



CONSEIL SYNDICAL REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU : 02 octobre 2018

<p>Référence du service :</p> <p>AVIS : PG/PL-02d</p>	<p><u>Objet de la délibération</u></p> <p>AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. DU SUD GARD (Commune d'AUBAIS)</p>
<p><u>Etaient présents(es) (22)</u></p> <p>Philippe GRAS, Président</p> <p>André BRUNDU, Pierre GAFFARD-LAMBON, Jean-Jacques GRANAT, Jean-François LAURENT, Gaëtan PREVOTEAU, <i>Vice-Président(e)s présent(e)s</i></p> <p>Thierry AGNEL, Jean-Pierre BONDOR, Laurent BURGOA, Pilar CHALEYSSIN, Marie-Reine DELBOS, Jean-Luc DESCLOUX, Jean-Baptiste ESTEVE, Michel GABACH, Marie-Françoise MAQUART, Maurice MOURET, Marielle NEPOTY, Thierry PESENTI, Bernard PRADIER, Marie-France RAINVILLE, Jacky REY, Jean-Noël RIOS, Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s</p> <p><u>Etaient représentés(ées) (2 pouvoirs)</u></p> <p>Marianne CREPIN donne pouvoir à Marie-Reine DELBOS ; Jean DENAT donne pouvoir à Jean-Noël RIOS</p> <p><u>Etaient excusés(ées), absents(es) (64)</u></p> <p>Bernard CLEMENT, Juan MARTINEZ, Laurent PELISSIER, Fabienne RICHARD, <i>Vice-Président(e)s absent(e)s</i></p> <p>William AIRAL, Vincent ALLIER, Nadine ANDREO, Marie-Paule ARMAND, Joseph ARTAL, Sonia AUBRY, René BALANA, Jacques BONHOMME, Sylvie COMPEYRON, Ivan COUDERC, Robert CRAUSTE, Nathalie CREPIN, Jean-Paul CUBILIER, Alain DALMAS, Gilles DONADA, Alex DUMAGEL, Alain DUPONT, Arthur EDWARDS, Eline ENRIQUEZ-BOUZANQUET, Michel FEBRER, Richard FLANDIN, Marc FOUCON, Marilyne FOULLON, Philippe FOURNIER-LEVEL, Jean-Pierre FUSTER, Maurice GAILLARD, Gérard GIRE, Pascal GOURDEL, Théos GRANCHI, Robert HEBRARD, Michaël MANEN, Antoine MARCOS, Guy MAROTTE, Pierre MARTINEZ, Pierre MAUMEJEAN, Vivian MAYOR, Jean-Claude MAZAUDIER, Michel MISSOT, Olivier PENIN, Nicole PERRAU, Bernadette POHER, Corine PONCE-CASANOVA, Thierry PROCIDA, Jacky RAYMOND, Serge REDER, Olivier RIGAL, Catherine ROCCO, Sophie ROULLE, André SAUZEDE, Guy SCHRAMM, Jean-Rémy SOLANA, Jean-Marc SOULAS, Joël TENA, Jean-Michel TEULADE, Gilles TIXADOR, Frédéric TOUZELLIER, Gilles TRAULLET, Lucien VIGOUROUX, Joël VINCENT, Muriel VOLLE-ROGEL, Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s</p> <p style="text-align: right;">Sièges : 88 Membres en exercice : 88</p>	

Monsieur Philippe GRAS, Président, expose :

Vu l'article L131-4 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'article R. 142-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2002-247-2 du 4 septembre 2002 fixant le périmètre du schéma de cohérence territoriale du Sud du Gard ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2002-298-6 du 25 octobre 2002 portant création du syndicat mixte du S.CO.T. du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2006-09-19-02 en date du 19 septembre 2006 arrêtant le projet du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2007-06-07-01 en date du 7 juin 2007 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2007-10-17-04 en date du 17 octobre 2007 fixant les modalités d'examen des documents d'urbanisme et des opérations d'aménagements des communes et E.P.C.I. membres ;

La commune d'Aubais sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Sud du Gard sur son projet de PLU arrêté, par transmission du dossier reçu le 20 juillet 2018.

Considérant les éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement suivants :

La commune d'Aubais est actuellement régit par un PLU approuvé le 7 novembre 2011. Elle est incluse dans le périmètre de la Communauté de Communes Rhony-Vistre-Vidourle et du PETR Vidourle Camargue.

La démographie :

La commune comptait 2602 habitants en 2015. Elle a connu une forte croissance de 1975 à 1982 avec un taux de +,1% par an. Depuis 2007 le taux s'est établi à +1,5%. C'est le solde migratoire qui a permis ce niveau soutenu de croissance.

La population a tendance à vieillir, les 60-75 ans représente 25,8% de la population.

La taille des ménage diminue passant de 3 personnes par ménage en 1968 à 2,4 personnes.

Enjeux :

- Maintenir l'attractivité de la commune afin de peser face au vieillissement de la population en attirant des jeunes,
- Prendre en considération le vieillissement de la population.

Le logement :

La commune comptait 1 325 logements en 2014, dont 80,6% sont des résidences principales 12% en résidences secondaires et 7% de logements vacants.

Le parc est constitué à 87,8% de maisons individuelles et de 12% de logements collectifs (dont le nombre progresse légèrement depuis 2009).

Le parc de résidences principales est essentiellement constitué de grands logements puisque 49% des logements font 5 pièces ou plus et 28,3 % plus de 4 pièces.

C'est un parc récent, 70% du parc a été construit après 1946 dont 35% entre 1991 et 2011.

58% des habitants sont propriétaires. 6,5% de son parc est constitué de logement social.

Enjeux :

- Répondre à la demande et aux besoins en logements de l'ensemble de la population,

- Engager la production de logements sociaux,
- Encourager la réalisation de logements de petite taille
- Inciter à la réhabilitation des logements vacants
- Favoriser des formes urbaines plus denses.

Emploi et l'économie:

Le taux d'actifs de la commune s'établit à 74%, pour un taux de chômage de 13,6%.

La commune compte une zone d'activité artisanale intercommunale (zone de l'Oreille) de 35 ha et 248 entreprises dans la construction, le commerce le transport et les services essentiellement.

Aubais dispose aussi d'hébergements touristiques (maison d'hôtes, bed and breakfast, gîtes etc...)

Enjeux :

- Maintenir les activités économiques sur la commune et les commerces de proximité pour maintenir la dynamique du centre ancien.

L'agriculture :

La Surface Agricole Utile est passée de 331 ha en 2000 à 246 ha en 2010. Le nombre d'exploitations a diminué également passant de 32 en 2000 à 21 en 2010. La commune est couverte par de nombreuses appellations AOP huile d'olive de Nîmes, AOC taureau de Camargue, IGP Pays d'Oc etc...

Enjeux :

- Valoriser et soutenir l'activité agricole

Equipements de la commune :

Aubais dispose de plusieurs équipements et services : 1 école maternelle, 1 école primaire, 1 crèche, 1 accueil de loisirs sans hébergement, des équipements sportifs et socioculturels

La commune est alimentée par 4 forages. Le réseau AEP est long de 28 km avec un rendement de 68%, pour une eau de bonne qualité.

58% de la population est connecté à l'assainissement collectif. La STEP actuelle est à saturation (1500 EH), une nouvelle station d'une capacité de 3000 EH est en cours de construction.

La collecte des déchets est assurée par la CC RVV qui adhère au syndicat mixte « Entre pic et étang ». La commune dispose d'une déchetterie.

Enjeux :

- Améliorer les liaisons et accès entre équipements notamment en mode de déplacements doux.
- Mettre en œuvre le schéma directeur d'alimentation en eau potable,
- Assurer la desserte en eau potable du quartier Garrigouille,
- Mettre en service la nouvelle station d'épuration.

Les transports et les déplacements :

La commune est traversée par 5 routes départementales. Il n'y a pas de transport commun de type urbain mais la desserte est assurée par la ligne du réseau EDGARD reliant Lunel à Nîmes.

Enjeux :

- Améliorer le maillage des quartiers en mode de déplacements doux,
- Adapter le réseau viaire aux futures urbanisations.

Le patrimoine naturel :

La commune compte un site Natura 2000 SIC (Site d'Intérêt Communautaire) « Le Vidourle » qui ne concerne que le cours d'eau et ses abords immédiats. . Ce SIC a pour objectif de protéger l'habitat des espèces présentes, il représente un intérêt au regard d'espèces aquatiques et palustres. Le Vidourle est aussi un corridor écologique. La commune est concernée par une ZNIEFF de type 1 (Cours du Vidourle de Salinelles à Gallargues) sur 20 ha et par une ZNIEFF de type 2 (Vallée du Vidourle) qui s'étend sur 16 communes. La commune est également concernée par 1 ENS (Ripisylve du Vidourle à Salinelles).

Le patrimoine paysager :

Aubais s'inscrit dans un territoire caractérisé par sa mosaïque de milieux et de paysages : habitats humides (le Vidourle), des garrigues (à l'ouest et au nord de la commune) et des secteurs voués à l'agriculture. Le village s'est établi sur un promontoire à flanc de colline.

Le patrimoine bâti :

La commune compte plusieurs monuments dont certains sont classés ou ont des parties classées ou inscrites à l'inventaire supplémentaires des monuments historiques comme le Château, le Plan Taurin (ou plan des théâtres), la chapelle St Nazaire. Elle est également riche d'un patrimoine rural non protégé comme un moulin ou des capitelles....

L'énergie :

Les sources de consommation d'énergie sont en 1er lieu le transport suivi du bâti. La commune ne possède de point de production d'énergie renouvelable sur son territoire mais un parc solaire photovoltaïque est en cours de réalisation.

Enjeux :

- Agir pour réduire la consommation d'énergie et prendre en compte le potentiel en matière d'énergie renouvelable.

Considérant la présence des risques et des nuisances suivants :

- La commune est soumise au PPRi du moyen Vidourle approuvé le 3 juillet 2008 mais également au ruissellement d'eaux pluviales dont le schéma directeur d'assainissement et d'eau pluviale a été mis à jour en 2018.
- La commune est également concernée par le risque feu de forêt mais n'est pas couverte par un PPRIF.
- Elle est traversée par une canalisation de gaz exploitée par GRTgaz).
- La commune est soumise, à l'image du reste de la région, à la pollution à l'ozone qui dépasse parfois les valeurs règlementaires.

Considérant la consommation de l'espace entre 2001 et 2017 et les disponibilités foncières actuelles :

Analyse de la consommation de l'espace entre 2007 et 2017 :

Depuis 2007, ce sont **12 ha en extension** qui ont été consommées dont 1,1 ha pour l'économie et 10,9 ha pour des logements. 7 ha ont été comblés dans les dents creuses pour l'habitat et 0,5 ha pour l'économie. Au total ce sont **19,5 ha** qui ont été consommés dont 12h en extension.

Analyse des disponibilités foncières :

- Dents-creuses : La commune dispose d'une capacité de réinvestissement par comblement de dents creuses importante. Toutefois, elle estime que 30% de ces dents creuses seront urbanisées et sont identifiées comme telles à l'horizon 2030.

Le potentiel s'élève à 25 logements soit environ 60 habitants supplémentaires.

- Densification par division foncière : le PLU repère les parcelles potentiellement urbanisable par division parcellaire. Il a été estimé un potentiel de production de 46 logements soit 110 habitants, après avoir retenu que seulement 30% de cette analyse sera réalisable.

- Les capacités résiduelles du PLU précédent: le potentiel constructible est de 3 zones 1 AU (Les Eounes, la Combe et l'Hermitage), 1 zone 2AU (2 zones 2AU sont urbanisées) celle située au lieu-dit de « l'Argilier » classée en zone 2AUb et sur lequel il y a un projet d'initiative publique avec 20% de logements sociaux.

Enjeux :

- poursuivre un développement raisonné en privilégiant la densification et le comblement de dents creuses,

- limiter la consommation d'espace. A noter : La consommation d'espace va passer de 12 ha en extension prévu dans le PLU actuel en 10 ans à 9 ha en 18 ans.

Considérant les objectifs du PADD suivants :

Le SCOT opposable autorise une croissance de +1,4% par an. La commune souhaite maîtriser cette évolution et se conformer à cet objectif avec 2 horizons 2030 et 2036 afin d'étaler la production de logements et de rester dans l'enveloppe définie en 2011.

- A l'horizon 2030, la commune souhaite atteindre 3150 habitants, soit 550 habitants de plus qu'aujourd'hui. Ce qui nécessitera la création de 230 logements supplémentaires,
- A l'horizon 2036, la commune atteindrait 3460 habitants ce qui nécessitera 130 logements supplémentaires par rapport à 2030.

Orientation 1 : Assurer une évolution maîtrisée et durable du territoire

❖ Modérer la consommation d'espace :

Pour rappel la consommation d'espace de 2007 à 2017 par extension a été de 12 ha environ.

- Encadrer le renouvellement urbain par la réhabilitation du parc ancien dans le respect de la qualité architecturale et paysagère,
- Concilier l'évolution du bâti afin de conserver le caractère aéré et végétal du tissu urbain,
- Prendre en compte le potentiel de logements dans les espaces encore libres,
- Ne pas créer de nouvelles extensions en dehors de celles initialement prévues dans le PLU de 2011 soit 9 hectares répartis comme suit : à l'horizon 2030 il s'agira d'urbaniser le secteur de l'Argilier pour 3,7 ha et à l'horizon 2036 les secteurs de St Nazaire et du Pioch pour 5,5 ha. Avec une temporalité à 2030 et à 2036 la consommation d'espace en comparaison à la période 2007 à 2017 diminuera de 20%.

❖ Prendre en compte les contraintes en matière de réseaux et d'accès

La densification de certains secteurs et l'ouverture de nouveaux quartiers seront conditionnés à l'amélioration des accès, et des réseaux d'eau et d'assainissement.

Echelonner l'urbanisation à 2030 et 2036

- A l'horizon 2030 : urbanisation des secteurs de l'Argilier et Eounes (qui est à l'intérieur de l'enveloppe urbaine)
- A l'horizon 2036 : urbanisation des secteurs de St Nazaire et du Pioch

❖ Diversifier le parc de logements

- Maintenir un développement régulier du parc
- Poursuivre sa diversification et la typologie du bâti afin de répondre à l'ensemble des besoins,
- Promouvoir le logement social

Orientation 2 : Maîtriser et organiser le développement urbain

❖ Renforcer la périphérie immédiate du centre village

- En développant les commerces et les services de proximité,
- En confortant les équipements publics existants et en structurant es espaces publics
- En améliorant l'accessibilité pour les véhicules et en développant les modes de déplacements doux,
- En requalifiant le tronçon de la RD 142A

❖ Anticiper les besoins en équipement et en infrastructures de transport

- En créant les équipements nécessaires
- Programmer les phases de raccordement du bâti après la mise en service de la nouvelle STEP,
- En accompagnant le développement des communications numériques
- En développant les modes alternatifs à la voiture
- En réalisant à terme une liaison qui traversera le secteur des Argiliers
- En réalisant une liaison vers la voie verte de la Vaunage
- En améliorant le réseau viaire existant

❖ Affirmer la vocation économique de la zone de l'Oreille

- En accueillant de nouvelles entreprises (sans logements),
- En permettant l'implantation d'un parc photovoltaïque citoyen sur le site de l'ancienne décharge.

Orientation 3 : Préserver un cadre de vie de qualité

- ❖ Préserver l'environnement local, ses paysages et sa biodiversité
 - En préservant les caractéristiques des grandes unités paysagères,
 - En veillant au maintien des paysages boisés et agricole du centre ancien,
 - En protégeant la richesse écologique du Vidourle,
 - En prenant en compte la gestion de l'interface urbanisation / forêt
 - En préservant la ressource en eau,
- ❖ Préserver les espaces agricoles
 - Notamment les terres de qualité
- ❖ Valoriser le cadre urbain et le patrimoine bâti
- ❖ Prendre en compte l'ensemble des risques naturels et mieux gérer les eaux de ruissellement

Considérant les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

Le projet de PLU compte 5 orientations d'aménagement et de programmation.

OAP 1 : Secteur « Argilier et le Clos des Vignerons » (horizon 2030)

La superficie de cette OAP est de 5 ha classés en zone 2AU pour le secteur des Argilier (3,7ha) et en zone UB pour celui des Vignerons (1ha).

La zone 2AU et UB doivent accueillir 20% de logements sociaux (article 2 du règlement).

Hors zones inondable cela permettra de construire 70 logements avec une densité moyenne de 20 logements et 20% de logements sociaux.

Le secteur des Argiliers est destiné à accueillir de l'habitat collectif, des commerces et services. Celui des Vignerons est destiné à l'habitat collectif, individuel et des commerces.

Les zones inondables seront aménagées en espace de loisirs.

OAP 2 : Secteur « Eounes » (horizon 2030)

D'une superficie de 3,7 ha, le secteur est situé à proximité du cœur du village. Il est inscrit en zone 1AU car il n'est pas desservi par les réseaux actuellement. Ce secteur permettra d'accueillir à terme 80 logements avec une densité de 25 logements à l'hectare. Aucune construction ne sera réalisée en zone inondable.

OAP 3 : Secteur « Villa des chênes »

Sur une superficie de 1,1 ha ce secteur classé en zone UD, est destiné à accueillir 14 logements dont 6 sous forme d'habitat individuel pavillonnaire.

OAP 4 : Secteur « Le Pioch » (horizon 2036)

D'une superficie de 3,7 ha, classé en zone 1 AU et non desservi par les réseaux, ce secteur accueillera 90 logements sur la base d'une densité de 25 logements à l'hectare.

OAP 5 : Secteur « Saint Nazaire » (horizon 2036)

D'une superficie de 1,8 ha, classé en zone 1 AUa et non desservi par les réseaux, ce secteur accueillera 40 logements sur la base d'une densité de 25 logements à l'hectare.

Le CONSEIL SYNDICAL après en avoir délibéré;

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : 23 (dont 2 pouvoirs)

(Madame Pilar CHALEYSSIN, Maire d'Aubais, ne prend pas part au vote)

Pour :23.....

Contre :0.....

Abstention :0.....

ARTICLE 1^{er} : De porter un avis favorable sur le principe de la compatibilité avec les orientations du S.CO.T du Sud Gard pour l'objet du P.L.U arrêté de la commune d'Aubais sous réserve que :

- la commune respecte le phasage l'urbanisation qu'elle s'est fixée à l'horizon 2030, afin que le projet de PLU ne dépasse pas les objectifs démographiques et respecte les règles d'équilibre de l'ouverture à l'urbanisation du SCoT. En ce sens, les justifications du projet et de l'organisation de son phasage doivent être étayées et renforcées.
- Les OAP dépourvues de mesure en faveur du logement social, fixent des objectifs de production de logements locatifs sociaux, en particulier pour l'OAP du secteur des « Eounes » classé 1AU.

ARTICLE 2nd : De charger le Président de l'exécution de la présente délibération.

Le Président du Syndicat Mixte
du S.CO.T. du Sud Gard



Philippe BRAS
Maire de Codognan
Vice-président de Rhône Vistre Vidourle

