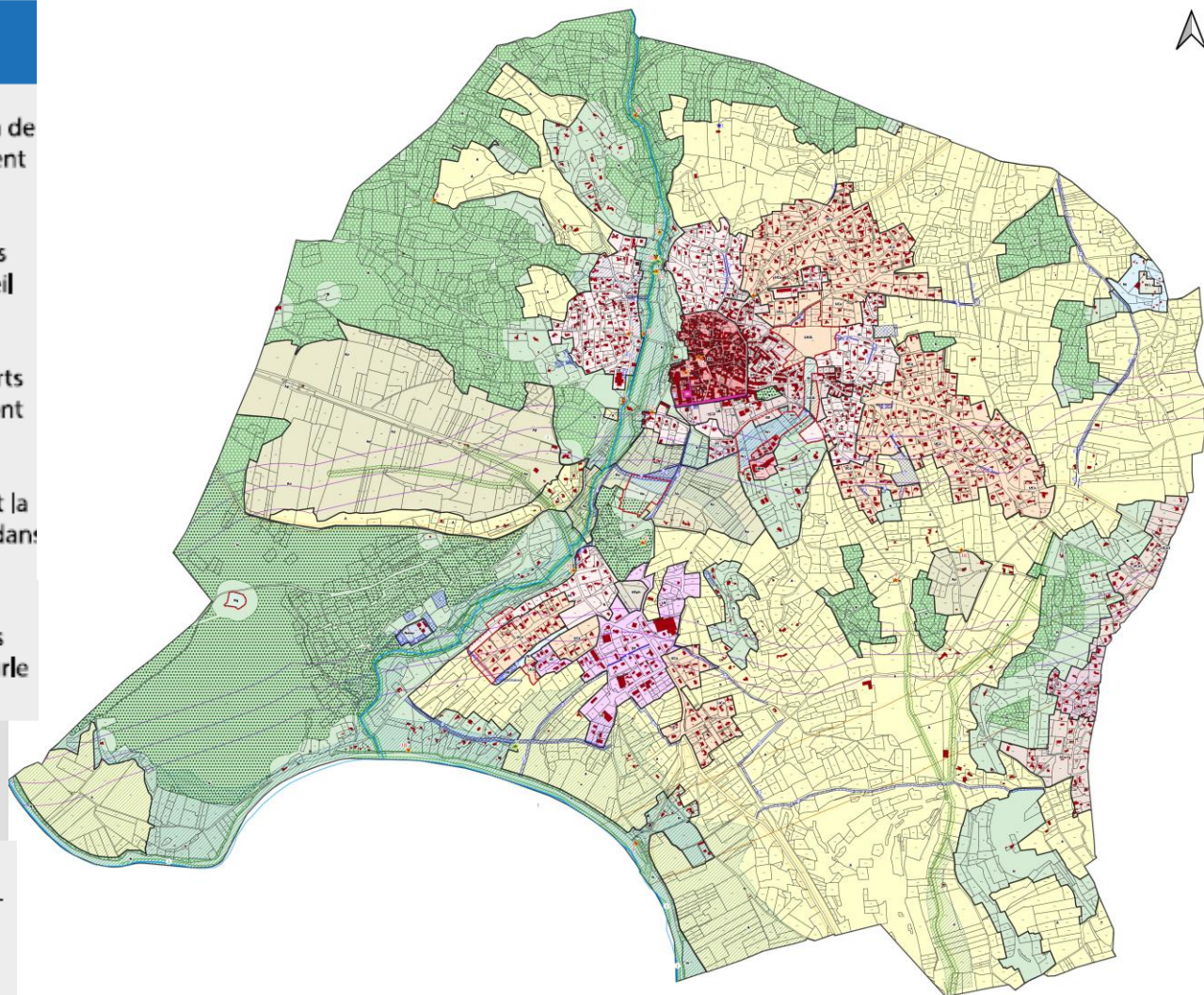
Nri : destiné à recevoir des installations, aménagements, en lien avec les activités sportives, récréatives et de loisirs en zone inondable du PPRI Moyen Vidourle dans le secteur de l'Argillier.

Nl : correspondant à l'aménagement d'une coulée verte au sein de la zone urbanisée de l'Oreille permettant de relier depuis les espaces naturels à l'ouest, l'Oreille au village, en passant par la zone d'extension du stade

Nt : correspondant au secteur existant lié à l'activité touristique de la Villa Vicha réservée à des activités de tourisme et de loisirs de faible densité devant respecter le cadre environnemental

Nt1 : correspond à un STECAL permettant l'extension de certaines constructions à vocation touristique et la création limitée en zone d'aléa faible feux de forêt.

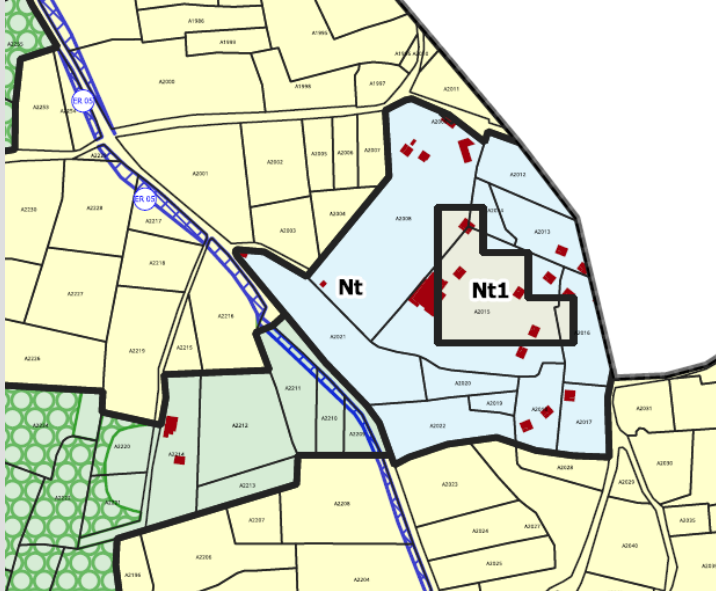
Nstep : correspond à l'emprise de la station d'épuration existante



Zones Agricoles (A)

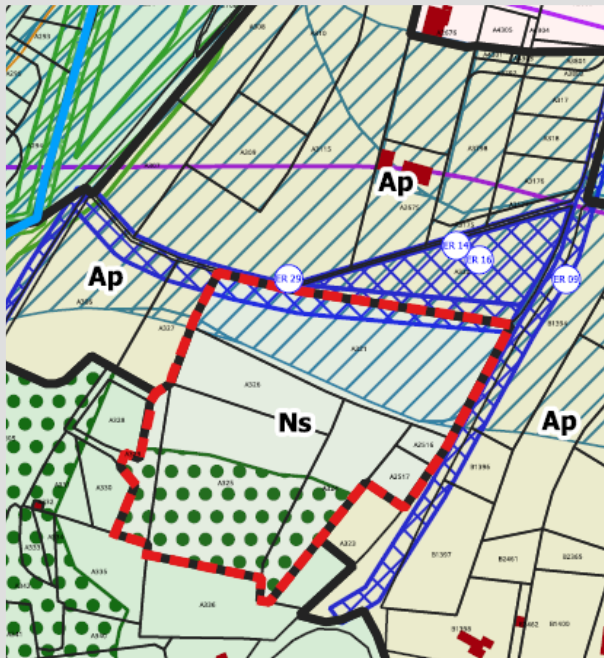
A : comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Ap : secteur destiné à être protégé de toute construction pour des raisons paysagères et/ou de protection des périmètres de captage.

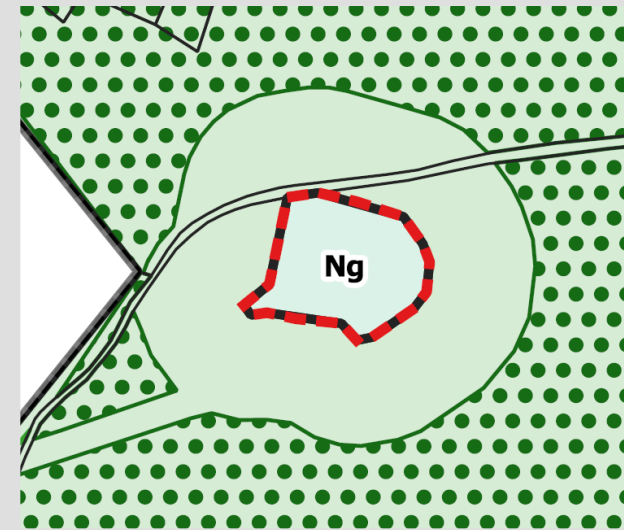


Nt : correspondant au secteur existant lié à l'activité touristique de la Villa Vicha réservée à des activités de tourisme et de loisirs de faible densité devant respecter le cadre environnemental

Nt1 : correspond à un STECAL permettant l'extension de certaines constructions à vocation touristique et la création limitée en zone d'aléa faible feux de forêt.



Focus sur les STECAL



Ns : correspondant au STECAL de la Plaine des sports destiné à accueillir des terrains de sport, un bâtiment et un parcours sportif

Ng : correspondant au STECAL de la Roque d'Aubais destiné à accueillir deux constructions pour l'accueil du public

Projet de zonage et risques et contraintes

Zonage

Périmètre OAP

AC1

AS1

Servitudes relatives à la conservation du patrimoine

Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

I3

Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques

PM1 = PPRI Moyen Vidouze

F-U

F-Ucu

M-U

N-U

R-NU

Faible

Modéré

Elevé

Très élevé

Aléa fort

F-RNU

F-RU

Aléa modéré

M-RNU

M-RU

Aléa ruissellement indifférencié (Exzeco) non urbanisé (M-NU EXZECO)

PAC Aléa feu de forêt

Aléa chute de blocs

Fort

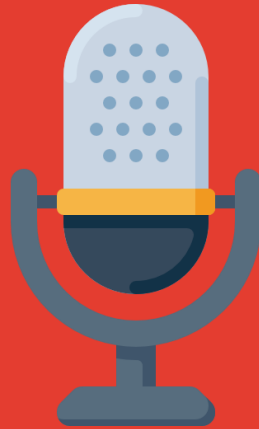
Moyen

Faible

VERDI

28

Questions et échanges



VERDI



Révision du PLU d'Aubais

MERCI POUR VOTRE ATTENTION