

# PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUBORD

## Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables



### Maîtrise d'œuvre

Terre d'Urba, urbanistes, mandataire

Agence MTDA, bureau d'études environnement

Cyril Gins, Paysagiste

*PLU prescrit par DCM du 14/12/2020*

*PADD débattu le 27/02/2023*

*PLU arrêté par DCM du 15/07/2024*

*PLU approuvé par DCM du*

**Jun 2024**



Extrait de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. (...)».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le projet communal regroupant les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement.

Il est construit à partir :

- des constats et enjeux mis en évidence par le diagnostic,
- des objectifs retenus par les élus à partir du projet politique,
- des objectifs de croissance démographique, des disponibilités foncières du territoire, des objectifs de réduction de la consommation d'espace,
- des débats et éléments mis en avant lors de la concertation publique, notamment lors de la concertation menée auprès des agriculteurs du territoire afin d'intégrer leurs problématiques et projets à court et moyen termes.
- des documents cadres qui fixent des objectifs en matière de développement urbain, économique, démographique, écologique.

Illustration de la volonté de la commune de maîtriser et définir son développement de manière durable et cohérente, le PADD se doit de répondre aux besoins de développement de la commune d'Aubord par une gestion économe, équilibrée et durable de l'espace.



Chaque orientation se décline en actions qui permettront d'articuler des visions à court et moyen termes de l'évolution de la commune mais aussi de spatialiser les grandes orientations d'aménagement.

Le PADD a servi de base à l'établissement des éléments réglementaires et du rapport de présentation. Même si le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents avec celui-ci.

La construction du PADD résulte de la volonté de la commune de prendre en compte le plus en amont possible les enjeux écologiques locaux afin de définir la localisation la moins impactante pour une future opération d'aménagement à vocation d'habitat.

Pour cela, une expertise écologique a été réalisée en privilégiant les zones les moins contraintes au regard du PPRI, excluant de fait les zones situées au nord de la zone urbaine.

Les secteurs en lisière Sud de l'urbanisation actuelle, représentant une surface de 25 ha environ, ont fait l'objet d'une expertise écologique, élargie jusqu'à la ligne LGV, d'une surface complémentaire de 77 ha. L'ensemble de la zone étudiée correspond ainsi à une surface de 102 ha. L'analyse des enjeux environnementaux et agricoles travaillés respectivement en concertation avec les services de l'état et la chambre d'agriculture a permis d'étudier les différents scénarios d'urbanisation et de retenir la solution la moins impactante au regard de la préservation des espèces protégées, et de l'activité agricole.

Le PADD d'Aubord est structuré autour de **5 grandes orientations générales qui se déclinent en une quinzaine d'objectifs.**

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

- OBJECTIF 1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE
- OBJECTIF 2 : ACCROÎTRE ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

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

- OBJECTIF 1 : ADAPTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET AGRICOLES
- OBJECTIF 2 : CONCEVOIR UN PROJET D'EXTENSION URBAINE DURABLE

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

- OBJECTIF 1 : CONFORTER LA DYNAMIQUE VILLAGEOISE
- OBJECTIF 2 : ORGANISER ET APAISER LES DÉPLACEMENTS
- OBJECTIF 3 : AMÉLIORER LA QUALITÉ URBAINE
- OBJECTIF 4 : METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

- OBJECTIF 1 : SAUVEGARDER UNE OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE VILLAGE
- OBJECTIF 2 : OPTIMISER LE FONCIER ÉCONOMIQUE
- OBJECTIF 3 : PRÉSERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

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

- OBJECTIF 1 : PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET LES RESSOURCES NATURELLES
- OBJECTIF 2 : PRÉSERVER LES PAYSAGES NATURELS ET AGRICOLES
- OBJECTIF 3 : PROMOUVOIR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES
- OBJECTIF 4 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LIMITER LES NUISANCES

# O

## RIENTATION 1

### UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉ



# ORIENTATION 1 – UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉ



## 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.

**LA COMMUNE S'ORIENTE VERS «UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ» AVEC UN OBJECTIF DE 2725 HABITANTS À HORIZON 2 035**

Croissance annuelle de population :  
➤ 1%/an

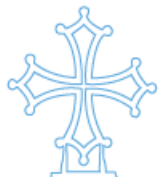
Besoins en logements :  
➤ environ 180 nouveaux logements sur la période 2024-2035.



# **O**RIENTATION 2

## **UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET DURABLE**





## OBJECTIF GENERAL CONCERNANT LA CONSOMMATION D'ESPACE

La consommation foncière ayant engendré une extension effective des espaces urbanisés est estimée à moins de 1 ha sur la période 2011-2021 (0,7 ha). Le développement urbain a été très limité depuis 2011 (risque inondation, abandon du projet de ZAC de la Farigoule, peu de potentiel foncier mobilisable au sein de la zone urbaine).

Le potentiel de densification urbaine est très limité avec des contraintes fortes liées au PPRI (quasiment plus de terrains urbanisables au sein de la zone urbaine, et un potentiel de division foncière très faible). De plus, le taux de vacance est déjà faible sur la commune.

**Afin d'atteindre les objectifs de production de logements retenus permettant de maintenir une dynamique villageoise, le projet communal, en cohérence avec les orientations du SCOT Sud Gard, prévoit une extension limitée et encadrée de la zone urbaine sur une emprise d'environ 6 ha en continuité du tissu bâti existant.**

## 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.
- ✓ Réduire le risque de ruissellement et limiter l'imperméabilisation des sols.
- ✓ Promouvoir un développement urbain respectueux de la biodiversité locale, et des espaces faunistiques et floristiques protégées.
- ✓ Fixer des limites claires à l'urbanisation, traiter les franges urbaines et gérer les interfaces avec les espaces agricoles.
- Préserver la santé publique en limitant au maximum les zones d'interfaces urbaines et agricoles où s'appliquent des contraintes liées à l'exploitation agricole, dans le respect de la charte d'engagements départementale des utilisateurs de produits phytopharmaceutique.

## 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. Proposer des formes urbaines qui permettent une optimisation du foncier mobilisé tout en restant adaptées au caractère villageois de la commune d'Aubord (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, réinterprétation de l'habitat villageois).
- ✓ Concevoir un projet d'extension urbaine de qualité dans l'esprit d'un écoquartier qui intègrent l'ensemble des préoccupations environnementales.
- ✓ Mettre en place une gestion des eaux pluviales efficace dans les nouveaux aménagements.

# 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 commerce 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 en s'appuyant sur le 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 (chemin des Canaux), 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).

## 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

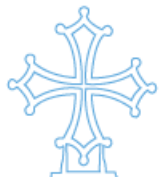
- ✓ Préserver les éléments bâtis et paysagers patrimoniaux;
- ✓ Mettre en valeur le patrimoine bâti dans le centre ancien.
- ✓ Gérer les interfaces entre les lotissements résidentiels et le paysage agricole.
- ✓ Préserver les éléments de paysage structurants; Préserver toutes « les verticales » du paysage (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 d'améliorer leur qualité urbaine et paysagère.

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

- ✓ Préserver les terres cultivables (hors secteur de projet urbain).
- ✓ 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 une plateforme intercommunale de lavage de pulvérisateurs.

# O RIENTATION 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.



# **T**RADUCTION SPATIALE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

# CARTE D'ORIENTATIONS GÉNÉRALES



-  Traiter et redynamiser les espaces de centralité
-  Conforter 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 en ville, 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.

