



Réunion publique du 05/10/2017

PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUBIGNAN



Projet de PLU en vue du 2^{ème} arrêt par le CM



INTRODUCTION

CALENDRIER ET RAPPELS



ETAPES A CE JOUR

Etapes passées :

- **Avis défavorable de l'Etat et de certaines autres PPA***
sur le 1^{er} arrêt : Eté 2013
- **Reprise des études puis 2^e Débat PADD en CM :** 20/07/2016
- **Pas d'évaluation environnementale** : décision de la Mission
Régionale d'Autorité environnementale 20/12/2016
- **Actualisation des modalités de concertation** : délibération en
Conseil municipal en date du 08/02/2017

Etape actuelle :

- **Complément concertation de la population : Oct. 2017**

*PPA : Personnes publiques associées

**CM : Conseil municipal

***MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

CALENDRIER PREVISIONNEL

Etapes futures (sous réserve) :

- 2^{ème} bilan de la concertation
et 2^{ème} Arrêt du projet de PLU : novembre 2017
- Avis PPA/PPC* : +3 mois (fév. 2018)
- Enquête publique : mars 2018

Approbation du PLU (étape finale) :

- Rapport et conclusions du commissaire enquêteur : avr. 2018
- Prise en compte des avis PPA* et de l'enquête : mai 2018
- Approbation du PLU par le CM** : juin 2018

*PPA : Personnes publiques associées et consultées

**CM : Conseil municipal



DES POINTS POSITIFS SOULIGNES DES 2013

De nombreux points appréciés et validés dans les avis des PPA* consultés en 2013

Des efforts reconnus dans les domaines suivants :

- La répartition typologique des logements
- La mixité sociale dans les programmes d'habitat
- Les orientations d'aménagement dans certains quartiers
- L'amélioration des circulations
- La préservation des espaces naturels
- La préservation du patrimoine bâti
- La prise en compte des risques naturels

POURQUOI DES AVIS DEFAVORABLES EN 2013 ?

Ce que la commune souhaitait, notamment :

- Extension de l'agglomération et inscription de zones AU (à urbaniser) ;
- Projet de Zone Artisanale (ZA) quartier de la Mède ;
- Principe des poches Ah (pastillage constructions existantes en zone agricole) ;
- Extension de la zone touristique de « La Rodde ».

Ce que les PPA* ont opposé (contraintes supérieures) :

- Extension de l'agglomération et de certaines zones AU contestées (AUH) ;
- Abandon du projet de Zone Artisanale de la Mède ;
- Principe des poches Ah (extensions mesurées de l'existant) contesté ;
- Extension de la zone touristique contestée.

Les principales raisons des refus :

- Surfaces disponibles en agglomération pour l'accueil d'habitats et d'entreprises ;
- Consommation d'espaces agricoles excessive ;
- Non compatibilité avec le SCoT de l'Arc Comtat Ventoux ;
- Contraintes des lois en vigueur (SRU, Grenelle, +ALUR en 2014, ...) ;
- Capacité de la station d'épuration insuffisante au regard des perspectives du PLU en 2027 ;
- Extension des zones AUH pas d'actualité : à étudier dans un prochain PLU, quand les surfaces disponibles auront été consommées.



PROJET PLU **LE 2^e PADD**
(DEBAT 20/07/2016)

LE 2^{ème} PADD

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**.

Deux débats en Conseil municipal :

- Le 22 mai 2012 : 1^{er} PADD ;
- Le 20 juillet 2016 : 2^{ème} PADD.

LE 2^{ème} PADD

Scénario retenu : démographie, logements

SCENARIO :

- TAUX D'EVOLUTION MOYEN ANNUEL : ... **+1,6%**
- RATIO MENAGES INSEE 2013 :**2,4**
- RATIO MENAGES ESTIMATION 2027 :**2,3**
- POPULATION ESTIMÉE EN 2027 :**6 649 habitants**, soit + **976 hab./10 ans**
(+1117 habitants au 1^{er} PADD)
- BESOINS EN LOGEMENTS : **527 logts neufs env. (711 rés. principales au 1^{er} PADD)** et remise sur la marché de **20 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**.

Scénario retenu : démographie, logements

MIXITE SOCIALE

- Poursuivre le **rattrapage** en matière de **logements pour tous** en prévoyant **30%** minimum de LLS dans les nouvelles opérations (**25% au 1^{er} 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 de 33%** à l'été 2017 -> évolution des objectifs moyens sur le territoire).

MIXITE DES FORMES URBAINES

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

LE 2^{ème} PADD

Scénario retenu : démographie, logements

MODERATION POUR L'HABITAT

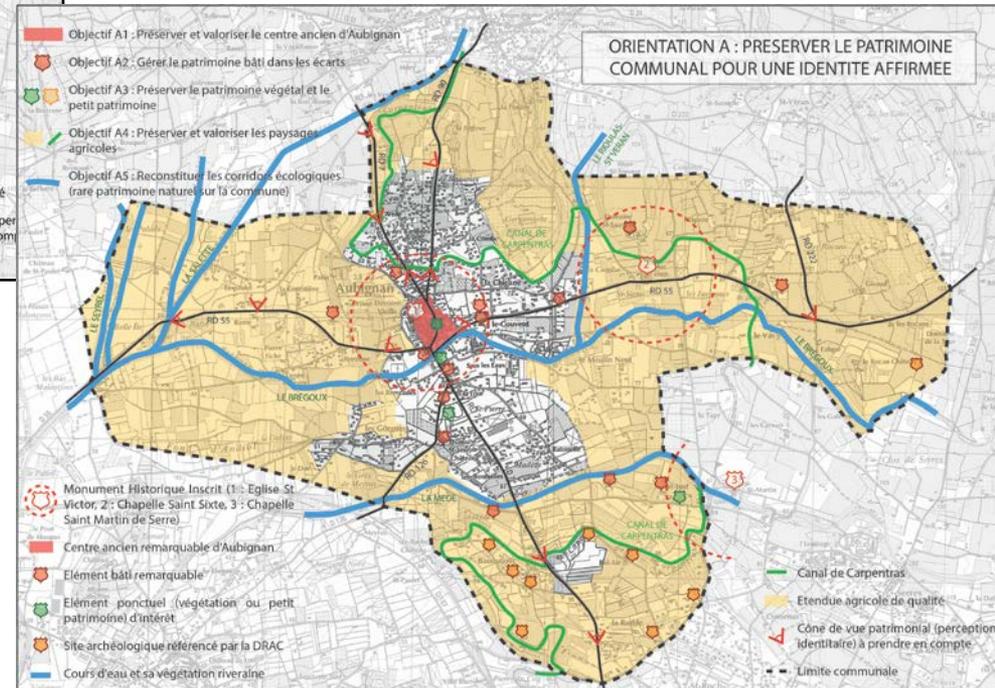
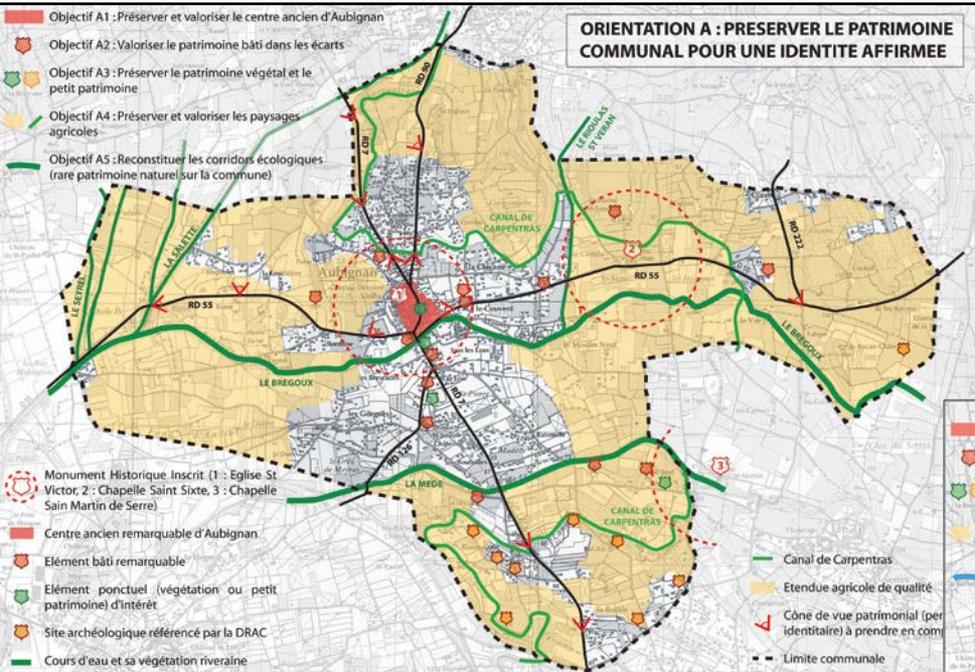
- **Limiter** la progression urbaine aux abords de l'agglomération ;
- Exploiter le **potentiel de densification** dans l'enveloppe existante ;
- Combler les **espaces en creux** dans l'enveloppe urbaine, notamment lieudits « Les Gorgues », « Saint-Pierre » et « Ratonelle » ;
- Exploiter au maximum, d'ici à 2027, un foncier de l'ordre de 33 hectares = **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 » (au-delà des besoins du présent PLU : post 2027).

TROIS ORIENTATIONS GENERALES

- **Orientation A** : Préserver le patrimoine communal pour une identité affirmée
- **Orientation B** : Valoriser l'enveloppe urbaine et le cadre de vie dans un objectif de développement durable et de cohésion sociale
- **Orientation C** : Conforter le rôle de pôle économique et la diversité des emplois

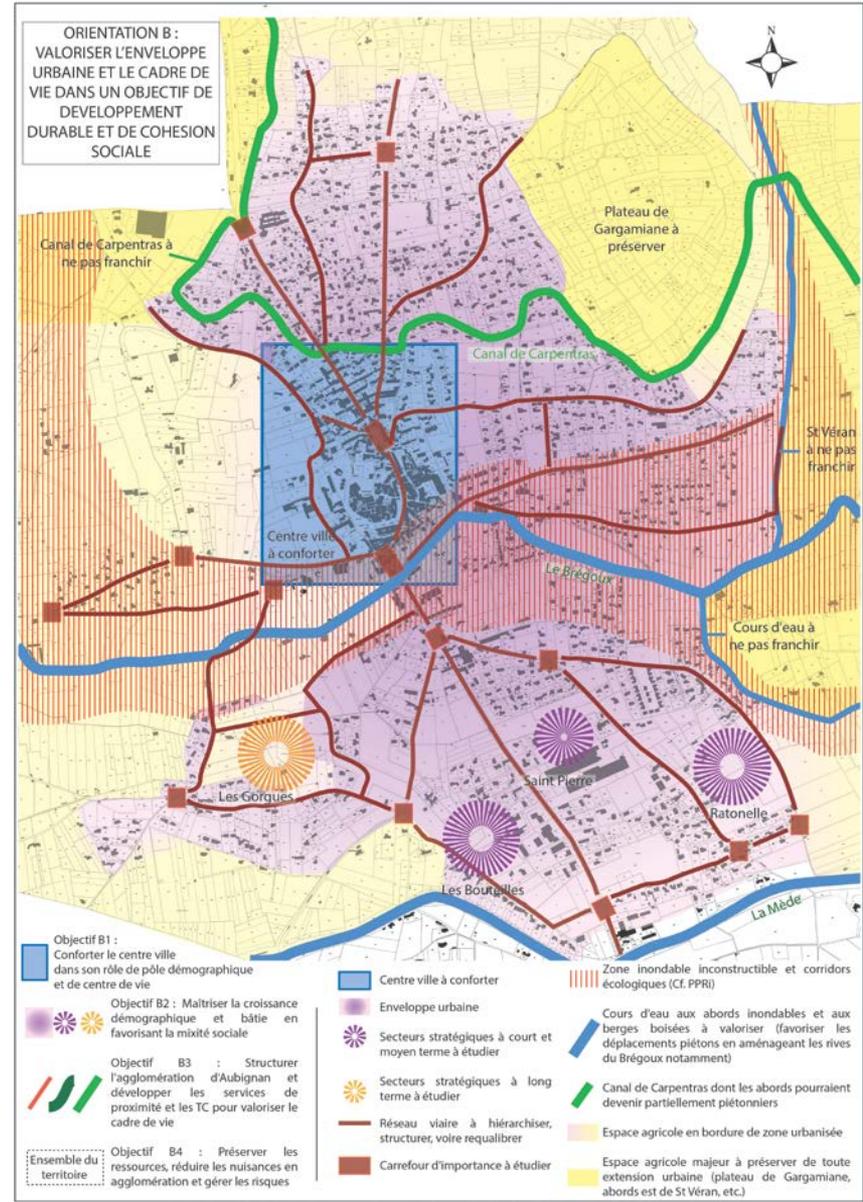
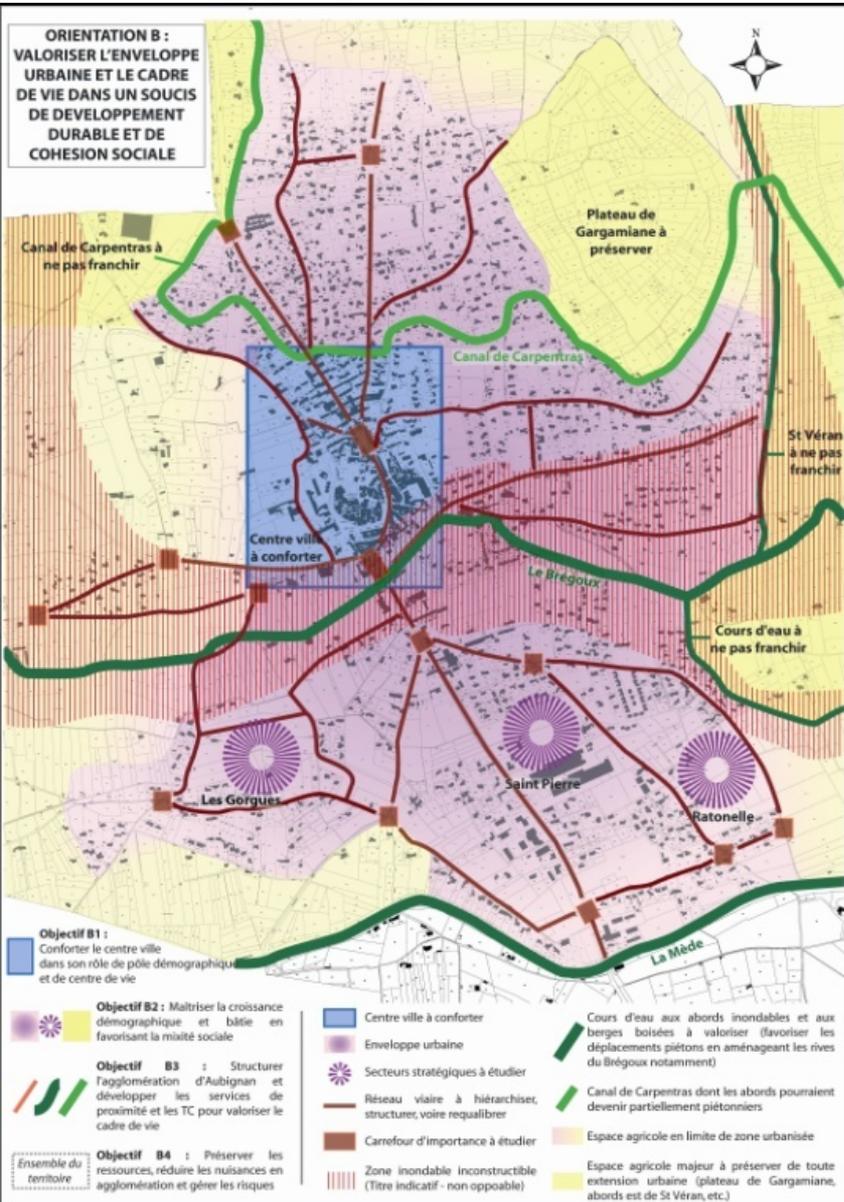
COMPARAISON : ORIENTATION GENERALE A

RAPPEL 2013 (1^{er} ARRET)



2016 (2^{ème} DEBAT)

COMPARAISON : ORIENTATION GENERALE B

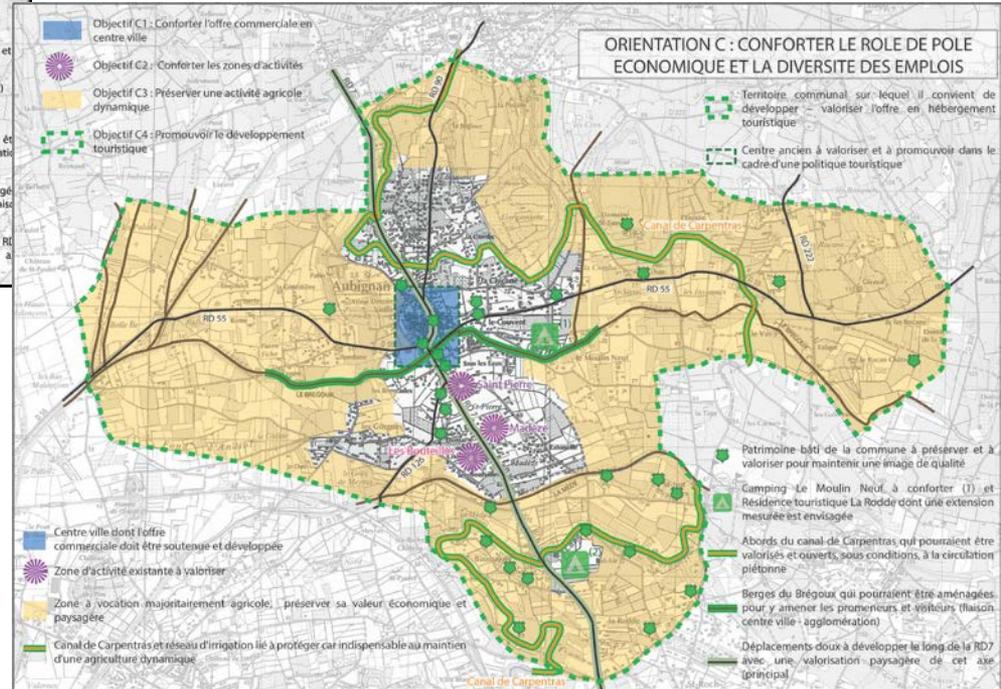
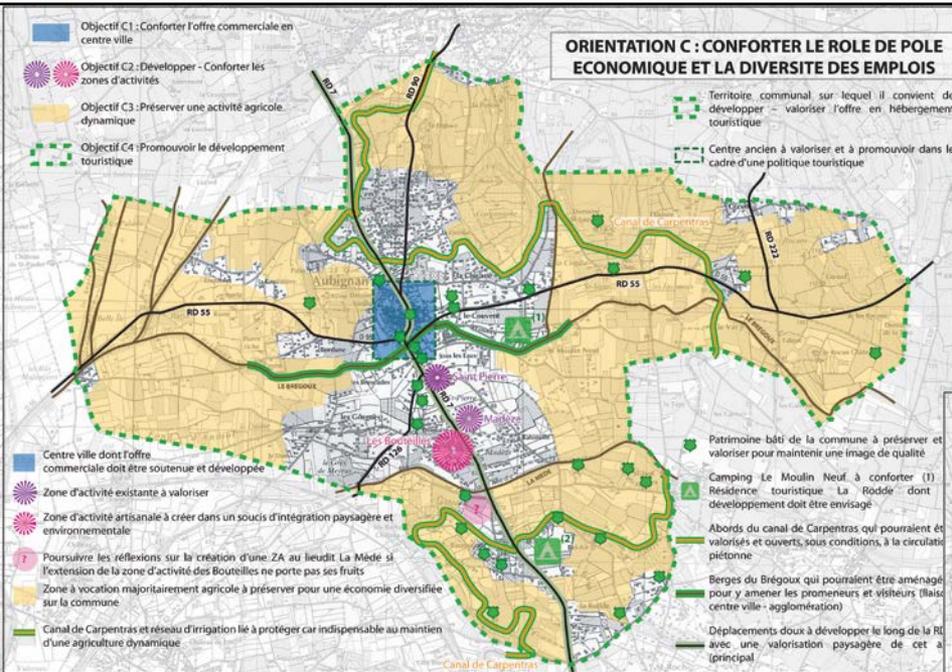


RAPPEL 2013 (1^{er} ARRET)

2016 (2^{ème} DEBAT)

COMPARAISON : ORIENTATION GENERALE C

RAPPEL 2013 (1^{er} ARRET)



2016 (2^{ème} DEBAT)



PROJET PLU **LE REGLEMENT**



LE REGLEMENT

7 zones « U », urbaines et 5 secteurs :

NOM		DESTINATION	SURFACE (ha)	%
Zones "U" URBAINES	UA	Centre-ville - habitat villageois, services, équipements collectifs et commerces	12,65	0,81%
	UAi	Partie sud du centre-ville - Zones de risque maximum ou élevé d'inondation	1,33	0,09%
	UB	Habitat dense sous forme mixte - Commerces et services	6,24	0,40%
	UBi	Secteur de UB en risque modéré d'inondation	1,33	0,09%
	UC	Habitat sous forme mixte	129,50	8,28%
	UCi	Secteur de UC en zones de risque intermédiaire ou modéré d'inondation	45,98	2,94%
	UCpi	Secteur de UC en zone de risque modéré d'inondation + périmètres de protection zone de captages de l'eau potable	6,31	0,40%
	UE	Services et équipements publics et/ou collectifs	6,93	0,44%
	UEi	Services et équipements publics et/ou collectifs - Zones de risque maximum ou élevé d'inondation	0,62	0,04%
	UF	Activités économiques	10,77	0,69%
	UI	Zone devenue inconstructible (zone rouge du PPRI)	26,89	1,72%
	UT	Tourisme et loisirs au lieudit « La Rodde »	10,68	0,68%
	U	Total des zones urbaines au PLU en projet	259,23	16,58%



LE REGLEMENT

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

NOM		DESTINATION	SURFACE (ha)	%
Zones "AU" A URBANISER	AUC « Les Bouteilles »	Zone à urbaniser à vocation d'habitat sous forme mixte	2,95	0,19%
	AUC « Ratonelle »		4,87	0,31%
	AUCi « Les Gorgues »	Secteurs à urbaniser à vocation d'habitat sous forme mixte concernés par le risque modéré d'inondation	2,76	0,18%
	AUCi « Les Bouteilles »		0,12	0,01%
	AUCi « Ratonelle »		2,23	0,14%
	AU	Total des zones à urbaniser au PLU en projet	12,93	0,83%



LE REGLEMENT

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

NOM		DESTINATION	SURFACE (ha)	%
Zones "A" AGRICOLES	A	Potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles à préserver	717,90	45,91%
	Ai	Secteur agricole en zones de risque maximum ou élevé d'inondation (cf. PPRi Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux)	429,80	27,49%
	Ap	Secteur agricole concerné par les périmètres de protection des captages d'eau potable (Arrêté préf. du 03/09/2001)	20,20	1,29%
	A	Total des zones agricoles au PLU en projet	1 167,90	74,69%

Zones "N" NATURELLES	NEi	Espace paysager (public ou privé) ou équipements collectifs – Zones de risque maximum ou élevé d'inondation	22,04	1,41%
	NRc	Intérêt paysager, écologique et économique (abords du Canal de Carpentras)	25,97	1,66%
	NRi	Intérêt écologique et paysager (corridors écologiques le long des principaux cours d'eau et zone humide de Belle Ile)	70,81	4,53%
	NTi	Vocation touristique et de loisirs - au risque maximum d'inondation	4,84	0,31%
	N	Total des zones naturelles au PLU en projet	123,66	7,91%

LE REGLEMENT

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** en zone agricole.

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

Sous total zones U + AU (projet 2017 ci-dessus)	272,16 ha	17,40%
Rappel sous total zones U + AU (1 ^{er} arrêt en 2013)	289,38 ha	18,43%
Sous total zones A + N (projet 2017 ci-dessus)	1 291,56 ha	82,60%
Superficie communale totale (estimée sur logiciel SIG)	1 563,72 ha	100%
Rappel de la superficie communale (Insee)	15 700 ha	

Superficie des Espaces Boisés Classés (EBC, projet 2017)	53,29 ha	3,41%
---	-----------------	--------------

U+AU = -17,6 ha soit -6% par rapport à 2013
Au profit des zones A et N

Evolution du PLU entre le 1er et le 2ème Arrêt (provisoire car toujours en discussion avec l'Etat)

Zonage arrêté par le conseil municipal au 30/04/2013

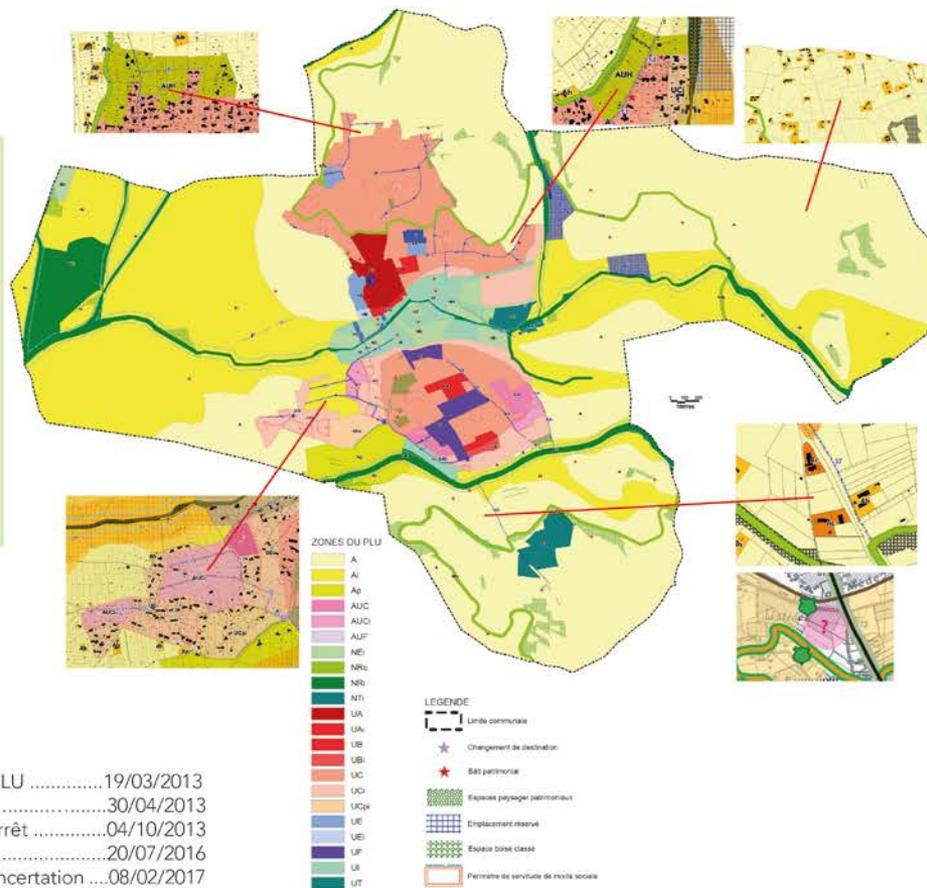
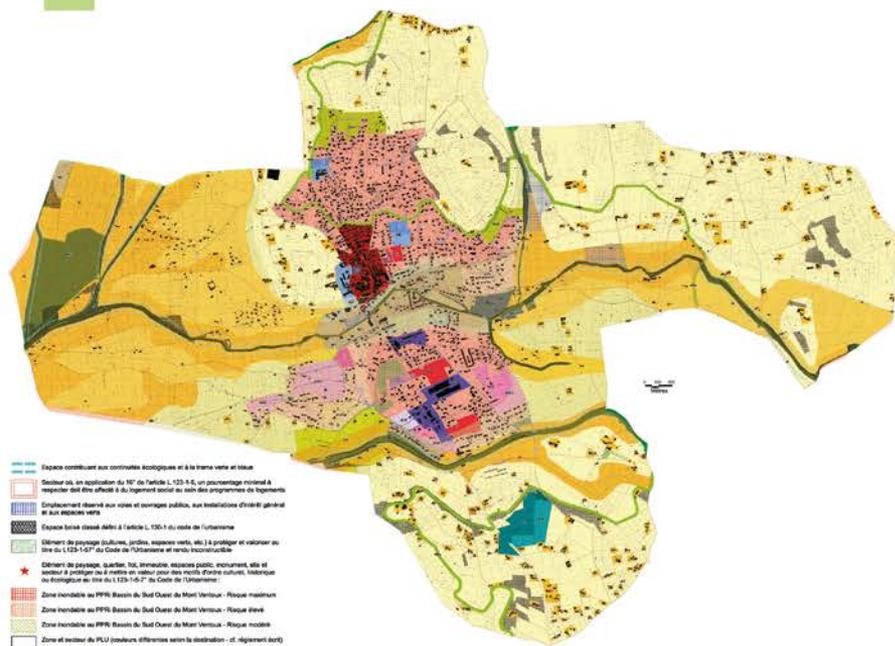
Projet de zonage en vue du 2ème arrêt

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) avait été arrêté en avril 2013 par le conseil municipal. Par la suite, l'Etat et d'autres organismes publics, associés à la procédure, ont émis un avis défavorable sur le projet communal, demandant au maire de revoir la copie. Egalement, une loi fondamentale est intervenue début 2014, obligeant les PLU à diminuer la consommation d'espace pour l'urbanisation. Il s'agit de la loi dite «ALUR» (LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, publiée au Journal officiel le 26 mars 2014).

C'est ainsi que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été revu, puis le dossier réglementaire, en vue d'un second arrêt du PLU, programmé pour l'automne prochain.

Le projet est recentré suite aux avis défavorables sur le 1er Arrêt et suite à la Loi «ALUR» de 2014 (notamment) :

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



Dates clés :

Prescription PLU	28/04/2009	Réunion publique Arrêt PLU	19/03/2013
Réunion publique Diagnostic	16/03/2011	1er Arrêt du PLU	30/04/2013
Forum agriculteurs	30/03/2011	Réunion publique post Arrêt	04/10/2013
Réunion publique PADD	16/09/2011	2ème Débat sur le PADD	20/07/2016
1er Débat sur le PADD	22/05/2012	Délibération poursuite concertation	08/02/2017

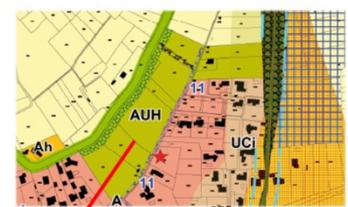
LE REGLEMENT (principales évolutions)

- LEGENDE**
- Limite communale
 - Bâti patrimonial
 - Changement de destination
 - Périmètres de protection des captages
 - Espaces paysager patrimoniaux
 - Emplacement réservé
 - Espace boisé classé
 - Périmètre de servitude de mixité sociale

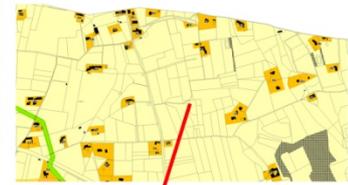
Zone AUH nord ôtée



Zone AUH nord-Est ôtée



Pastillage « Ah » supprimé partout

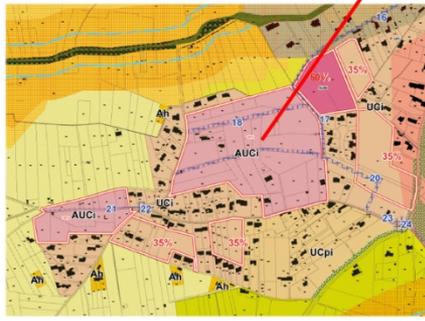


Encarts : 1^{er} arrêt
Au centre : projet 2^{ème} arrêt

ZONES DU PLU

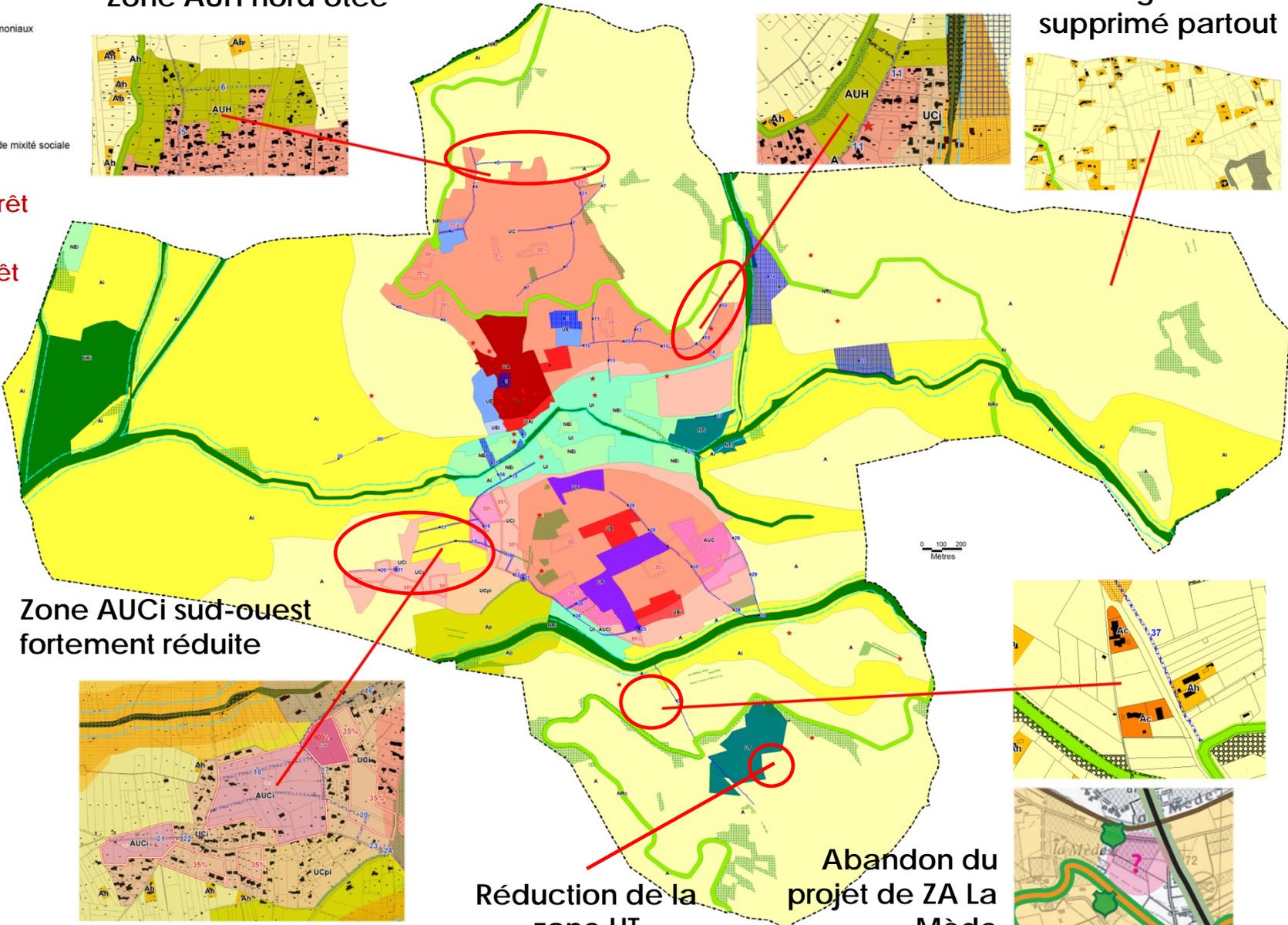
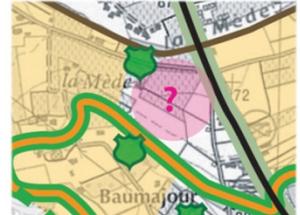
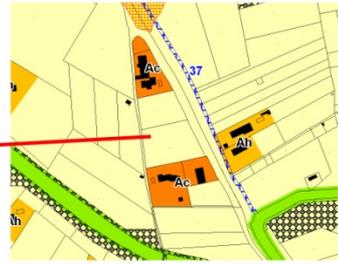
- A
- Ai
- Ap
- AUC
- AUCi
- AUF
- NEi
- NRc
- NRi
- NTi
- UA
- UAi
- UB
- UBi
- UC
- UCi
- UCpi
- UE
- UEi
- UF
- UI
- UT

Zone AUCi sud-ouest fortement réduite



Réduction de la zone UT

Abandon du projet de ZA La Mède



0 100 200
Mètres

LE REGLEMENT (rappel application PPRi)



LEGENDE

-  Limite communale
-  Bâti patrimonial
-  Changement de destination
-  Périmètres de protection des captages
-  Espaces paysager patrimoniaux
-  Emplacement réservé
-  Espace boisé classé
-  Périmètre de servitude de mixité sociale
-  Limite de zone du PLU

Aubignan
Mairie 04810

Elaboration du PLU
Plan Local d'Urbanisme

Phase arrêt

Vision juillet 2017

Plan n° 4b3

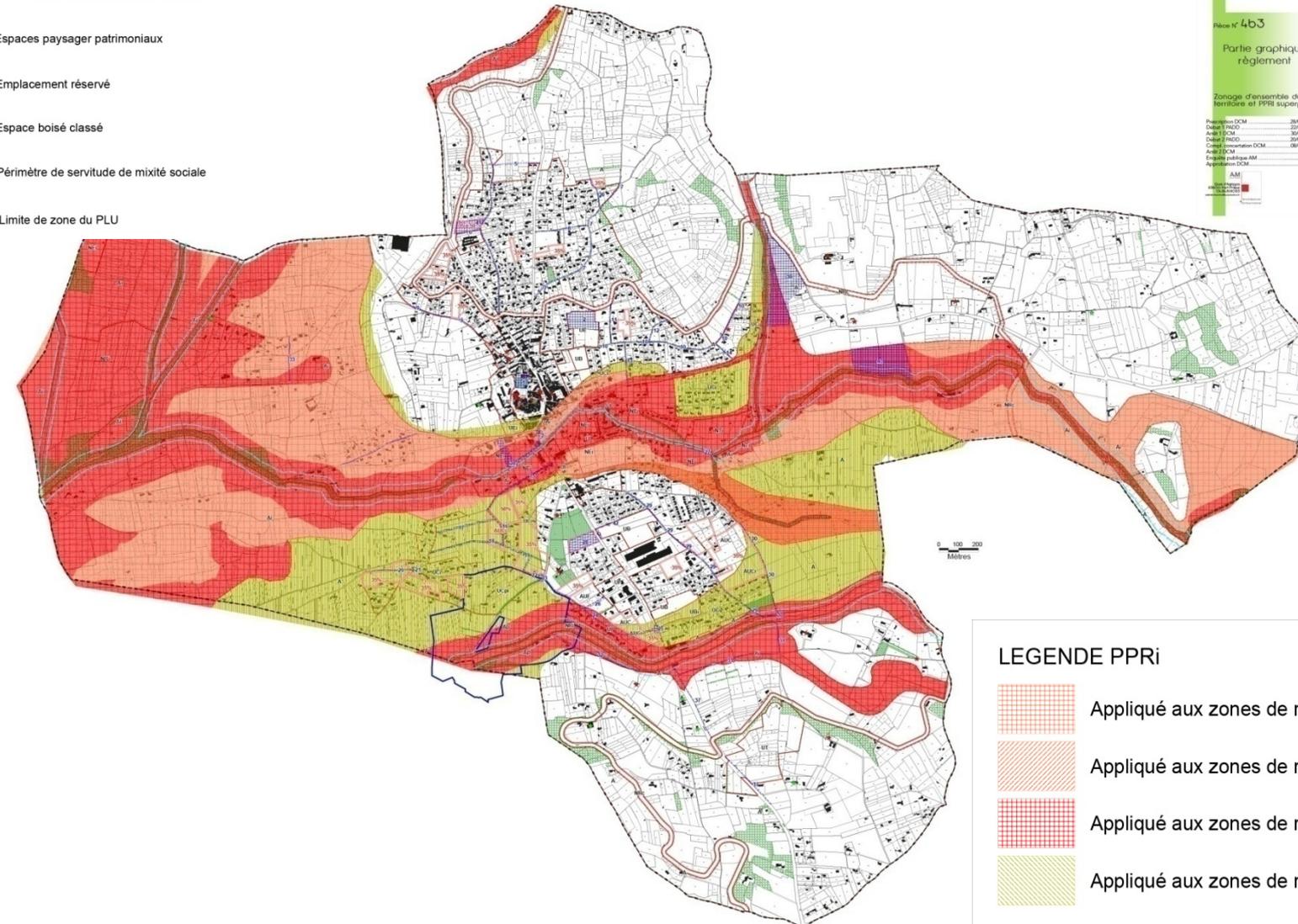
Partie graphique
règlement



Zonage d'ensemble du
territoire et PPRi superposés

Permis de DCM : 28/04/2009
Dossier PPRi : 22/02/2012
Avis PDCM : 30/04/2013
Décret PPRi : 26/07/2014
Cahier d'urbanisme DCM : 08/02/2017
Avis PDCM :
Enquête publique AM :
Approbation DCM :

AM
Aubignan Mairie



0 100 200
Mètres

LEGENDE PPRi

-  Appliqué aux zones de risque élevé
-  Appliqué aux zones de risque intermédiaire
-  Appliqué aux zones de risque maximum
-  Appliqué aux zones de risque modéré

LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

ZONE « U » OU « AU »	% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (LLS) ET ACCESSION AIDEE <i>Les % s'entendent en nombre de logements « moyen » <u>et</u> en surface de plancher</i>	SEUIL
UA	Au moins 30% de LLS (ou 33% ? en discussion)	3 logements ou plus
UB	-> Projet d'ensemble -> Au moins 50% de LLS -> Ou projet d'intérêt général type maison de retraite, EHPAD, etc.	Dès le 1 ^{er} logement
UC	-> Cas général : au moins 30% de LLS (ou 33% ? en discussion) -> Secteurs identifiés pourcentage supérieur (mini 35%)	-> Cas général : 3 logements ou plus -> Secteurs identifiés : dès le 1 ^{er} logement
AUC et AUCi « Les Bouteilles » et « Ratonelle »	-> LLS : au moins 35% -> Accession socialement aidée : au moins 10%	Dès le 1 ^{er} logement
AUCi « Les Gorgues »	-> Pour partie : au moins 35% de LLS ; -> Pour partie : au moins 50% de LLS ; -> Accession socialement aidée : au moins 10%.	Dès le 1 ^{er} logement

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
 - LES BOUTEILLES (AUC et AUCi – HABITAT)
 - LES GORGUES (Mixte)
 - RATONELLE (AUC et AUCi - HABITAT)

L'habitat :

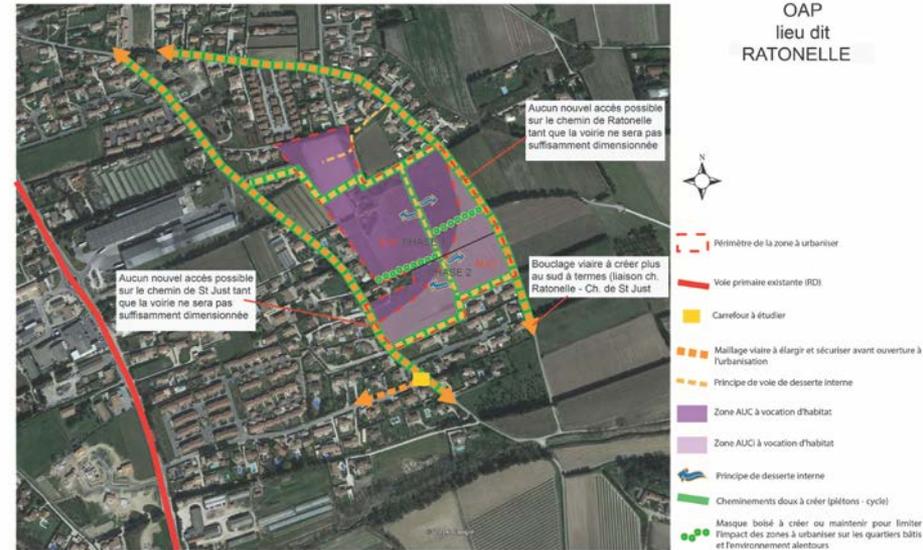
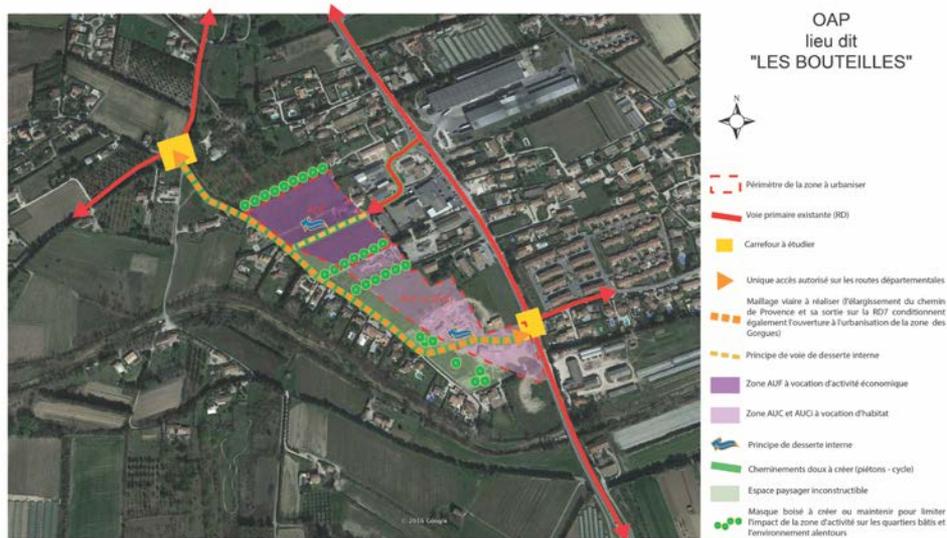
- REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET EN HEBERGEMENT
- FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE

Les transports et les déplacements :

- DISPOSITIONS DIVERSES DONT LES MODES DOUX (PIETONS – VELOS)

LES OAP

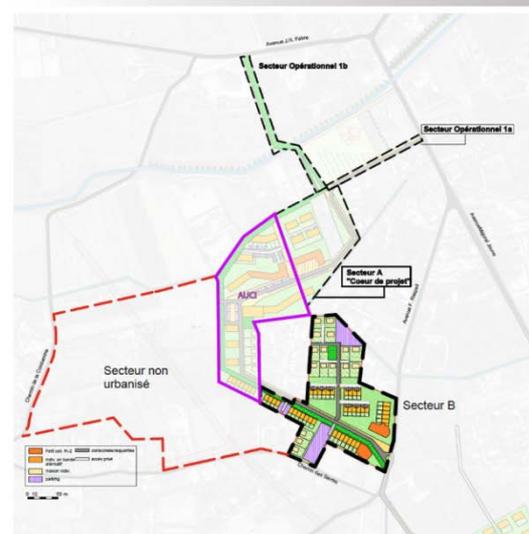
OAP sectorielles (en cours d'étude, non achevées) :



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 ;
- ❑ ...

AUBIGNAN, QUARTIER DES GORGUES



UN PREMIER SECTEUR AU SUD DES GORGUES

Dans un premier temps, le projet s'ancore sur l'Ave F. Raspail, la voie permettant un accès et une desserte directe au secteur à urbaniser.

Ce secteur est bien desservi par l'ensemble des réseaux, inscrit en «*ent creuse*» juxtaposé au lotissement le «*Clos du Cardinal*» à l'ouest et cerné de maisons individuelles.

Une liaison semble prévue dans ce lotissement vers le secteur futur B des Gorgues, pouvant améliorer l'organisation de la circulation en évitant une aire de retournement

Le programme

Sur deux parcelles constituant un tenement foncier d'environ 2,6 ha, le projet du secteur B se compose ainsi :

- Un carrefour assurant l'accès routier au quartier et préparant un axe de déplacement doux, rejoignant la voie Venessias par le chemin des Serres au Sud,
- Une voie de desserte amorçant l'axe structurant qui permettra le bouclage à terme par le Nord,
- Des constructions dédiées à l'habitat, au total environ 90 logements repartis comme suit :
 - Deux bâtiments de logements intermédiaires en R+2 maximum en entrée du quartier, prolongés par de l'intermédiaire en bande abritant 40 logts sur les deux îlots
 - Des maisons individuelles en bande : 27 logements
 - 16 îlots à bâtir permettant d'intégrer le projet dans un environnement de maisons individuelles.

Soit environ 80 logements pour une densité moyenne de 30 logts/ha.

UN SECOND SECTEUR D'URBANISATION AU NORD

Dans un second temps, il est prévu de réaliser «*le cœur de projet*» assurant la liaison du secteur B avec le centre du village.

Ce secteur permet le bouclage routier avec l'Avenue M. Jouze au niveau du supermarché. Il assure également une forme urbaine innovante où le cadre de vie des futurs habitants est conçu à partir d'un axe vert supportant les déplacements doux et reliant l'ensemble des équipements publics existants et futurs. Cet axe relie aussi le centre du village à la voie Venessias.

Ce secteur accueillera à terme environ 150 logts sur environ 7 ha.



PRESENTATION **CONCLUSION**

CONCLUSION

Un PLU recentré en fonction :

- Des avis défavorables de l'Etat (1^{ère} arrêt)
- Des évolutions du cadre supra-communal

Les principales différences :

- Scénario démographique et logements et objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain ;
- Réduction de l'enveloppe urbaine et à urbaniser selon besoins justifiés par le scénario de croissance et le desserrement des ménages.

Des discussions encore ouvertes :

- Discussions encore ouvertes avec les Services de l'Etat, notamment
- D'où des risques de réduction supplémentaires de l'enveloppe U+AU
- D'où des évolutions en cours des OAP, des ER, des servitudes de mixité, etc.

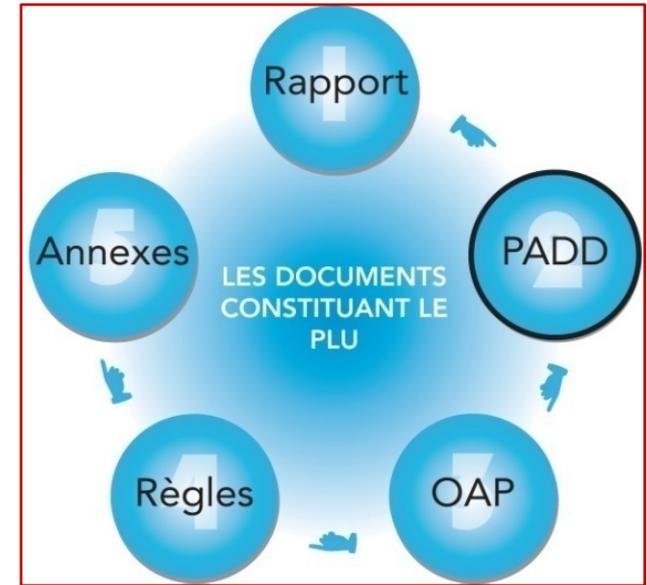
Une information paraîtra (site internet, etc.) dès validation des choix définitifs



Merci de votre attention

REUNION PUBLIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUBIGNAN



Projet de PLU en vue du 2^{ème} arrêt par le CM