



## 2<sup>ème</sup> arrêt du PLU

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUBIGNAN



Conseil Municipal du 05/09/2019



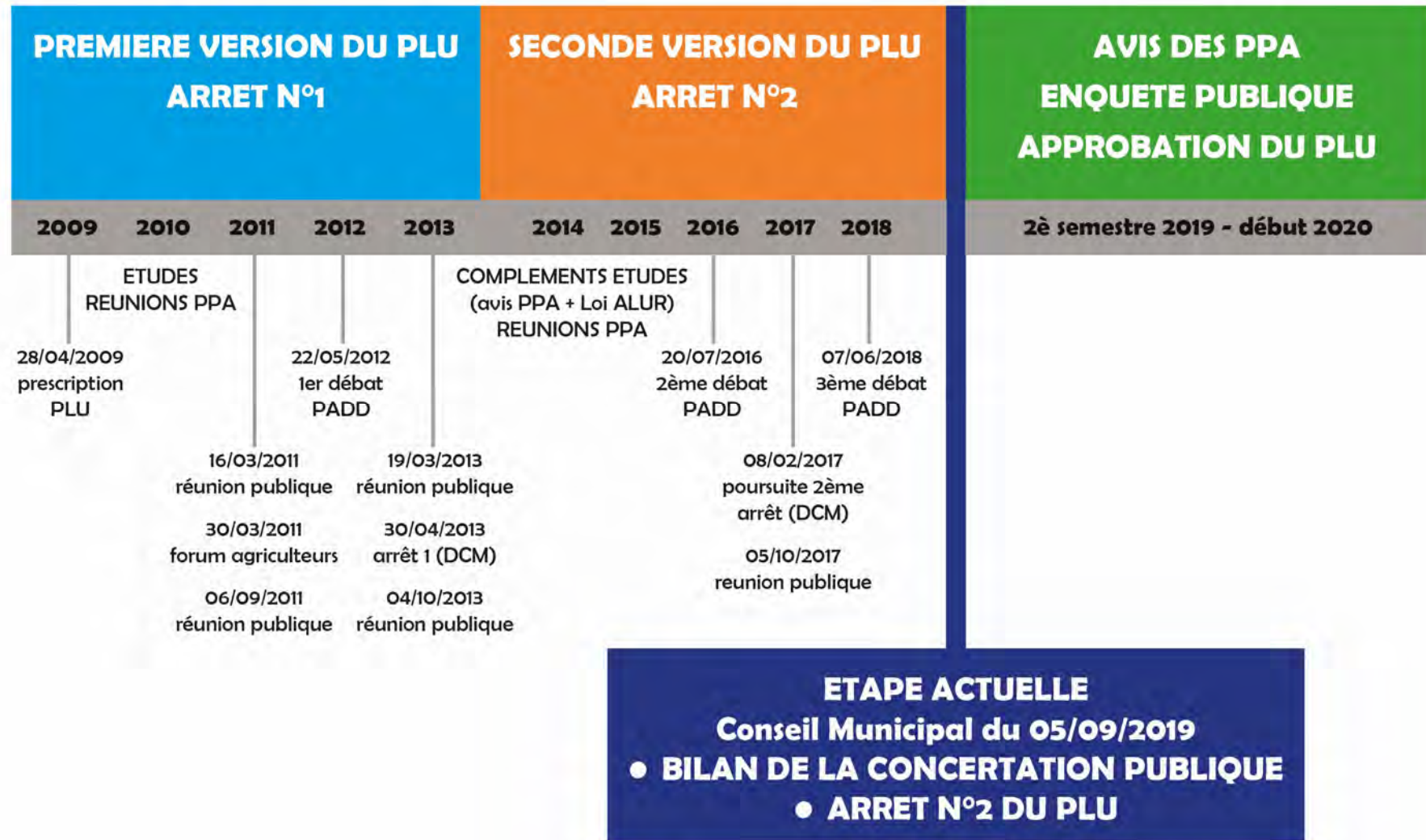
---

# INTRODUCTION

# CALENDRIER



# ETAPES DE LA PROCEDURE



\*PPA : Personnes Publiques Associées

\*\*DCM : Délibération du Conseil Municipal

\*\*\*MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale



# CALENDRIER PREVISIONNEL

## Etapes futures (sous réserve délais administratifs) :

- **Avis PPA/PPC\*** : ..... Arrêt + 3 mois
- **Enquête publique** : ..... déc. 2019 / janv. 2020

## Approbation du PLU (étape finale) :

- **Rapport et conclusions du commissaire enquêteur**
- **Prise en compte des avis PPA\* et de l'enquête**
- **Approbation du PLU par le CM\*\***

fév. 2020

\*PPA : Personnes publiques associées et consultées

\*\*CM : Conseil municipal



PROJET PLU **BILAN CONCERTATION**  
**(ARTICLE L103-2 DU CODE DE L'URBANISME)**



# ARRET DU BILAN DE LA CONCERTATION

## Concertation article L103-2 du C. Urb. :

- Modalités = **2 délibérations** du Conseil Municipal
  - n°2009-106 du 28 avril 2009 (1<sup>er</sup> arrêt du PLU)
  - n°2017-287 du 08 février 2017 (2<sup>ème</sup> arrêt du PLU)
  - articles dans La Cabanette, réunions publiques, documents et informations mis à disposition
- Registre ouvert en mairie, à la disposition de tous : 10 février 2011**
- Concertation s'achève avec l'arrêt du PLU**

## Les requêtes :

- Nombre : **121 demandes** (certaines réitérées)
- Part de la population qui s'est exprimée : **2,16%** de la population\* et **5,32%** des ménages\*
- Demande de terrain constructible = **108** soit **89%** des requêtes
- Protection du Plateau de Gargamiane = **5** demandes soit **4,6%**
- Refus de densification = **2** demandes soit **1,65%** des requêtes
- Amélioration des circulations douces = **2** demandes soit **1,65%**
- Autres demandes : **individuelles**
- + Echanges lors des **réunions publiques**

\*INSEE 2016 : Population municipale légale millésimée 2016 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019

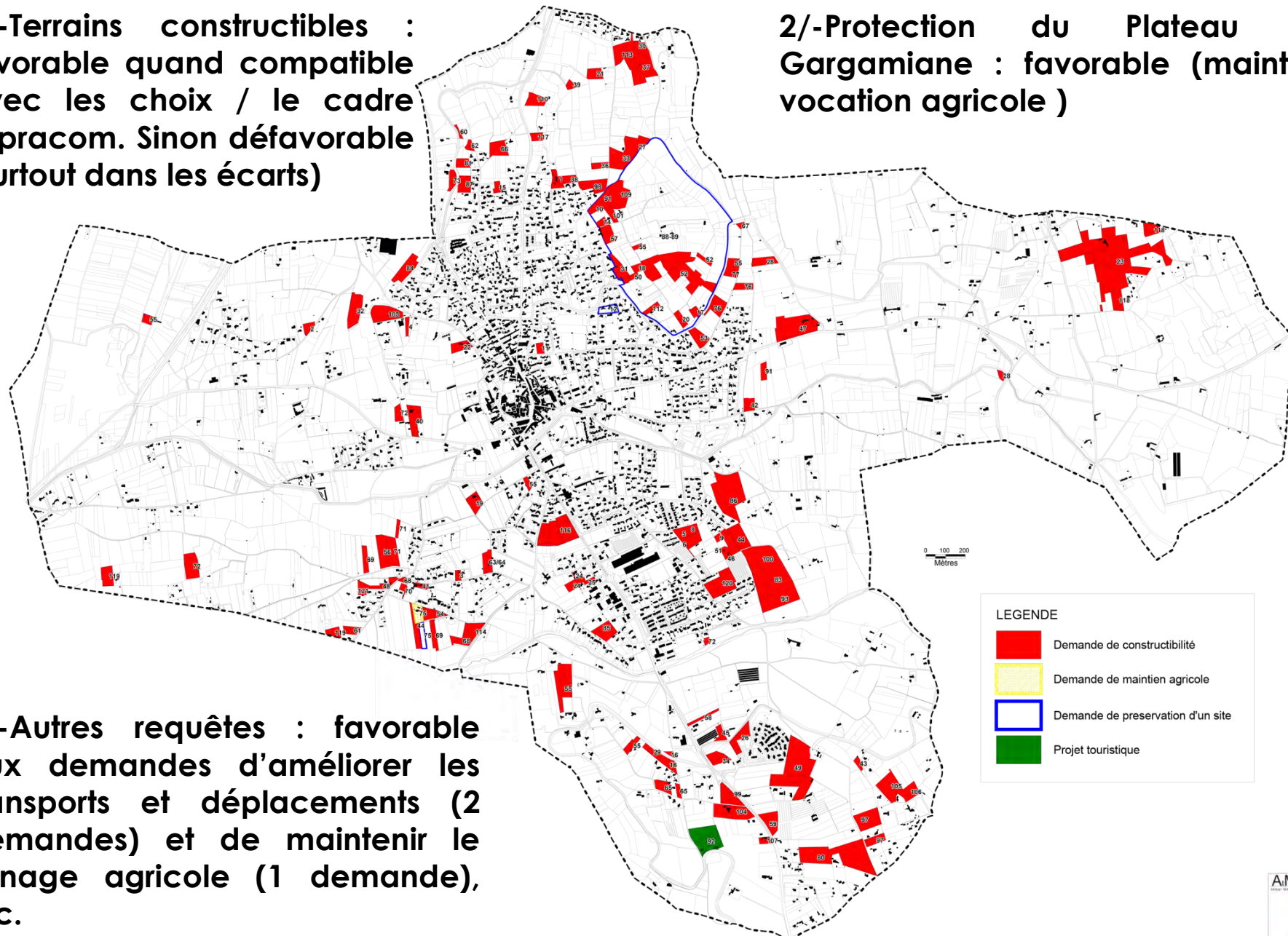




# ARRET DU BILAN DE LA CONCERTATION

1/-Terrains constructibles : favorable quand compatible avec les choix / le cadre supracom. Sinon défavorable (surtout dans les écarts)

2/-Protection du Plateau de Gargamiane : favorable (maintien vocation agricole )



3/-Autres requêtes : favorable aux demandes d'améliorer les transports et déplacements (2 demandes) et de maintenir le zonage agricole (1 demande), etc.



---

# PROJET PLU **LE 2<sup>e</sup> PADD** **(+DEBAT COMPLEMENTAIRE 2018)**





# LE 2<sup>ème</sup> PADD / DEBAT COMPLEMENTAIRE 2018

## Un projet recentré :

- Optimisation des **espaces disponibles** dans les espaces déjà urbanisés, en accord avec l'esprit de la Loi ALUR\* notamment ;
- Urbanisation future (zones à urbaniser) dans les **espaces en creux** situés dans l'enveloppe agglomérée ;
- Préservation du potentiel des **zones agricoles** ;
- Préservation des espaces naturels et des cours d'eau : **trames verte et bleue**.

## Trois débats en Conseil municipal :

- Le 22 mai 2012 : 1<sup>er</sup> PADD (1<sup>er</sup> arrêt du PLU) ;
- **Le 20 juillet 2016 : 2<sup>ème</sup> PADD (2<sup>ème</sup> arrêt) ;**
- **Le 07 juin 2018 : Débat complémentaire 2<sup>ème</sup> PADD.**

\*ALUR : LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové



# LE 2<sup>ème</sup> PADD / DEBAT COMPLEMENTAIRE 2018

## Scénario retenu : démographie, logements

### SCENARIO :

- HORIZON PLU : 2031
- TAUX D'EVOLUTION MOYEN ANNUEL : ... **+1,2%**
- RATIO MENAGES INSEE 2013 : .....**2,4**
- RATIO MENAGES ESTIMATION 2031 : .....**2,2**
- POPULATION ESTIMÉE EN 2031 : .....**6 697 habitants**, soit **+ 962 hab./10 ans**  
**(+1117 habitants au 1<sup>er</sup> PADD)**
- BESOINS EN LOGEMENTS : ..... **653 logts neufs env. (711 rés. principales au 1<sup>er</sup> PADD)** et remise sur la marché de **27 logements vacants** (inoccupés)

### DENSIFICATION :

- Utilisation des « **capacités résiduelles** » en zones « U » (urbaines)
- Respect des densités visées dans le SCOT :
  - pour l'habitat collectif 40 à 80 logements/ha ;
  - pour l'habitat intermédiaire 25 à 35 logements/ha ;
  - pour l'habitat individuel 10 à 15 log/ha (moy. d'au moins 13 log/ha)
- Hypothèse retenue par la commune (« valeurs basses des fourchettes ») :
  - habitat collectif **40 log/ha** ;
  - habitat intermédiaire **25 log/ha** ;
  - habitat individuel **13 log/ha.**



# LE 2<sup>ème</sup> PADD / DEBAT COMPLEMENTAIRE 2018

## Scénario retenu : démographie, logements

### MIXITE SOCIALE

- Poursuivre le **rattrapage** en matière de **logements pour tous** en prévoyant **38 à 40%** minimum de LLS dans les nouvelles opérations (**25% au 1<sup>er</sup> PADD**) ;
- Objectif minimum obtenu au moyen de l'inscription de **servitudes de mixité sociale** = secteurs à pourcentages de LLS\* (article L151-15 code de l'urbanisme) ;
- A noter : **nouvel objectif imposé par les Services de l'Etat.**

### MIXITE DES FORMES URBAINES

- Répartition des **formes urbaines** (cf. 2<sup>è</sup> PLH\*\* de la CoVe\*\*\*) :
  - **40%** maximum d'habitat individuel pur ;
  - **35%** minimum d'habitat individuel groupé ;
  - **25%** minimum d'habitat collectif.

\*LLS : logements locatif social ; \*\*PLH : programme local de l'habitat ; \*\*\*CoVe : Communauté d'Agglomération



# LE 2<sup>ème</sup> PADD / DEBAT COMPLEMENTAIRE 2018

## Scénario retenu : démographie, logements

### MODERATION POUR L'HABITAT

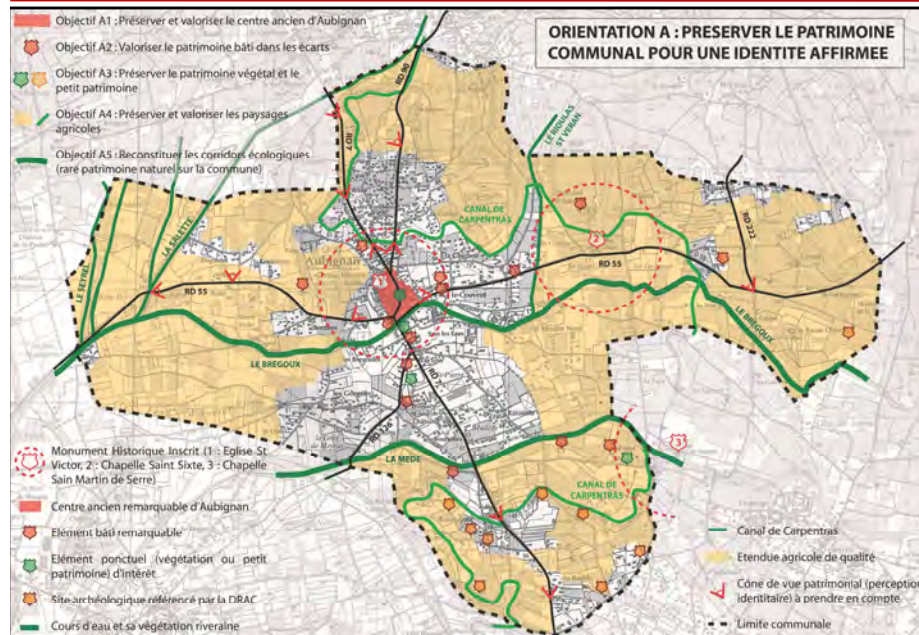
- **Limiter** la progression urbaine aux abords de l'agglomération ;
- Exploiter le **potentiel de densification** dans l'enveloppe existante ;
- Combler les **espaces en creux** dans l'enveloppe urbaine, notamment lieudits « Les Gorgues », « Saint-Pierre » et « Ratonelle » ;
- Exploiter au maximum, d'ici à 2031, un foncier net de l'ordre de 33,3 hectares (40 hectares brut)
- **Modération** de consommation de l'espace de **25%** par rapport aux dix années précédant l'étude du PLU ;
- Envisager un **projet d'extension ultérieur** au lieudit « Les Gorgues » (à la fin ou au-delà des besoins du présent PLU : post 2031).

### TROIS ORIENTATIONS GENERALES

- **Orientation A** : patrimoine / identité
- **Orientation B** : enveloppe urbaine / cadre de vie / développement durable / cohésion sociale
- **Orientation C** : économie / emploi

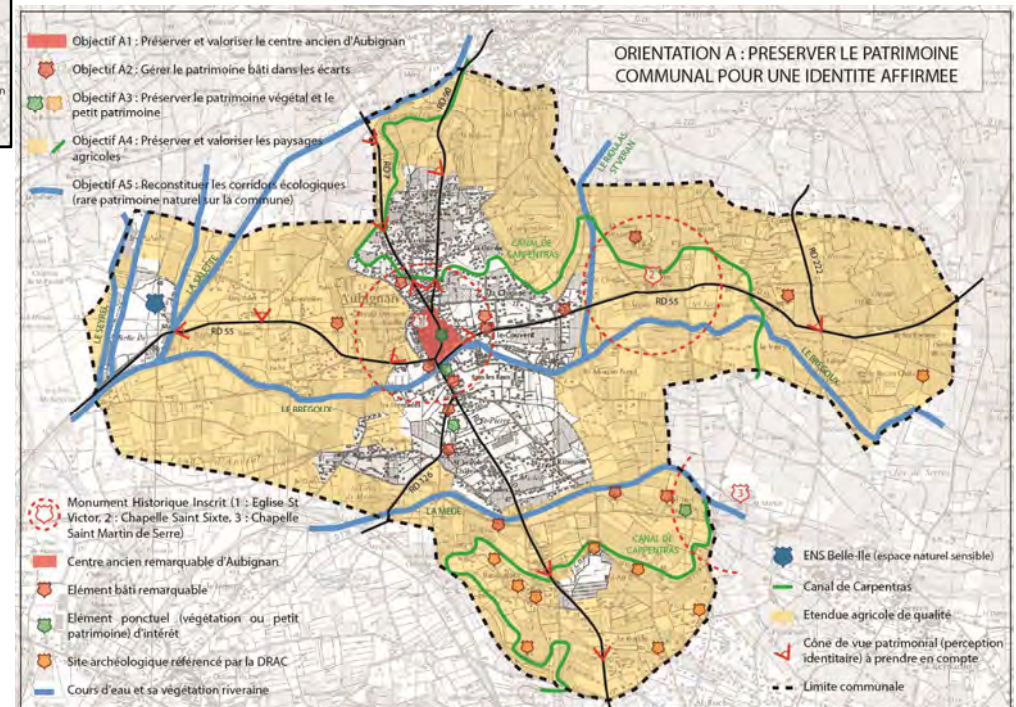


# COMPARAISON : ORIENTATION GENERALE A



**RAPPEL 2013 (1<sup>er</sup> ARRET)**

**Orientation A : Préserver le patrimoine communal pour une identité affirmée**

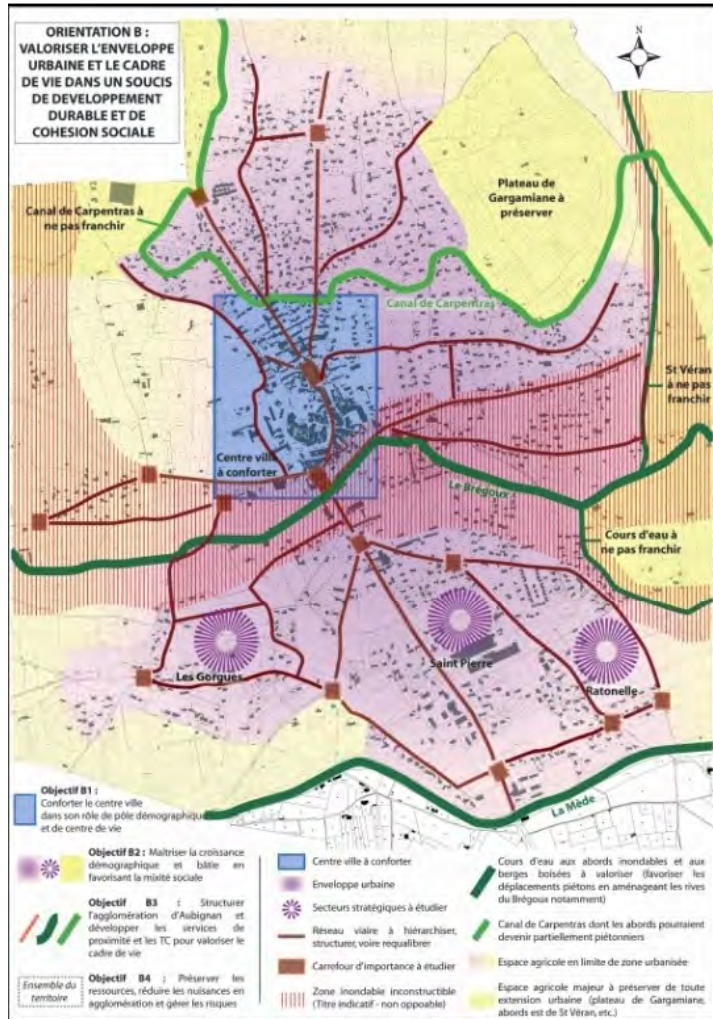


**2<sup>ème</sup> ARRET (3<sup>ème</sup> DEBAT PADD)**



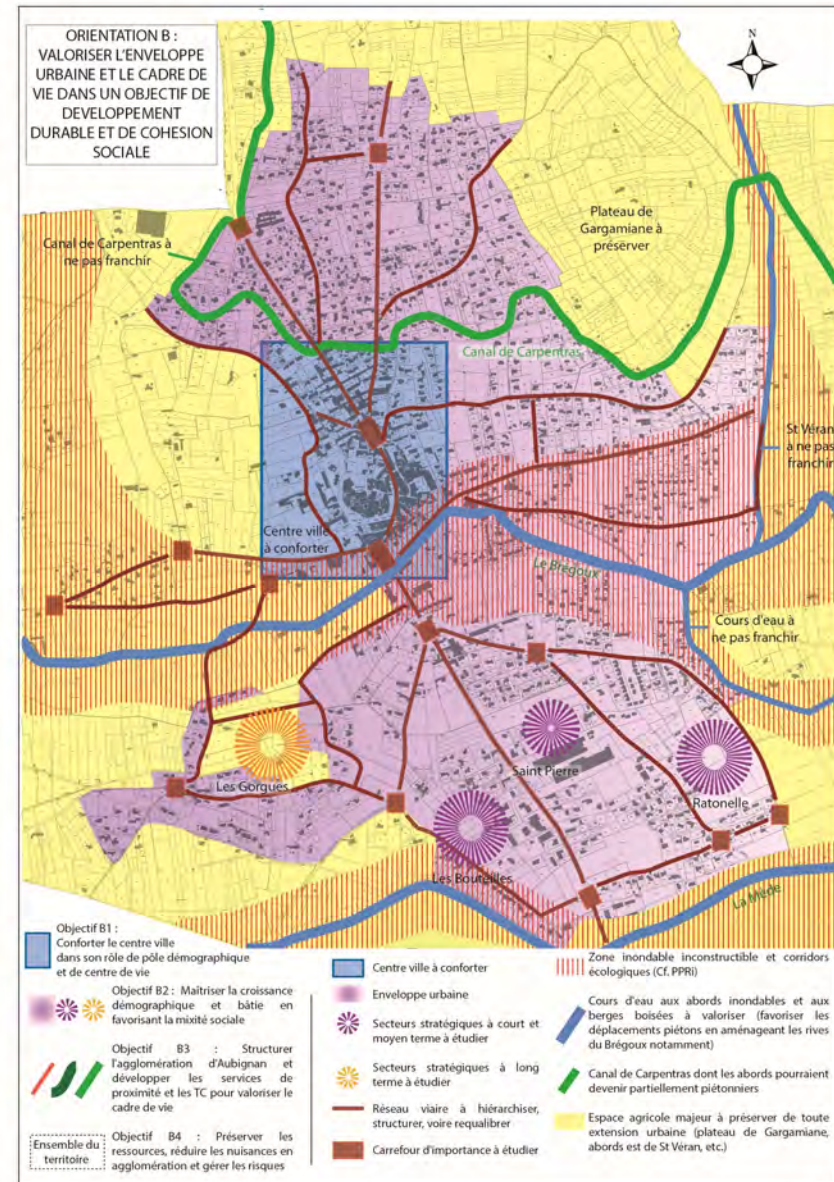


# COMPARAISON : ORIENTATION GENERALE B



## RAPPEL 2013 (1<sup>er</sup> ARRET)

**Orientation B :** Valoriser l'enveloppe urbaine et le cadre de vie dans un objectif de développement durable et de cohésion sociale



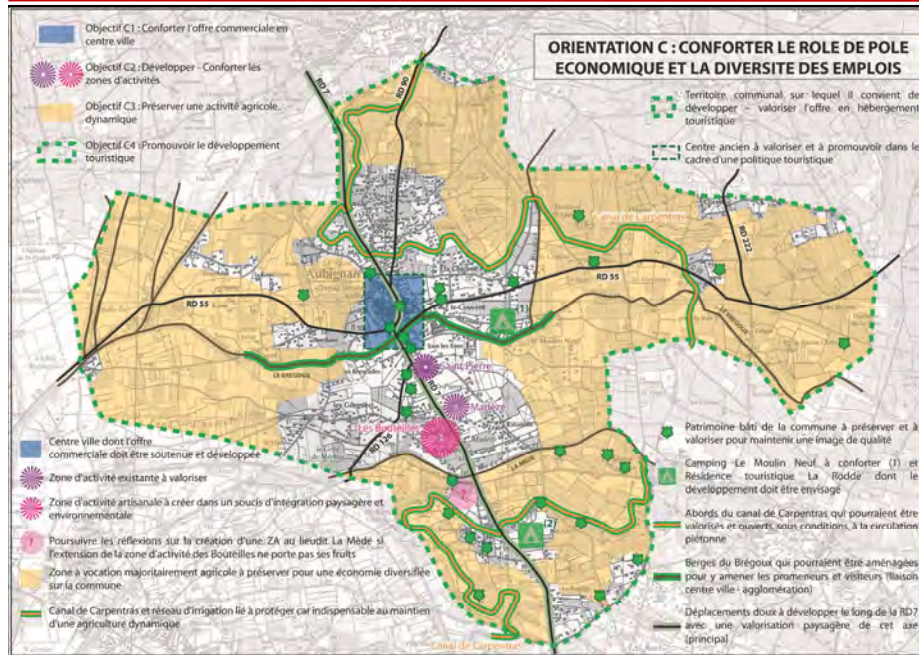
## 2<sup>ème</sup> ARRET (3<sup>ème</sup> DEBAT PADD)





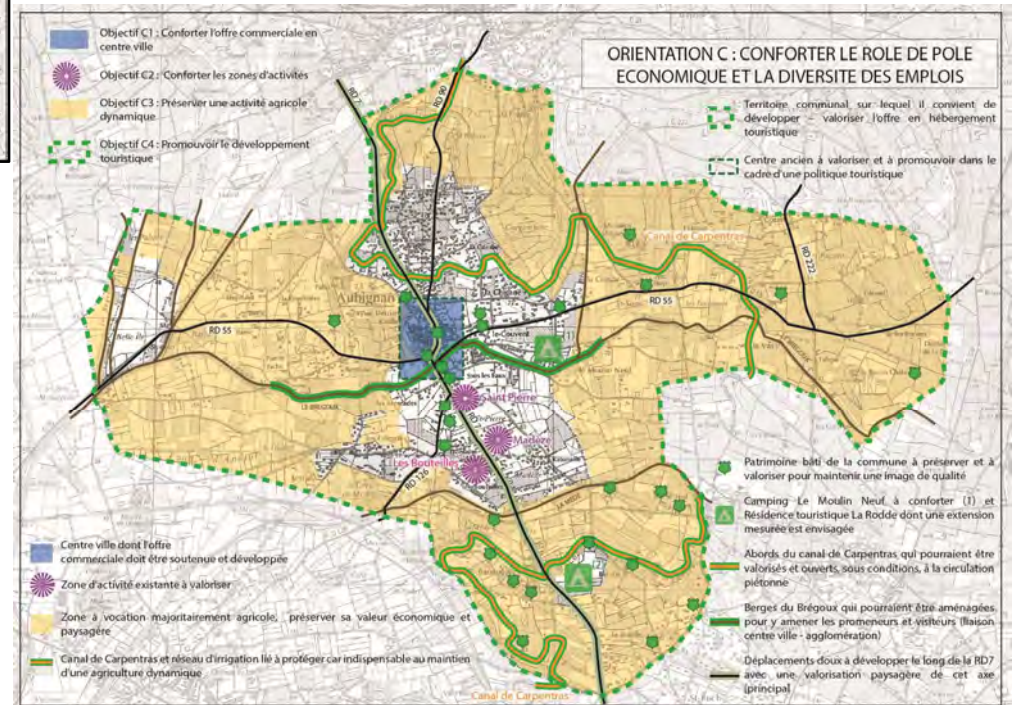


# COMPARAISON : ORIENTATION GENERALE C



**RAPPEL 2013 (1<sup>er</sup> ARRET)**

**Orientation C** : Conforter le rôle de pôle économique et la diversité des emplois



**2<sup>ème</sup> ARRET (3<sup>ème</sup> DEBAT PADD)**



---

# PROJET PLU **LES ZONES DU PLU**



# LES ZONES DU PLU

## 7 zones « U », urbaines et 5 secteurs :

NOM		DESTINATION	SURFACE (ha)	%
Zones "U" URBAINES	<b>UA</b>	Centre-ville - habitat villageois, services, équipements collectifs et commerces	12,65	0,81%
	<b>UAI</b>	Partie sud du centre-ville - Zones de risque maximum ou élevé d'inondation	1,33	0,09%
	<b>UB</b>	Habitat dense sous forme mixte - Commerces et services	6,06	0,39%
	<b>UBi</b>	Secteur de UB en risque modéré d'inondation	1,33	0,09%
	<b>UC</b>	Habitat sous forme mixte	131,20	8,39%
	<b>UCi</b>	Secteur de UC en zones de risque intermédiaire ou modéré d'inondation	46,09	2,95%
	<b>UCpi</b>	Secteur de UC en zone de risque modéré d'inondation + périmètres de protection zone de captages de l'eau potable	6,31	0,40%
	<b>UE</b>	Services et équipements publics et/ou collectifs	6,36	0,41%
	<b>UEi</b>	Services et équipements publics et/ou collectifs - Zones de risque maximum ou élevé d'inondation	0,62	0,04%
	<b>UF</b>	Activités économiques	10,97	0,70%
	<b>UI</b>	Zone devenue inconstructible (zone rouge du PPRi)	27,20	1,74%
	<b>UT</b>	Tourisme et loisirs au lieudit « La Rodde »	10,68	0,68%
<b>U</b>	<b>Total des zones urbaines au PLU en projet</b>		<b>261,61</b>	<b>16,72%</b>



## LES ZONES DU PLU

**Zones « AU », à urbaniser, toutes règlementées, concernent 3 quartiers « Les Bouteilles », « Les Gorgues », « Ratonelle » :**

NOM		DESTINATION	SURFACE (ha)	%
Zones "AU" A URBANISER	<b>AUC « Les Bouteilles »</b>	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat	0,73	0,05%
	<b>AUCm « Les Bouteilles »</b>	Zone à urbaniser à vocation mixte habitat - économie	2,22	0,14%
	<b>AUC « Ratonelle »</b>	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat	6,08	0,39%
	<b>AUCi « Les Gorgues »</b>	Secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat concernés par le risque modéré d'inondation	2,76	0,18%
	<b>AUCi « Les Bouteilles »</b>		0,12	0,01%
	<b>AUCi «Ratonelle»</b>		2,28	0,15%
	<b>AU</b>		<b>Total des zones à urbaniser au PLU en projet</b>	<b>14,19</b>





# LES ZONES DU PLU

## Une zone « A » agricole et 2 secteurs + 4 secteurs « N », naturels :

NOM		DESTINATION	SURFACE (ha)	%
Zones "A" AGRICOLES	<b>A</b>	Potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles à préserver	715,40	45,73%
	<b>Ai</b>	Secteur agricole en zones de risque maximum ou élevé d'inondation (cf. PPRi Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux)	421,20	26,92%
	<b>Ap</b>	Secteur agricole concerné par les périmètres de protection des captages d'eau potable (Arrêté préf. du 03/09/2001)	20,20	1,29%
	<b>A</b>	<b>Total des zones agricoles au PLU en projet</b>	<b>1 156,80</b>	<b>73,94%</b>

Zones "N" NATURELLES	<b>NEi</b>	Espace paysager (public ou privé) ou équipements collectifs – Zones de risque maximum ou élevé d'inondation	25,27	1,62%
	<b>N Rc</b>	Intérêt paysager, écologique et économique (abords du Canal de Carpentras)	25,97	1,66%
	<b>NRi</b>	Intérêt écologique et paysager (corridors écologiques le long des principaux cours d'eau et zone humide de Belle Ile)	75,82	4,85%
	<b>NTi</b>	Vocation touristique et de loisirs - au risque maximum d'inondation	4,84	0,31%
	<b>N</b>	<b>Total des zones naturelles au PLU en projet</b>	<b>131,90</b>	<b>8,43%</b>



# LES ZONES DU PLU

## A noter en zones agricole et naturelle :

- **Extensions** des habitations existantes admises + leurs annexes (selon doctrine CDPENAF) en zone agricole et en zone naturelle ;
- **8 bâtiments** (non agricoles) pouvant changer de **destination** (situés en zone agricole).

## Récapitulatif des surfaces (U+AU / A+N) :

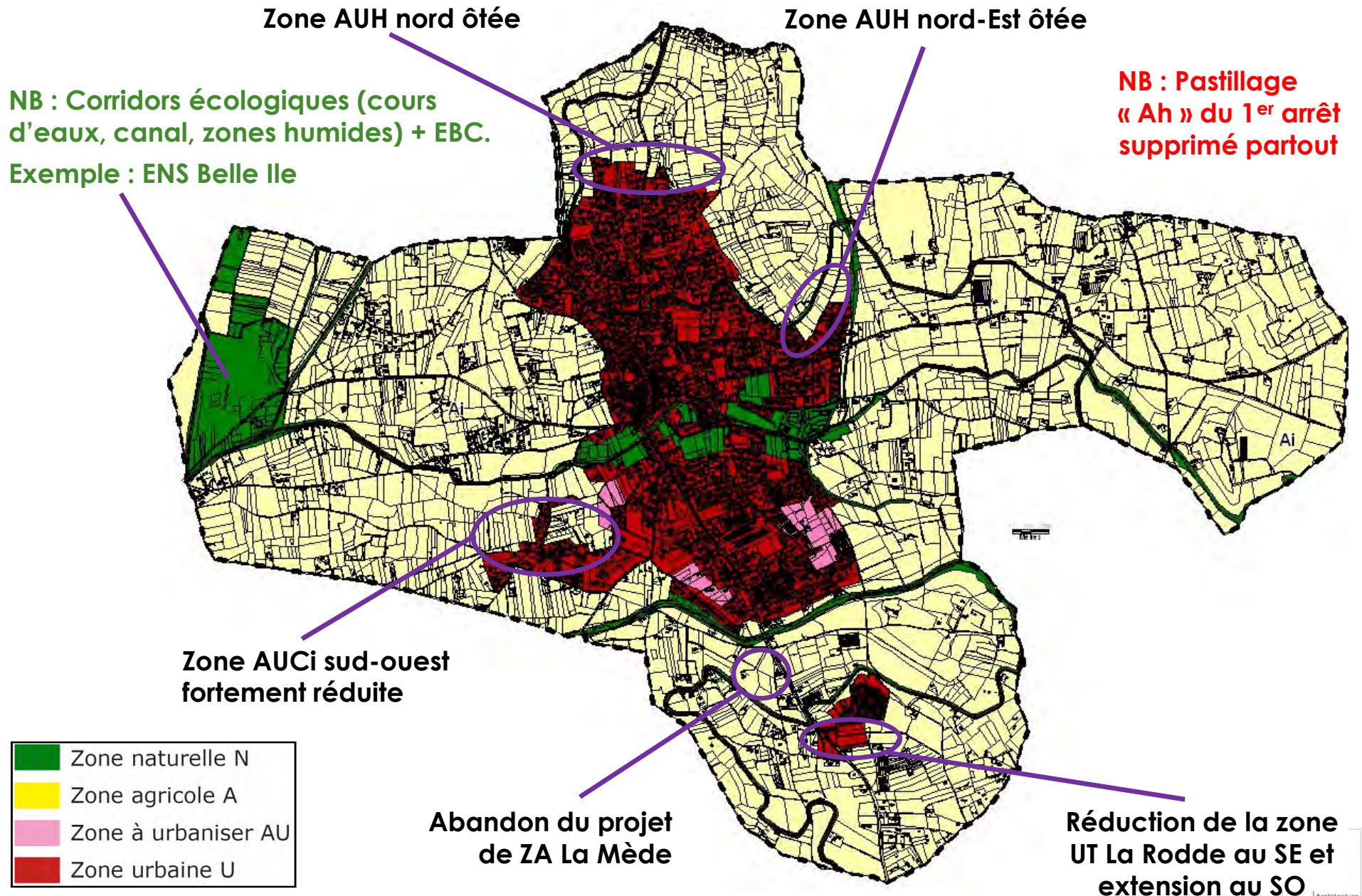
Sous total zones U + AU (projet arrêt 2)	274,99ha	17,59%
Rappel sous total zones U + AU (1 <sup>er</sup> arrêt en 2013)	289,38 ha	18,43%
Sous total zones A + N (projet arrêt 2)	1 288,70 ha	82,41%
Rappel sous total zones A + N (1 <sup>er</sup> arrêt en 2013)	1274,34 ha	81,17%
<b>Superficie communale totale (estimée sur logiciel SIG)</b>	<b>1 563,72 ha</b>	<b>100%</b>
Rappel de la superficie communale (Insee)	15 700 ha	

Superficie des Espaces Boisés Classés (EBC, projet arrêt 2)	58,72 ha	3,76%
---	----------	-------

**U+AU = -14,39 ha soit -5% par rapport à 2013**  
**Au profit des zones A et N**



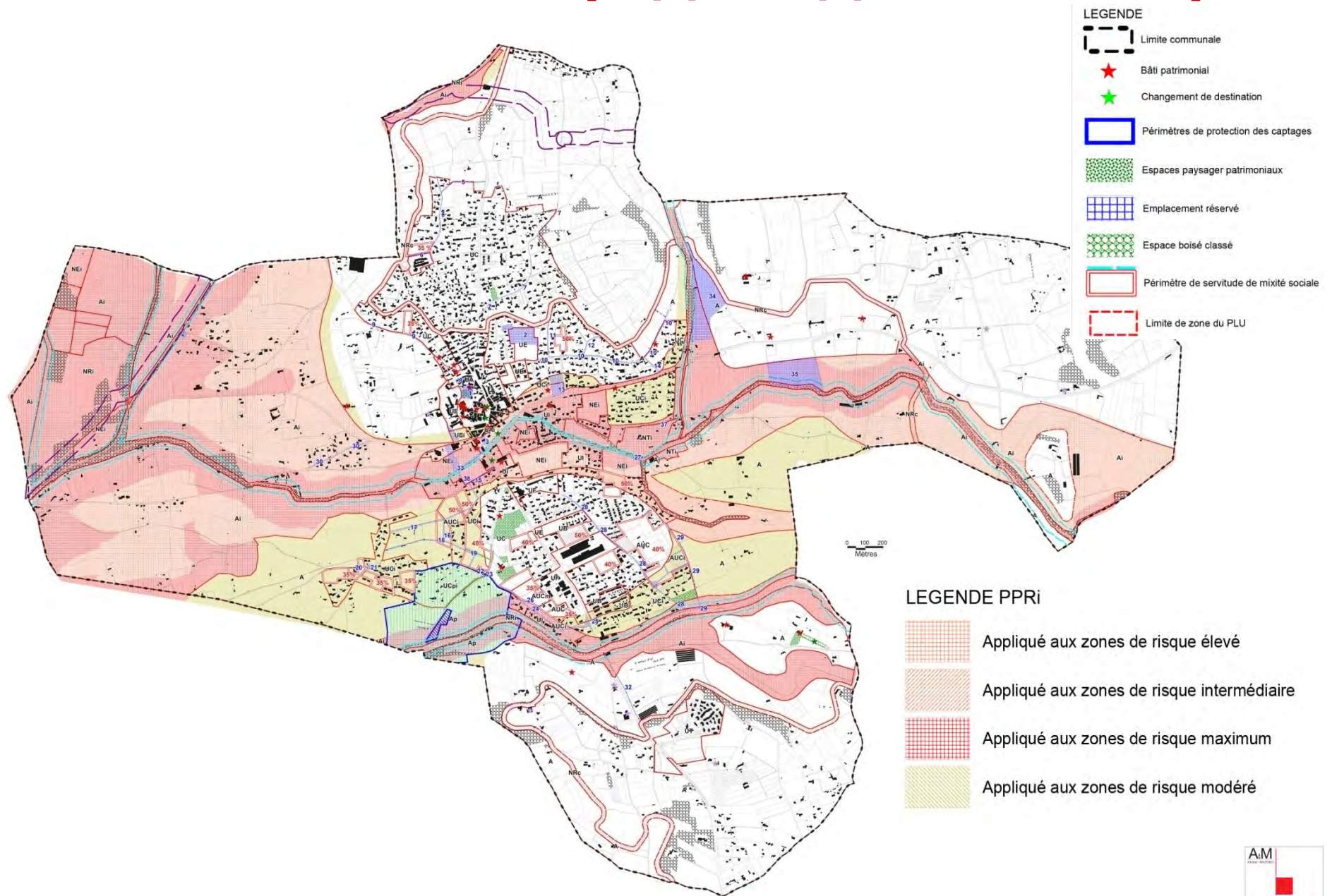
# LES ZONES DU PLU (évolutions arrêt 1 / arrêt 2)







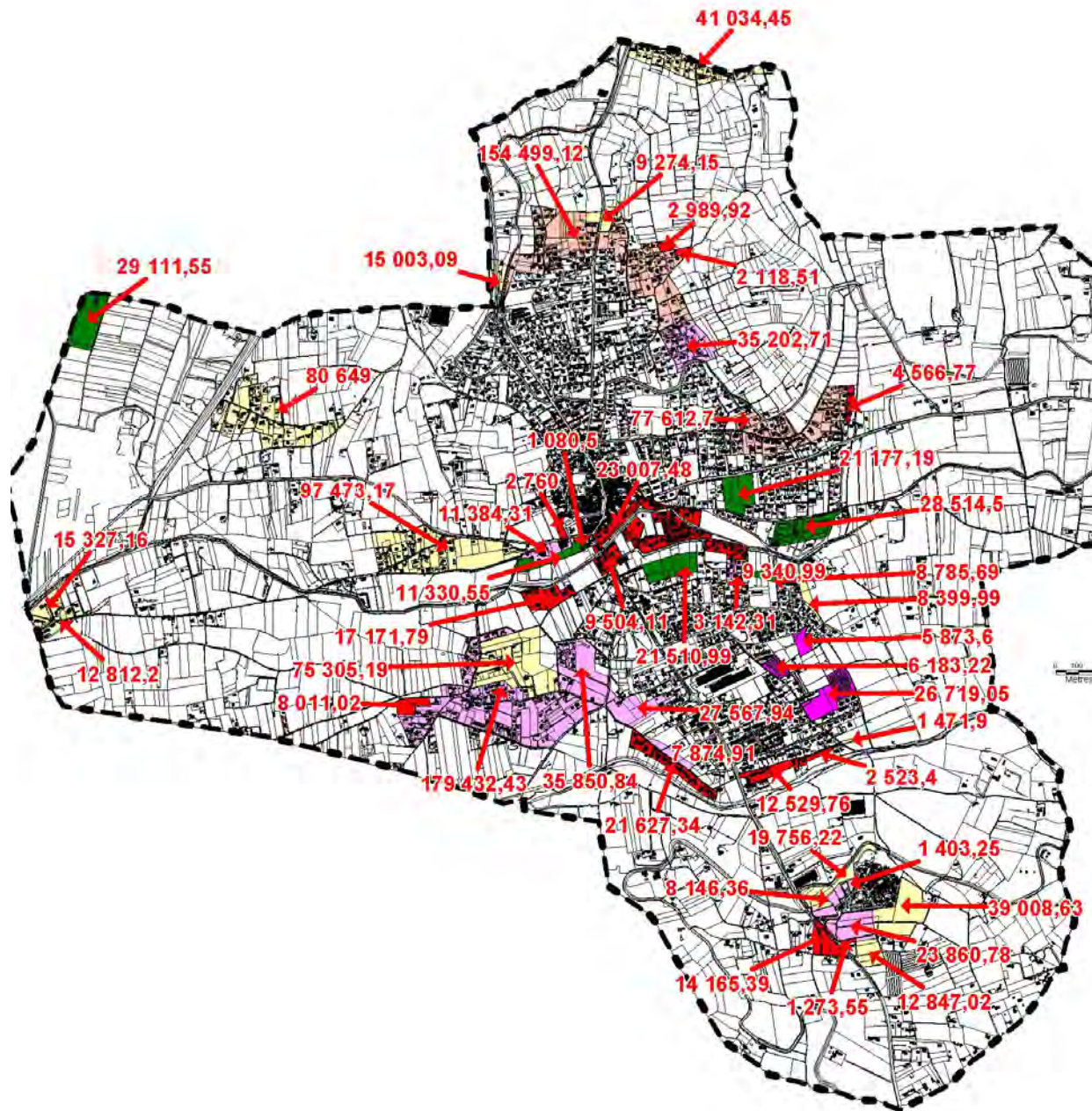
# LE REGLEMENT (rappel application PPRi)







# LES ZONES DU PLU (évolutions POS / PLU)



### LEGENDE

- Zones NA et NB du POS devenant A au PLU
- Zones NA du POS devenant N au PLU
- Zones NA du POS devenant U au PLU
- Zones NB du POS devenant U au PLU
- Zones NC et ND du POS devenant U au PLU
- Zones U du POS devenant A au PLU
- Zones U du POS devenant AU au PLU
- Zones U du POS devenant N au PLU

### EVOLUTION POS => PLU

Classement POS (zone)	Classement PLU (zone)	Sous totaux surface (ha)	Part du territoire
U	AU	3,88	0,2%
U	A	10,73	0,7%
U	N	7,50	0,5%
NA	U	34,01	2,2%
NA	A	14,69	0,9%
NA	N	5,76	0,4%
NB	U	23,21	1,5%
NB	A et N	15,88	1,0%
NC	U	3,84	0,2%
ND	U	12,95	0,8%
ND	A	1,53	0,1%
<b>TOTAL</b>		<b>133,98</b>	<b>8,6%</b>

NB : S'ajoutent à ces changements le tracé des corridors écologiques (NR) : cours d'eau et Canal de Carpentras.





# LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

<b>ZONE « U » OU « AU »</b>	<b>% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS) ET ACCESSION AIDEE</b> <i>Les % s'entendent en nombre de logements « moyen » <u>et</u> en surface de plancher</i>	<b>SEUIL</b>
<b>UA</b>	Au moins 30% à 38% de LLS	3 logements ou plus
<b>UB</b>	-> Au moins 30% à 50% de LLS -> Ou projet d'intérêt général type maison de retraite, EHPAD, etc.	3 logements ou plus
<b>UC</b>	-> Cas général : au moins 30% à 38% de LLS -> Secteurs identifiés pourcentage supérieur (mini 35%)	-> Cas général : 3 logements ou plus -> Secteurs identifiés : dès le 1 <sup>er</sup> logement
<b>AUC et AUCi</b>	-> LLS : au moins 35% à 50% -> Accession socialement aidée : au moins 10%	Dès le 1 <sup>er</sup> logement
<b>AUCm</b>	Au moins 30% à 35% de LLS	3 logements ou plus



# LES EMPLACEMENTS RESERVES

## Divers emplacements réservés :

- ❑ En majorité au bénéfice de la commune ;
- ❑ Equipements publics avec aménagements paysagers : nouvelle mairie, extension du cimetière ;
- ❑ Carrefour pour sécuriser l'entrée de ville sud, avec cheminement doux et aménagements paysagers (intersection RD7/RD55 au niveau du Brégoux).
- ❑ Création de piste cyclable (le long RD7 entre le village et l'unité touristique) ;
- ❑ Création/élargissement / amélioration de voies et chemins, de carrefours (ce sont les ER les plus nombreux pour amélioration des circulations) ;
- ❑ Création de bassins de rétention (« La Combe », « Saint-Sixte »).



---

# PROJET PLU **LES OAP**



## Dispositions portant sur :

### L'aménagement

- MODALITES DE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS
- ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION
- QUARTIERS OU SECTEURS A AMENAGER : AUC, AUCi, AUCm
  - LES BOUTEILLES (HABITAT et MIXTE)
  - LES GORGUES (HABITAT + SERVICES)
  - RATONELLE (HABITAT)
- RENATURATION DES BERGES DU BREGOUX
- PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL SENSIBLE DE BELLE ILE

### L'habitat :

- REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN HEBERGEMENT
- FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE
- MIXER LES FORMES URBAINES (+COLLECTIF, +INDIVIDUEL GROUPE, -INDIVIDUEL PUR)

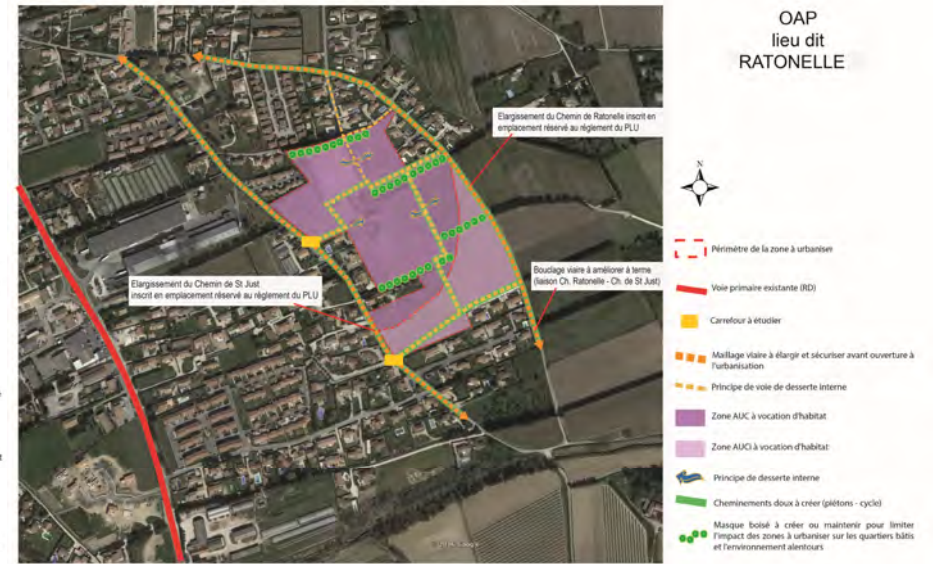
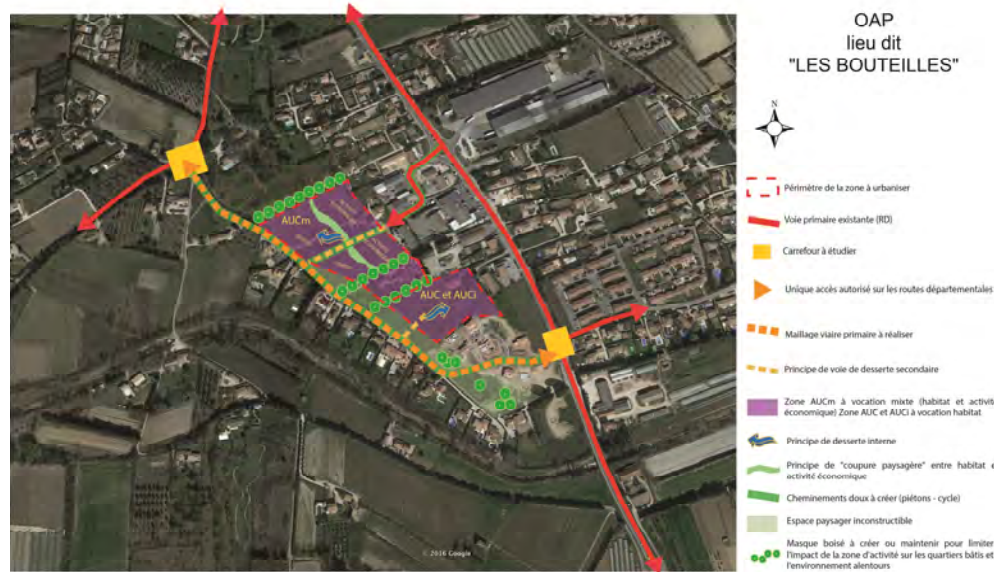
### Les transports et les déplacements :

- DISPOSITIONS DIVERSES DONT DEVELOPPEMENT DES MODES ALTERNATIFS (PIETONS, CYCLES)



# LES OAP

## OAP sectorielles (en cours d'étude, non achevées) :



### Conditions de l'aménagement :

- Opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Voies et réseaux divers obligatoires ;
- Compensation des imperméabilisations ;
- Densités, mixité (optimiser le foncier) ;
- Préservation de la biodiversité, esp. verts ;
- Aménager et construire écologique ;
- Stationnements adaptés y/c vélos ;
- Etc.





---

# PRESENTATION **CONCLUSION**



# CONCLUSION

## Le projet de PLU achevé du côté de la Commune :

- **A soumettre à l'avis des personnes publiques associées**
  - dont les Services de l'Etat
- **Enquête publique à suivre**
- **Approbation finale début 2020**
  - PLU opposable dès l'exécution des formalités de publicité sur la délibération d'approbation

## Décisions proposées :

- **Arrêt du bilan de la concertation**
  - **Arrêt du projet de PLU**





Merci de votre attention

# 2ème arrêt du PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUBIGNAN



Conseil Municipal du 05/09/2019