

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



COMMUNE DE Milhaud

Département du Gard (30)

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)



ADELE-SFI

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



AGENCE GAIADOMO Environnement

Le Palais Sud
30126 Tavel
Tel : 06 41 87 57 94
www.gaiadomo-environnement.e-monsite.com



Approbation du POS : DCM du 15.10.1982

Prescription d'élaboration du PLU : DCM du 25.09.2014

Approbation du PLU : DCM du



SOMMAIRE

I. LES ORIENTATIONS GENERALES ET LES OBJECTIFS DU PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.) DE MILHAUD	5
CONTEXTE ET PRINCIPES FONDATEURS DU P.A.D.D. DE MILHAUD.....	6
ORIENTATION N°1 : PRESERVER LE CADRE DE VIE	7
PRESERVER LES GARRIGUES AU NORD ET LA PLAINE AGRICOLE DE LA VISTRENQUE AU SUD.....	7
MODERER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	7
MAINTENIR ET RESTAURER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES	7
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS.....	8
MAINTENIR UNE COUPURE VERTE ENTRE BERNIS ET MILHAUD	8
ORIENTATION N°2 : OPTIMISER LE TISSU URBAIN EXISTANT DANS UN CONTEXTE DE FORTES CONTRAINTES D’AMENAGEMENT.....	9
MOBILISER LES RARES DISPONIBILITES FONCIERES DE L’ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE.....	9
PROMOUVOIR ET ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN	9
OUVRIR UNE NOUVELLE ZONE D’URBANISATION DANS LE SECTEUR SUD-OUEST	9
SOIGNER LA QUALITE PAYSAGERE DES ENTREES DE VILLE.....	10
CONFORTER L’ATTRACTIVITE DU CENTRE ANCIEN ET SON POLE COMMERCIAL DE PROXIMITE	10
ORIENTATION N° 3 : ADAPTER LA VILLE AUX FUTURS BESOINS	11
PRODUIRE DAVANTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX	11
POUSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE POUR DYNAMISER LA VILLE	11
PREVOIR L’ACCUEIL DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS	11
AMENAGER DES ESPACES LUDIQUES POUR FAVORISER LES RENCONTRES	11
DEVELOPPER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS	12
II. CARTES DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE MILHAUD	13



I. LES ORIENTATIONS GENERALES ET LES OBJECTIFS DU PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.) DE MILHAUD

CONTEXTE ET PRINCIPES FONDATEURS DU P.A.D.D. DE MILHAUD

Localisée dans le département du Gard, la commune de Milhaud est limitrophe de la Ville de Nîmes. Cette proximité lui confère un positionnement stratégique et attractif, d’autant qu’elle est desservie par la RN113, par la voie ferrée (avec une gare TER), et se trouve à seulement 2 km de l’échangeur autoroutier de Nîmes-ouest (A9) et 16 km de l’aéroport Nîmes-Alès-Camargue. Cette situation privilégiée a engendré un développement démographique et urbain important puisque la population a été multipliée par plus de trois en l’espace de 45 ans. En 2013, la commune compte 5 755 habitants¹.

Le territoire de Milhaud s’organise autour de deux unités paysagères qui sont de véritables « poumons verts » pour ses habitants : les garrigues au nord et la plaine agricole de la Vistrenque au sud, dont la richesse écologique est avérée. La commune souhaite ainsi valoriser davantage son cadre de vie à travers, d’une part la préservation de ces grandes entités paysagères, et, d’autre part, l’utilisation des rares opportunités foncières qui se présenteront pour optimiser son développement urbain.

Toutefois, le territoire communal est aussi soumis à de nombreuses contraintes qui pèsent fortement sur ses possibilités d’évolution :

- les infrastructures de transport (A9, voie ferrée, RN113) constituent des barrières physiques difficiles à franchir et à intégrer dans un tissu urbain ;
- le risque inondation par débordement du Vistre et de ses affluents est omniprésent sur une grande partie territoire (même si, pour réduire le risque inondation sur les zones habitées, des études encadrées par l’EPTB du Vistre prévoient la dérivation du cours de la Pondre avec un maintien de son tracé actuel) ;
- le captage du stade, utilisé pour l’alimentation en eau potable de la ville, est très proche des zones urbaines : ses périmètres de protection impactent fortement le seul véritable secteur d’extension urbaine au sud-ouest.

Par ailleurs, de très importants projets en cours de gestation impliqueront à terme des conséquences sur le territoire communal. Des bouleversements significatifs sont ainsi à attendre dans les secteurs proches du futur « contournement ouest de Nîmes » et plus spécifiquement autour de son point de raccordement sur l’A9 et de la RN113. La ville de Nîmes projette aussi une reconversion de toute sa « porte ouest », avec notamment de nouvelles infrastructures significatives (gare ferroviaire, Transport Collectif en Site Propre avec parc relais sur le secteur de l’actuel marché gare), qui devraient avoir des résonnances sur un secteur élargi (notamment aux lieux-dits « Sourban-Haut » et « Sourban-Bas »). D’autres projets concernent Milhaud avec notamment la nouvelle Ligne à Grande Vitesse (Contournement ferroviaire de Nîmes et de Montpellier).

La commune a malgré tout la volonté de rester un village avec sa propre identité et sa qualité de vie, tout en tirant parti de sa proximité immédiate de Nîmes et son niveau d’équipements et de services (C.H.U. Carémeau, etc.).

Dans tout ce contexte, les perspectives démographiques et de production de logements à horizon 2030 prises en compte dans le PADD sont les suivantes :

- une population maximale d’environ 7 400 habitants, soit l’accueil d’environ 1 650 habitants supplémentaires par rapport à 2013 (+1,5%/an environ en moyenne) ;
- la réalisation d’environ 700 logements supplémentaires à la fois dans le tissu urbain existant et en extension de celui-ci.

Face à ces perspectives, le PADD s’articule autour de trois grandes orientations :

1. Préserver le cadre de vie ;
2. Optimiser le tissu urbain existant dans un contexte de fortes contraintes d’aménagement ;
3. Adapter la ville aux futurs besoins.

¹ INSEE, Population légale municipale 2013 parue au 1^{er} janvier 2016

ORIENTATION N°1 : PRESERVER LE CADRE DE VIE

PRESERVER LES GARRIGUES AU NORD ET LA PLAINE AGRICOLE DE LA VISTRENQUE AU SUD

Le territoire de la commune de Milhaud comprend au nord, la garrigue et au sud, la plaine agricole de la Vistrenque. La commune a pour objectif la préservation de ces deux entités paysagères, et notamment l’enrayement du phénomène de cabanisation et de mitage qui touche à la fois la garrigue et la plaine agricole.

→ La garrigue, un espace boisé de qualité

La moitié nord de la commune de Milhaud est occupée par la garrigue, espace boisé d’une grande qualité paysagère et environnementale qui a fait l’objet en 2016 d’une étude avec Nîmes Métropole dans l’esprit « charte des garrigues » afin de mettre en œuvre des actions en faveur d’une gestion, d’une prise en compte et d’une valorisation des garrigues.

La commune de Milhaud avec l’appui de Nîmes métropole veut se réapproprier ses garrigues par une gestion globale prenant en compte le risque incendie, interdisant les installations illégales et toute construction entraînant un mitage de l’espace naturel, préservant le petit patrimoine traditionnel comme les capitelles.

→ Préserver la plaine agricole

La plaine agricole de la Vistrenque s’étend au sud de la RN113 et représente plus de la moitié du territoire communal. A la différence des garrigues, elle accueille également de l’activité. La commune promeut l’implantation ou la conversion d’exploitations agricoles en agriculture biologique.

Pour préserver les terres agricoles et pour soutenir l’activité agricole, seules les constructions qui seront nécessaires à l’exploitation agricole seront désormais autorisées, et leur extension sera limitée. Par ailleurs, le Vistre et ses affluents engendrent un risque inondation qui impacte fortement la plaine.

MODERER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Le territoire de Milhaud est concerné par de nombreuses contraintes d’aménagement : de ce fait, les opportunités de développement urbain situées en continuité de l’urbanisation existante (sans avoir à franchir les barrières physiques formées par les infrastructures de transport) sont rares. De ce fait, seul environ 10 hectares seront consommés à horizon 2030, sur le secteur sud-ouest (sachant que de nombreux espaces de la future zone d’urbanisation concernés surtout par le risque inondation et les périmètres de protection du captage du stade ne seront pas construits et seront donc dédiés à de la rétention pluviale et à des espaces de loisirs et de détente). S’ajoutent à ce chiffre près de 4 hectares destinés à être aménagés en d’autres espaces verts de détente, de loisirs et sportifs. En comparant ce nombre aux 53 hectares consommés au total entre 2001 et 2015¹, apparaît donc une réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels estimée à environ 75% à horizon 2030.

MAINTENIR ET RESTAURER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Dans le cadre de l’état initial de l’environnement de la commune, la trame verte et bleue de la commune a été définie. Les principaux corridors à préserver sont ceux du Vistre et de ses affluents : dans ce contexte, la commune, en concertation avec l’EPTB Vistre, a pour objectif de favoriser la restauration écologique et la revitalisation des principaux cours d’eau et de leurs abords. Les travaux de revitalisation du Vistre étant déjà achevés.

Concernant les continuités secondaires, principalement au niveau des boisements, elles doivent être maintenues dans la mesure où il s’agit de zones permettant aux espèces d’accomplir leur cycle de vie et/ou de se déplacer.

¹ Cf. pièce n°1 du PLU : « Rapport de présentation ».

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

Trois risques naturels prédominent sur la commune de Milhaud. Il s’agit de les prendre en compte afin de protéger la population.

- **Le risque inondation** : ce risque résulte de la présence du Vistre au sud de la commune et de ses affluents qui causent, lors des épisodes pluvieux majeurs, des débordements importants qui inondent toute la plaine agricole ainsi qu’une partie de la zone urbanisée. Pour réduire ce risque d’inondation, des études sont inscrites au PAPI 2 Vistre porté par l’EPTB Vistre pour la dérivation du cours d’eau de la Pondre ; les abords du lit principal recevront un traitement paysager et serviront de liaison douce.
- **Le risque feux de forêt** : il touche essentiellement la zone de garriguet au nord de l’A9.
- **Le risque retrait-gonflement des argiles** : bien que le risque soit faible sur la commune, des mesures sont à prendre en compte dans la conception des constructions.

MAINTENIR UNE COUPURE VERTE ENTRE BERNIS ET MILHAUD

A l’exception d’un linéaire de constructions destinées à l’activité longeant la RN113 jusqu’en limite communale, une coupure d’urbanisation existe entre ces deux communes : elle correspond aussi à un corridor écologique (espace de bon fonctionnement du cours d’eau) à préserver. Cette coupure verte sera maintenue.

ORIENTATION N°2 : OPTIMISER LE TISSU URBAIN EXISTANT DANS UN CONTEXTE DE FORTES CONTRAINTES D’AMENAGEMENT

Le territoire de Milhaud étant soumis à de nombreuses contraintes, le développement de la commune se fera en priorité par la mobilisation des disponibilités foncières existantes au sein de l’enveloppe urbaine et par le renouvellement urbain. Un seul secteur d’extension urbaine sera envisagé, et sera situé à l’intérieur de la ceinture de la RN113, au sud-ouest de la commune (Fiotes, Aubépin) : il mérite donc une approche globale avec les espaces de potentiel renouvellement urbain situés à proximité en vue d’un développement qualitatif.

MOBILISER LES RARES DISPONIBILITES FONCIERES DE L’ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

L’enveloppe urbaine de Milhaud offre encore quelques disponibilités foncières, mais beaucoup sont soumises à de fortes contraintes. La commune saisira différentes opportunités foncières afin d’optimiser le tissu urbain existant, tout en tenant compte des différentes contraintes.

PROMOUVOIR ET ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

La commune impulsera le renouvellement urbain qui se fera, d’une part, dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble à l’ouest de la ville, et d’autres parts au gré des opportunités foncières. Le renouvellement urbain permettra notamment d’optimiser l’existant, et de redynamiser des secteurs peu attractifs, voire en friche.

L’entrée de ville ouest, qui correspond au nord de la route de Montpellier et à la zone d’activités des Aubépins est un secteur privilégié de renouvellement urbain. En effet, si cette entrée de ville accueille certaines activités économiques dynamiques avec notamment le centre commercial et la présence de quelques enseignes attractives, elle fait aujourd’hui état de plusieurs friches dues à des cessations d’activités. Dans ce cadre, la commune favorisera la mutation de cette entrée de ville ouest par la mobilisation des sites abandonnés et en permettant la réalisation de programmes de constructions mixtes avec logements et commerces. L’opération permettra notamment de réaliser de nouveaux logements au vu de la rareté foncière et de répondre à la carence de la commune en logements sociaux.

OUVRIR UNE NOUVELLE ZONE D’URBANISATION DANS LE SECTEUR SUD-OUEST

Le secteur sud-ouest constitue la seule opportunité à l’intérieur de la ceinture de la RN113. Il s’agira donc de créer une zone urbaine de qualité prenant en compte toutes les importantes contraintes existantes, en réponse aux différentes nécessités et obligations de la commune en terme de développement. Cette opération se fera d’une part, par renouvellement urbain, comme évoqué ci-dessus, et d’autre part par l’ouverture à l’urbanisation du secteur sud-ouest. De plus, la densité en logements dans ce nouveau quartier d’habitat sera plus importante que dans la moyenne du tissu urbain existant.

De nombreuses zones à urbaniser inscrites au POS sont abandonnées du fait d’une meilleure connaissance des risques naturels et de leur prise en compte. Ces zones représentaient une surface d’environ 20 hectares.

SOIGNER LA QUALITE PAYSAGERE DES ENTREES DE VILLE

La commune veut améliorer la qualité paysagère des entrées ouest, est et sud :

- à l’entrée ouest, une attention particulière sera apportée à la qualité paysagère dans le cadre de la requalification du secteur des Aubépins et de ses alentours ;
- à l’entrée est, des espaces verts et fleuris valoriseront le secteur ;
- à l’entrée sud (RD 262), il est prévu des espaces publics de loisir et détente et sportifs.

CONFORTER L’ATTRACTIVITE DU CENTRE ANCIEN ET SON POLE COMMERCIAL DE PROXIMITE

La commune mène une politique :

- de maintien de l’attractivité du centre ancien en facilitant l’accès au cœur du village pour en augmenter la fréquentation et pérenniser la vocation commerciale des places et des axes principaux du centre ancien ;
- de préservation du patrimoine architectural ancien principalement dans le centre du village et le long des routes de Nîmes et de Montpellier.

L’amélioration de l’accessibilité du centre se fera par une augmentation du parc de stationnement à proximité des entrées de ville et par le développement du réseau piéton, qui permettra de sécuriser les déplacements doux.

ORIENTATION N° 3 : ADAPTER LA VILLE AUX FUTURS BESOINS

PRODUIRE DAVANTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Afin de répondre aux demandes des foyers en difficulté d’une part, et aux obligations de la commune en matière de logements locatifs sociaux d’autre part, la commune s’engage à produire davantage de logements locatifs sociaux, dans le respect de la mixité sociale. Dans la future zone d’urbanisation nouvelle et dans le tissu urbain existant, la réalisation d’au moins 30% de logements sociaux sera également imposée dans les programmes d’habitat.

POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE POUR DYNAMISER LA VILLE

→ « Conforter » la zone d’activités Trajectoire

La zone d’activités Trajectoire, située à l’est de la ville le long de la RN113, regroupe de nombreuses entreprises. Il est donc important pour la commune de conforter cette zone d’activités qui est aujourd’hui dynamique et occupée dans sa totalité et qui est notamment desservie par la fibre optique, véritable atout de compétitivité.

→ Prévoir le développement des réseaux d’énergie et des communications numériques

Il s’agit notamment d’accompagner le déploiement du réseau de fibre optique de Nîmes Métropole afin d’assurer une desserte performante sur l’agglomération.

PREVOIR L’ACCUEIL DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS

Au vu de l’augmentation de la population dans les années à venir, il est nécessaire de prévoir la réalisation de nouveaux équipements et de nouveaux aménagements. Ainsi plusieurs projets sont à l’étude :

- un gymnase ;
- une zone d’urbanisation future à vocations multiples pouvant accueillir, en plus de l’habitat mixte, un pôle médical, une maison de partage, et des bâtiments publics.

AMENAGER DES ESPACES LUDIQUES POUR FAVORISER LES RENCONTRES

Dans le secteur du lycée, fortement impacté par le risque inondation et inconstructible, la commune veut aménager une aire de loisirs, avec plateau sportif, espace vert public offrant une perspective depuis la RN 113 et un traitement paysager de qualité.

Sur le site archéologique situé entre la Pondre et la rue des Troènes, la commune a pour objectif de valoriser un espace d’environ 1 ha en créant un jardin public, offrant une perspective végétalisée en frange de la RN 113.

Dans le cadre de l’opération d’ensemble du secteur sud-ouest, toute la partie contiguë à la RN 113, située sur la zone de captage du puits du stade, sera végétalisée et traitée en espace public de qualité pour offrir un poumon vert ludique.

DEVELOPPER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS

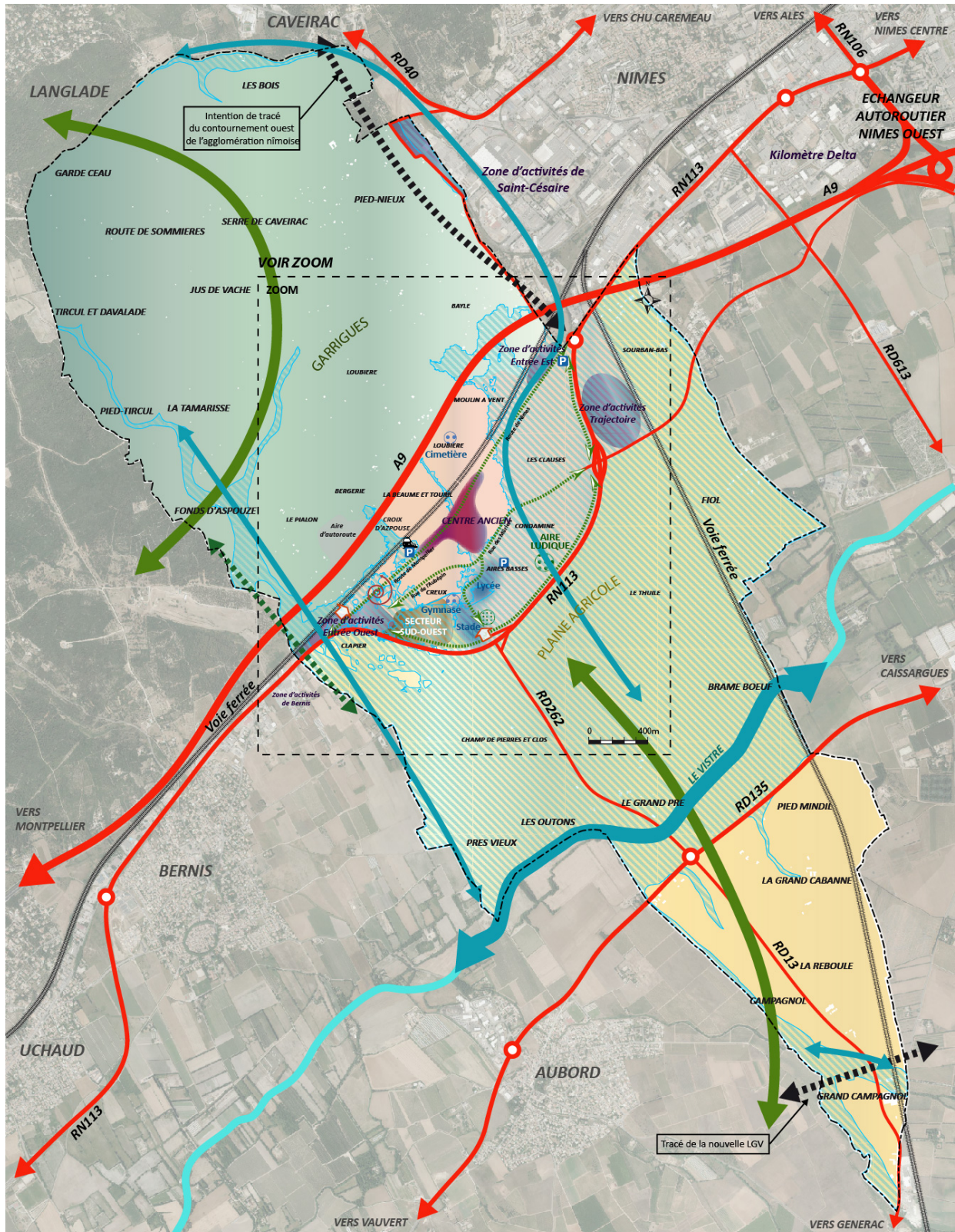
Dans un souci de réduire l’usage des véhicules motorisés sur les zones urbanisées, la commune veut favoriser les mobilités « douces ».

Dans le centre ville des zones bleues de stationnement avec disque ont déjà été mises en place. Deux aires de stationnement seront implantées aux entrées de ville, de manière à diminuer les déplacements des automobiles, en favorisant les déplacements doux. Par ailleurs une aire de parking à proximité immédiate de la gare SNCF va faire l’objet d’une étude.

L’implantation des lotissements au fil des années, en frange de RN 113, a amorcé un cheminement « doux » d’est en ouest : la commune va l’exploiter, le sécuriser et l’étendre pour offrir une promenade arborée débouchant sur les espaces publics et ludiques. Le cheminement existant le long du ruisseau de la Poudre fera partie intégrante de ce réseau et pourra permettre à terme d’assurer la jonction avec la zone de revitalisation du Vistre dans la plaine.



II. CARTES DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE MILHAUD



PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

- Préserver les garrigues au nord
- Préserver la plaine agricole de la Vistrenque
- Maintenir les corridors écologiques
- Prendre en compte le risque inondation
- Maintenir une coupure verte entre Milhaud et Bernis

OPTIMISER LE TISSU URBAIN EXISTANT

- Promouvoir et accompagner le renouvellement urbain
- Poursuivre le développement urbain au sud-ouest
- Requalifier l'entrée de ville ouest
- Conforter l'attractivité du centre ancien et son pôle commercial de proximité

ADAPTER LA VILLE AUX FUTURS BESOINS

- Poursuivre le développement économique pour dynamiser la ville
- Prévoir l'accueil de nouveaux équipements
- Aménager des espaces ludiques
- Développer les déplacements doux
- Réaliser des aires de stationnement



PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

- Préserver les garrigues au nord
- Préserver la plaine agricole de la Vistrenque
- Maintenir les corridors écologiques
- Prendre en compte le risque inondation
- Maintenir une coupure verte entre Milhaud et Bernis

OPTIMISER LE TISSU URBAIN EXISTANT

- Promouvoir et accompagner le renouvellement urbain
- Poursuivre le développement urbain au sud-ouest
- Requalifier l'entrée de ville ouest
- Conforter l'attractivité du centre ancien et son pôle commercial de proximité

ADAPTER LA VILLE AUX FUTURS BESOINS

- Poursuivre le développement économique pour dynamiser la ville
- Prévoir l'accueil de nouveaux équipements
- Aménager des espaces ludiques
- Développer les déplacements doux
- Réaliser des aires de stationnement