

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

V.	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	4
V.1.	PROPOS INTRODUCTIFS	4
V.2.	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD	5
V.2.1.	<i>Orientations générales</i>	6
	Vivre avec le risque	6
	Valoriser le patrimoine paysager et urbain.....	7
	Favoriser un développement urbain durable	9
	Préserver l'équilibre entre population et emplois.....	13
V.2.2.	<i>Orientations territorialisées</i>	15
	Le quartier de la gare	15
	Le secteur des coteaux	15
	Le secteur sud	16
V.3.	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LES OAP	17
	Les OAP du PLU d'Aramon.....	17
	L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation	18
V.4.	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET REGLEMENT ASSOCIE20	
V.4.1.	<i>Présentation des grandes lignes du zonage et du règlement</i>	20
	Le découpage du territoire en zones U, AU, N et A, dimensionnées en cohérence avec le projet communal. 20	
	Les autres outils réglementaires mis en œuvre.....	20
	La prise en compte des risques connus	21
	La mixité sociale dans l'habitat.....	21
	Les linéaires commerciaux.....	22
	La protection du patrimoine, du paysage et de la biodiversité (trame verte et bleue)	22
	▪ L'article L151-19 du code de l'urbanisme.....	22
	▪ L'article L151-23 du code de l'urbanisme.....	23
	▪ Le classement en espace boisé classé	23
	La prise en compte de la suppression du COS et des superficies minimales de terrain par la loi ALUR.....	23
V.4.2.	<i>La zone naturelle N</i>	24
	La délimitation de la zone naturelle et ses secteurs.....	24
	Le règlement de la zone N	24
V.4.3.	<i>La zone agricole A</i>	28
	La délimitation de la zone agricole et ses secteurs	28
	Le règlement de la zone A	28
V.4.4.	<i>Les zones urbaines U</i>	31
	La délimitation de la zone urbaine	31
	La zone UA.....	31
	La zone UB	33
	La zone UC	33
	La zone UD.....	33
	La zone UZ	35
	La zone UEr.....	35
	La zone UHr	35
	La zone UIr.....	35
V.4.5.	<i>Les zones d'activités UI et zones à urbaniser 1AU</i>	38
	La zone 1AUd et 1AUlbr	38
V.4.6.	<i>Bilan des zones</i>	41
V.4.7.	<i>La création de logements pour répondre à la croissance démographique</i>	42

V. Explication des choix retenus

V.1. PROPOS INTRODUCTIFS

L'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme prévoit :

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L.121-10 et suivants, le rapport de présentation :

[...]

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2 ; »

Le chapitre suivant vise donc à :

- expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans le respect des espaces agricoles et naturels, de l'environnement, du SCoT ; expliquer comment les orientations du PADD ont été traduites dans les documents réglementaires ;
- expliquer comment les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inscrivent dans la suite logique des grandes orientations du PADD, en répondant aux objectifs fixés en matière de développement démographique et urbain, de diversification du parc de logement, de qualité de vie, de développement économique, etc ;
- expliquer comment le zonage écrit et graphique a été établi au regard des orientations et objectifs précédemment définis.

Les choix du PLU ont été pris afin d'être compatible avec le SCOT, actuellement en révision depuis 2015.

V.2. **EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉLABORER LE PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Aramon a été établi sur la base du croisement entre :

- les enjeux mis à jour par le diagnostic et l'état initial de l'environnement ;
- les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Uzège Pont du Gard ;
- le projet communal ;
- et bien évidemment, le respect des normes supra-communales et des lois.

Il a été enrichi par les résultats de la concertation menée tout au long de l'élaboration du PLU.

Le PADD, et le PLU de manière générale, sont établis à l'horizon 2025.

Pour établir un projet urbain cohérent, la donnée d'entrée choisie est le calcul des perspectives de croissance démographique. Ce sont ces perspectives, qui, mises en parallèle des capacités physiques, techniques, environnementales de la commune, permettent de mettre au point un projet de PLU équilibré.

V.2.1. Orientations générales

Vivre avec le risque

La commune d'Aramon est soumise à plusieurs types de risques naturels et technologiques liés à sa localisation géographique comme à son histoire industrielle. Son territoire est ainsi concerné par un important risque d'inondation qui touche la quasi-totalité de la zone de plaine, par un risque incendie sur le secteur des coteaux et des risques industriels localisés autour des sites d'activités principaux.

Les objectifs affichés du PLU :

Intégrer les risques naturels et technologiques dans le projet de développement urbain
Ne pas contribuer à augmenter le risque

Au-delà de leur prise en compte obligatoire et réglementaire prévue par les textes, la volonté est d'intégrer les risques dans la construction même du projet de développement.

Les limites des zones potentiellement urbanisables inscrites dans le POS ont été réduites ou supprimées pour respecter strictement le PPRi.

Le règlement des zones déjà urbanisées est adapté à ce risque.

Tous les risques ont été intégrés au PLU et sont consultables dans les annexes. Deux planches de zonage spécifiques ont été réalisées afin de faciliter la prise en compte des risques inondation et technologiques.

Valoriser le patrimoine paysager et urbain

L'attractivité de la commune et la qualité de vie offerte à ses habitants tiennent beaucoup à la qualité de ses espaces naturels : espaces boisés ou de garrigues, le Rhône et ses berges, le patrimoine architectural et urbain, les bâtiments historiques... Il s'agit aujourd'hui de préserver et de valoriser cet atout pour transmettre aux générations futures un espace préservé et valorisé.

Les objectifs affichés du PLU :

Adapter strictement l'extension urbaine aux besoins du développement

Traiter les franges urbaines

Préserver la bio-diversité

Mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural

L'extension urbaine est strictement maîtrisée et limitée aux besoins afin de préserver au maximum les espaces naturels. Par rapport au POS:

- la taille des nouveaux territoires urbanisables est fortement réduite et leurs règlements favorisent leur utilisation optimale,
- cette croissance urbaine ne pénètre pas dans le milieu naturel en s'assurant du respect de la topographie du site, de la trame végétale existante, des écoulements pluviaux...

Les quartiers situés à la frange de la zone urbaine font l'objet d'une densification maîtrisée des quartiers « périphériques » traditionnellement dévolus à l'habitat individuel diffus.

Aramon est riche de milieux naturels contrastés : berges du Rhône, plaine alluviale cultivée ou non, zones de plaine plus ou moins humides, collines plus ou moins boisées...

Le PLU protège cette biodiversité :

- en limitant drastiquement l'extension urbaine,
- en préservant des espaces naturels qui séparent les quartiers appelés « coupure d'urbanisation »,
- en protégeant des couloirs écologiques, entre les collines et le Rhône.

Il s'agit d'une part de protéger la végétation en place mais aussi de faciliter la circulation de la faune.

Les collines, au-delà de la « piste verte », constituent le poumon vert du village. Elles sont traversées de sentiers pédestres balisés. Elles recèlent des témoignages du passé agro-pastoral du village sous la forme de « capitelles », constructions de pierres sèches qui forment un parcours ludique. Le sentier et les Capitelles sont protégés.

Le centre du village constitue un patrimoine qui est aujourd'hui peu mis en valeur malgré son intérêt historique et architectural. La silhouette du village, son articulation avec le château et son parc sont protégés depuis l'entrée de ville et le secteur du collège mais aussi depuis la plaine et ses digues.

Valoriser le patrimoine paysager et urbain



Favoriser un développement urbain durable

La commune d'Aramon a connu au cours des dernières décennies un développement démographique soutenu. La réalisation de la ZAC des Rompudes va renforcer ce dynamisme dans les prochaines années. L'attractivité du territoire est réelle du fait de sa localisation à la jonction entre Avignon et son agglomération, le pays d'Uzège / Pont du Gard, l'agglomération de Beaucaire et celle de Nîmes, mais aussi de ses propres atouts : environnement naturel, équipements...

Cependant le territoire communal est soumis à d'importants risques naturels qui bloquent le développement d'une très large partie de la zone urbaine.

L'enjeu est donc de concilier attractivité et prise en compte des contraintes propres au territoire, de proposer un développement qui participe à la dynamique intercommunale tout en limitant son impact sur l'environnement.

Les objectifs affichés du PLU :

Choisir un développement maîtrisé

Densifier les zones urbaines non soumises aux risques

Favoriser le développement d'un bâti respectueux de l'environnement

Favoriser la réhabilitation du bâti existant

Développer les liens entre les quartiers

Articuler développement urbain et déplacements

Prendre en compte la qualité de vie des habitants

Plusieurs scénarios de croissance ont été étudiés en phase de diagnostic :

- un scénario de croissance tendanciel au vu des dernières années (0,4%),
- un scénario de croissance suivant l'objectif du SCOT (2,2%)
- un scénario maîtrisé entre les deux précédents scénarios (0,8%).

La commune fait le choix d'un développement régulier et maîtrisé en choisissant le 3^e scénario de croissance. La population devrait accueillir environ 430 nouveaux habitants à l'horizon 2025. Au total, ce développement entraînera la construction de 350 à 400 logements pour prendre en compte le desserrement des ménages et la croissance démographique.

Le calcul des perspectives est détaillé dans le diagnostic, paragraphe « Développement des scénarios retenus ». Pour récapituler la méthode :

1. Prise en compte de la diminution de la taille des ménages : analyse du rythme de décroissance de la taille des ménages ces dernières années, et application de ce rythme à l'horizon 2025.
2. Calcul du nombre de nouveaux habitants à l'horizon 2025, par l'application du taux de croissance annuelle de 0,8% entre 2012 (recensement Insee de référence) et 2025.

3. Application de la taille moyenne des ménages à la population projetée à horizon 2025 pour obtenir le nombre de résidences principales nécessaires en 2025 pour répondre aux besoins de la population.

Le scénario retenu se décline donc comme suit :

Taux de croissance démographique annuelle	0,8%
Population en 2025	4350 habitants
soit entre 2012 et 2025	+ 430 habitants
soit en moyenne par an	+ 33 habitants/an
Résidences Principales en 2025	2050
soit entre 2012 et 2025	+ 390 logements
soit en moyenne par an	+ 30 logements/an

La construction de nouveaux logements est permise au sein du tissu déjà bâti non soumis à risque en plus de ceux prévus dans le cadre de la ZAC des Rompudes.

Conformément aux objectifs de prise en compte des risques naturels et de préservation des zones naturelles, les nouveaux logements sont possibles dans les zones déjà urbanisées et non soumises au risque d'inondation.

Le secteur de la gare fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain, l'option retenue étant d'utiliser l'outil de la servitude de projet sur ce secteur. La servitude de projet rendue possible par l'art L123-2-a du code de l'urbanisme permet de « bloquer » l'évolution d'un secteur pendant une durée n'excédant pas 5 ans, dans l'attente d'un projet urbain. Le projet de renouvellement urbain du quartier de la gare présente un grand intérêt à l'échelle communale mais aussi à une échelle interdépartementale (Gard-Vaucluse) en créant un véritable pôle d'échange (bus, voiture, vélo, train) facilitant l'accès au train et la desserte du nouveau quartier.

Plusieurs opérations de réhabilitation sont également prévues sur les logements anciens du centre-ville d'Aramon.

La zone au niveau du Mas Rouge permettra d'accueillir du logement une fois les équipements réalisés. La forme urbaine souhaitée est celle d'une urbanisation collinaire. Plus généralement, sur l'ensemble du territoire urbanisé et non soumis aux risques, le règlement encourage la division parcellaire permettant la création de nouveaux logements dans une perspective coordonnée par la collectivité. Et, ainsi, de diversifier l'offre de logements en densifiant et en développant les formes complémentaires à la maison individuelle isolée sur sa grande parcelle : habitat collectif et intermédiaire, maison de ville...,

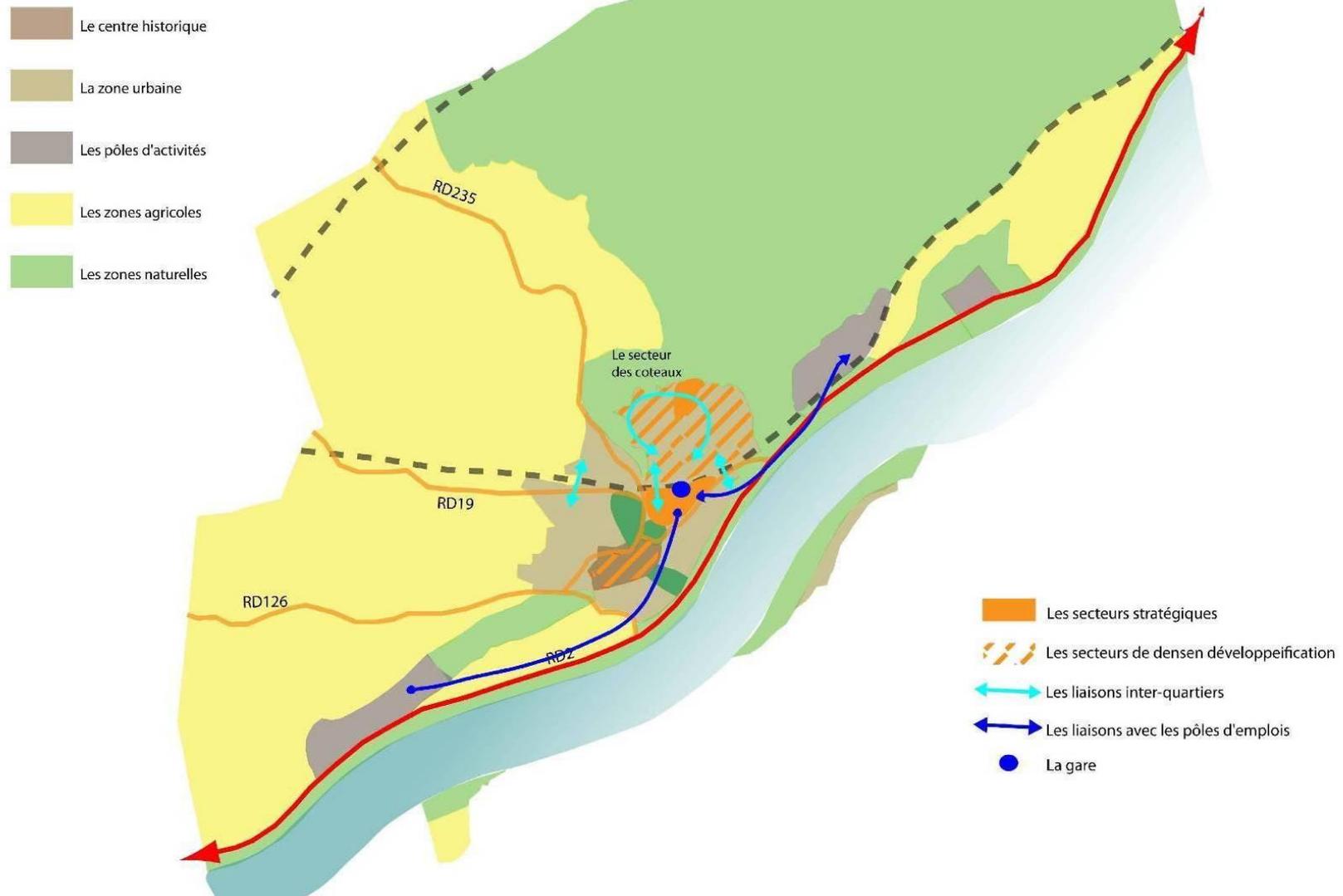
Le développement de la construction neuve doit être l'occasion de proposer des logements innovants et performants en matière environnementale afin de limiter l'empreinte écologique des bâtiments : conception bioclimatique, performances énergétiques, développement des énergies renouvelables, utilisation de ressources locales et des éco-matériaux...

Le règlement, dans son article 15 fixe les performances énergétiques et environnementales pour toutes les zones U à l'exception de la zone UA (secteur historique) et UZ (réglementé par ailleurs).

Afin de préserver la cohésion du territoire autour du centre-ville et des pôles d'équipement, l'accent est mis sur le renforcement des liaisons entre les quartiers en particulier pour les modes doux : piétons, vélo... par la création d'emplacements réservés pour élargir plusieurs accès existants (avenue de Verdun, Avenue de St Martin, Rue des Chapelles, Chemin des Oliviers et Chemin du Rhône) et/ou de créer de nouveaux franchissements.

Parallèlement, la volonté est de faciliter les déplacements domicile-travail par des modes alternatifs à la voiture, afin de limiter la pollution de l'air et de contribuer à la qualité de vie des habitants. A l'échelle de la commune, des emplacements réservés sont créés pour acquérir les emprises nécessaires aux infrastructures sécurisées pour les modes doux entre les quartiers résidentiels et les zones d'activités.

Favoriser un développement urbain durable



Préserver l'équilibre entre population et emplois

Aramon bénéficie d'un équilibre entre population active et emplois essentiellement lié à la présence de plusieurs entreprises industrielles. Pour la commune l'enjeu est double :

- préserver cet équilibre pour ne pas devenir une commune péri-urbaine résidentielle et donc développer l'emploi parallèlement à la croissance de la population,
- mais aussi diversifier les secteurs économiques pour réduire la dépendance à un nombre limité de sociétés.

Les objectifs affichés du PLU :

Renforcer le pôle industriel

Profiter de la gare pour développer une offre tertiaire

Proposer une nouvelle zone d'activités

Développer l'activité touristique

Renforcer et diversifier l'offre commerciale

Soutenir l'agriculture

Promouvoir « l'économie du développement durable »

L'activité industrielle constitue le socle du développement économique local. Le zonage et le règlement:

- facilite la croissance sur place des entreprises déjà implantées à Aramon,
- permet l'implantation de nouvelles unités par l'aménagement d'une zone d'activités en dehors des secteurs soumis aux risques naturels en face de l'usine SANOFI

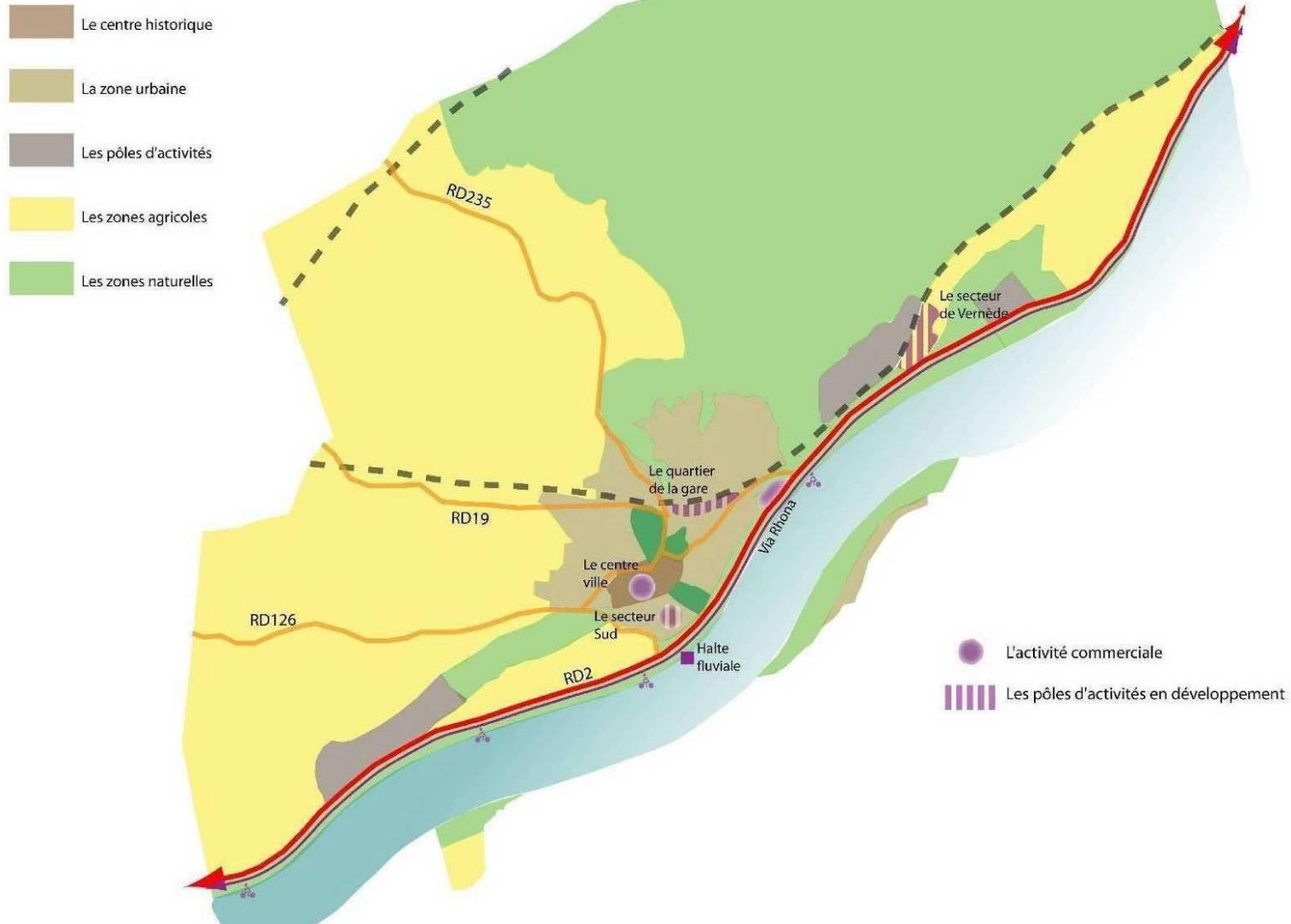
Le secteur de projet en lien avec la gare pourra être l'occasion de développer un pôle tertiaire en proposant des locaux adaptés. Ce projet nécessitera le transfert des activités économiques présentes sur le site dans une nouvelle zone destinée à l'accueil des entreprises artisanales et/ou industrielles sera créée dans le quartier de Vernède, en dehors des zones de risques.

Le renforcement de l'activité touristique est permis, dans le règlement, par la création d'une offre adaptée et diversifiée d'hébergement notamment des gîtes. La création de commerces est possible dans toutes les zones urbaines. Parallèlement, l'offre commerciale de proximité est prise en compte dans le règlement, en particulier dans le centre-ville.

La création de nouvelles infrastructures touristiques (voies vertes, Via Rhona, halte fluviale) est confirmée dans le plan de zonage.

Le zonage protège les territoires aujourd'hui destinés à l'agriculture et permet de créer les bâtiments nécessaires au bon fonctionnement de leur exploitation, mais aussi de permettre une activité de type Tourisme Vert pour compléter les revenus agricoles.

Préserver l'équilibre entre population et emplois



V.2.2. Orientations territorialisées

Le quartier de la gare

Situé à proximité du centre-ville et de ses équipements, faiblement concerné par les risques d'inondation, bénéficiant de la présence de la gare et d'un tissu urbain susceptible d'évoluer, le quartier de la gare est l'un des principaux secteurs stratégiques pour le développement de la commune. Au-delà, sa situation au contact direct de l'une des deux seules gares entre Nîmes et Avignon lui confère un rayonnement interdépartemental. L'enjeu du développement de ce nouveau quartier urbain dépasse donc largement les frontières d'Aramon.

Les objectifs affichés du PLU :

Mobiliser le foncier pour favoriser la création d'un nouveau quartier d'habitat (dont un certain nombre de logements locatifs sociaux)

Développer l'activité tertiaire

Favoriser l'utilisation des transports ferrés

Protéger le nouveau quartier des nuisances sonores

Ce secteur est intégré au projet de PLU notamment dans le plan de zonage à travers une servitude de projet rendue possible par l'art L123-2-a du code de l'urbanisme. Le projet urbain prévoit de mêler des zones d'habitat mixtes avec notamment du logement social, à des zones d'activités tertiaires et des zones d'équipements. La création d'un pôle multimodal devrait permettre l'amélioration des déplacements alternatifs sur le territoire communal et au-delà.

Ce projet se veut exemplaire en termes de mixité fonctionnelle et d'intégration dans un tissu déjà urbanisé (diminution des nuisances sonores, conception architecturale etc...).

Le secteur des coteaux

Les quartiers des coteaux possèdent encore des disponibilités foncières. Ces secteurs non soumis aux risques sont appelés à accueillir une partie du développement d'Aramon, prioritairement dans le cadre de projets de densification et d'homogénéisation des quartiers déjà urbanisés.

Les objectifs affichés du PLU :

Favoriser la densité et l'optimisation foncière, au service du développement démographique et de l'habitat

Développer l'offre d'équipement

Gérer l'eau pluviale

Limiter clairement le développement de l'urbanisation au nord-ouest de la zone urbaine afin de préserver l'environnement et les paysages et ainsi accompagner son développement récréatif

Le règlement impose un habitat plus diversifié (petits collectifs, habitat intermédiaire) permettant une densité plus forte afin de réduire le plus possible l'extension urbaine. C'est le cas du secteur des Rompudes et plus largement de celui des coteaux. L'aménagement de ce secteur conciliera densité et qualité de vie des habitants en mettant en particulier l'accent sur la place du végétal et la structuration des espaces verts

Si le secteur des coteaux n'est pas soumis au risque inondation, les phénomènes de ruissellement qu'il génère peuvent contribuer à renforcer les risques dans la plaine. Le développement de l'urbanisation ne peut être envisagé que sous réserve de limiter le risque lié au ruissellement pluvial. La prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans le cadre des projets d'aménagement et plus généralement pour tous les projets de construction est réglementée

Le plan de zonage exclue la zone des collines proches de l'habitat et qui joue le rôle de poumon vert et de zone récréative traversée par des sentiers balisés, notamment par le sentier des Capitelles. Cette décision respecte également les résultats de l'évaluation environnementale qui montre la nécessité d'assurer la persistance de la présence d'espèces protégées en les protégeant notamment par l'instauration d'une trame verte remplissant la fonction de coupure entre la zone boisée soumise au risque incendie et la zone d'habitat. Cette trame ceinturant le village du côté des collines pourra se raccorder à la zone plate et humide de la Palun fait l'objet d'un traitement de protection agricole, faunistique ouvert au tourisme pédestre.

Le secteur sud

Le secteur sud accueille déjà une grande partie des équipements de la commune (collège, équipements sportifs...). Situé entre le centre-ville, le fleuve et les futures infrastructures qui y sont liées (pistes cyclables du Léman à la mer, halte fluviale...), il constitue un territoire charnière permettant la valorisation du centre historique et le développement des activités touristiques et la réappropriation de la culture du fleuve Rhône.

Les objectifs affichés du PLU :

Mettre le centre-ville et son histoire en valeur

Développer l'activité touristique

Restructurer les équipements existants et réaménager les constructions

Valoriser le fleuve

Le secteur Sud est parfaitement intégré au PLU de la commune. Il fait l'objet d'une OAP où sont exposés tous les objectifs énoncés dans le PADD. Le plan de zonage intègre la création d'une halte fluviale ainsi qu'un emplacement réservé pour ce secteur.

L'orientation d'aménagement impose le respect des objectifs :

- De renouer le lien entre Aramon et le Rhône distendu depuis la création des digues CNR.
- De mieux mettre en valeur le centre historique et ses quais par un aménagement paysager adapté et la préservation des cônes de vue,
- De réaménager le carrefour RD2/RD126, à l'entrée Sud
- De permettre une réappropriation du site par les aramonais, en tant qu'espace de loisirs et d'agrément

La création d'une halte fluviale fait l'objet d'une zone spécifique et de la Via Rhona du Léman à la mer fait l'objet d'emplacements réservés.

Les espaces publics, les stationnements et les cheminements seront ainsi refondus afin de valoriser au mieux les atouts du site : proximité du centre-ville mais aussi de milieux naturels intéressants comme la Lône, pôle de loisirs pour les habitants, liaisons avec les ouvrages d'endiguement du Rhône et des Gardons via l'îlot d'Alfred... Des liaisons seront créées entre la Via Rhona et le réseau des circulations douces organisé à l'échelle communale. Ces aménagements permettront de valoriser la position stratégique du site dans un nœud de communications cyclables, navigables, piétonnes et routières...

V.3. **EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉLABORER LES OAP**

Les OAP du PLU d'Aramon

Le PLU d'Aramon comporte trois OAP thématiques et trois OAP spatialisées.

OAP Thématiques :

- La protection des haies en milieu agricole
- La protection des ripisylves
- La protection d'un petit patrimoine rural : les Capitelles

OAP Spatialisées :

- Aramon Sud
- Le secteur du mas rouge
- Le secteur de la zone d'activité de Saint Pierre du Terme

Dans le cadre de sa mission sur le PLU, le bureau d'études Naturalia n'a pas pu effectuer de relevés précis sur les haies agricoles à protéger.

L'OAP thématique sur la protection des haies agricoles porte donc sur l'ensemble de la zone agricole du PLU.

Afin de ne pas pénaliser outre mesure les agriculteurs, l'OAP entrevoit des possibilités de suppressions (dans le cadre d'ouvertures ponctuelles ou de regroupements parcellaires) et des mesures de compensation.

Les ripisylves jouent un rôle écologique et paysager important pour la commune d'Aramon. Une protection des ripisylves a donc été intégrée dans une OAP thématique et sur le plan de zonage du PLU grâce à l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Des dispositions pour permettre l'entretien des berges ont quand même été ajoutées à la protection.

Les capitelles et le sentier attenant constituent une partie du riche patrimoine de la commune.

Souhaitant le préserver et le mettre en valeur, la commune a intégré dans le PLU, une OAP ainsi qu'une protection sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du sentier et de 21 capitelles.

L'OAP Aramon Sud définit des orientations pour le futur réaménagement de ce secteur, jugé comme stratégique pour la valorisation paysagère du village et le tourisme. Le projet n'étant pas encore définitif, les orientations restent générales. Il est important de rappeler que ce site est classé et que le projet sera donc soumis à l'avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) puis à l'autorisation du ministre en charge de l'environnement. L'OAP ne s'étend pas sur toute la zone UHr car la partie est de la zone est composée du bassin clarificateur de l'ancienne station d'épuration qui sert aujourd'hui de déversoir d'orage pour le poste de relevage des arènes.

A l'exception de l'OAP n°5, future zone d'urbanisation réservée à l'accueil d'activités économiques, l'OAP du secteur du mas rouge est le seul secteur destiné à accueillir du résidentiel. Il n'est pas encore arrêté d'estimation sur ce secteur car le projet n'est pas encore défini. La zone est actuellement « fermée » sur le projet de PLU car elle est insuffisamment desservie par les réseaux et les voiries.

L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

L'article L.151-7 du code de l'urbanisme prévoit que « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : [...]

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; »

Parmi les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles du PLU de Aramon, on distingue les zones à urbaniser dites « ouvertes » 2AU des zones à urbaniser dites « strictes » 1AU nécessitant procédure de modification voire révision du PLU. La commune d'Aramon possède deux zones 1AU, une à vocation économique et l'autre à vocation résidentielle. Dans les deux cas, ces zones ne pourront pas être urbanisées avant la desserte des réseaux et de la voirie ainsi qu'une modification ou révision du PLU

V.4. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET REGLEMENT ASSOCIE

V.4.1. Présentation des grandes lignes du zonage et du règlement

Le découpage du territoire en zones U, AU, N et A, dimensionnées en cohérence avec le projet communal

Les documents réglementaires du PLU ont été élaborés pour tenir compte des réalités urbaines et techniques du territoire, en particulier du risque inondation, ainsi que des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles du territoire :

- Les zones urbanisées et desservies par les réseaux sont inscrites en zone urbaine U. Une zone UA pour le centre historique et ses faubourg ; une zone UB pour le secteur de la gare ; une zone UC pour l'habitat collectif et une construction à usage sanitaire et social (EHPAD) ; une zone UD pour le tissu résidentiel pavillonnaire ; une zone UEr pour une zone résidentielle soumise à un risque identifié ; une zone UZ correspondant à la ZAC des Rompudes ; une zone UHR correspondant à la zone d'Aramon Sud qui regroupe de nombreux équipements publics ; une zone UI dédiée aux activités économiques.
- Les zones à urbaniser non desservies par les réseaux et la voirie sont inscrites en zone 1AU « strictes » ou 2AU « ouvertes ».
- Les espaces naturels et agricoles sont respectivement en zones « N » et « A », indicés selon leurs particularités.

Les autres outils réglementaires mis en œuvre

Par ailleurs, les différents outils réglementaires mis à disposition par le code de l'urbanisme ont été mis à profit pour :

- Garantir la mixité sociale dans l'habitat : L.151-41 4° et L.151-15 du code de l'urbanisme ;
- Garantir la mixité fonctionnelle, avec le maintien de rez-de-chaussée économique le long du linéaire identifié : L.151-16 du code de l'urbanisme ;
- Prévoir la réalisation des équipements publics nécessaires au développement de la commune (L.151-41 1° à 3° du code de l'urbanisme) ;
- Prévoir des projets importants et exemplaires pour le développement de la commune (L.262-41-5° du code de l'urbanisme) ;
- Protéger le patrimoine paysager ou bâti de la commune : il s'agit de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;

- Protéger le patrimoine végétal et la trame verte et bleue de la commune : il s'agit de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que des EBC prévus au L113-1 du code de l'urbanisme ;

D'autres éléments sont aussi ajoutés au zonage à savoir :

- Une zone non aedificandi afin de préserver une zone tampon entre une future zone urbanisée (1AUd) et des espaces naturelles ou agricoles
- Les marges de recul à respecter pour les constructions par rapport aux routes départementales
- Les parcelles faisant l'objet de délocalisations suite aux inondations de 2002. Ces parcelles sont inconstructibles dans le PLU.
- Un périmètre de 100 mètres autour de la station d'épuration au titre de l'article 6 de l'arrêté du 21 Juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et non collectif. Ce périmètre inconstructible, hormis pour les installations d'intérêt général ou les services publics, permet de protéger les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires.

Enfin, les risques connus ont été intégrés à l'élaboration du PLU. Le risque inondation et les risques technologiques sont à ce titre reportés sur des planches de zonage réglementaire. Les autres risques sont annexés au dossier de PLU. Il y est fait référence dans le règlement du PLU pour garantir leur prise en compte (cf. paragraphe suivant).

La prise en compte des risques connus

Les risques et nuisances exposés dans l'état initial de l'environnement ont été repris dans les dispositions générales du règlement écrit. Le règlement permet non seulement de rappeler quels sont les risques et les nuisances qui impactent la constructibilité sur la commune, mais également de rappeler l'obligation de consulter les annexes du PLU pour bénéficier de l'information complète.

Deux aléas ont toutefois été reportés sur des planches de zonage général, en raison de leur importance en matière de superficie couverte et de règles liées, il s'agit du risque inondation et des risques technologiques.

La mixité sociale dans l'habitat

Bien qu'Aramon dispose d'un taux plutôt élevé de logements à vocation sociale (18%) par rapport à d'autres communes, la commune souhaite poursuivre ses efforts notamment pour les prochains projets à venir.

Ainsi, deux outils offerts par le code de l'urbanisme ont été mis à profit pour diversifier le parc de logements :

- dans quelques zones urbaines où des projets sont identifiés, l'usage de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme, qui se traduit sur le zonage et dans la liste des emplacements réservés par la création d'un certain nombre de logements locatifs sociaux (LLS) ;
On retrouve 4 emplacements réservés au titre de la mixité sociale dans l'habitat à Aramon : un pour la ZAC des Rompudes où environ 30 LLS sont prévus au total, deux pour le secteur de la gare où environ 50 LLS sont prévus au total et un emplacement pour une opération au centre-ville où 12 LLS sont prévus.
Grâce à cet outil règlementaire, environ 100 logements locatifs sociaux devraient être construits.
- dans les autres zones urbaines et à urbaniser, « *En cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 800m² de surface de plancher ou 20 logements, 25% de la surface de plancher ou du nombre de logements doit être affecté au logement locatif social (arrondi au chiffre supérieur le cas échéant).* »

Les linéaires commerciaux

Au sein de la zone urbaine non spécialisée ont été identifiés des linéaires de voie le long desquels la diversité économique est à maintenir, à encourager. Ainsi, il est fait application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme le long :

- du boulevard Gambetta,
- de l'avenue de la libération.

Le long du linéaire repéré sur le règlement graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial, de bureau, d'artisanat ou d'hébergement hôtelier au profit d'une autre destination que le commerce, le bureau, l'artisanat ou l'hébergement hôtelier est interdit.

Cette disposition est explicitement prévue dans l'article 1 du règlement du secteur UAa. Ainsi, les rez-de-chaussée occupés par une activité économique ne pourront pas se transformer en logement.

La protection du patrimoine, du paysage et de la biodiversité (trame verte et bleue)

- L'article L151-19 du code de l'urbanisme

L'article L151-19 du code de l'urbanisme dispose : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

A ce titre, le présent PLU identifie :

- Six bâtiments remarquables
- le sentier des capitelles
- 21 capitelles

- L'article L151-23 du code de l'urbanisme

L'article L151-23 du code de l'urbanisme dispose : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. »

Ils sont identifiés :

- Par des hachures et points verts pour la ripisylve ;
- Par des points vert clair pour les arbres remarquables.

Tous ces éléments sont protégés en raison de leur intérêt écologique et paysager. Ces espaces ont été identifiés à travers les documents réglementaires et un travail collaboratif avec le bureau d'études Naturalia.

- Le classement en espace boisé classé

Comme l'indique l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme : « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer (...). ».

Dans le cadre de l'élaboration du PLU d'Aramon, la plupart des Espaces Boisés Classés (EBC) ont été maintenus par rapport au POS. Le classement en EBC a été utilisé pour renforcer la protection de zones humides, de boisements importants en zone naturelle ou agricole mais aussi en zone urbaine au niveau des espaces naturels de la commune. Pour les EBC situés aux abords des cours d'eau notamment le Rhône, le choix s'est porté sur le L151-23 du code de l'urbanisme.

Plusieurs EBC ont été supprimés pour des raisons de superposition par rapport à la servitude I4 relatives aux lignes électriques pouvant nécessiter des déboisements.

D'autres EBC ont été supprimés car ils étaient situés sur des zones bâties.

En revanche, plusieurs hectares d'EBC ont été créés afin de protéger plusieurs boisements ou espaces écologiques importants comme des zones humides.

Si l'on établit le bilan des surfaces classées en espace boisé, ce sont au total 280 ha de boisements qui sont protégés par le projet de PLU.

La prise en compte de la suppression du COS et des superficies minimales de terrain par la loi ALUR

Les articles 5 « Caractéristiques des terrains » et 14 « Coefficient d'occupation des sols » des règlements de PLU ont été supprimés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Afin de conserver la logique rédactionnelle du règlement, ils apparaissent dans le corps des règles mais ne sont pas renseignés.

La suppression de ces règles a entraîné un usage plus strict des autres articles déterminants les gabarits de construction.

V.4.2. La zone naturelle N

La délimitation de la zone naturelle et ses secteurs

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Outre la zone **N**, elle comprend aussi cinq secteurs :

- Le secteur **Nr** soumis à un risque identifié par le PPR inondation et le PPR technologique
- le secteur **Nlr** destinée à l'accueil d'activités de loisirs
- le secteur **NJr** destinée à l'accueil de jardins familiaux,
- les secteurs **Npv et Npvr** réservés à l'implantation de parcs photovoltaïques
- le secteur **NR** correspondant au Rhône et à ses abords,
- le secteur **NRa** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) destiné à accueillir les activités liées à la halte fluviale.

Afin de délimiter les zones naturelles du PLU, un travail fin a été réalisé. En effet, même si la plupart des zones naturelles existantes au POS ont été conservées, une redélimitation a parfois été nécessaire afin de tenir compte de l'évolution du territoire au cours de ces dernières décennies, de l'occupation réelle des sols et des besoins liés au développement futur de la commune.

La zone N couvre également les espaces naturels de la commune à protéger en raison de leur intérêt écologique, notamment les zones humides du territoire.

Pour la zone humide des Paluns, il faut noter que la délimitation entre la zone agricole et naturelle s'est basée sur l'étude réalisée par le SMAGE avec le soutien de l'agence de l'eau. Avec ces partenariats, la commune souhaite conduire un projet de restauration écologique de ce secteur.

Il est important de noter que ce zonage n'empêche pas la présence et l'activité agricole dans ce secteur.

Le règlement de la zone N

Le règlement de la zone N, dans les articles 1 et 2, décline pour chaque secteur ce qu'il est possible de faire ou non et à quelles conditions. De manière générale, seules sont

autorisées les occupations et utilisations du sol correspondant à la vocation des activités qui s'y trouvent où qui sont amenées à y être développées.

Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans la zone N afin de protéger les espaces naturelles. Seules les extensions mesurées des constructions à usage agricole ou d'habitat sont autorisées. Ces extensions pourraient concernées une trentaine de constructions situées en zone naturelle.

Zones	caractère	Risques inondation	Implantation des constructions/voies et emprises publiques	Implantation des constructions/limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur max des constructions	Espaces libres et plantations
N	Espace naturel	non	Distance à 10 m au minimum des voies	A la moitié de la hauteur avec 4 m minimum	Non réglementé	7m avec dépassement possible	Non réglementé
Nr	Espace naturel inondable	oui	Distance à 10 m au minimum des voies	A la moitié de la hauteur avec 4 m minimum	Non réglementé	7m avec dépassement possible	Non réglementé
NJr	Jardins ouvriers	oui	Distance à 3 m au minimum des voies	Intégration paysagère	Non réglementé	2,50 m	Non réglementé
NLr	Activités de loisir	oui	Distance à 3 m au minimum des voies	Intégration paysagère	Non réglementé	3 m	Non réglementé
Npv et Npvr	Panneaux photovoltaïque	oui	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
NR	Le Rhône et ses abords		Intégration paysagère	Intégration paysagère	Non réglementé	4 m	Non réglementé
NRA	Halte fluviale	oui	Intégration paysagère	Intégration paysagère	Non réglementé	3 m	Non réglementé

V.4.3. **La zone agricole A**

La délimitation de la zone agricole et ses secteurs

La zone **A** correspond aux zones agricoles de la commune d'Aramon. Outre la zone A, elle comprend aussi 3 secteurs dont deux STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limité) :

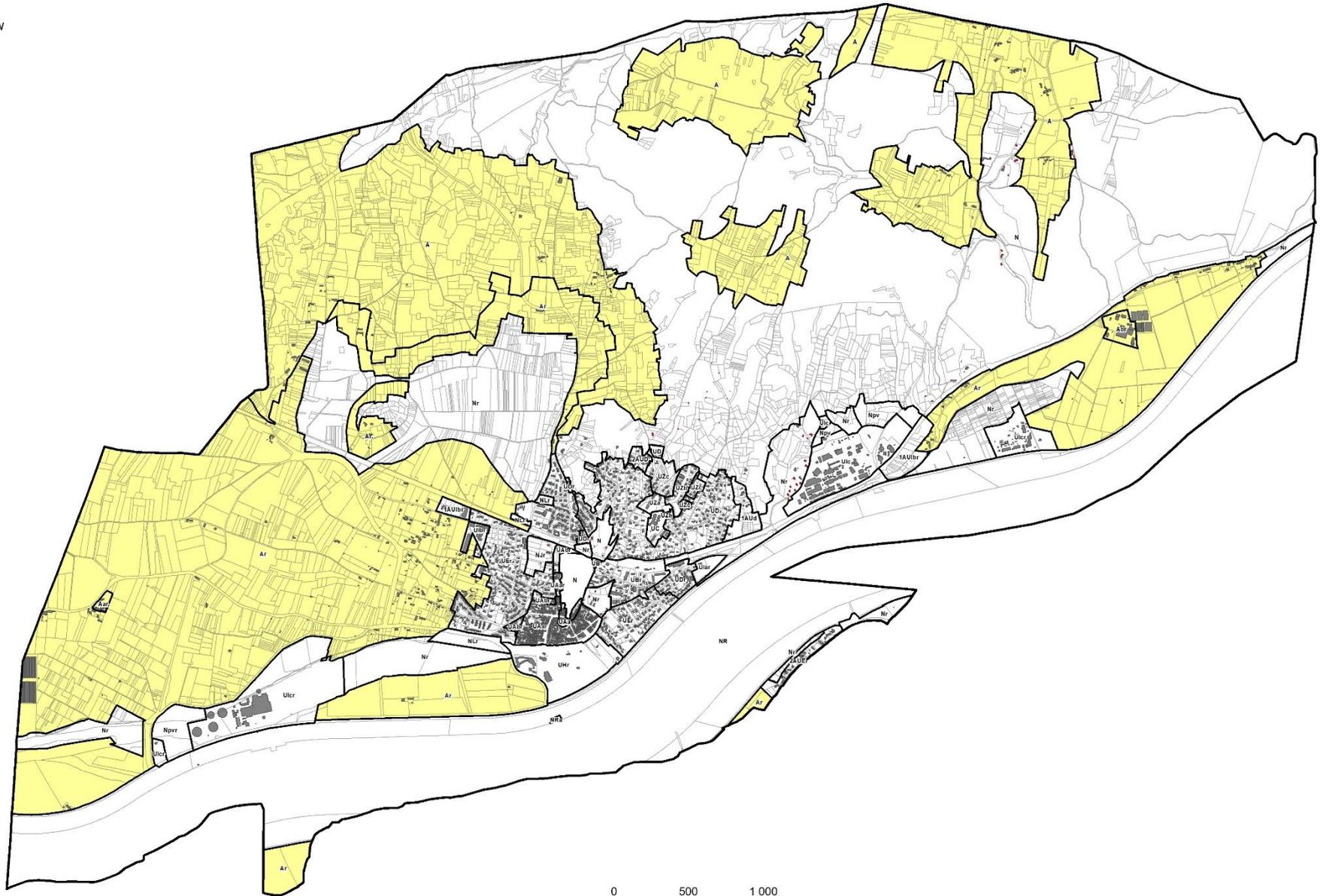
- le secteur **Ar** soumis à un risque identifié par le PPR inondation et le PPR technologique
- le secteur **Aar** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) implanté au niveau de la cave coopérative,
- le secteur **Ab** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) correspondant à l'entreprise RijkZwaan.

Tout comme pour les zones naturelles, la délimitation des zones agricoles du PLU a été parfois revue par rapport à celle du POS pour tenir compte de l'évolution de l'occupation réelle des sols.

Le règlement de la zone A

Du point de vue général, en zone agricole, les articles 1 et 2 n'autorisent que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Le choix est cependant fait, pour encourager le maintien et l'installation des agriculteurs y compris en zone Ar, d'autoriser les nouvelles constructions et les extensions mesurées des habitations existantes. Les extensions mesurées des habitations existantes pourraient profiter entre 50 et 100 constructions.



0 500 1 000
Mètres

Zones	caractère	Risques inondation	Implantation des constructions/voies et emprises publiques	Implantation des constructions/limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur max des constructions	Espaces libres et plantations
A	Espace agricole		Distance à 10 m au minimum des voies	A la moitié de la hauteur avec 4 m minimum	Non réglementé	7m pour les habitations 9 m pour les bâtiments agricoles	Bonne intégration paysagère
Ar	Espace agricole inondable	oui	Distance à 10 m au minimum des voies	A la moitié de la hauteur avec 4 m minimum	Non réglementé	7m pour les habitations 9 m pour les bâtiments agricoles	Bonne intégration paysagère
Aar	Cave coopérative	oui	Distance à 10 m au minimum des voies	A la moitié de la hauteur avec 4 m minimum	Non réglementé	15m avec dépassement possible	Bonne intégration paysagère
Abr	Entreprise liée à l'activité agricole	oui	Distance à 10 m au minimum des voies	A la moitié de la hauteur avec 4 m minimum	Non réglementé	15m avec dépassement possible	Bonne intégration paysagère

V.4.4. Les zones urbaines U

La délimitation de la zone urbaine

Les zones urbaines dites zones U sont au nombre de 8 :

- la zone **UA** correspondant au centre historique et à ses faubourgs, divisée en 3 secteurs UAa, UAar, UAbr,
- la zone **UB**, correspondant au secteur de la gare, divisée en 2 secteurs UB et UBr,
- la zone **UC** qui concerne les secteurs d'habitat collectif des coteaux,
- la zone **UD** correspondant aux secteurs résidentiels des coteaux, divisée en 2 secteurs UD et UDr
- La zone **UZ** correspondant à la ZAC des Rompudes, divisée en secteurs : UZa, UZb et UZc
- la zone **UEr** qui concerne les quartiers résidentiels de la plaine,
- la zone **Uhr** qui concerne les équipements publics d'Aramon sud
- la zone **UI** qui correspond aux zones d'activités divisée en 4 secteurs : UIar, UIbr, UIc et UIcr.

La zone UA

La zone UA correspond au centre historique du village et à ses faubourgs.

Elle comprend :

- Les secteurs UAa et UAar correspondant au noyau historique, zone d'urbanisation dense avec des constructions généralement implantées à l'alignement des emprises publiques,
- un secteur UAbr correspondant à la couronne du noyau historique, moins dense. Ce secteur vise à favoriser le prolongement des formes urbaines présentes dans le centre historique.

L'indice r indique les zones sont soumises à un risque identifié par le PPR inondation auquel le pétitionnaire devra systématiquement se référer.

L'objectif général du règlement en zone UA est de conserver les caractéristiques du centre-ancien quant à l'organisation du bâti, à son rapport avec l'espace public (rues et places) et à la diversité des fonctions qu'il regroupe.

Zones		Risques inondation	Implantation des constructions/voies et emprises publiques	Implantation des constructions/limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur max des constructions	Espaces libres et plantations	
UAa	Noyau historique		A l'alignement Sauf quais Carnot et de la Liberté où bâtis existants	Sur au moins une des 2 limites séparatives A 4 m minimum du fond Si reconstruction possibilité de conserver	Non réglementé	Cohérent avec le bâti mitoyen	Non réglementé	
UAar	Noyau historique inondable	oui	A l'alignement Sauf quais Carnot et de la Liberté où bâtis existants	Sur au moins une des 2 limites séparatives A 4 m minimum du fond Si reconstruction possibilité de conserver	Non réglementé	Cohérent avec le bâti mitoyen	Non réglementé	
UAbr	Couronne du noyau historique	oui	A l'alignement	Sur au moins une des 2 limites séparatives S'il n'est pas sur la linsép au moins à la moitié hauteur et sup à 3 m	Non réglementé	Ne peut excéder 17 m	Non réglementé	

La zone UB

Cette zone correspond au secteur de la gare. C'est un secteur appelé à accueillir un projet de renouvellement urbain favorisant la mixité des fonctions.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- un secteur UB,
- un secteur UBr.

L'indice r indique les zones sont soumises à un risque identifié par le PPR inondation auquel le pétitionnaire devra systématiquement se référer.

L'objectif général du règlement en zone UB est d'élargir les possibilités pour le renouvellement urbain du quartier en permettant notamment une densification du secteur. C'est pourquoi :

- la hauteur maximale des constructions est de 17 mètres
- une emprise au sol maximale de 30 % du terrain est imposée,
- ainsi que le respect d'un minimum de 20% de surface libre non imperméabilisée.

La zone UC

La zone UC correspond à une zone d'habitat regroupant essentiellement de l'habitat collectif, une construction à usage sanitaire et social (EHPAD). L'objectif général du règlement en zone UC est de permettre une densification maîtrisée qui n'entraîne pas de rupture par rapport au tissu urbain actuel. C'est pourquoi :

- la hauteur maximale des constructions a été maintenue à 13 mètres
- une emprise au sol maximale de 30 % du terrain est imposée,
- ainsi que le respect d'un minimum de 20% de surface libre non imperméabilisée.

La zone UD

La zone UD correspond à une zone résidentielle de densification maîtrisée.

Elle comporte un sous-secteur :

- Un secteur UDr soumis à un risque identifié par le PPR inondation auquel le pétitionnaire devra systématiquement se référer.

Zones		Risques inondation	Implantation des constructions/voies et emprises publiques	Implantation des constructions/limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur max des constructions	Espaces libres et plantations
UB	Quartier de la gare		Distance à 4 m au minimum des voies	Sur au moins une des 2 limites séparatives Ou la moitié de la hauteur et supérieure à 5 m	Maximum 30%	17 m	20% minimum en pleine terre
UBr	Quartier de la gare inondable	oui	Distance à 4 m au minimum des voies	Sur au moins une des 2 limites séparatives Ou la moitié de la hauteur et supérieure à 5 m	Maximum 30%	17 m	20% minimum en pleine terre
UC	Habitat collectif et EHPAD		A l'alignement ou retrait de 5 m	A la moitié de la hauteur avec 4 m minimum	Maximum 30%	13 m	30% minimum en pleine terre
UD	Quartier résidentiel de densification maîtrisée		Distance à 4 m au minimum des voies	A la moitié de la hauteur avec 3 m minimum	Maximum 30%	7m	40% minimum en pleine terre
UDr	Quartier résidentiel de densification maîtrisée	oui	Distance à 4 m au minimum des voies	A la moitié de la hauteur avec 3 m minimum	Maximum 30%	8,5 m	40% minimum en pleine terre

La zone UZ

La zone UZ correspond à la ZAC des Rompudes. Elle est subdivisée en 3 secteurs en fonction de la densité :

- Un secteur UZa, secteur dense d'habitat collectif dont la hauteur maximale est fixée à 12 mètres ;
- Un secteur UZb, secteur dense d'habitat intermédiaire dont la hauteur maximale est fixée à 8,50 mètres ;
- Un secteur UZc, secteur d'habitat individuel moins dense

La délimitation des secteurs et le règlement de la zone UZ se sont appuyés sur le dossier de réalisation de la ZAC et le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères disponibles en mairie.

La zone UEr

La zone UEr correspond à une zone résidentielle soumise à un risque identifié par le PPR inondation auquel le pétitionnaire devra systématiquement se référer.

La zone UHr

La zone UHr correspond à la zone d'Aramon sud qui regroupe de nombreux équipements publics. Elle est partiellement soumise à un risque identifié par le PPR inondation auquel le pétitionnaire devra systématiquement se référer.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à laquelle il faut se reporter (OAP n°4).

La zone UI

La zone UI est dédiée aux activités économiques.

L'indice r indique les zones soumises à un risque identifié par les PPR incendie et technologique auxquels le pétitionnaire devra systématiquement se référer.

Elle concerne quatre secteurs :

- Un secteur UIar, orienté vers les activités commerciales et artisanales,
- Un secteur UIbr, orienté vers les activités artisanales et industrielles,
- Un secteur UIc, réservé aux activités industrielles,
- Un secteur UIcr, réservé aux activités industrielles et soumis à un ou plusieurs risques.

L'objectif général du règlement en zone UI est de permettre l'implantation d'activités économiques.

Zones		Risque inondation	Implantation des constructions/voies et emprises publiques	Implantation des constructions/limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur max des constructions	Espaces libres et plantations
UZa	Logements collectifs		A l'alignement ou au prolongement des constructions	A la moitié de la hauteur avec 3 m minimum	Non réglementé	12,50m	3 arbres pour 200 m ² d'espace libre
UZb	Quartier résidentiel de densification maîtrisée		A l'alignement ou 5m de recul	A la moitié de la hauteur avec 3 m minimum	Non réglementé	8,50 m	3 arbres pour 200 m ² d'espace libre
UZc	Quartier résidentiel individuel		A l'alignement ou 5m de recul	A la moitié de la hauteur avec 3 m minimum	Non réglementé	8,50 m	3 arbres pour 200 m ² d'espace libre
UEr	Quartier résidentiel inondable	oui	Distance à 4 m au minimum des voies	A la moitié de la hauteur avec 3 m minimum	Maximum 30%	9 m	40% minimum en pleine terre
UHR	Equipements publics	oui	A l'alignement ou en retrait	A l'alignement ou en retrait	Non réglementé	13 m	40%minimum en pleine terre
Ular	Activités commerciales et artisanales	Oui	Distance à 5 m au minimum des voies	A la moitié de la hauteur avec 5 m minimum	Maximum 40%	15 m	80%minimum en pleine terre
UIbr	Activités artisanales et industrielles	Oui	Distance à 5 m au minimum des voies	A la moitié de la hauteur avec 5 m minimum	Maximum 50%	15m avec dépassement possible	80%minimum en pleine terre
Ulc et Ulcr	Activités industrielles	oui	Distance à 10 m au minimum des voies	A la moitié de la hauteur avec 5 m minimum	Maximum 30%	15m avec dépassement possible	80%minimum en pleine terre

V.4.5. Les zones à urbaniser AU

La zone 1AUd et 1AUlbr

Les zones à urbaniser dites « strictes » 1AU sont au nombre de 2:

- la zone **1AUd** destinée à accueillir de l'habitat,
- la zone **1AUlbr** destinée à l'accueil d'activités économiques.

Les zones 1AU sont celles dont « les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ». Une modification ou une révision du PLU est nécessaire pour ouvrir ces zones à l'urbanisation.

La zone 1AUd concerne le secteur du Mas Rouge destiné à accueillir un quartier résidentiel. C'est un secteur aujourd'hui insuffisamment desservi par les réseaux et dont la voirie est sous-dimensionnée. C'est à ce jour le seul secteur d'extension de l'habitat de la commune.

Compte tenu de son caractère stratégique, son urbanisation ne pourra être conduite que sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble et après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°5).

Il comporte une zone non aedificandi en limite de zone naturelle.

La zone 1AUlbr concerne le secteur de St Pierre du Terme et le secteur de la route de Thezier. C'est un secteur aujourd'hui insuffisamment desservis par les réseaux destinés à accueillir des activités économiques.

Le secteur de St Pierre du Terme fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°6).

C'est un secteur soumis à un risque inondation identifié par le PPR inondation et à un risque technologique identifié par le PPR technologique auxquels le pétitionnaire devra systématiquement se référer.

Ces secteurs seront donc inconstructibles dès le PLU opposable.

La zone 2AUD et 2AUER

Les deux zones 2AUD et 2AUER sont des zones résidentielles actuellement non desservies par les réseaux. Les zones 2AU sont celles dont « les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ».

Le raccordement de ces zones est prévu au schéma directeur d'assainissement. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Zones		Risques inondation	Implantation des constructions/voies et emprises publiques	Implantation des constructions/limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur max des constructions	Espaces libres et plantations
1AUd	Quartier résidentiel		Distance à 4 m au minimum des voies	A la moitié de la hauteur avec 3 m minimum	Maximum 30%	7 m	40%minimum en pleine terre
1AUlbr	Activités économiques	oui	Distance à 5 m au minimum des voies	A la moitié de la hauteur avec 5 m minimum	Maximum 50%	15 m	80%minimum en pleine terre
2AUer	Quartier résidentiel inondable	oui	Distance à 4 m au minimum des voies	A la moitié de la hauteur avec 3 m minimum	Maximum 30%	9 m	40% minimum en pleine terre
2AUD	Quartier résidentiel de densification maîtrisée		Distance à 4 m au minimum des voies	A la moitié de la hauteur avec 3 m minimum	Maximum 30%	7m	40%minimum en pleine terre

V.4.6. Bilan des zones

Le bilan des évolutions de surface entre le POS et le PLU permet de vérifier que les équilibres du territoire sont préservés.

Zones du POS	Surfaces (ha)	Zones du PLU	Surface (ha)	Evolution PLU – POS (ha)
U	138	U	236	+98
NA	186	1AU	19	-167
NR + ND	1307	N	1644	+337
NC	1342	A	1220	-122
Total	2974	Total	3119	

Tableau 1: Les évolutions de surface POS/PLU

* A noter un delta entre les surfaces totales du POS et du PLU, dû à des imprécisions graphiques du POS et à une redéfinition des limites de la commune.

En effet, sous l'effet du PPRi notamment, les zones urbaines et à urbaniser diminuent d'environ 70 ha par rapport au POS.

L'enveloppe urbaine d'Aramon à l'horizon 2025 n'excédera pas environ 8,5% du territoire, 91.5% de la commune demeure en zone naturelle et agricole.

Les équilibres du territoire sont préservés dans les documents réglementaires, comme prévu par le PADD.

V.4.7. La création de logements pour répondre à la croissance démographique

Suite à la réduction importante des zones urbaines et à urbaniser entre le POS et le PLU, la commune d'Aramon a conscience de la nécessité de densifier son tissu déjà urbanisé pour répondre à la croissance de la commune jusqu'en 2025, notamment par rapport aux possibilités très restreintes d'extensions liées aux risques naturels.

La commune a donc déjà entamée la densification de son territoire en ciblant plusieurs secteurs :

- Le centre-ville
- Le secteur des Collines
- Le secteur de la gare

Le secteur de la gare fait l'objet d'une zone de projet qui devrait permettre la réalisation d'environ 70 logements.

Une opération de densification dans le centre-ville, devrait permettre de construire 12 nouveaux logements.

En plus de ces opérations déjà programmées ou commencées, la commune espère construire plusieurs dizaines de logements d'ici 2025 en densifiant son tissu urbain.

En plus de cette densification, plusieurs secteurs de projet de la commune ont été dimensionnés afin de pouvoir répondre à l'augmentation de la population pour ces prochaines années.

Ainsi, la ZAC des Rompudes, qui a permis ces dernières années d'accueillir la majorité des nouveaux logements de la commune, dispose encore de terrains qui devraient permettre de construire environ 80 logements.

La commune a également prévue une zone à urbaniser, pour les prochaines années, qui est actuellement « fermée » au PLU à cause de l'absence des réseaux et du sous-dimensionnement de la voirie. Bien qu'aucun projet ne soit encore prévu, cette zone devrait pouvoir accueillir entre 50 et 100 nouveaux logements.

Enfin, en adéquation avec le futur Plan Local de l'Habitat, la commune souhaite réduire son taux de logements vacants et réintégrer sur le marché une dizaine de logements.

En plus de ces projets prévus, depuis 2012 la commune a déjà créée de nombreux logements (environ 100 logements)

L'ensemble de ces projets devrait permettre à la commune de répondre aux besoins des habitants en matière de logements.

	Nombre de logements pressentis	% des besoins estimés (soit 390 logements)
Opérations connues en zone urbaine (secteur de la gare + opérations de densification)	Environ 100	25%
ZAC des Rompudes	80	20%
Secteur du Mas Rouge (1AUd)	Entre 50 et 100	Entre 12% et 25%
Diminution de la vacance	10	3%
Logements déjà réalisés depuis 2012	Environ 100	25%
TOTAL	Entre 340 et 390	Entre 85 et 100% des besoins (Sans compter les potentiels de densification)

La répartition de la production de logements au sein du PLU