

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'AUBORD

Réunion publique - Phase PADD

01 décembre 2022



CGins paysage



- ✓ Prise en compte du cadre règlementaire et des documents supracommunaux
- ✓ Prise en compte du SCOT Sud Gard approuvé en 2019



# ABANDON DU PROJET DE ZAC DE LA FARIGOULE

Environ 35 ha de zones de projet divisées en deux parties : Est (Mas de Talen) et Ouest (la Puechas)

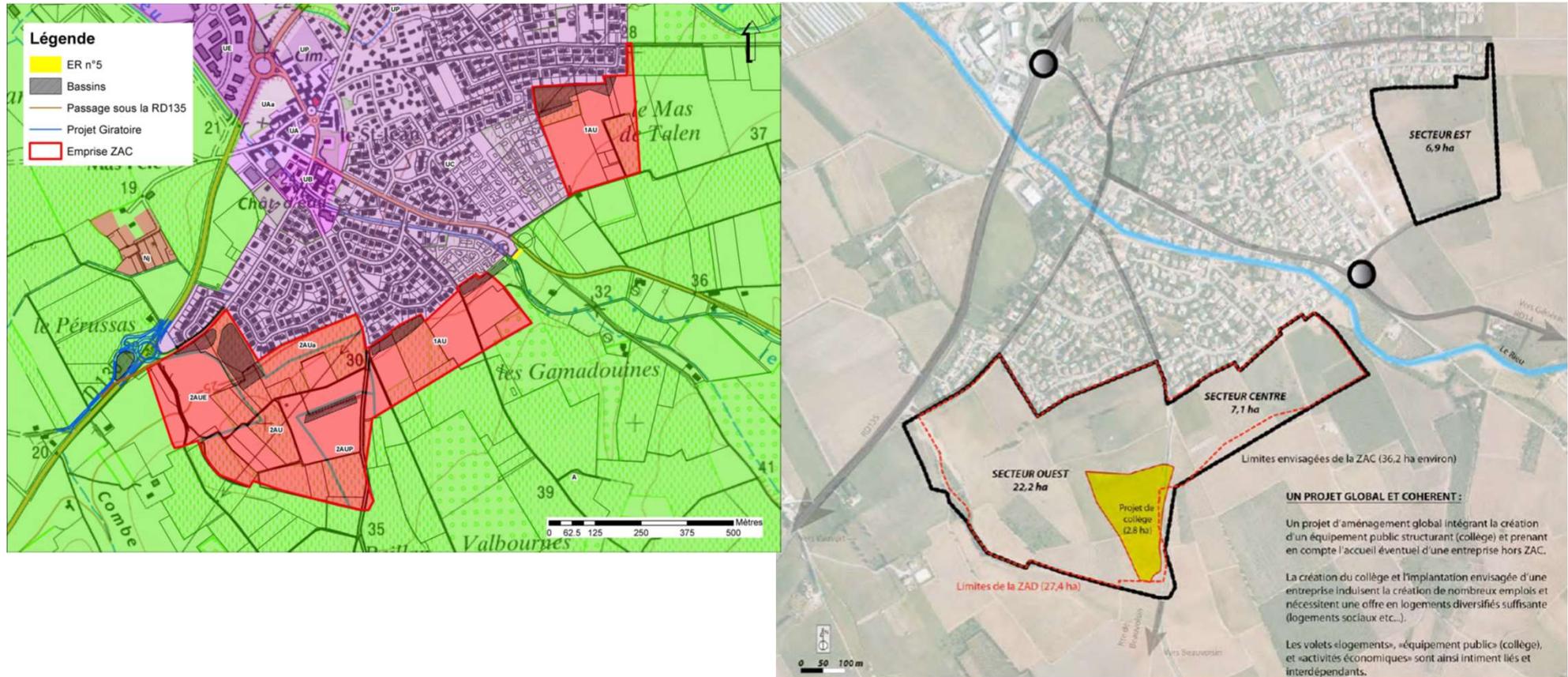


Figure 2 : localisation du projet

Avis défavorable de la CNPN (commission nationale de la protection de la nature).

Nécessité de définir un nouveau projet communal compatible avec les contraintes environnementales, et moins consommateur d'espace.

# DEFINITION DU PROJET COMMUNAL – Phase 2 de la révision du PLU



1



Quelle est  
l'ambition  
démographique  
communale?



- 2 700 habitants à horizon PLU
- 1% de croissance démographique
- Politique volontariste en faveur des jeunes ménages

2

Quels sont  
les besoins  
en  
logements?

- *Besoin en logements : environ 150 nouveaux logements à horizon PLU*
- *Diversification de l'offre*



- *Un potentiel mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine très limité (logements vacants, dents creuses)*
- *Un secteur d'extension au Sud-Est de la zone urbaine*

Quels sont le/les  
secteur(s) de  
développement  
prioritaire(s)?



3



**5 grandes orientations générales qui se déclinent en une quinzaine d'objectifs.**

**O**RIENTATION 1 – UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉ

**O**RIENTATION 2 – UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET DURABLE

**O**RIENTATION 3 – UN VILLAGE ATTRACTIF ET DES DÉPLACEMENTS APAISÉS

**O**RIENTATION 4 – UN DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE PROXIMITÉ

**O**RIENTATION 5 – UN ENVIRONNEMENT NATUREL PRÉSERVÉ

# **O**RIENTATION 1

## **UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉ**



# ORIENTATION 1 – UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉ



**LA COMMUNE S'ORIENTE VERS «UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ »  
AVEC UN OBJECTIF DE 2700 HABITANTS À HORIZON 2 031**

Croissance annuelle de population : 1%/an



## OBJECTIF 1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

- ✓ Accueillir de nouveaux habitants dans le respect des contraintes environnementales et agricoles du territoire.
- ✓ Permettre l'accueil de jeunes ménages pour maintenir la dynamique villageoise.
- ✓ Prendre en compte l'évolution de la structure démographique dans la définition des besoins en logements, équipements.
- ✓ Préserver le caractère villageois et la qualité du cadre de vie (ruralité, tranquillité, services de proximité, esprit villageois et cadre naturel).
- ✓ Limiter la consommation d'espaces agricoles et l'impact du projet urbain communal sur l'environnement par une gestion économe de l'espace.



## OBJECTIF 2 : ACCROÎTRE ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

- ✓ Répondre aux besoins en logements des habitants de la commune souhaitant évoluer dans leur parcours résidentiel.
- ✓ Promouvoir une offre de logements abordables à destination des jeunes ménages.
- ✓ Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale.
  - Prévoir une offre en logements pour les primo-accédants.
  - Développer l'offre en logements locatifs, notamment en logements locatifs sociaux.
  - Proposer des logements de taille et de gamme diversifiées.
- ✓ Encourager la réhabilitation des logements vacants et vétustes dans le centre ancien.
- ✓ Encadrer les mutations bâties dans le centre ancien pour permettre la création de nouveaux logements dans de bonnes conditions de desserte.

### Besoins en logements à horizon PLU :

➔ environ 150 nouveaux logements.

+ Des permis déjà délivrés depuis 2018 (23 logements) et un projet en cours (10 logements) : 33 logements déjà prévus en densification dans l'enveloppe urbaine

# **O**RIENTATION 2

**UN DEVELOPPEMENT  
URBAIN MAÎTRISÉ ET  
DURABLE**

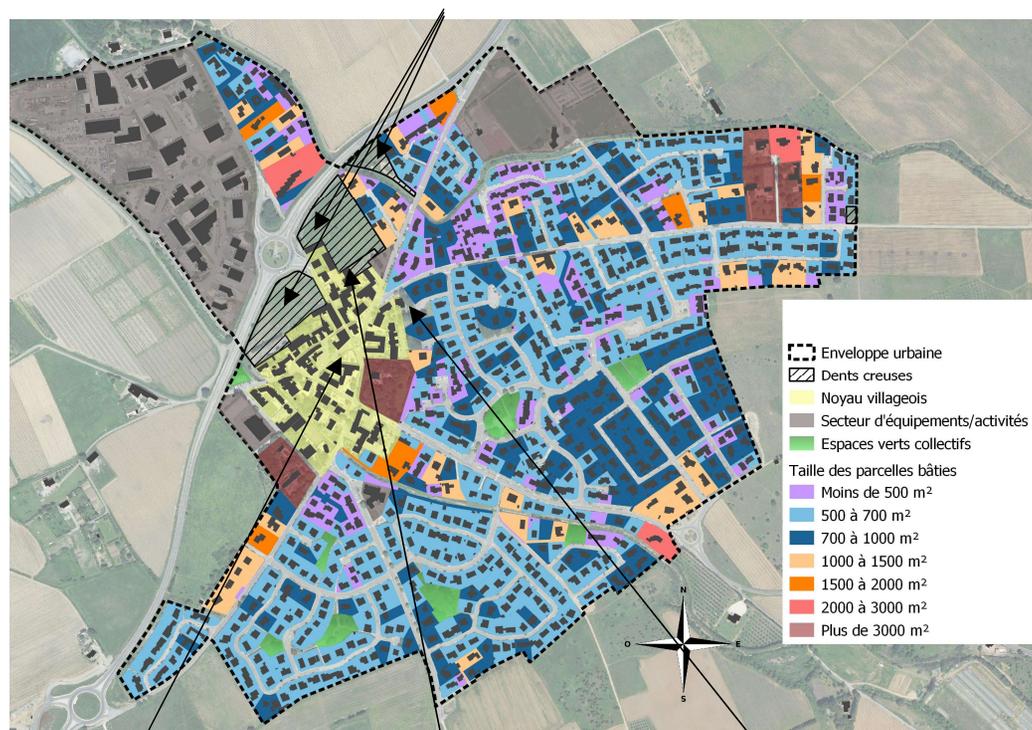


## ORIENTATION 2 – UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET DURABLE



**Environ 150 nouveaux logements en extension urbaine : seule possibilité de développement pour la commune d'Aubord (emprise de projet autorisée par le SCOT : 6 hectares).**

Des emprises foncières non mobilisables pour de l'habitat (risque inondation/problématique accès)



Projet place Silhol : 5 logements

Parcelle environ 1000m<sup>2</sup> : projet en cours de 10 logements

Projet maisons en partage : 8 logements

- ✓ Un développement urbain limité depuis 2011 (risque inondation, abandon du projet de ZAC de la Farigoule, peu de potentiel foncier mobilisable au sein de la zone urbaine).
- ✓ Une consommation foncière d'environ 2,6 hectares sur la période 2011-2021 correspondant principalement à l'urbanisation de dents creuses au sein de la zone urbanisée.
- ✓ Peu de dents creuses urbanisables au sein de l'enveloppe urbaine (contrainte PPRI).
- ✓ Un potentiel de densification urbaine déjà mobilisé : des PC accordés ou projets en cours sur les dernières disponibilités foncières.
- ✓ Un potentiel de densification urbaine par division parcellaire très faible (structure urbaine organisée sous la forme de lotissements avec des parcelles de petite taille).
- ✓ Un faible taux de vacance (peu de logements vacants à remettre sur le marché).

# ORIENTATION 2 – UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET DURABLE



## OBJECTIF 1 : ADAPTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET AGRICOLES

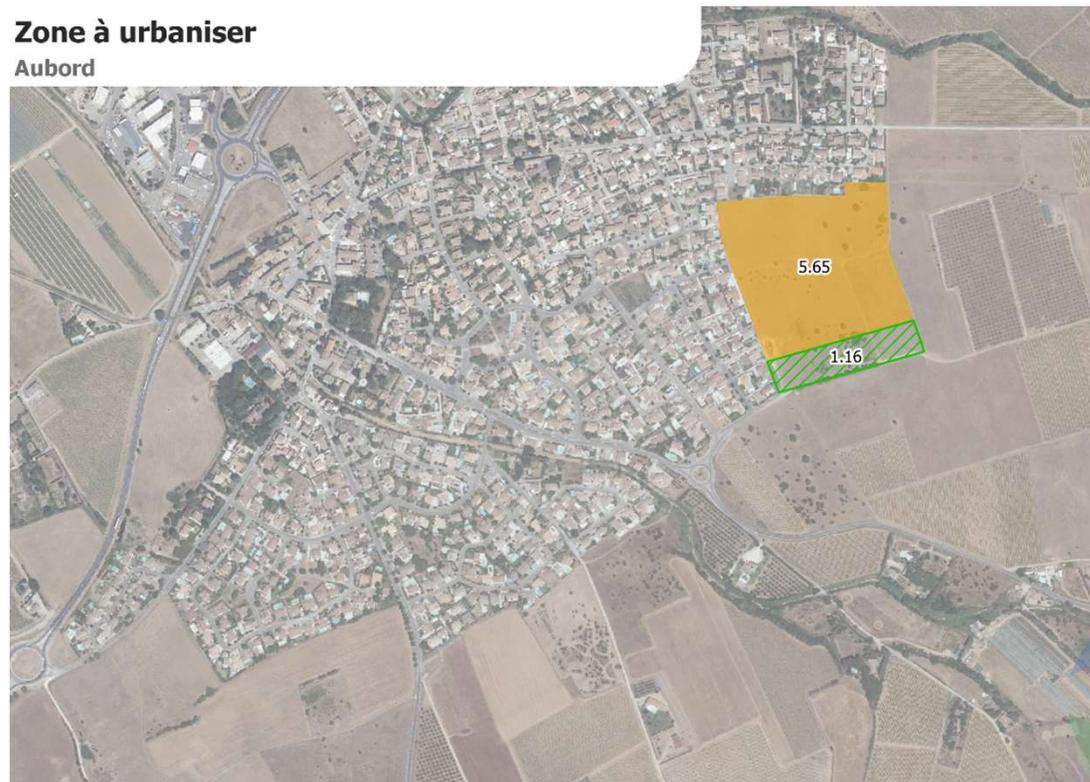
- ✓ Optimiser le foncier mutable au sein des espaces urbanisés.
- ✓ Prendre en compte le risque inondation dans la réflexion sur le développement urbain, et réduire le risque de ruissellement.
- ✓ Promouvoir un développement urbain qui permette la préservation de la biodiversité locale, et des espèces faunistiques et floristiques protégées.
- ✓ Fixer des limites claires à l'urbanisation, traiter les franges urbaines et gérer les interfaces avec les espaces agricoles.

## OBJECTIF 2 : CONCEVOIR UN PROJET D'EXTENSION URBAINE DURABLE

- ✓ Concevoir un projet d'extension urbaine économe en foncier et en continuité de l'urbanisation existante.
- ✓ Concevoir un projet d'extension urbaine de qualité.

### Zone à urbaniser

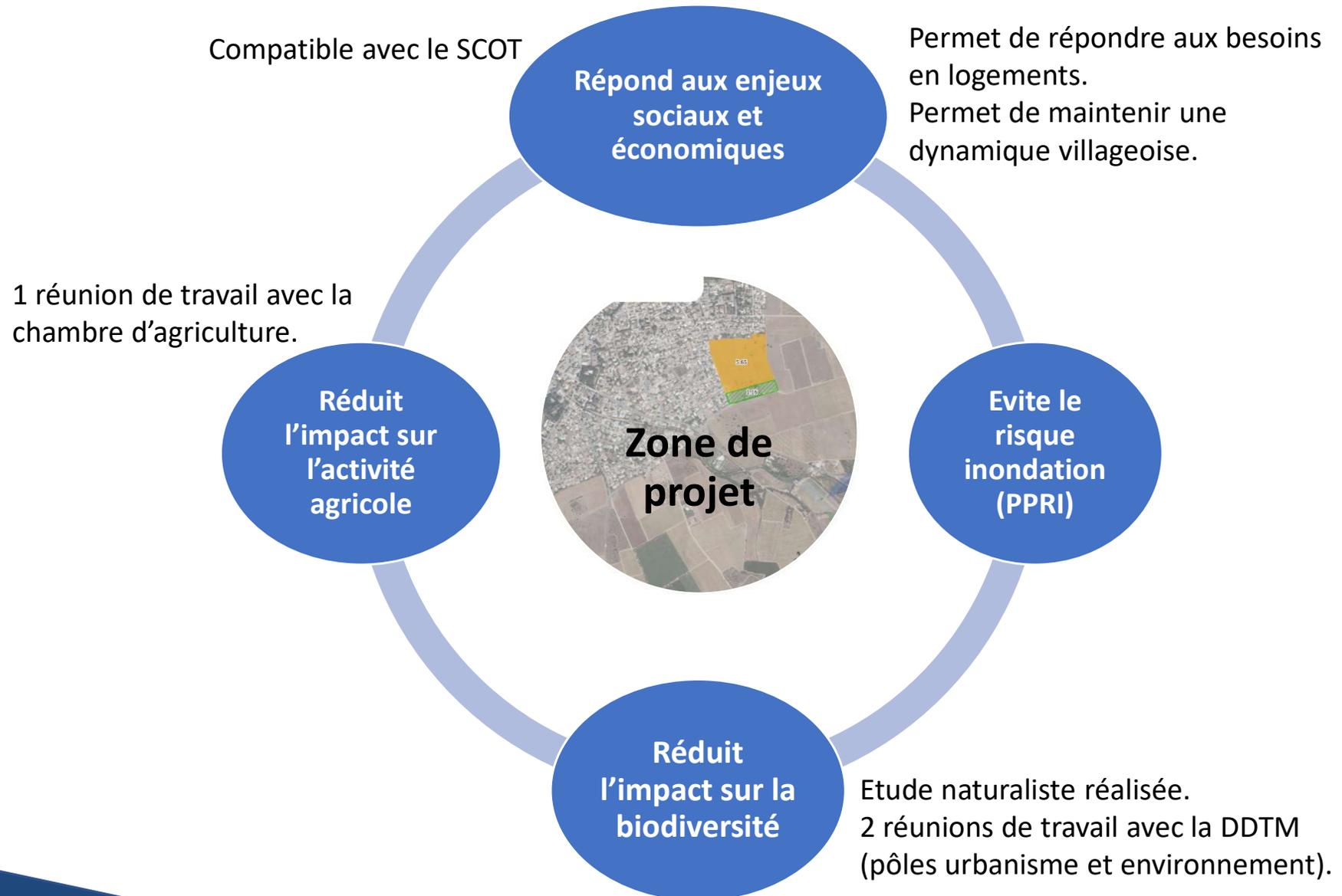
Aubord





## ORIENTATION 2 – UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET DURABLE

### JUSTIFICATION DE LA LOCALISATION DU PROJET AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX (BIODIVERSITÉ, RISQUE INONDATION), ET AGRICOLES

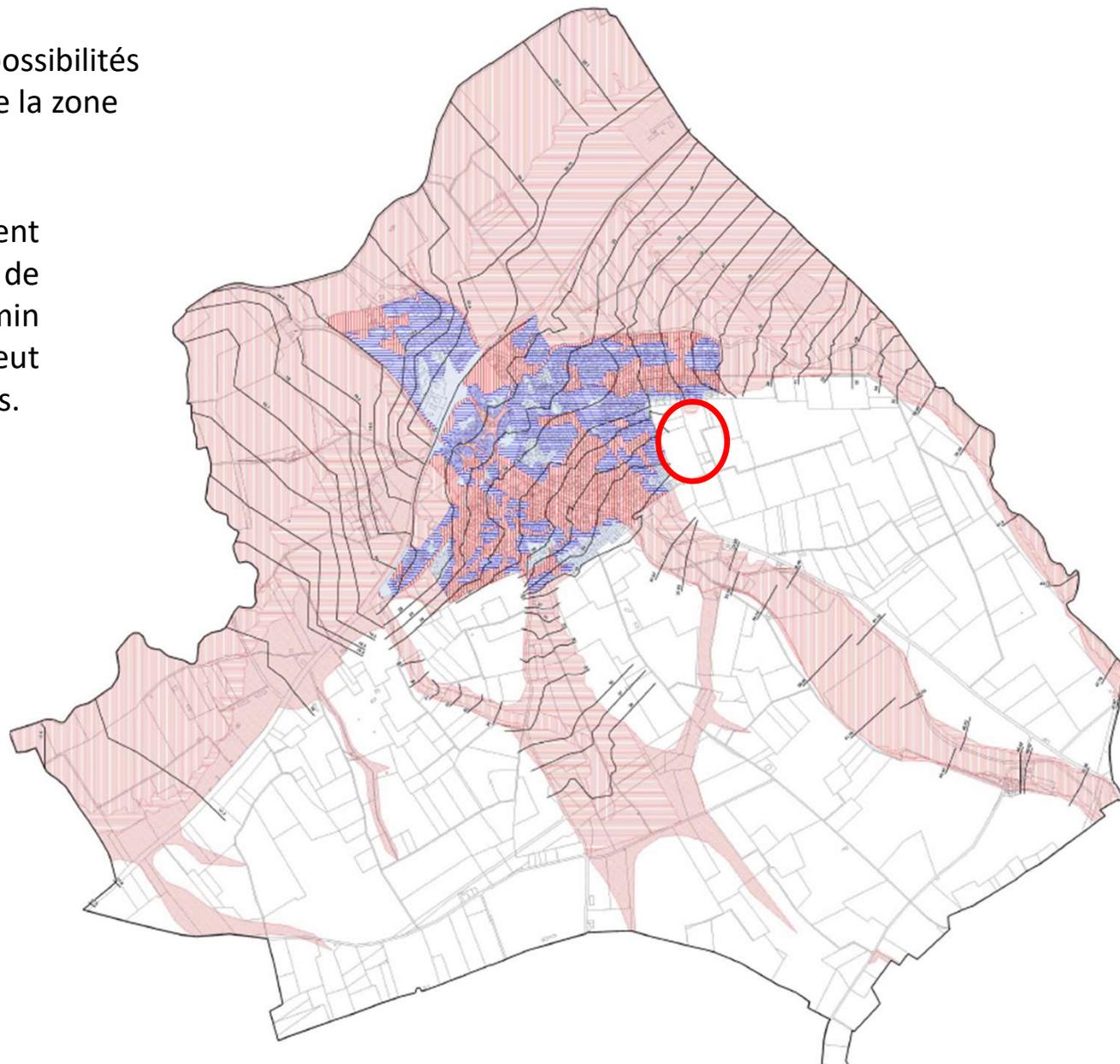




## PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Zonage réglementaire PPRI : des possibilités d'extension uniquement au Sud de la zone urbaine.

Certains secteurs hors PPRI posent problème sur les secteurs au Sud de la commune (ex : le long du chemin du Mas neuf), où l'eau peut s'accumuler en cas de fortes pluies.





# ORIENTATION 2 – UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET DURABLE

## PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITE

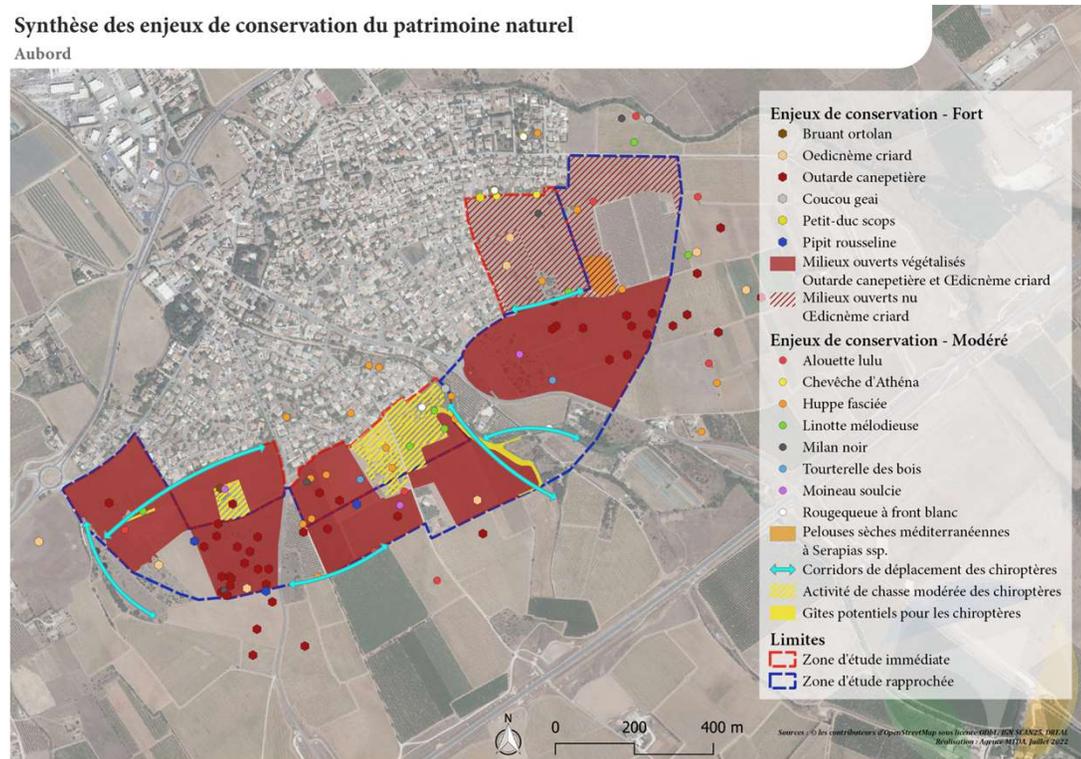
Réalisation d'une étude naturaliste pour déterminer la zone la moins impactante pour la faune (particulièrement l'outarde) et la flore.

- ✓ Trois principaux enjeux de biodiversité : l'anémone couronnée (fleur protégée) présente sur ou à proximité des sites ciblés, l'Outarde canepetière et l'Œdicnème criard.
- ✓ L'Outarde a été identifiée comme enjeux prioritaires.
- ✓ L'aménageur devra prévoir une étude (passage Flore) pour l'anémone, à la saison adéquate.
- ✓ De la compensation sera nécessaire et à prévoir par l'aménageur pour l'Œdicnème criard (demande de dérogation).
- ✓ Une zone tampon de 50 m au nord du chemin des pêcheurs sera à prévoir, ainsi que le maintien de la haie de cyprès existante le long de ce chemin.

Localisation de la flore à enjeux (bibliographie) et des exotiques envahissantes  
Aubord



Synthèse des enjeux de conservation du patrimoine naturel  
Aubord

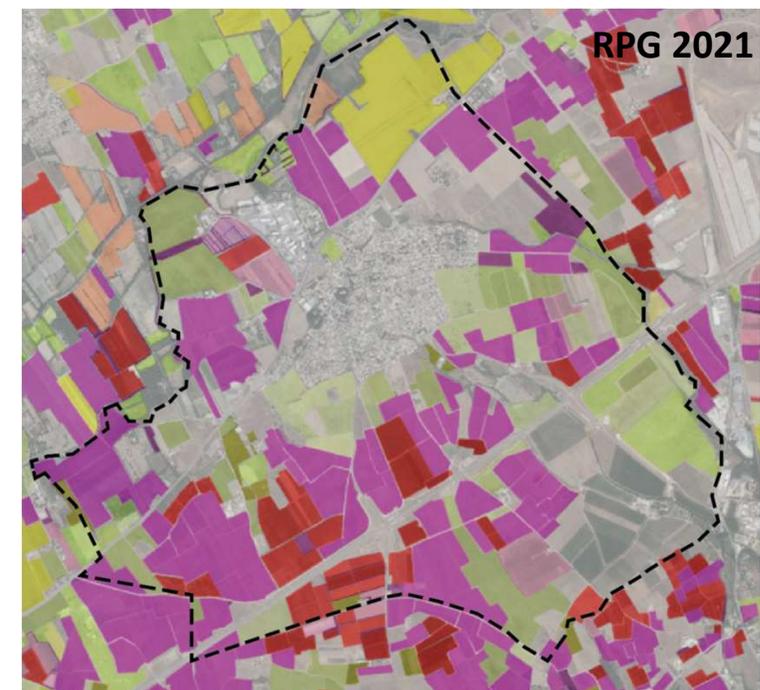
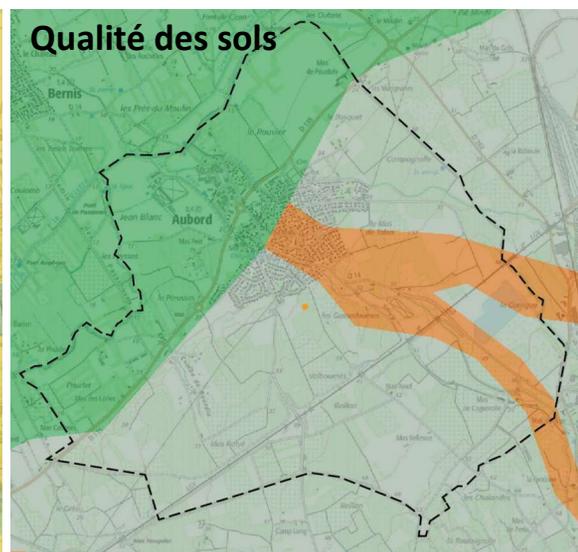
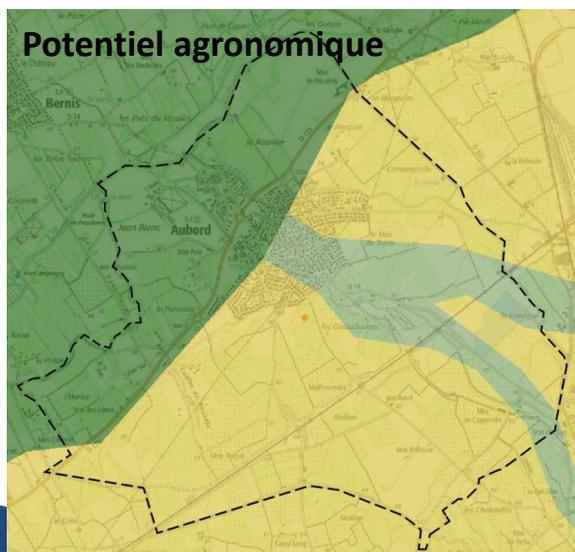
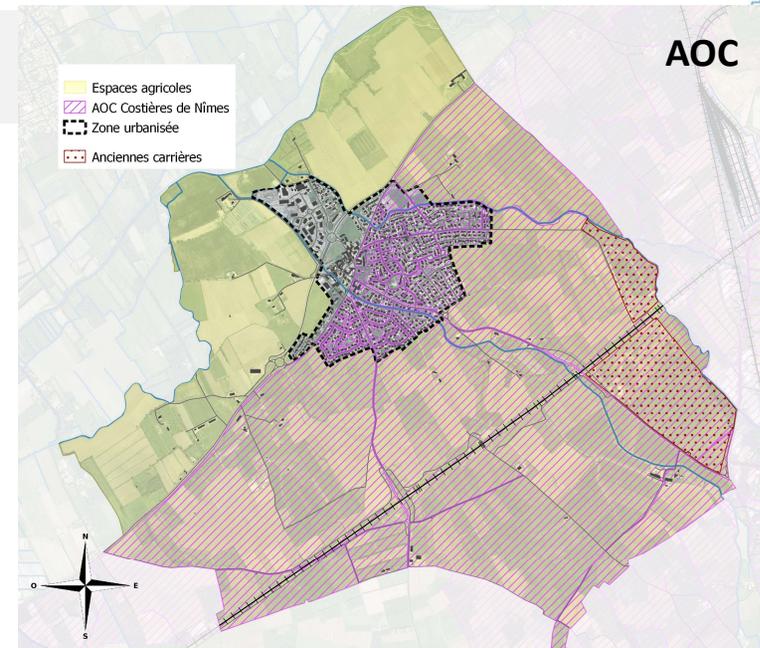


# ORIENTATION 2 – UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET DURABLE



## PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES

- ✓ Tous les espaces agricoles au Sud de la zone urbaine sont classés en AOC Costières de Nîmes: **pas de possibilité d'évitement de la zone AOC.** (Moins de 1% de la zone AOC impactée)
- ✓ Potentiel agronomique moins intéressant au Sud de la zone urbaine qu'au Nord (pas d'impact sur les sols de meilleure qualité agronomique).
- ✓ **Secteur peu exploité** depuis plusieurs années (mise à disposition au berger pour du pâturage).
- ✓ **Pas de projet agricole** sur ce secteur (concertation agricole réalisée dans le cadre du PLU : questionnaires, atelier).
- ✓ **Secteur entouré par des habitations** (sur 2 côtés), ce qui limite les possibilités de traitement et contraint l'exploitation de ces terres (conflit de voisinage, problématique d'accès...).



**O**RIENTATION 3  
**UN VILLAGE ATTRACTIF  
ET DES DÉPLACEMENTS  
APAISÉS**

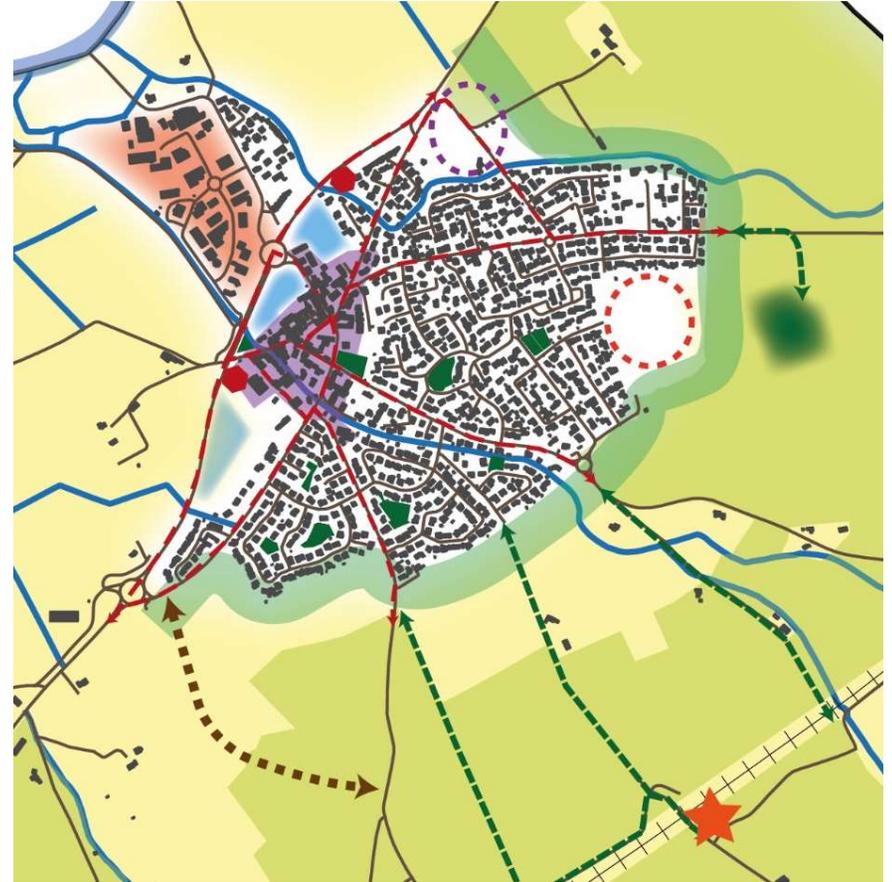


# ORIENTATION 3 – UN VILLAGE ATTRACTIF ET DES DÉPLACEMENTS APAISÉS



## OBJECTIF 1 : CONFORTER LA DYNAMIQUE VILLAGEOISE

- ✓ Affirmer le cœur de village et sa diversité fonctionnelle pour fédérer l'étendue des espaces résidentiels.
- ✓ Dynamiser le noyau villageois autour de l'offre en équipements et services.
  - Renforcer l'offre en équipements et commerces de proximité.
- ✓ Maintenir la dynamique culturelle locale, soutenir le monde associatif.
- ✓ Créer des espaces de convivialité et de rencontre au cœur du village.
- ✓ Retrouver une véritable place de village, vecteur de lien social.
- ✓ Aménager un jardin partagé en périphérie de la zone urbaine, lieu de partage et de lien social.
- ✓ Conforter le site de l'oliveraie communale et ses usages.
- ✓ Contribuer au maintien de la culture camarguaise par la création d'un parc public pédagogique et de loisirs de culture camarguaise : effet vitrine le long de la RD 135.





## OBJECTIF 2 : ORGANISER ET APAISER LES DÉPLACEMENTS

- ✓ Recoudre le centre-ville; Améliorer les connexions entre les quartiers, et entre le noyau villageois et le tissu résidentiel périphérique.
- ✓ Apaiser le centre-ville; Poursuivre le maillage de la zone urbaine en cheminements doux.
- ✓ Sécuriser les abords de la route départementale, travailler les connexions Nord-Sud.
- ✓ Créer un barreau de liaison avec la route de Beauvoisin pour réduire la circulation automobile dans le village.
- ✓ Aménager des cheminements de loisirs vers les espaces agricoles, créer notamment un cheminement doux jusqu'à l'olivette.
- ✓ Encourager les alternatives à l'utilisation de la voiture; Renforcer l'offre en transports collectifs et faciliter le covoiturage.
- ✓ Diminuer la place de la voiture au cœur du centre ancien, tout en organisant un stationnement adapté aux besoins des habitants et usagers (aménagement de parkings en périphérie proche reliés par des déplacements doux au centre urbain).



# ORIENTATION 3 – UN VILLAGE ATTRACTIF ET DES DÉPLACEMENTS APAISÉS



## OBJECTIF 3 : AMÉLIORER LA QUALITÉ URBAINE

- ✓ Valoriser les espaces publics de centralité, repenser leurs usages et améliorer leur traitement urbain. Traiter notamment la place Silhol dans le cadre d'un projet global.
- ✓ Traiter de manière plus qualitative la traversée urbaine et les abords de la route départementale (effet vitrine sur le front villageois).
- ✓ Végétaliser les zones urbaines, et favoriser la nature en ville.
  - Désimperméabiliser en partie les espaces de stationnement en centre bourg.



## OBJECTIF 4 : METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

- ✓ Préserver les éléments bâtis et paysagers patrimoniaux.
- ✓ Mettre en valeur le patrimoine bâti dans le centre ancien.
- ✓ Gérer les interfaces entre les lotissements résidentiels et le paysage agricole.
- ✓ Préserver les éléments de paysage structurants; Préserver toutes « les verticales » du paysage (arbres isolés, haies, silhouettes du village).

# O RIENTATION 4

## UN DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE PROXIMITÉ



# ORIENTATION 4 – UN DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE PROXIMITÉ

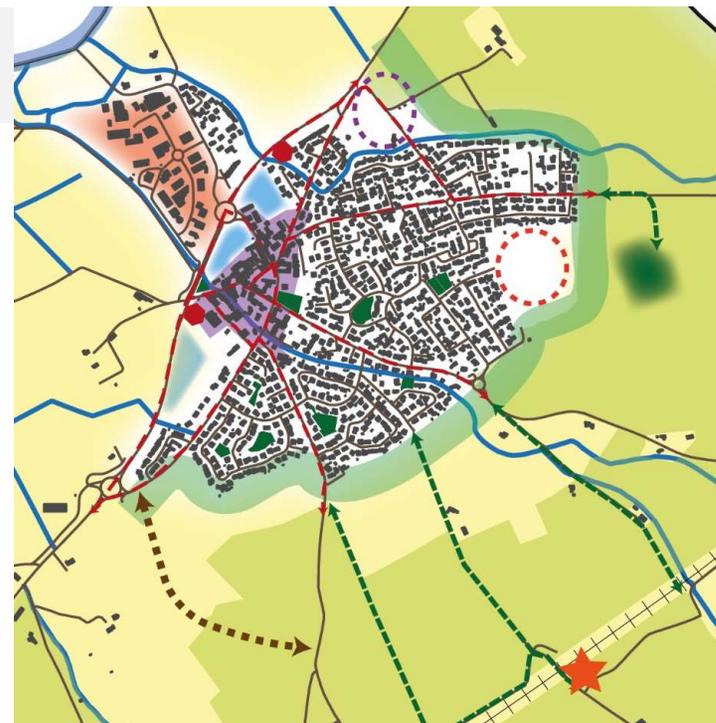


## OBJECTIF 1 : SAUVEGARDER UNE OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE VILLAGE

- ✓ Préserver et renforcer l'offre en commerces de proximité dans le centre village.
- ✓ Faciliter l'accès au centre ancien pour les usagers et habitants (cheminements doux, réorganisation des espaces de stationnement).
- ✓ Interdire l'implantation de surfaces commerciales concurrentielles à celles du centre village dans la zone d'activités de la Grand Terre.

## OBJECTIF 2 : OPTIMISER LE FONCIER ÉCONOMIQUE

- ✓ Optimiser le foncier économique existant au sein de la zone d'activités de la Grand Terre.
- ✓ Requalifier les espaces d'activités afin améliorer leur qualité urbaine et paysagère.





## OBJECTIF 3 : PRÉSERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- ✓ Préserver les terres cultivables.
- ✓ Soutenir l'activité agricole locale.
- ✓ Valoriser les produits locaux en s'appuyant notamment sur les signes de qualité et développer les circuits courts.
- ✓ Prendre en compte les projets de développement des exploitations agricoles.
- ✓ Soutenir les filières agricoles présentes sur le territoire, et sauvegarder leur diversité.
- ✓ Poursuivre les actions de la commune en faveur du maintien et du développement de l'activité agricole.
  - Accueillir et contribuer à la création d'une plateforme intercommunale de lavage de pulvérisateurs.



# O RIENTATION 5

## UN ENVIRONNEMENT NATUREL PRÉSERVÉ



# ORIENTATION 5 – UN ENVIRONNEMENT NATUREL PRÉSERVÉ

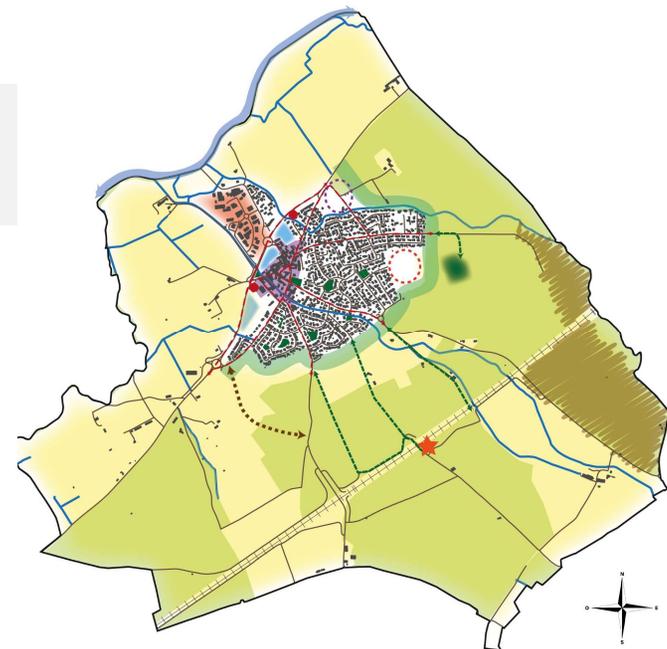


## OBJECTIF 1 : PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET LES RESSOURCES NATURELLES

- ✓ Préserver la mosaïque de milieux naturels, support de la trame verte et bleue communale.
- ✓ Permettre la poursuite de la renaturation des berges du Vistre par l'EPTB Vistre.
- ✓ Encourager une agriculture favorable à la biodiversité et respectueuse de l'environnement.
- ✓ Préserver des éléments arborés en milieu agricole support des continuités écologiques.
- ✓ Préserver le réseau hydrographique et de ses milieux annexes (ripisylves et zones humides).
- ✓ Assurer la protection de la ressource en eau (quantitative et qualitative).
- ✓ Limiter le développement des espèces invasives.
- ✓ Continuer à moderniser le parc d'éclairage public afin de limiter la pollution lumineuse.

## OBJECTIF 2 : PRÉSERVER LES PAYSAGES NATURELS ET AGRICOLES

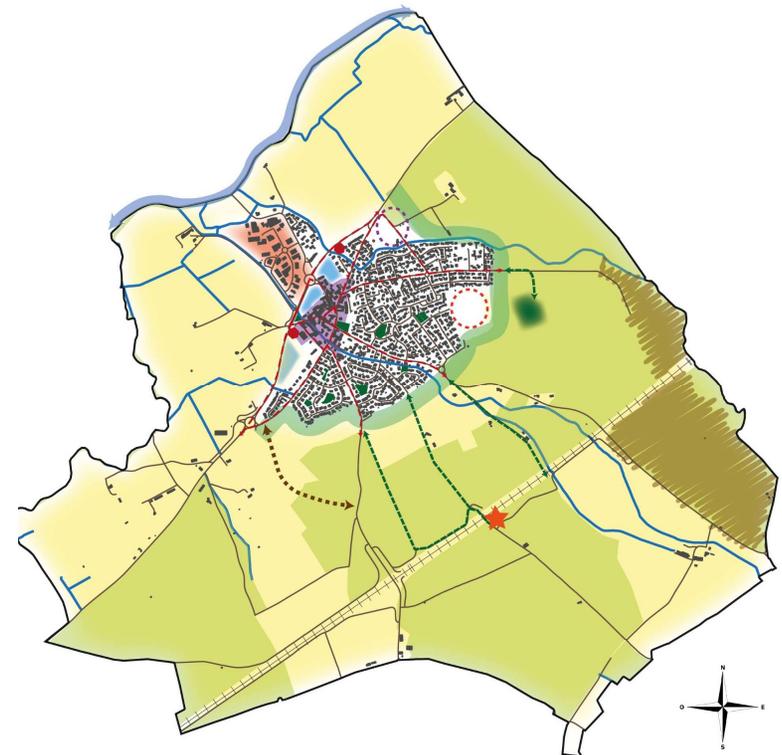
- ✓ Préserver et valoriser les grands paysages de la commune.
- ✓ Traiter de manière paysagère les interfaces entre la zone urbaine et les espaces agricoles.





## OBJECTIF 3 : PROMOUVOIR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

- ✓ Encourager le recours aux énergies renouvelables sur les espaces bâtis.
- ✓ Accélérer la rénovation énergétique des bâtiments publics en exploitant les préconisations résultant des audits énergétiques et notes d'opportunité sur l'autoconsommation à partir du photovoltaïque en toiture.
- ✓ Encourager le recours aux énergies renouvelables dans la mesure où il est compatible avec la préservation du cadre urbain, paysager et environnemental.
- ✓ Etudier les possibilités d'implantation d'un parc photovoltaïque sur le site des anciennes carrières/bassins.





## OBJECTIF 4 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LIMITER LES NUISANCES

- ✓ Protéger les personnes et les biens contre l'ensemble des risques.
- ✓ Prévoir des aménagements hydrauliques complémentaires pour réduire le risque inondation (aménagement combe de Bourdie).
- ✓ Prendre en compte le risque de transports de matières dangereuses, et encadrer l'urbanisation à proximité des voies bruyantes.
- ✓ Prévoir un développement communal cohérent avec la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement, et adapté aux capacités financières de la commune.
- ✓ Limiter les risques de pollution liés à l'assainissement des eaux usées.
- ✓ Réduire les risques de pollution liés à l'activité agricole grâce à des aménagements spécifiques (aire de lavage).
- ✓ Maintenir une collecte et un traitement des déchets en adéquation avec les besoins du territoire; Limiter le risque de décharge sauvage.

# CARTE D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES



-  Traiter et redynamiser les espaces de centralité
-  Conforter et étendre le secteur d'équipements au Nord-Est du village.
-  Prévoir une extension limitée de la zone urbaine à vocation d'habitat.
-  Optimiser le foncier économique.
-  Traiter les abords de la traversée urbaine.
-  Apaiser les déplacements au sein de la zone urbaine.
-  Aménager des espaces de stationnement et de covoiturage.
-  Créer un barreau de liaison routière, et créer un ouvrage hydraulique
-  Maintenir les espaces verts de respiration, et conforter le site de loisirs des olivettes.
-  Aménager des cheminements de loisirs au sein de la zone agricole
-  Gérer les interfaces entre la zone urbaine et les espaces agricoles.
-  Préserver les espaces agricoles.
-  Protéger la trame verte communale, support de biodiversité
-  Protéger la trame bleue et la qualité des eaux.
-  Poursuivre la renaturation des berges du Vistre.
-  Créer une aire de lavage pour les engins agricoles.
-  Valoriser les sites de carrière pour l'accueil de projets photovoltaïques.

