



Aménagement du secteur Aubépin

Création de ZAC
(Zone d'Aménagement Concerté)

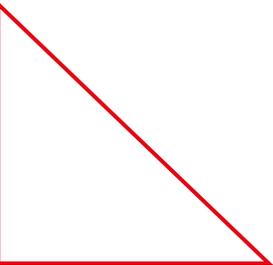
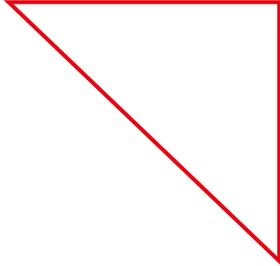


DOSSIER DE CONCERTATION PUBLIQUE

Cahier n°1

Février 2021

AVANT-PROPOS



Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 13 avril 2017, la municipalité de Milhaud a fait le choix d'orienter la majeure partie de son développement urbain sur un secteur d'environ 17 hectares dans le sud-ouest de son territoire.

Ce secteur dénommé « **Aubépin** » est desservi par la Route de Montpellier et la rue de l'Aubépin.

Ce secteur classé **1AU et UCa** dans le PLU en vigueur, correspond pour partie à une zone d'activité économique et d'autre part à l'une des dernières opportunités d'extension urbaine sur la commune.

Il est voué à être équipé à court ou moyen terme. Il est destiné à **accueillir principalement de l'habitat** dont un pourcentage du programme global des constructions devra être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, ainsi que des **équipements publics**. L'extrémité Sud de la zone accueillera un **parc urbain**.

Par ailleurs, la Commune de MILHAUD a opté pour la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** en guise d'outil opérationnel pour la réalisation du futur quartier. La **concertation publique** est une des étapes essentielles du processus de création d'une ZAC.

Afin de l'accompagner dans la réalisation des études dites « préalables à la création d'une ZAC », le Conseil Municipal de MILHAUD a confié à la SPL AGATE une mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage par délibération en date du 14 Février 2019.

ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET



Maître d'ouvrage (MOA) du projet :
Commune de MILHAUD



Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) :
Société Publique Locale AGATE



Les partenaires :

La **Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole** est partenaire de ce projet de création de ZAC.

L'**Établissement Public Foncier d'Occitanie** et l'**Agence d'Urbanisme de la Région Nîmoise et Arlésienne** ont apporté leurs compétences en matière d'expertise foncière et de planification.



L'équipe-projet :

En vue de la réalisation des études préalables à la création de la ZAC, il a été constitué une équipe pluridisciplinaire regroupant des compétences en urbanisme et planification, paysage et environnement, hydraulique, déplacements, etc. : **Agence COSTE**, le bureau d'études **ADELE SFI**, le cabinet **CHIVAS**, le bureau d'études **EODD**, le cabinet **HORIZON CONSEIL** et le bureau d'études **AQUA GEOSPHERE**.

LA CONCERTATION

COMMENT ET POURQUOI ?

La présente concertation (ouverte par délibération du Conseil Municipal du 17 Septembre 2020) concerne **le projet d'aménagement du secteur « Aubépin » situé au Sud-Ouest** du territoire de la commune de Milhaud.

Cette concertation s'inscrit dans les dispositions réglementaires prescrites par **l'article L103. 2 du Code de l'Urbanisme** qui prévoit : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées [...] 2° La création d'une zone d'aménagement concerté... ».

La concertation a pour objet d'associer les habitants, les associations et toute autre personne concernée à l'élaboration d'un projet. Elle constitue un temps d'information et d'échanges avec l'ensemble des personnes concernées,

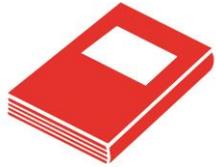
permettant de recueillir l'expression des avis et d'enrichir le contenu du projet par les remarques et propositions du public.

Par délibération du 17 Septembre 2020, le Conseil Municipal de la Ville de Milhaud a délibéré pour l'ouverture de cette concertation et en a fixé les objectifs et les modalités.

A l'issue de la concertation, la Ville de Milhaud analysera les avis exprimés et contributions en vue d'établir le bilan de cette concertation, qui sera approuvé par délibération du Conseil Municipal et rendu public.

LA CONCERTATION

COMMENT S'INFORMER ?



Dossier de concertation :

Le présent dossier de concertation retrace la genèse du projet et présente les objectifs de la collectivité à travers ce projet, l'outil opérationnel choisi pour sa mise en œuvre et le calendrier prévisionnel.

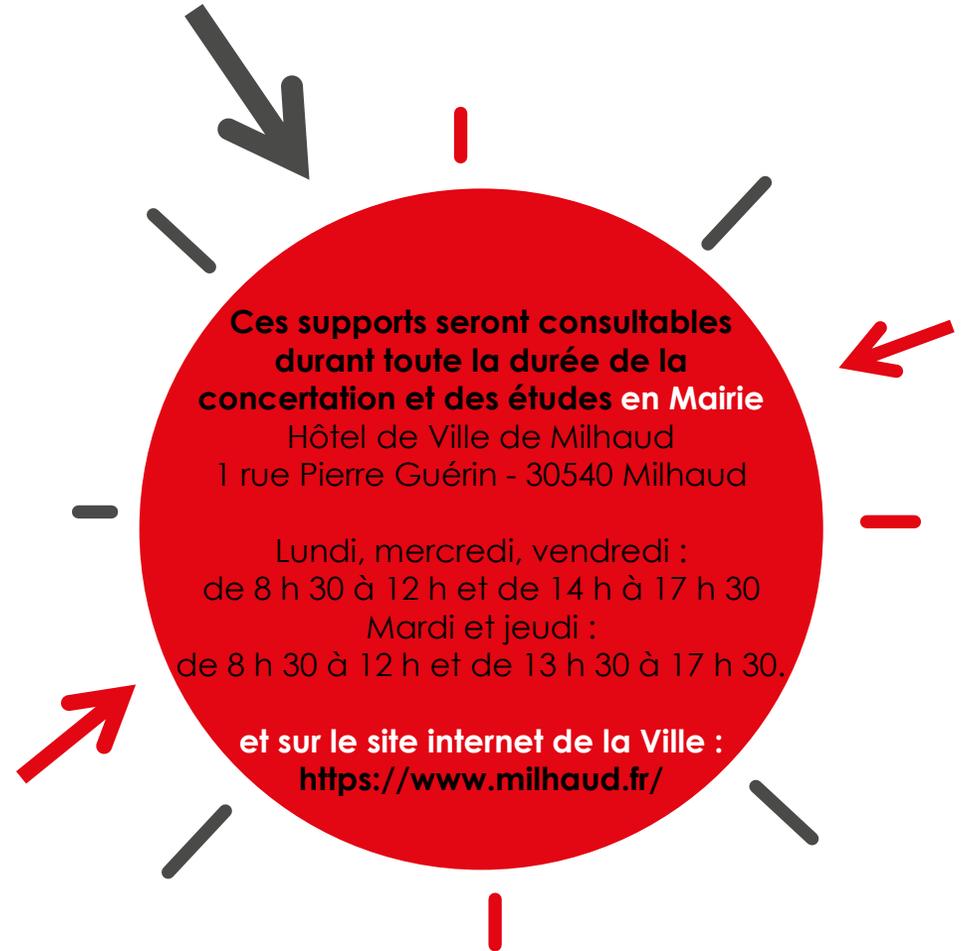
Il présente également la première étape des études préalables à la création de la ZAC.

Ce dossier de concertation sera complété au fur et à mesure de l'avancée des études.



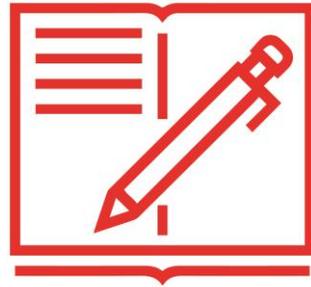
Panneaux d'exposition :

Le contenu de la concertation et des études sera également mis à disposition du public sous la forme de panneaux d'affichage.

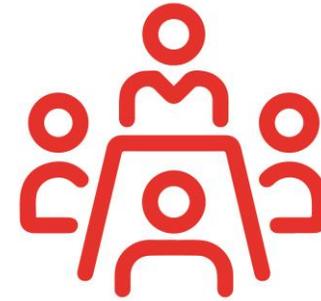


LA CONCERTATION

COMMENT PARTICIPER ET DONNER SON AVIS ?



Un registre de concertation papier à feuillets non modifiables et numérotés est mis à disposition du public en Mairie de Milhaud. Vous pouvez y inscrire librement vos avis, remarques, suggestions ou questions.



Une réunion publique, en cours d'études, sera organisée, par la Ville de Milhaud et son Assistant à Maîtrise d'Ouvrage la SPL AGATE. Chacun sera invité à venir s'informer et s'exprimer par le biais des différents moyens de communication de la Ville de Milhaud.

LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

LA DÉFINITION JURIDIQUE

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel, qui permet à une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains,

- notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (art. L311-1 du Code de l'Urbanisme)
- en vue de la réalisation de constructions de toute nature :
à usage d'habitation, de commerce, d'industries ou de service, d'installations et équipements collectifs publics ou privés.

La ZAC de l'Aubépin sera **à maîtrise foncière partielle**, c'est-à-dire que le maître d'ouvrage n'acquerra pas l'ensemble des surfaces du périmètre de la ZAC.

La ZAC est une procédure d'initiative et d'intérêts publics.

LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

SON PROCESSUS

La procédure de Z.A.C comporte deux étapes :

L'ÉTAPE DE LA CREATION

constitue le premier volet de la démarche engagée. Elle définit l'opportunité de réaliser l'opération et ses effets, en analysant notamment les impacts prévisibles sur l'environnement et les mesures compensatoires.

La décision de création de ZAC résulte d'études préalables et s'appuie sur un dossier comprenant :

- un rapport de présentation,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre,

L'ÉTAPE DE LA REALISATION

qui permet de préciser la nature du projet et d'établir les conditions précises de sa réalisation (financement, programme urbain).

Le dossier de réalisation comprend :

- le programme des équipements publics,
- le projet de programme global de construction
- les modalités prévisionnelles de financement.



ARTICULATION AVEC LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Au regard de son envergure et des risques présents, le projet est concerné par différentes procédures du Code de l'Environnement. **Un dossier demande d'Autorisation Environnementale Unique, comprenant dossier Loi sur l'Eau, sera élaboré et soumis aux services de l'Etat.**

LES OBJECTIFS DE LA VILLE AVEC CE PROJET



Respecter les documents-cadres supra-communaux (SCOT, PLH, etc.) et appliquer le PLU communal et en traduire ses Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Maitriser quantitativement le développement démographique et urbain de la commune et assurer une bonne adéquation entre les besoins actuels et futurs recensés et le niveau des équipements publics,

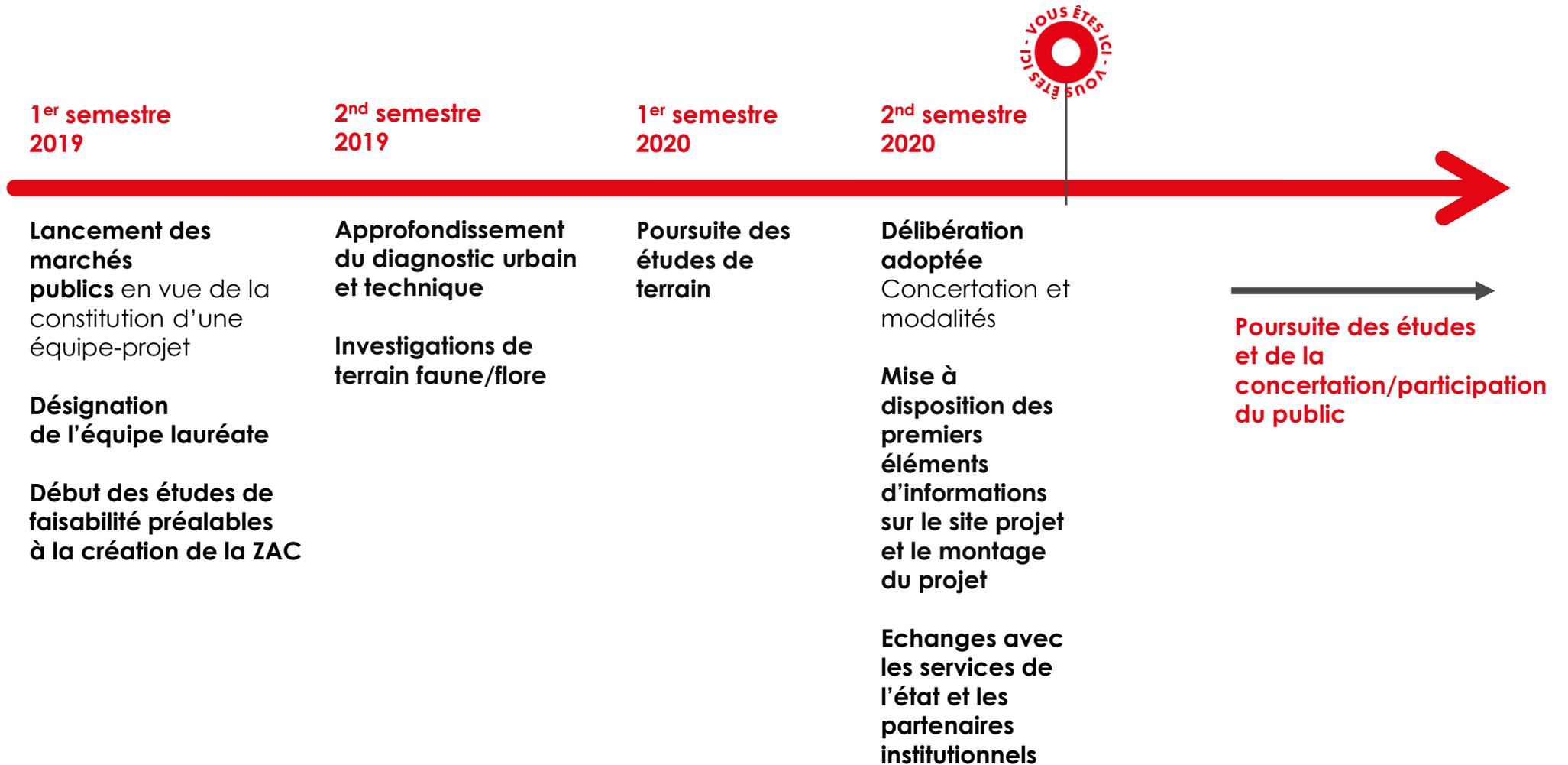


Maitriser qualitativement le développement démographique et urbain de la commune dans le but de renforcer la mixité sociale et générationnelle et garantir la qualité de vie des habitants actuels et futurs.



Revaloriser la zone d'activité de l'Aubépin et l'entrée Ouest de Milhaud.

LE CALENDRIER



Le présent calendrier sera également complété au fur et à mesure de l'avancée des études.

LES ÉTUDES EN COURS ET LES RÉSULTATS DU DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE

ÉTUDES RÈGLEMENTAIRES :

cadre législatif et procédures à prendre en compte

ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES :

occupation du site, paysage, biodiversité, potentiel en énergies renouvelables, pollution des sols, etc.

ÉTUDES TECHNIQUES

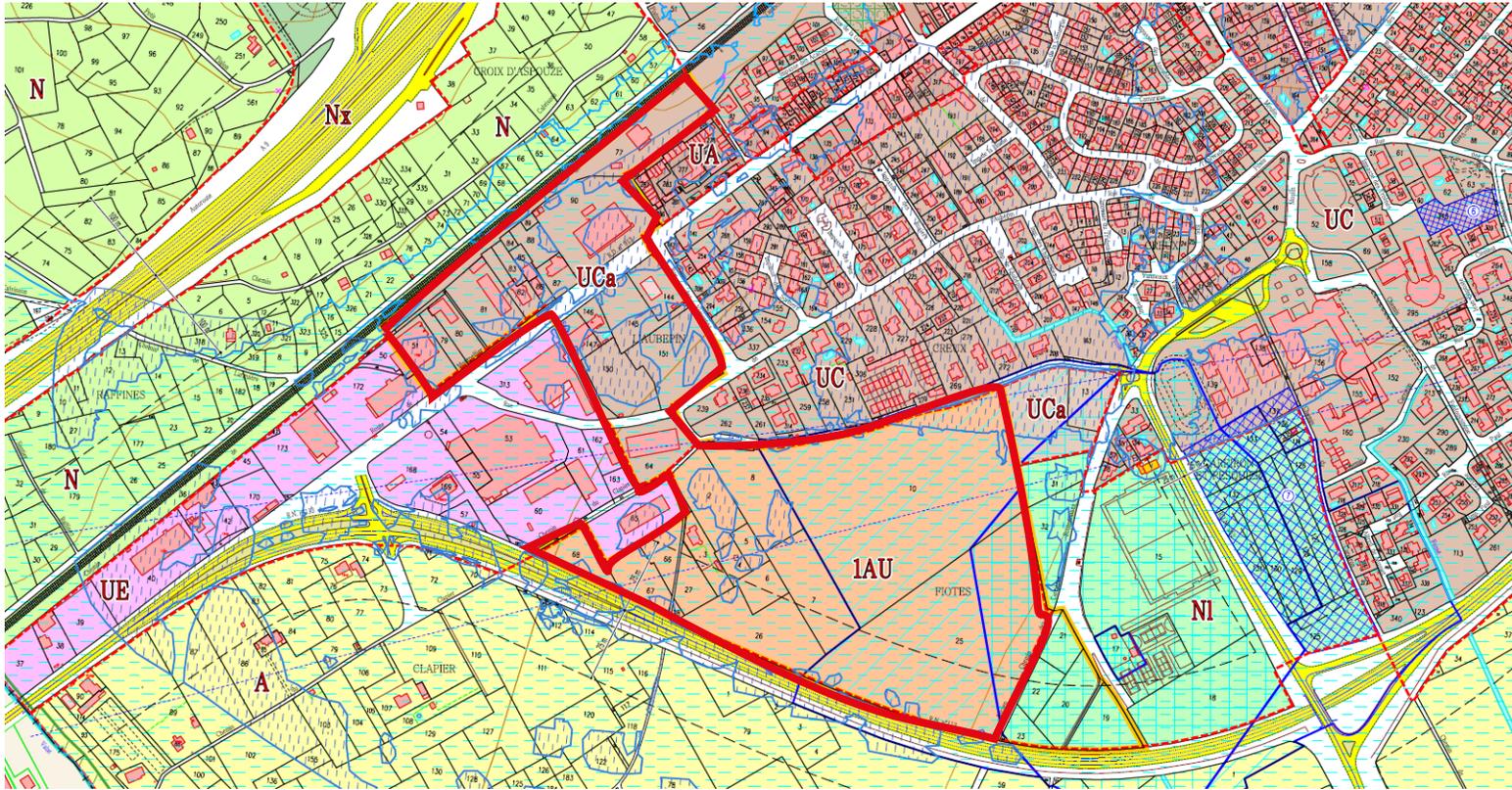
liées aux risques et servitudes présentes sur le site d'études, évoquées ci-après (hydrauliques, géotechniques, lignes HT, hydrogéologie, etc.)

ÉTUDES DE FAISABILITÉ D'UN PROJET :

Desserte en VRD, estimations capacitaires, etc.

CE QUE DIT LE PLU COMMUNAL EN VIGUEUR

REGLEMENT ET ZONAGE



Zonage concerné

Le secteur est classé **1AU** et **UCa** dans le PLU en vigueur.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est soumise à modification du PLU et à la réalisation des équipements nécessaires (voiries, réseaux, etc.)

Les zones UCa et 1AU sont principalement destinées à accueillir de l'habitat. La création de commerces est autorisée dans la zone UCa.

Principales règles

Dans les zones 1AU et UCa, au moins 30% de logements locatifs sociaux doivent être intégrés dans le programme de logements.

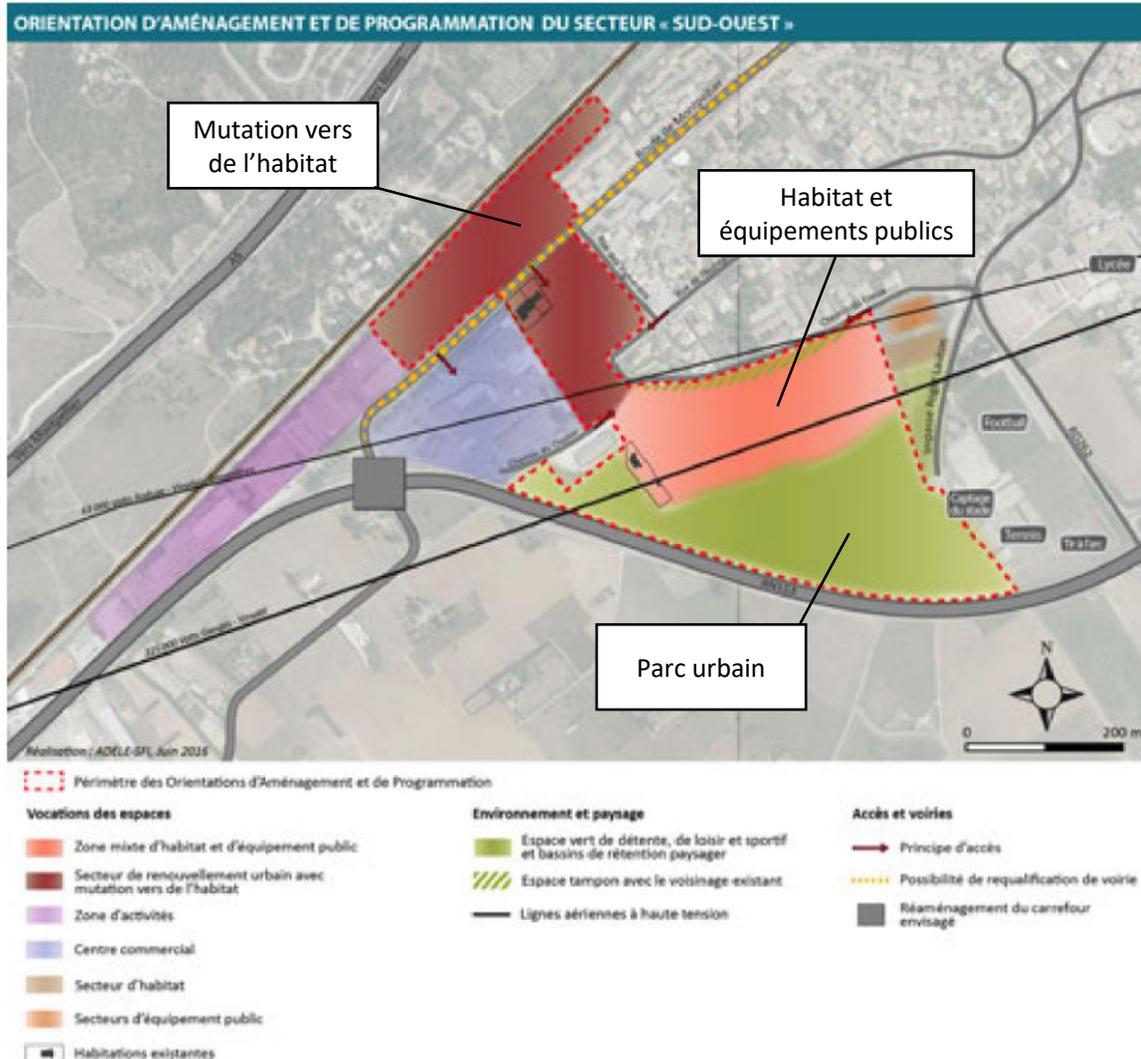
L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% dans la zone Uca.

La hauteur de construction est limitée à 8m à l'égout du toit et R+2 dans la zone UCa. Elle est limitée à 9m au faitage des toitures dans la zone 1AU.

Le PLU peut être amené à évoluer pour la réalisation du projet.

CE QUE DIT LE PLU COMMUNAL EN VIGUEUR

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Principes d'aménagement retenus dans l'OAP

Habitat : 400 logements projetés, dont 30% seront des logements locatifs sociaux. La moitié des logements seront réalisés au Nord de la route de Montpellier.

Équipements publics : La partie centrale de la zone a vocation à accueillir des équipements publics et des logements.

Espaces verts : Le Sud de la zone verra l'aménagement d'un parc urbain. Cet espace destiné aux loisirs et à la pratique d'activités sportives servira également à la gestion des risques liés aux eaux pluviales.

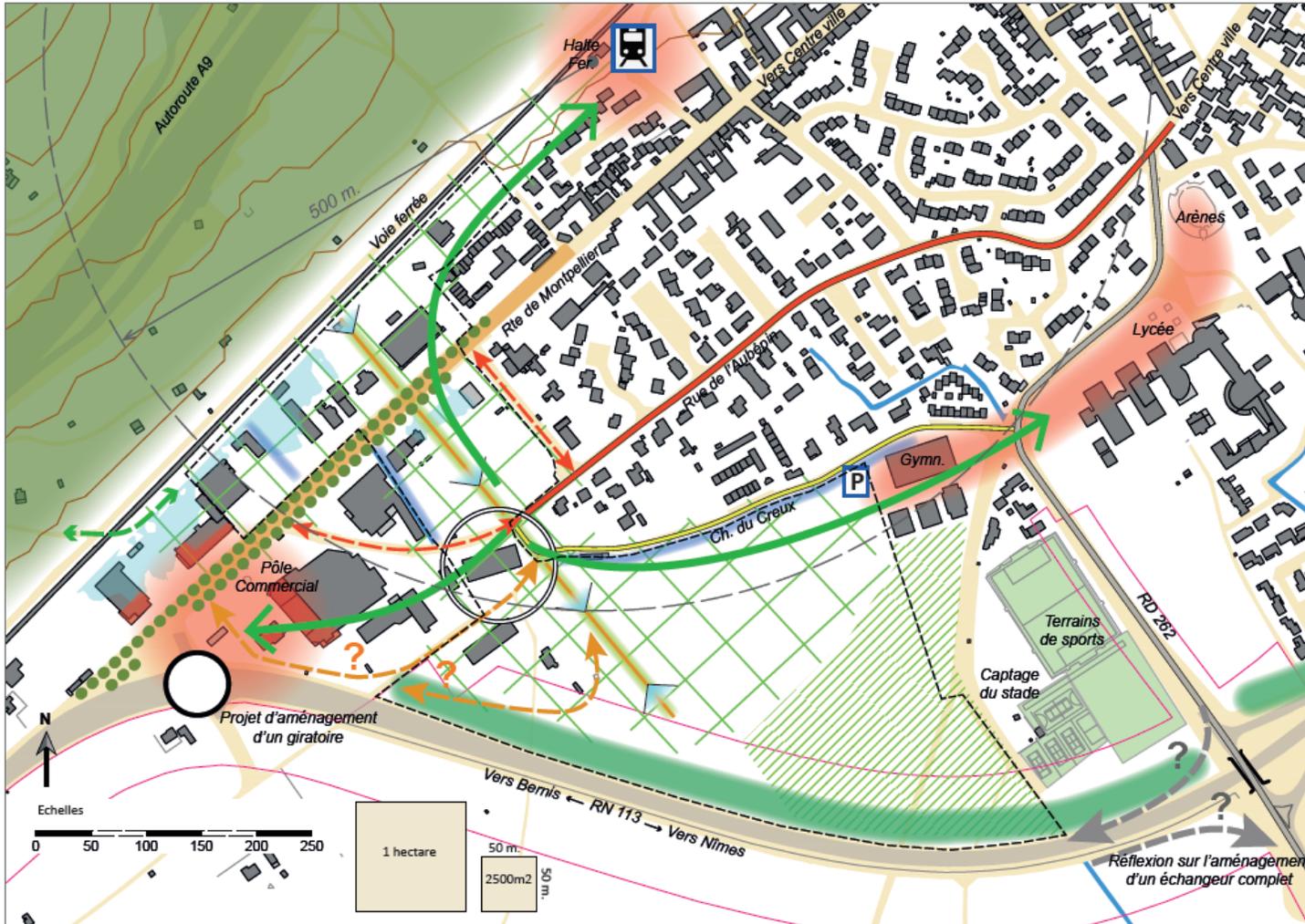
Voies et déplacements :

- Les principaux axes d'accès à la zone sont la Route de Montpellier, le Chemin du Clapier et la Rue de l'Aubépin.
- Le Chemin du Creux ne servira pas d'accès principal mais continuera de desservir les habitations existantes.
- Une voirie interne sera aménagée, reliant la Route de Montpellier et le Chemin du Creux. Des cheminements piétons accessibles aux personnes à mobilité réduite seront aménagés le long de cet axe.
- Un cheminement doux avec aménagement paysager sera aménagé le long du Chemin du Creux et servira d'espace tampon avec le voisinage existant.

Environnement et paysage : Ces enjeux seront pris en compte : En plus du parc urbain et de l'aménagement paysager du Chemin du Creux cités ci-dessus, les grands arbres seront maintenus dans la mesure du possible et des alignements d'arbres seront plantés le long des voiries internes.

PREMIERES INTENTIONS DE PROJET

SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC STRATEGIQUE



La mise à distance du projet par rapport à la RN 113

- Un parc naturel pour les habitants, avec la mise à profit des contraintes cumulées des PPRI + PPRR
- Une mise en scène paysagère, avec la mise à profit des contraintes de la Loi Barnier

Le traitement de l'entrée de ville

- Le profil de l'espace public stratégique de la route de Montpellier, à recomposer
- Zones inconstructibles (PPRI) particulièrement impactante, à intégrer ou étudier plus finement

L'accessibilité du projet

- Une articulation nord/sud difficile, au centre du périmètre de projet
- La recherche d'une issue au chemin de Clapier
- Le maintien du chemin du Creux en desserte avec impossibilité de créer une voie structurante (PPRR + PPR)
- La rue de l'Aubépin, au gabarit peu adapté pour une augmentation de la circulation de futures véhicules
- Un choix à faire sur la liaison entre rue de l'Aubépin et route de Montpellier
- La recherche d'une alternative à la rue de l'Aubépin : un échangeur complet avec la RN 113 ?

L'utilisation des éléments paysagers et géographiques

- La fonction structurante des fossés, potentiellement support de cheminements piétons
- Des coteaux boisés, à révéler
- Des alignements d'arbres à conserver
- Un sens du territoire à restaurer et des ouvertures visuelles à mettre en scène

La mutation d'une zone artisanale, vers un quartier plus convivial, fonctionnel et à l'échelle des habitants

- La reconquête d'un espace routier au profit des habitants
- Un maillage urbain, à l'échelle du piéton, à créer
- Les pôles attractifs : de commerces et services, d'équipements (lycée, stades, arènes...), de déplacements (halte ferroviaire)
- Des mises en liaisons stratégiques, en mode doux, à prévoir
- La prise en compte d'usages existants (passage tunnel sous voie ferrée)

Les projets «périphériques»

- Le projet de réaménagement du carrefour d'entrée en giratoire
- Une réflexion engagée avec Etat et Département pour améliorer l'échangeur (à compléter ou remplacer par giratoire)
- Le confortement et la valorisation de la halte ferroviaire de Milhaud
- La création de stationnements, nécessaires en complément des équipements sportifs

Fond de carte

- Périmètre de projet
- Bâti
- Espaces publics : places, rues et abords, aires de stationnements...
- RD 262, sortie de Milhaud vers Nîmes
- Cours d'eaux temporaires
- Terrains de sport
- Relief (courbes alti. 5 m.)
- Recul des constructions Loi Barnier

DIAGNOSTIC DU SITE PROJET

Atouts

- Accessibilité : proximité de Nîmes, axes structurants (RN113, RD262), gare ferroviaire
- Connectivité avec la ville de Nîmes par le train et le bus (8 arrêts à Milhaud, dont un dans le périmètre du projet)
- Proximité du centre villageois : 10 minutes de marche
- Proximité immédiate d'équipements sportifs et de commerces

Risques & Enjeux

- Une zone d'activité commerciale en perte de vitesse
- Le risque inondation présent sur le secteur
- Une problématique de protection du captage du Stade
- Les nuisances sonores induites par la proximité de la RN113
- Des lignes Haute Tension traversent le site projet et imposent un recul
- La préservation de la biodiversité

Objectifs

- Répondre aux besoins en logements, aussi bien quantitativement que qualitativement
- Proposer des typologies variées pour encourager la mixité sociale et favoriser les parcours résidentiels
- Revaloriser la zone d'activité et recréer une entrée ville le long de la route de Montpellier
- Réaliser un réseau de voirie et de cheminements doux s'appuyant sur l'existant tout en assurant des liaisons efficaces
- Apporter une offre de stationnement adaptée
- Créer des équipements publics répondant aux besoins exprimés
- Créer un espace vert paysager assurant à la fois :
 - Le recul par rapport à la RN113 pour des raisons acoustiques
 - La gestion du risque d'inondation et la protection du captage du Stade
 - La protection de la biodiversité
 - Une fonctionnalité récréative pour les habitants de la Commune

