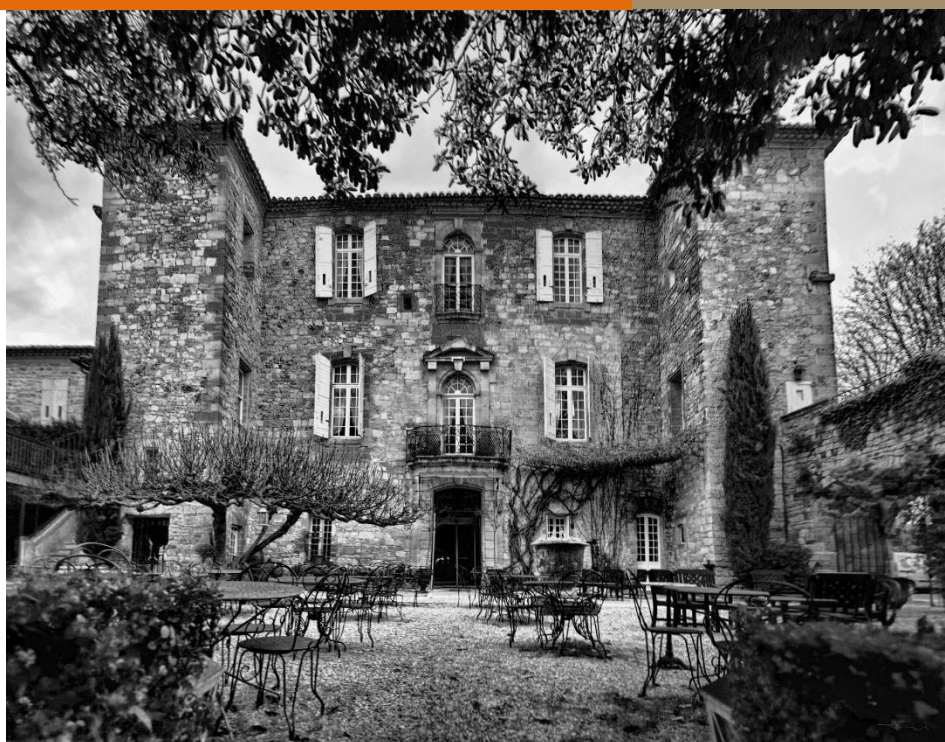


Commune D'ARPAILLARGUES ET AUREILHAC



Arpaillargues Aureilhac

1ère Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme



2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
2 ^{ème} révision (transformation POS en PLU)	12/06/2002	28/06/2006	26/09/2007
1 ^{ère} révision simplifiée 1 ^{ère} modification	27/05/2009	07/10/2009	12/01/2010
1 ^{ère} révision générale Délibération complémentaire	11/07/2014 11/05/2016	24/02/2017	13/10/2017



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....	1
LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	1
L'ORGANISATION DU PADD.....	2
PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE D'ARPAILLARGUES ET AUREILHAC	3
LES TROIS GRANDS AXES DU P.A.D.D.....	4
L'OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	8
CARTE DE SYNTHESE.....	12

PREAMBULE

Le contexte législatif et règlementaire du projet d'aménagement et de développement durables

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a transformé le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU est désormais constitué d'une nouvelle pièce majeure : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pièce maîtresse du dossier du Plan Local d'Urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui compose le Plan Local d'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme et du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent, au contraire, permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré du territoire, en garantissant sur le long terme, à la fois la cohésion sociale, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, le PLU doit être compatible avec le SCoT Pays d'Uzège - Pont du Gard et le Schéma de l'Habitat et du Logement.

À travers le présent document, le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations ont été définies par les élus et s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'État.

L'organisation du PADD

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire communal pour fil conducteur, mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Le PADD de la commune d'ARPAILLARGUES ET AUREILHAC s'organise comme suit :

- Présentation générale de la commune
- Les déclinaisons des trois grands axes, organisées ainsi :

AXE 1 : RECENTRER ET ADAPTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE AUTOUR DU VILLAGE D'ARPAILLARGUES

AXE 2 : PRESERVER LA QUALITE DU PATRIMOINE BATI, PAYSAGER ET NATUREL DE LA COMMUNE

AXE 3 : MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE COMMUNALE

- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE D'ARPAILLARGUES ET AUREILHAC

La commune d'ARPAILLARGUES ET AUREILHAC couvre une superficie de 1376 ha répartis avec moins de 5% d'espaces urbanisés, 35% de zones naturelles et forestières et 60% de zones agricoles.

La commune, se compose d'un village très étendu et dilaté : ARPAILLARGUES, et d'un hameau : AUREILHAC.

La commune doit intégrer dans sa démarche les dispositions de la loi ALUR en matière d'extension de l'urbanisation et de densification, mais aussi être conforme avec les derniers textes et lois en vigueur.

La commune doit mettre en place des orientations de développement compatible avec le SCoT de l'Uzège-Pont du Gard et le Schéma de l'Habitat en Pays Uzège-Pont du Gard.

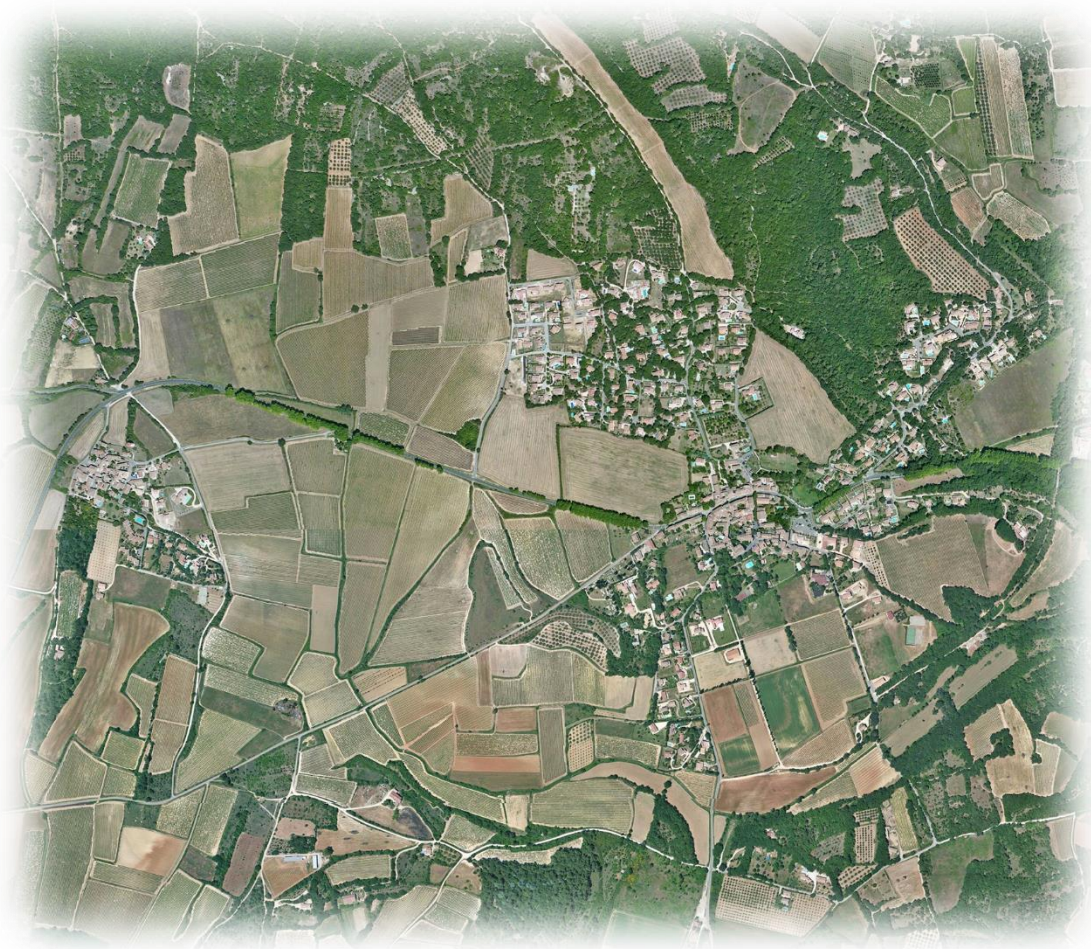
Le territoire communal abrite un patrimoine végétal et paysager riche et diversifié.

Les choix de développement doivent être fondés tout à la fois sur sa position géographique proche d'Uzès, et de ses complémentarités, sur la qualité architecturale de son centre ancien et son cadre de vie, ses richesses tant naturelles que patrimoniales, mais aussi sur ses potentialités en matière de tourisme. L'ensemble de ces éléments ont contribué au développement de la commune et à son attractivité.

ARPAILLARGUES ET AUREILHAC est aujourd'hui un village qui possède tous les équipements : administratifs, scolaires, sportifs, commerces de proximité, ..., à sa dimension.

Elle doit donc définir une urbanisation qui réponde à la fois à un développement maîtrisé et harmonieux en matière de population et de logement, mettre en place une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles, naturels et urbains, mais aussi de son patrimoine, avoir une bonne gestion des déplacements, de ses équipements et services et maintenir un développement économique et touristique.

Il s'agit d'assurer les conditions d'un développement et d'une gestion durables du territoire communal, c'est-à-dire préparer et maîtriser la croissance démographique dans le respect des grands équilibres et principes énoncés par les lois : SRU, Engagement national pour l'Environnement « loi Grenelle II », loi ALUR et dernièrement loi LAAAF.



LES TROIS GRANDS AXES DU P.A.D.D

Le diagnostic état des lieux ainsi que l'analyse qui en découle, développés dans le rapport de présentation ont fait apparaître de nouveaux éléments conduisant à une adaptation et une évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La première orientation a donc été réécrite avec ces nouvelles données :

AXE 1

Recentrer et adapter le développement urbain de la commune autour du village d'ARPAILLARGUES

CONSTATS

Le développement urbain soutenu, enregistré sur le village d'ARPAILLARGUES depuis le début des années 1980 s'est essentiellement réalisé sous forme d'habitat pavillonnaire, sans véritable schéma d'ensemble.

Le bâti s'est développé vers le Nord (quartiers de Cantarel et du Clos des Vacques), ainsi que le long de la Route d'Uzès et de la RD n°622 au Sud du vieux village.

L'objectif et la volonté des élus sont aujourd'hui de s'inscrire dans le respect des règles en vigueur (loi ALUR, Grenelle II, ...) mais aussi en continuité des données énoncées dans les orientations générales du SCoT de l'Uzège Pont du Gard.

Ainsi ils souhaitent pour le développement harmonieux de leur commune pour préserver son cadre de vie.

OBJECTIFS

- Offrir une capacité d'accueil et une évolution démographique, en respectant l'évolution moyenne annuelle de 2,2% de la population préconisé dans le Document d'Orientations Générales du SCoT de l'Uzège-Pont du Gard : article 1.3.3 « *Utiliser l'espace de façon économe* »
- Favoriser la mixité sociale, intergénérationnelle et familiale dans tous les projets d'ensemble
- Permettre un accès au logement diversifié et adapté aux besoins du plus grand nombre en assurant une production diversifiée en termes de typologie de logements et de formes urbaines, économe d'espace
- Maîtriser le développement du village d'ARPAILLARGUES pour favoriser sa lisibilité
- Préserver les équilibres entre les espaces urbanisés, les espaces naturels et agricoles

MOYENS D'ACTION

- Adopter une croissance maîtrisée de la population, en cohérence avec les prescriptions du SCoT de l'Uzège-Pont du Gard
La population communale projetée s'élèverait à environ **1300** habitants d'ici **2025**, soit un apport de plus de **254** habitants, ce qui nécessite la construction d'environ **106** logements.
- Limiter l'étalement urbain en proposant des logements diversifiés et adaptés aux besoins du plus grand nombre en assurant une production variée en termes de typologie de logements et de formes urbaines, économe d'espace.
Ceci dans le respect des prescriptions du SCoT, sans excéder 15% du potentiel d'urbanisation de la superficie physiquement urbanisée de la commune à la date d'approbation du SCoT : article 1.3.3. « *Utiliser l'espace de façon économe* »
- Inclure des logements ou appartements de petite dimension type 3 pour favoriser la venue des jeunes ménages et maintenir les personnes âgées sur la commune
- Limiter le développement de la maison individuelle au profit de typologies intermédiaires et la réalisation de « petits collectifs » ou de maisons de ville

- Promouvoir un développement urbain économe en espace en demandant une densité moyenne de 700 m²/logt pour l'habitat individuel et de 350 m²/logt pour de l'habitat en bandes
- Définir des limites d'urbanisation claires, gage d'une perception paysagère valorisante, en continuité des zones bâties et des équipements publics, tout en s'intégrant à l'environnement urbain et paysager.
 - ➔ Affirmer les limites urbaines du village le long de la RD n°982, tant vers AUREILHAC que vers le quartier de Fontèze : protection stricte des coupures agricoles existantes entre ARPAILLARGUES et AUREILHAC d'une part, et entre ARPAILLARGUES et le quartier de Fontèze d'autre part. Limiter le développement diffus le long de la RD n°22 : affirmation du ruisseau de Font Clarette comme limite de l'urbanisation
 - ➔ Limiter le développement des écarts bâtis : Fontèze, As Codes, As Crozes
- Maîtriser la qualité urbaine de ces zones en conditionnant leur ouverture à l'urbanisation au travers de projets d'aménagement d'ensemble, en intégrant la mixité sociale et une densification du tissu bâti
- Améliorer les liaisons inter quartiers, notamment par des liaisons douces
- Intégrer des zones agricoles entre les zones bâties et les espaces naturels afin de créer des barrières naturelles de protection contre les risques d'incendie (protection des personnes et des biens)
- Accompagner les opérations d'ensemble de densification avec des aménagements paysagers qualitatifs et de continuités vertes pour maintenir la nature en ville

AXE 2**Préserver la qualité du patrimoine bâti, paysager et naturel de la commune****CONSTATS**

ARPAILLARGUES ET AUREILHAC possède un patrimoine bâti datant de la période romaine, de grande qualité participant à un cadre de vie agréable.

S'ajoute à cette richesse architecturale, un environnement paysager remarquable à protéger.

L'activité viticole est dominante, et principalement étalée en plaine, au Sud-Ouest.

Le centre urbain avec ses espaces publics plantés, son parc agrémenté de grands sujets, ses cours d'eau bordés d'une végétation diversifiée de qualité sont autant de richesses végétales identifiées à préserver.

OBJECTIFS

- Préserver l'identité architecturale des deux noyaux anciens d'ARPAILLARGUES ET AUREILHAC
- Assurer une bonne intégration des zones d'extensions futures, par une meilleure maîtrise de la qualité urbaine et architecturale des constructions, notamment sur les secteurs sensibles sur le plan paysager (entrée Ouest d'ARPAILLARGUES, entrée Est d'AUREILHAC et entrée du quartier de Fontèze)
- Assurer la protection du paysage agricole et forestier de la commune

MOYENS D'ACTION

- Renforcement des dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions tant en réhabilitation que pour les constructions neuves
- Prolonger les continuités écologiques ainsi que les trames vertes et bleus depuis les zones agricoles et naturelles vers les zones de projets
- Valoriser l'ancienne voie ferrée de Nozières à Uzès par la création d'une voie verte, à l'échelle intercommunale et sur du long terme
- L'ensemble de la plaine est classé en zone agricole « A ». Ce zonage représente 60% de la superficie totale de la commune et se compose de sous-secteurs :
 - ➔ Un secteur agricole strict « Ap » a été délimité en raison de ses sensibilités : cônes de vue sur le grand paysage et surtout sur le Duché d'Uzès, indice de qualité des sols très élevé et classement de certaines parcelles en AOC par l'INAO (étude en cours). A l'intérieur de cette zone, toute nouvelle construction est interdite y compris les bâtiments d'exploitation agricole et les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. L'activité agricole étant privilégiée en raison de ses richesses. Toutefois, les exploitations agricoles existantes, installées sur la commune, peuvent construire de nouveaux bâtiments d'exploitation sur des parcelles identifiées en zone « A » et de moindre sensibilité paysagère.
 - ➔ Un secteur « Abp » correspondant aux périmètres de protection rapprochée des forages de Bourdic et d'AUREILHAC permettent d'attirer l'attention sur la protection des eaux souterraines dans ces zones et interdit de même, toutes constructions nouvelles.
- Protection des terres agricoles comme des espaces naturels par le renforcement des trames vertes existantes, et leur prolongement depuis les zones de projets, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Préserver les zones agricoles jouant le rôle de coupures de combustible entre les zones bâties et les massifs forestiers : Campériguis, Mas de Rey

AXE 3

Maintenir et développer l'activité économique et touristique communale

CONSTATS

ARPAILLARGUES dispose de l'ensemble des commerces et des divers équipements publics à l'échelle de la commune.

Toutefois elle bénéficie de sa proximité avec Uzès, véritable centralité au sein du territoire de l'Uzège-Pont du Gard proposant d'autres équipements et services : hôpital local, cinéma, lycées, collèges, ...

ARPAILLARGUES a tout de même des atouts touristiques forts, en raison de sa localisation dans un environnement attractif regroupant nombre de pôles d'intérêt national, voire international avec le Pont du Gard. Sa proximité avec des sites remarquables comme les Gorges du Gardon et la possibilité d'y pratiquer des activités sportives et de détente, diversifiées sont autant d'avantages. Les paysages et le climat y sont tout aussi attractifs.

En matière d'hébergement touristique, la commune possède une importante capacité d'accueil estimée à 460 lits, essentiellement en résidences secondaires et hôtellerie de plein air, comptant parmi les 3 grands pôles référencés pour les hébergements touristiques

OBJECTIFS

- Favoriser le maintien d'une population active résidente avec le développement d'un tissu économique de proximité varié
- Maintenir l'hébergement touristique comme activité saisonnière et complémentaire aux activités économiques de la commune
- Organiser et diversifier l'activité touristique
- Maintenir l'activité commerciale et économique

MOYENS D'ACTION

- Faciliter l'accès aux commerces et équipements publics en développant les déplacements doux et en améliorant l'offre en stationnement
- Diversifier les activités touristiques en valorisant le large panel de sport et loisirs pouvant être pratiqués sur le territoire communal et au-delà : randonnées (sentiers des Capitelles), VTT, escalade, canoë, cyclotourisme, ... Mais aussi la découverte culturelle avec les Musées : Musée 1900, Musée Haribo à Uzès, ...
- Valoriser l'ancienne voie ferrée de Nozières à Uzès par la création d'une voie verte, à l'échelle intercommunale et sur du long terme
- Développer l'attractivité et la notoriété d'ARPAILLARGUES comme une commune touristique disposant d'une capacité d'accueil diversifiées et de qualité

L'OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le cadre dans lequel s'inscrivent les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont les suivants :

- La loi ALUR prévoit que le PADD fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sur les dix dernières années
- Au sein des objectifs du SCoT de l'Uzège-Pont du Gard

La commune d'ARPAILLARGUES ET AUREILHAC souhaite s'inscrire dans le respect de ses règles au travers de ses actions.

HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT

La commune d'ARPAILLARGUES ET AUREILHAC compte **1046 habitants** selon le dernier recensement de l'INSEE de 2013.

Entre 1999 et 2013, **173 nouveaux logements** ont été construits sur le territoire communal, soit 11 à 12 logements par an.

Le SCoT de l'Uzège-Pont du Gard, vise à limiter la croissance annuelle de la population sur l'ensemble du territoire à +2,2% dans la limite de la capacité des VRD.

Au regard de ses données, à l'horizon 2030, la commune pourra recenser **1300 habitants soit un apport de 254 habitants supplémentaires**.

.....
Le bilan des disponibilités « en dents creuses » du PLU fait apparaître 18 parcelles sur une superficie de 3,48 ha avec une capacité estimée à 27 logements (soit 8 logements à l'hectare).

En effet, ces parcelles d'une surface moyenne d'environ 1800 à 2000 m² ne permettront pas d'accueillir une densification et une diversification de l'habitat en raison de leur implantation majoritairement, dans des zones résidentielles pavillonnaires.

Ces **27 logements** représentent un apport de population de **65 habitants supplémentaires** comptabilisés sur la base du dernier recensement INSEE mentionnant **2,4 personnes par résidence principale**.

Les Elus ont donc souhaité développer « **un urbanisme de projet** » favorisant une densification cohérente du tissu, en assurant les continuités urbaines et la mixité sociale.

Deux secteurs ont été identifiés, en prolongement de la zone urbaine :

- L'un pour un aménagement à court ou moyen termes au lieu-dit de Font-Clarette (IIAU). La zone s'étale sur environ 4 ha.
- Un second en prolongement du premier, pour du long terme au lieu-dit du Mas de Rey (IAU), sur une superficie d'environ 2 ha.

Le secteur IIAU de Font Clarette aménagé, permettra la réalisation d'au moins **une cinquantaine de logements minimum soit environ 120 habitants, intégrant 25% de logements sociaux** de type villas en bandes et/ou « petits collectifs » à l'image des maisons de ville, que l'on trouve dans le centre ancien. Dans ce contexte, la densité atteinte sera au minimum de **12 à 14 logements / hectare en privilégiant un objectif à 17 logements à l'hectare**.

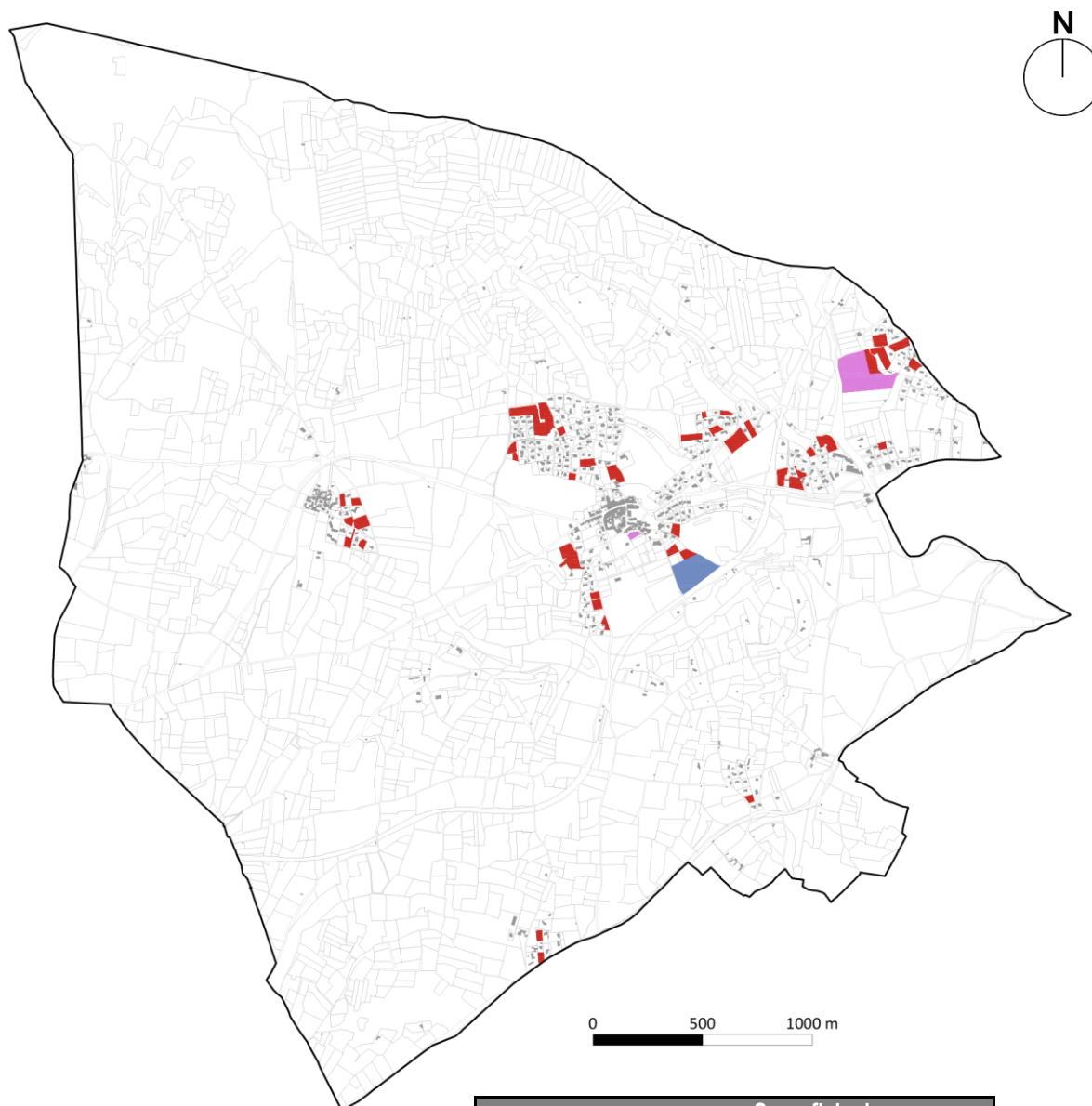
Le secteur IAU du Mas de Rey sera un projet à long termes, nécessitant une procédure administrative de révision ou de modification du PLU. Ainsi aucune hypothèse de calcul n'est considérée pour cette zone.

Le renouvellement urbain comptabilisé sur la base des 1/6^{ème} des logements projetés, nous conduit à considérer 7 à 8 logements supplémentaires. Toutefois cette approche ne pourra être retenue car seulement 4 logements vacants et 1 insalubre ont été identifiés.

D'ici **2025**, ARPAILLARGUES pourra ainsi accueillir **environ 185 habitants supplémentaires soit environ 77 logements**, soit un taux d'évolution annuel moyen de **1,7%**.

CONSOMMATION FONCIERE DE L'ESPACE BATI SUR LES DIX DERNIERES ANNEES : ENTRE 2006 ET 2016

Une analyse de la consommation d'espace sur la période 2006-2016 a été réalisée sur la base des permis de construire validés sur cette période. Ces données ont été communiqués par la collectivité.

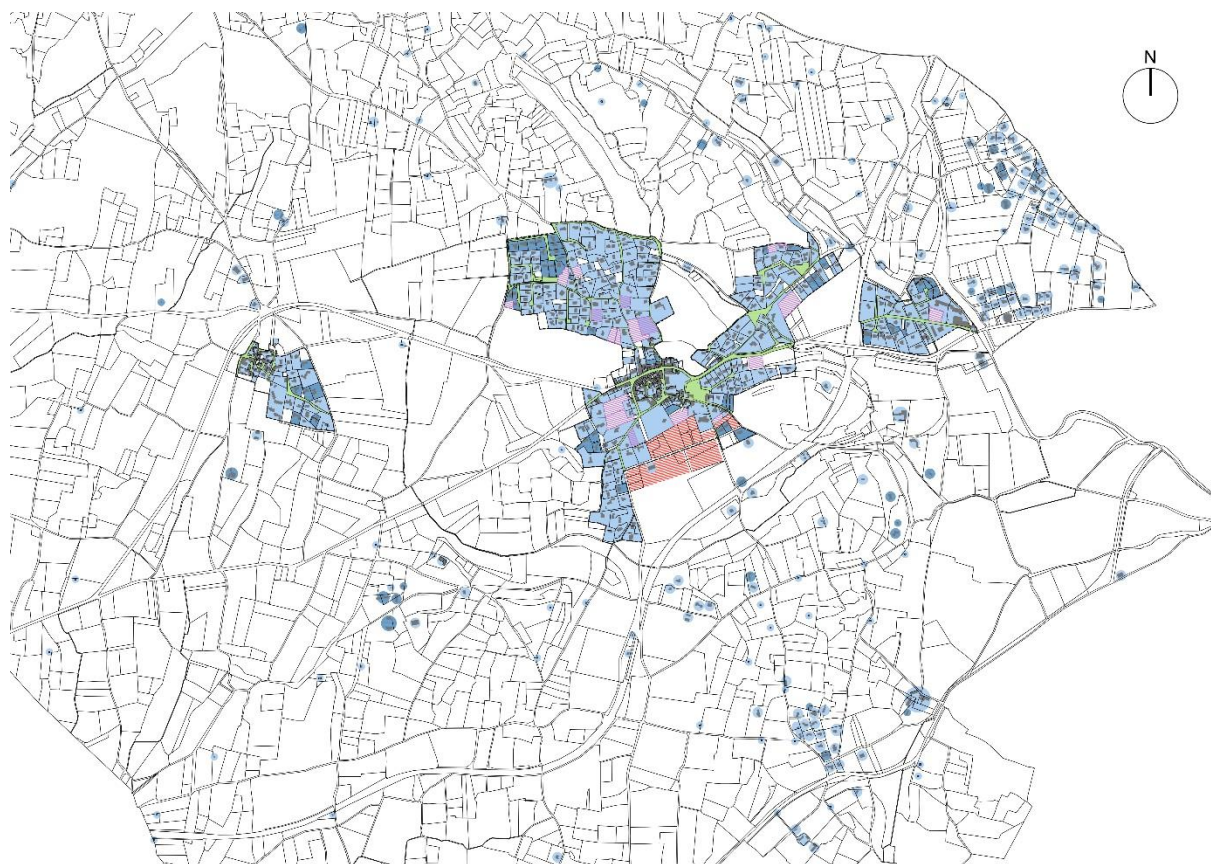


Superficie des espaces agricoles et naturels consommés	
Résidentiel	9,53 ha
Équipements publics	2,09 ha
Activités économiques	3,11 ha
Total	14,73 ha

Au total, près de 15 hectares d'espaces agricoles et naturels ont été consommés sur la période 2006-2016. Parmi ces 15 hectares, 9,53 hectares ont été consommés au profit de l'urbanisation résidentielle. Durant cette période, 64 logements ont été construits. La densité moyenne mise en œuvre durant les dix dernières années était donc comprise entre 6 et 7 logements/hectare. L'urbanisation s'est réalisée principalement en extension. Une superficie de 3,11 ha a été utilisée pour les activités économiques (cave vinicole et bureaux) et 2,09 ha pour des équipements publics (ateliers techniques pour la commune)

REGLE DES 15% DU SCOT

Le SCoT de l'Uzège-Pont du Gard prévoit qu'en complément du potentiel existant, des extensions urbaines principalement destinées à l'habitat, pourront compléter le potentiel d'urbanisation sans excéder au total 15%, de la superficie physiquement urbanisée de la commune, à la date d'approbation du SCoT.



Compatibilité avec le SCoT Uzège Pont du Gard

		Représentation graphique
Superficie physiquement urbanisée en 2008	74,00 ha	Trame pleine bleue clair
Calcul des 15%	11,10 ha	
Superficie consommée entre 2008 et 2015	3,73 ha	Trame pleine bleue foncée
Capacité d'urbanisation autorisée par le SCoT	7,37 ha	

Zone urbaine soumise à autorisation du SCoT

Définition de l'enveloppe urbaine de 2015*		Représentation graphique
Superficie libre ou "dents creuses"	3,48 ha	Trame hachurée violette
Superficie des espaces mutables ou densifiables		Trame pleine orange
Espaces publics (rues, places, ...)		Trame blanche
Espaces inconstructibles : espaces verts ou à protéger, existence de risques, accessibilité, emplacement réservé...		Trame blanche

* Zones U du PLU d'Arpaillargues et Aureilhac

Capacité d'urbanisation autorisée par le SCoT	7,37 ha
Capacité d'urbanisation des zones urbaines	3,48 ha
Excedent par rapport au 15%	3,89 ha

Zones de projet d'extension urbaine soumise à autorisation du SCoT

		Représentation graphique
Zone IIAU. Font Clarette	4,07 ha	Trame hachurée rouge

Superficie physiquement urbanisée en 2008	74,00 ha	
Capacité d'urbanisation autorisée par le SCoT	7,37 ha	
Capacité des zones urbaines	3,48 ha	
Excedent par rapport au 15%	3,89 ha	Compatibilité SCoT (+1800 m ²)
Capacité de la zone IIAU	4,07 ha	

Les choix de développement démographique retenus par les Elus, s'accompagnent d'une modération de la consommation foncière conforme aux prescriptions du SCoT de l'Uzège-Pont du Gard.

CARTE DE SYNTHÈSE

