

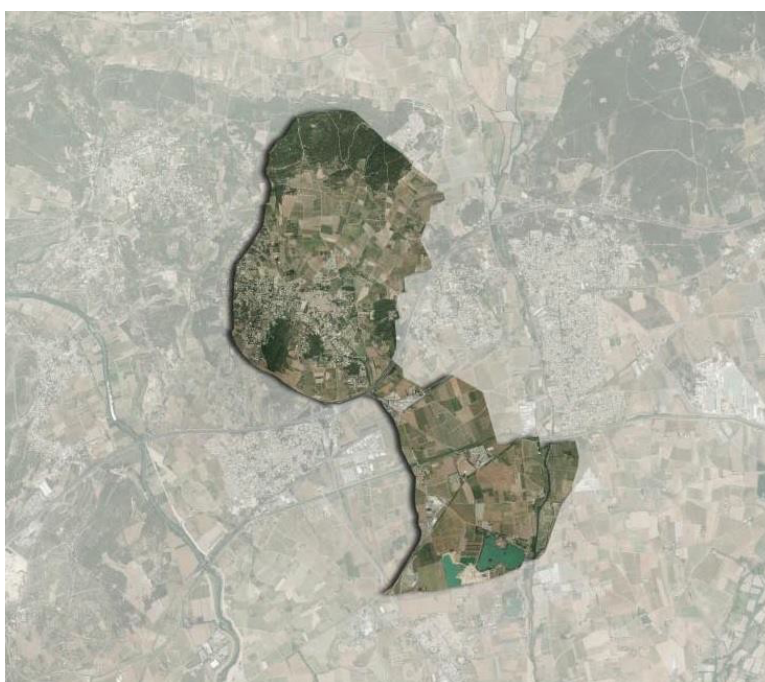
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Aigues-Vives
Département du Gard

COMMUNE D'AIGUES-VIVES

Département du Gard (30)

2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Urbanis

188 Allée de l'Amérique latine
30 900 NIMES
Tel : 04 66 29 97 03
nimes@urbanis.fr
www.urbanis.com

PLU approuvé par DCM du 17/02/2014

1^{er} débat du PADD : CM du 16/01/2017

2^{ème} débat du PADD : CM du 22/01/2018

Révision n°1 du PLU approuvée par DCM du 23/01/19

Mise en compatibilité n°1 approuvée par DCM du 18/02/2026

SOMMAIRE

Contexte et principes fondateurs du P.A.D.D. d'Aigues-Vives.....	3
Orientation n°1 : Maintenir les conditions d'un développement urbain maîtrisé	4
I.1 Maîtriser la croissance démographique à l'horizon 2030	4
I.2 Organiser le développement urbain	4
I.3 Limiter l'urbanisation des secteurs d'habitat contraints	5
I.4 Continuer à répondre aux besoins de la population en équipements et en loisirs	5
I.5 Mieux structurer les déplacements automobiles et les déplacements doux	6
Orientation n° 2 : Soutenir et renforcer l'activité économique	7
II.1 Développer le pôle économique sud aux abords de la RN113.....	7
II.2 Maintenir le site industriel de Syngenta	7
II.3 Maintenir les commerces et services de proximité au sein de la zone urbaine résidentielle....	7
II.4 Pérenniser et développer l'activité agricole.....	8
Orientation n°3 : Préserver la qualité du cadre de vie environnemental, paysager et bâti	8
III.1 Préserver les paysages et le patrimoine naturel et architectural	8
III.2 Protéger les réservoirs écologiques et leurs corridors.....	8
III.3 Prendre en compte les risques naturels.....	9
Carte de synthèse des orientations du PADD	11

CONTEXTE ET PRINCIPES FONDATEURS DU PADD D'AIGUES-VIVES

Localisée dans le département du Gard, la commune d'Aigues-Vives bénéficie d'une situation géographique favorable à mi-chemin entre Nîmes et Montpellier et facilement accessible depuis la RN113 qui permet l'accès direct à l'échangeur autoroutier de l'autoroute A9 de Gallargues-le-Montueux (à 2Kms) ainsi qu'aux zones d'activités du Mas Pupil et de Lalemande. Cette situation privilégiée, ainsi que son cadre de vie villageois, a participé à la forte croissance démographique que la commune a connu ces quarante dernières années. Au dernier recensement de l'INSEE, la commune compte **3 211 habitants en 2015**.

Le développement résidentiel s'est essentiellement réalisé au nord de l'autoroute A9 qui constitue une barrière physique nette à l'étalement urbain. Au sud de l'A9, on retrouve les zones d'activités économiques avec l'usine SYNGENTA, confinée entre l'autoroute et la voie ferrée, puis plus au sud, les zones de Lalemande, du Mas Pupil et la carrière situées de part et d'autre de la RN113.

Aujourd'hui, les possibilités de développement sont limitées par les infrastructures de transports, les espaces naturels et agricoles à préserver mais aussi par le risque inondation qui impacte une grande partie du territoire (en particulier au sud de la voie ferrée) et par les contraintes en termes d'assainissement notamment (capacité de la station d'épuration à renforcer). Aussi, il s'agira de privilégier un développement urbain résidentiel au sein de l'enveloppe existante mais aussi de maintenir les zones d'extension prévues initialement dans le PLU de 2014 (aucune nouvelle zone d'urbanisation n'est envisagée). En termes d'économie, l'enjeu de cette révision n°1 du PLU est de permettre le développement d'un véritable pôle économique en bordure de la RN113 ainsi que l'extension de la carrière. Ces projets envisagés devront nécessairement prendre en compte les enjeux environnementaux recensés sur la commune de par notamment la présence du site Natura 2000 « Costière Nîmoise » sur la partie sud du territoire.

Compte tenu des enjeux précédemment cités (environnementaux, urbains, techniques,...), la révision n°1 du PLU va orienter le développement de la commune pour les 10-15 ans à venir (horizon 2030).

Ainsi, le P.A.D.D. s'articule autour de trois grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme à l'horizon 2030 qui sont les suivantes :

- **Orientation n°1** : Maintenir les conditions d'un développement urbain maîtrisé
- **Orientation n°2** : Soutenir et renforcer l'activité économique
- **Orientation n°3** : Préserver la qualité du cadre de vie environnemental, paysager et bâti

Rappel : les cartes de synthèse des orientations du PADD expriment et localisent ses principales orientations, sans préjudice des conditions définies dans la partie écrite du document.

ORIENTATION N°1 : MAINTENIR LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

I.1 MAITRISE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2030

Les perspectives de logements estimées à l'horizon 2030 prévoient environ 330 logements supplémentaires répartis entre la mobilisation du foncier encore disponible au sein de l'enveloppe urbaine existante et les secteurs de projet. Cela représente l'accueil d'environ 800 habitants supplémentaires, ce qui conduirait à une population d'environ 4000 habitants en 2030.

Cette augmentation de la population correspond à un taux de variation annuel moyen de la population +1,4% par an. Ce taux sera réduit par rapport à la période 2008-2013 où il était de +2,9%¹ mais aussi par rapport à celui qui était prévu dans le PLU de 2014 (+2,2%).

Ces perspectives permettront de rester dans l'enveloppe urbaine définie dans le PLU de 2014 et donc de ne pas prévoir de nouvelles zones d'urbanisation autres que celles de la Zone d'Aménagement et de Concertation de « la Volte » et de « Condamine et Glacière ». Dans ce cadre, il est clairement affiché la volonté de la commune de modérer sa consommation de l'espace.

I.2 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Prioritairement, le développement urbain se fera par :

- **la mobilisation du foncier encore disponible au sein de l'enveloppe urbaine existante.** Il s'agira de combler progressivement les disponibilités foncières résiduelles (initiatives privées) afin de limiter la consommation de l'espace.
- **la requalification du secteur de la cave coopérative.** Avec la délocalisation de l'activité de la cave coopérative, la commune souhaite saisir cette opportunité pour réhabiliter et transformer le bâtiment actuel (tout en conservant la façade) afin d'y accueillir un programme mixte (logements, commerces, pôle médical, activités tertiaires, éventuels services publics). Cette opération permettra par ailleurs de valoriser l'entrée de ville principale d'Aigues-Vives.
- **l'aménagement de la ZAC de la Volte au nord du village.** Cette nouvelle zone d'habitat permettra d'accueillir environ 90 logements, de créer un réseau viaire connecté à celui existant en permettant notamment de contourner le centre ancien et d'avoir un accès direct sur la route d'Aubais, mais aussi d'aménager des espaces verts à vocation hydraulique et de loisirs.

Afin de répondre à l'ensemble des besoins de la population, la commune souhaite diversifier l'offre en logements en permettant notamment aux habitants de pouvoir réaliser un **parcours résidentiel complet**. Il s'agira notamment de promouvoir des formes urbaines diversifiées et de favoriser la mixité sociale avec notamment la réalisation de logements locatifs sociaux.

Dans un deuxième temps, il sera ouvert à l'urbanisation la zone de Condamine et Glacière afin de prendre en compte la capacité des équipements (école, crèche...) mais aussi de la station d'épuration.

¹ Donnée INSEE officielle

Aussi, à l'horizon 2030, la consommation de l'espace pour l'habitat sera quasi identique à celle de la période 2001-2017 avec environ 9 hectares dont environ 6,3 hectares correspondent à la ZAC de la Volte et d'environ 2,6 ha à la zone de Condamine et Glacière. D'importants espaces publics pouvant jouer le rôle de rétention pluviale sont prévus à l'intérieur de la ZAC de la Volte.

Au Nord de la ZAC, un espace d'environ 1 hectare sera également dédié à des espaces publics et de loisirs pouvant jouer le rôle de rétention pluviale.

I.3 LIMITER L'URBANISATION DES SECTEURS D'HABITAT CONTRAINTS

Trois secteurs d'habitat présentent des contraintes qui nécessitent d'y limiter l'urbanisation et qui ne pourront pas être des supports à l'urbanisation dans les années à venir.

- **Le secteur ouest de Garrigouille.** Bâti sur d'anciennes carrières, ce quartier possède de nombreuses contraintes en termes de réseaux (conditions d'assainissement, problèmes d'évacuation des eaux pluviales) et de voirie (voies étroites, végétation omniprésente). Ainsi, afin de préserver les caractéristiques historiques et paysagères de ce quartier et de prendre en compte les problématiques de réseaux et de voirie, la commune souhaite y admettre une densification mesurée, adaptée à son contexte.
- **Le hameau de Coulondres.** Il s'agit de ne pas étendre davantage ce hameau situé à l'écart du village, dans la plaine agricole, non desservi par le réseau d'assainissement collectif et concerné par le risque d'inondation à la fois du Razil et du Rhône.
- **Le secteur au Nord du Mas Bégon.** Il ne sera admis dans ce quartier qu'une densification mesurée dans la mesure où il est situé en discontinuité de l'enveloppe urbaine de l'autre côté de la RD142 et qu'il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

I.4 CONTINUER A REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION EN EQUIPEMENTS ET EN LOISIRS

Afin d'accompagner la croissance démographique attendue, la commune souhaite :

- **Renforcer ses réseaux** notamment d'assainissement (augmentation de la capacité de la station d'épuration à prévoir selon les nouveaux besoins) et d'eau potable, et **continuer à assurer la gestion des eaux pluviales.**
- **Maintenir les zones d'équipements publics existants** et permettre leurs éventuelles extensions en fonction des besoins recensés (écoles, espace socio-culturel, cimetière).
- **Dynamiser les lieux de centralité** afin de renforcer l'attractivité du centre ancien et donc du lien social et de la convivialité :
 - o **garantir la mixité des fonctions du centre** (habitat, commerces, services, équipements). La requalification de la cave coopérative ira dans ce sens, avec la création de logements, de commerces, d'un pôle médical, d'activités tertiaires ou encore d'éventuels services publics.
 - o **reconquérir le centre ancien** : requalification des espaces publics, rationalisation de la place de l'automobile...

- **Aménager des espaces de loisirs dans les nouvelles zones d'urbanisation** avec aménagement d'espaces verts (qui auront aussi une fonction hydraulique), d'aires de jeux pour enfants ainsi que d'éventuels parkings.
- **Réaménager les secteurs réhabilités de la carrière, pour y accueillir un parc photovoltaïque flottant**, qui contribuera au renforcement de la production d'énergie renouvelable et à la lutte contre le réchauffement climatique, tout en restant compatible avec les usages de promenade du site du Bas Mas Rouge.
- **Accompagner le développement des réseaux d'énergies et des communications numériques.**

I.5 MIEUX STRUCTURER LES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES ET LES DEPLACEMENTS DOUX

Il s'agira :

- **de réaménager les espaces de stationnement existants et d'en aménager de nouveaux** en particulier dans le secteur de la cave coopérative, du chemin et de la rue de Mus, du chemin du Poujolas, du chemin de l'Eau Noire et la rue de l'abattoir.
- **de développer les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle :**
 - renforcer des liaisons piétonnes et cyclables entre les principaux secteurs d'habitat et d'équipements ;
 - améliorer la fluidité de la circulation dans le centre du village et assurer une meilleure cohabitation entre piétons et automobilistes notamment en poursuivant le réaménagement de la traversée du village et en réaménageant les espaces publics ;
 - créer, au niveau de la cave coopérative, une liaison de transport avec desserte vers le centre multimodal de Vergèze-Codognan et d'autres villes avoisinantes ainsi qu'une borne de rechargement pour véhicules électriques.

ORIENTATION N°2 : SOUTENIR ET RENFORCER L'ACTIVITÉ ECONOMIQUE

II.1 DEVELOPPER LE POLE ECONOMIQUE SUD AUX ABORDS DE LA RN113.

La commune d'Aigues-Vives a été intégrée au sein d'un pôle de développement économique de rayonnement régional dans le SCOT Sud Gard. Dans ce contexte, elle envisage de renforcer le pôle économique sud, qui accueille déjà les zones du Mas Pupil, de Lalemande et la carrière, et qui bénéficie de nombreux atouts notamment en matière d'accessibilité (desserte par la RN113, proximité immédiate avec l'échangeur autoroutier de l'A9) et d'attractivité (« effet vitrine » de la RN113, axe très fréquenté).

Aussi, il est prévu :

- **l'implantation d'une nouvelle zone d'activités sur environ 9 ha en bordure de la RN113** en continuité nord du secteur du Mas Pupil qui accueille l'enseigne Brico-Dépôt. Cette zone sera accessible par les accès existants sur la RN113 et la RD6313 qui pourront être réaménagés afin qu'ils soient adaptés à l'augmentation du trafic. Une certaine qualité architecturale et paysagère devra être recherchée afin d'assurer une bonne insertion du projet dans son environnement ainsi que la mise en valeur des abords de la RN113.
- **l'extension de la carrière** en continuité nord de l'actuelle en exploitation, sur environ 25 ha. A moyen terme, le secteur en cours d'exploitation sera réhabilité en espaces naturels (avant d'être rétrocédé à la commune).

La zone d'activités de Lalemande qui a déjà fait l'objet d'une requalification pour la rendre plus attractive, accueille aujourd'hui un certain nombre d'entreprises. Toutefois, aucune extension de cette zone n'est envisagée compte tenu de la présence du risque inondation qui rend inconstructible les terrains aux alentours.

Il s'agira également de prendre en compte l'activité existante de la casse automobile le long de la RN113.

La consommation de l'espace pour l'activité économique à l'horizon 2030 correspond aux besoins en activités exprimés dans les orientations précédemment citées. Elle est estimée à environ **34 hectares** (dont près de 25ha dédiés à l'extension de la carrière et environ 9 ha pour la nouvelle zone d'activités). Cette consommation est plus importante que celle observée sur la période 2001-2017 (environ 26 ha) mais elle est nécessaire pour renforcer l'activité économique sur la commune.

II.2 MAINTENIR LE SITE INDUSTRIEL DE SYNGENTA

Le site industriel de Syngenta sera bien évidemment maintenu en prenant en compte le risque technologique du site à travers le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

II.3 MAINTENIR LES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE AU SEIN DE LA ZONE URBAINE RESIDENTIELLE

Il s'agira de :

- **pérenniser la présence des commerces et services de proximité** du centre-ville sur l'axe de la Grand'Rue et la place Emile Jamais. Il s'agira d'y maintenir la vocation commerciale.
- **améliorer l'accès aux commerces et services** du centre-ville par la sécurisation des parcours piétons et l'amélioration des conditions de stationnement (création de nouveaux parkings).
- **créer un nouvel espace multi-fonctionnel** sur le secteur de la cave coopérative avec l'accueil de logements, de commerces, d'un pôle médical, d'activités tertiaires et d'éventuels services publics.

II.4 PERENNISER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE AGRICOLE

Il s'agira de préserver les terres agricoles afin d'y maintenir l'activité en particulier celles situées sur la moitié sud de la commune (et qui sont en zones inondables) ainsi qu'au nord et au sud du village. Les nouvelles constructions agricoles ne seront autorisées que sur la frange est du village de l'autre côté du Razil afin de permettre l'installation des agriculteurs porteurs de projet tout en limitant le mitage des espaces agricoles.

ORIENTATION N°3 : PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET BATI

III.1 PRESERVER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL

La commune souhaite :

- **préserver les milieux boisés de toute urbanisation** en prenant notamment en compte les zones d'intérêt écologique et les mesures administratives. Afin de garantir la préservation des espaces boisés et de garrigues du nord du territoire, la commune a d'ores et déjà mis en place une politique de protection de ces espaces naturels qui se traduit par l'acquisition des parcelles d'une part et leur classement dans le domaine public d'autre part. En effet, ces espaces recouvrent à la fois un intérêt patrimonial et ludique dans la mesure où ils deviennent des lieux de promenade.
- **préserver les zones agricoles**, et notamment celles situées aux abords du tissu urbain existant, d'une potentielle urbanisation. La préservation des zones agricoles situées au sud de la voie ferrée sera renforcée du fait notamment qu'elles sont touchées par le risque d'inondation du Razil et du Rhône.
- **maintenir des coupures d'urbanisation** entre Aigues-Vives et les communes d'Aubais, de Mus et de Gallargues-le-Montueux.
- **préserver les éléments de paysages de qualité au sein de la zone urbanisée** (arbres remarquables notamment).
- **protéger et valoriser l'architecture du centre ancien** (préservation des façades et requalification des espaces publics notamment).
- **Permettre une éventuelle reconversion du Mas Bégon** pour y développer une activité touristique.

III.2 PROTEGER LES RESERVOIRS ECOLOGIQUES ET LEURS CORRIDORS

Plusieurs secteurs du territoire communal sont susceptibles d'accueillir une biodiversité d'intérêt. La commune, reconnaissant l'intérêt écologique de ces secteurs, s'engage à :

- **préserver les réservoirs de biodiversité** boisés et agricoles identifiés sur la commune :
 - o les collines boisées au Nord : cet espace correspond au principal réservoir de biodiversité boisé à préserver sur la commune.
 - o les espaces agricoles d'intérêt écologique. Ces espaces peuvent être utilisés par l'avifaune patrimoniale des plaines agricoles comme zones de chasse ou de nidification.
- **préserver la perméabilité écologique de la plaine agricole** en limitant son mitage par l'urbanisation et en confortant sa vocation agricole.

- **préserver les milieux humides et les cours d'eau suivants :**

- le Rhône, le Razil et leurs abords en tant que corridors écologiques aquatiques et espaces de bon fonctionnement. Il s'agit de préserver les cours d'eau et leur ripisylve par le maintien d'un espace tampon le long des cours d'eau.
- les zones humides : plan d'eau de l'ancienne gravière du Mas Rouge, le parc photovoltaïque flottant prévu sur une partie du plan d'eau ne remettant pas en cause sa préservation, ni son rôle fonctionnel pour les espèces aquatiques.

III.3 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

Il s'agira notamment de :

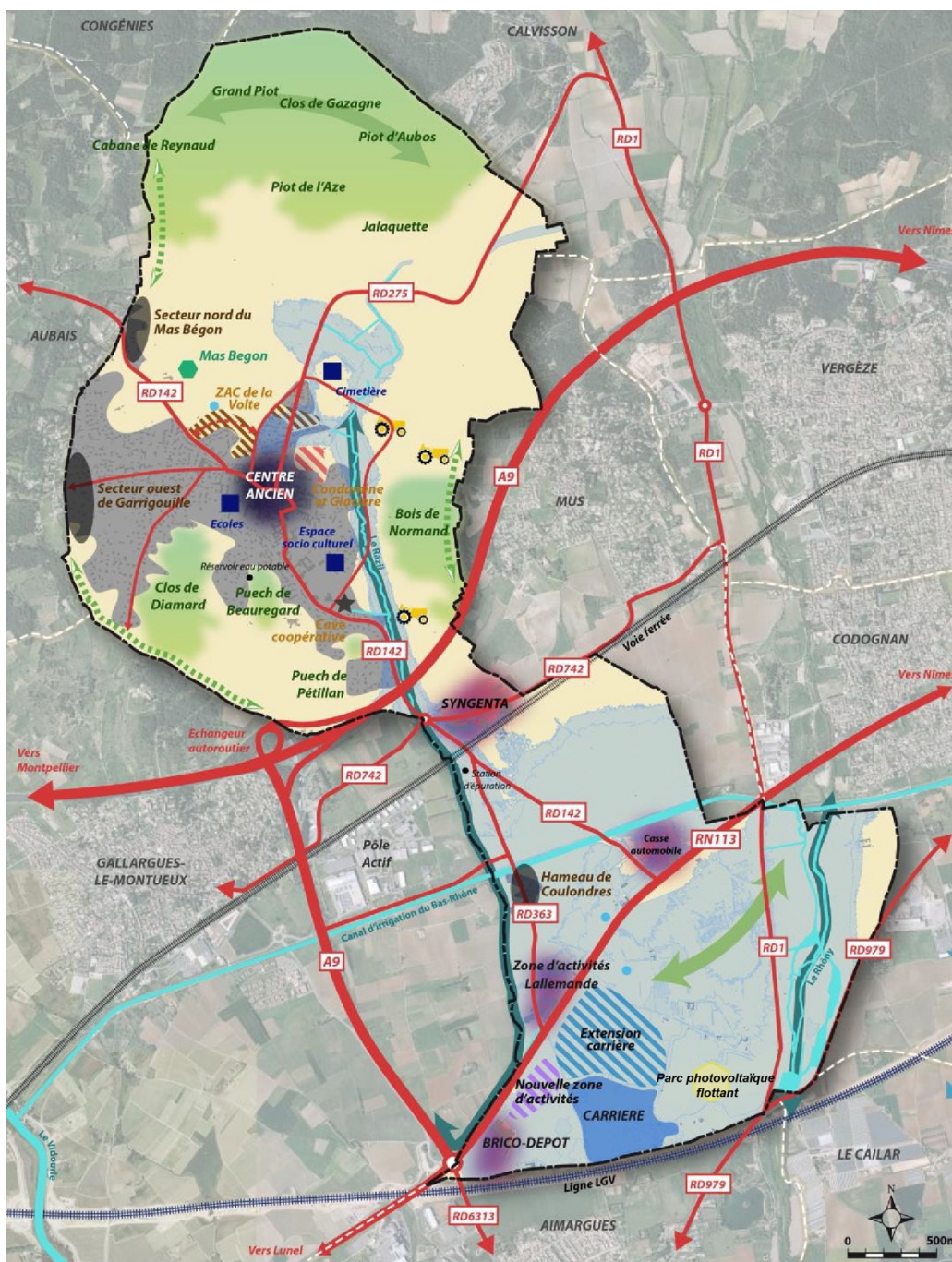
- **prendre en compte le risque inondation** au travers notamment le PPRi Rhône.

Il s'agira aussi d'assurer une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et engager une réflexion préalablement à toute opération d'ensemble afin de compenser l'imperméabilisation des sols.

- **prendre en compte le risque incendie de forêt** qui touche les boisements situés au nord de la commune ainsi que les boisements situés au sud de la zone urbanisée et de l'autre côté du Razil à l'est.
- **prendre en compte le risque retrait gonflement des argiles** en particulier dans les zones constructibles.

CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD

Rappel : les cartes de synthèse des orientations du PADD expriment et localisent ses principales orientations, sans préjudice des conditions définies dans la partie écrite du document.

**ORIENTATION 1 : Maintenir les conditions d'un développement urbain maîtrisé**

- Mobiliser le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine existante
- Requalifier le secteur de la cave coopérative
- Aménager la ZAC de la Volte
- Urbaniser dans un deuxième temps la zone de Condamine et Glacière
- Limiter l'urbanisation des secteurs d'habitat contraints
- Maintenir les zones d'équipements publics existants
- Renforcer les réseaux
- Parc photovoltaïque flottant du Bas Mas Rouge sur le plan d'eau de l'ancienne carrière

ORIENTATION 2 : Soutenir et renforcer l'activité économique

- Implanter une nouvelle zone d'activités
- Étendre la carrière
- Conforter les activités existantes
- Maintenir les commerces et services de proximité dans le centre ancien
- Permettre l'installation des agriculteurs

ORIENTATION 3 : Préserver la qualité du cadre de vie environnemental, paysager et bâti

- Préserver les milieux boisés
- Préserver les zones agricoles
- Maintenir des coupures d'urbanisation
- Permettre une éventuelle reconversion du Mas Bégon
- Préserver les corridors écologiques
- Continuer à assurer la gestion des eaux pluviales
- Prendre en compte le risque inondation