

DOSSIER D'APPROBATION

Révision du PLU prescrite le : 17 juillet 2014

PLU arrêté le : 24 mars 2016

PLU approuvé le : 21 décembre 2016

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Révision du Plan Local d'Urbanisme
PLU Beaucaire





SOMMAIRE

Préambule	5
<i>Portée et contenu du PADD</i>	6
<i>Beaucaire, une situation géographique privilégiée entre Provence et Languedoc</i>	8
<i>Avant-propos : les fondements du PADD beaucairois</i>	9
<i>ORIENTATION 1 : Beaucaire : une ville toujours plus dynamique et attractive</i>	11
<i>Objectif 1 : Conforter les activités existantes</i>	12
<i>Objectif 2 : Revitaliser le centre-ville</i>	14
<i>Objectif 3 : Poursuivre une dynamique de développement économique</i>	15
<i>ORIENTATION 2 : Améliorer les déplacements et conforter les liaisons entre Provence et Languedoc</i>	16
<i>OBJECTIF 1 : Beaucaire, pour une amélioration des circulations à l'échelle de la ville</i>	18
<i>OBJECTIF 2 : Beaucaire, entre Languedoc et Provence</i>	20
<i>ORIENTATION 3 : la valorisation des patrimoines et ressources</i>	21
<i>Objectif 1 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et agricole du territoire</i>	22
<i>Objectif 2 : Valoriser les voies d'eau</i>	25
<i>Objectif 3 : Beaucaire un territoire à découvrir</i>	26
<i>ORIENTATION 4 : Engager le renouvellement de la ville</i>	28
<i>Objectif 1 : Maintenir une dynamique de croissance, Beaucaire 2025/2030 un pôle urbain de 18 000 habitants</i>	29
<i>Objectif 2 : Affirmer une limite d'urbanisation franche et favoriser la densification dans les zones déjà urbanisées</i>	31
<i>Objectif 3 : répondre aux enjeux liés à la vacance et améliorer la performance énergétique du territoire</i>	35
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	36





PREAMBULE



PORTEE ET CONTENU DU PADD

Élément central du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.

Il doit exposer de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Le P.A.D.D. est donc un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le P.A.D.D. que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols. De même, les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect du P.A.D.D. Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au P.A.D.D., notamment dans l'article L. 151-5.

Article L.151-5

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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.



Le gouvernement a précisé que l'objet du P.A.D.D. est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations communales en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un « débat d'orientation d'urbanisme » qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. Dans une petite commune en particulier, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagements, il pourra être très court.

Le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) implique que le présent P.A.D.D. détermine les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

BEUCAIRE, UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE PRIVILEGIEE ENTRE PROVENCE ET LANGUEDOC



AVANT-PROPOS : LES FONDEMENTS DU PADD BEAUCAIROIS

LES AMBITIONS COMMUNALES EN TERMES DE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

Le maintien de l'attractivité résidentielle et économique de la ville de Beaucaire est une priorité. En cohérence avec le SCoT Sud Gard qui reconnaît la commune comme pôle urbain majeur, la commune souhaite inscrire son développement urbain dans une perspective de croissance démographique d'environ 18 000 habitants à horizon 2025/2030.

Dans cette perspective, l'objectif de production de logements retenu dans le projet de PLU est d'environ 1400 logements à l'horizon 2026/2030 (horizon 10 ans), soit environ 140 logements par an (correspond à un taux de variation annuel d'environ 1%).

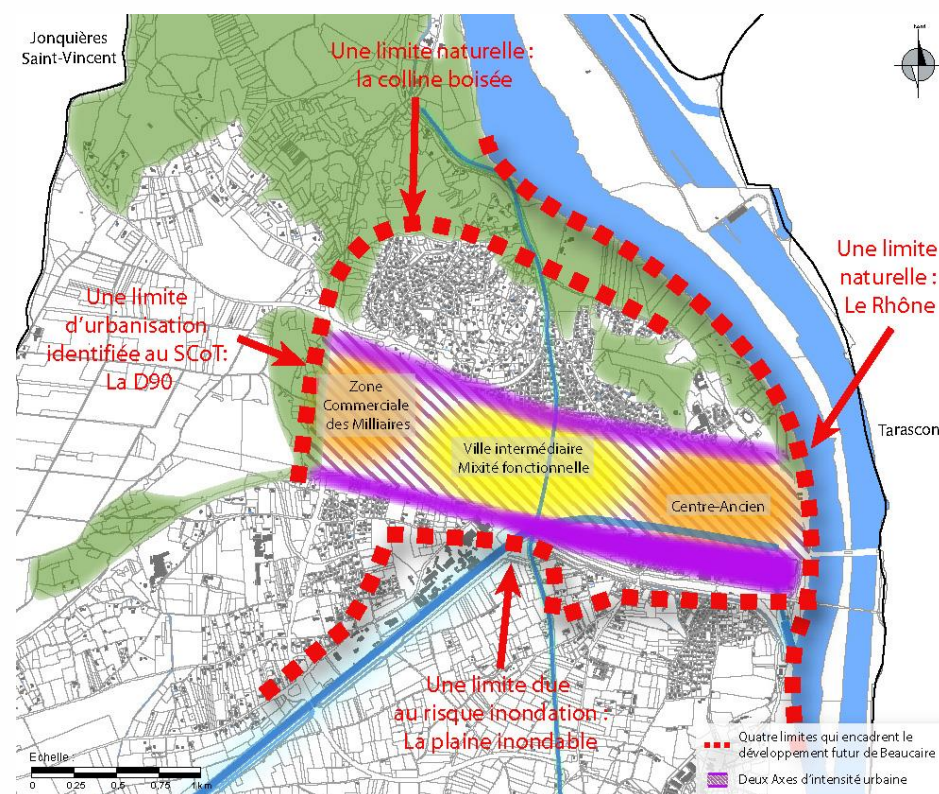
Ce volume permet notamment de répondre aux besoins en logements liés ...

- à une diminution progressive de la taille des ménages ;
- à une croissance démographique à l'horizon 2025 d'environ 1 soit environ 1700 habitants supplémentaires ;
- aux besoins de renouvellement et de reconstitution du parc de logements ;
- à la prise en compte de la vacance frictionnelle.

LES GRANDS PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT

Les grands principes de développement de la commune de Beaucaire se basent sur :

- les enjeux environnementaux ;
- les limites naturelles ;
- le risque d'inondation ;
- la limite d'urbanisation identifiée par le SCoT.



Ainsi, quatre limites encadrent le développement du territoire Beaucairois dans lequel deux axes majeurs d'intensité urbaine sont identifiés.

DES PROJETS STRUCTURANTS

Plusieurs projets d'envergure impulseront les dynamiques de développement du territoire dans les prochaines années :

1-Le développement du secteur « Ville Sud Canal » (étude urbaine en cours) qui marque une première étape dans la politique de réinvestissement et de mise en valeur des espaces urbains au Sud du Canal du Rhône à Sète.

2-L'extension de la ZI Domitia considérée comme zone de mutation stratégique dans le cadre du Plan Rhône et comme une zone stratégique à l'échelle du SCoT Sud Gard.

3- La reconversion de l'ancienne friche SNCF qui constitue un projet central à moyen et long terme. Ce site constitue la principale opportunité pour le développement d'équipements structurants à moyen/ long terme compte tenu de son positionnement stratégique à proximité du centre ville;

4- L'amélioration et la valorisation des entrées de ville qui constituent des axes structurants dans le développement de la trame urbaine et des objectifs de développement ;

5-Le renforcement de l'offre de services publics fonctionnels au cœur du tissu urbain pour un meilleur cadre de vie (centre des congrès, équipements scolaires communaux, construction d'un lycée à obtenir de la région, boulevard sud-canal, aménagement d'espaces de stationnement, etc.)

QUATRE GRANDES ORIENTATIONS POUR L'AVENIR DE BEAUCAIRE

ORIENTATION 1. Beaucaire : une ville toujours plus dynamique et attractive;

ORIENTATION 2. Améliorer les déplacements et conforter les liaisons entre Provence et Languedoc ;

ORIENTATION 3. La valorisation des patrimoines et ressources : Terre camarguaise, ville d'eau, ville d'art et d'histoire ;

ORIENTATION 4. Engager le renouvellement de la ville.



ORIENTATION 1

BEUCAIRE : UNE VILLE TOUJOURS PLUS DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

OBJECTIF 1 : CONFORTER LES ACTIVITÉS EXISTANTES

Economie liée au tourisme

Valoriser les éléments identitaires de Beaucaire, vecteur d'activité touristique (Château, abbaye de Saint Roman, oratoire de la croix couverte)

Economie liée à l'agriculture

Valoriser la vigne et l'arboriculture de l'AOC des Costières, atout du territoire

Préserver la plaine camarguaise et les cultures de ce territoire, viticulture, maraîchage et riziculture

Economie liée au commerce et à l'artisanat

Affirmer les caractères commercial et artisanal de la zone d'activités des Milliaires

Economie liée au loisirs

Conforter la zone de loisirs existante

Economie liée à l'industrie

Maintenir les activités liées à la pierre : carrières

Maintenir les grandes entreprises en milieu urbain, tout en envisageant la mutation à moyen ou long terme, de celles implantées dans les zones d'habitat les plus denses

OBJECTIF 2 : REVITALISER LE CENTRE-VILLE

Conservier et dynamiser l'offre commerciale en centre-ville

OBJECTIF 3 : POURSUIVRE UNE DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Economie liée au tourisme

Développer l'offre d'hébergement hôtelier pour améliorer l'attractivité touristique de la ville

Valoriser le potentiel de développement lié au tourisme fluvial

Economie liée au loisir

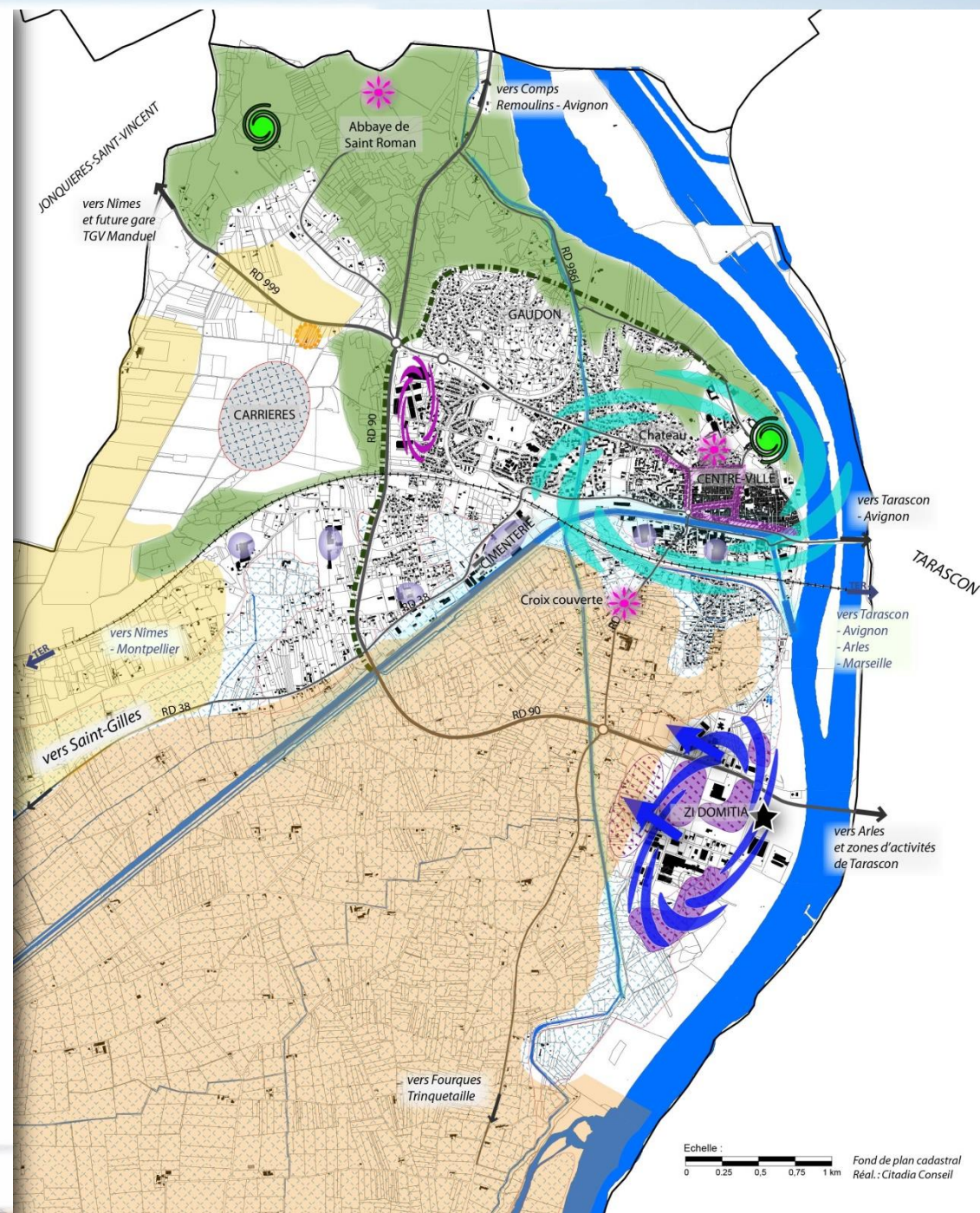
Développer une activité de loisirs (espace sportif et de loisirs)

Economie liée à l'industrie

Garantir le développement de la ZI Domitia

Investir le foncier encore disponible dans la zone Domitia

Etendre la zone industrialo-artisanale vers l'ouest, en tenant compte des règles établies par le PPRI



L'attractivité démographique par la réalisation de logements, d'équipements, la requalification d'espaces désuets, doit s'équilibrer avec le développement économique.

La ville connaît depuis longtemps un dynamisme économique supérieur au dynamisme démographique. Le PLU devra veiller au maintien des équilibres, favorisant la diversification des activités économiques pour correspondre au mieux, aux besoins des nouveaux actifs arrivants.

OBJECTIF 1 : CONFORTER LES ACTIVITES EXISTANTES

OBJECTIF 1.1 : VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET NATUREL DE BEAUCAIRE, VECTEUR D'ACTIVITE TOURISTIQUE, CONFORTER LA ZONE DE LOISIRS EXISTANTE

La ville de Beaucaire compte plusieurs vecteurs d'attractivité et d'activité touristique, qu'elle souhaite pérenniser, valoriser et conforter :

- **son riche patrimoine bâti** (château médiéval, abbaye troglodytique de Saint-Roman, Croix couverte, etc.) via la mise en valeur des éléments identitaires, en termes d'accessibilité et d'aménagement des abords.
- **sa zone de loisirs**, partie nord-ouest du territoire, qui compte notamment un karting dont l'activité est à conforter.

OBJECTIF 1.2 : ASSURER LA PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

La majeure partie des coteaux situés à l'ouest du territoire est inscrite dans le périmètre AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) des Costières de Nîmes, laquelle intéresse essentiellement l'activité viticole.

Bien plus qu'un enjeu économique, ces espaces jouent un rôle essentiel dans la composition paysagère et l'identité du territoire, en témoigne la constitution d'une Charte paysagère et environnementale de l'appellation.

À Beaucaire, les parcelles concernées sont autant des vignes que des vergers.

Il s'agit ainsi de :

- valoriser et pérenniser la qualité agronomique de ces terres et l'activité agricole,
- favoriser la mise en œuvre des actions de la Charte des Costières, par notamment :
 - une protection des structures boisées ;
 - un maintien des parcelles de vignes existantes ;
 - une valorisation du petit patrimoine bâti agricole ;
 - une préservation de la qualité architecturale identitaire des constructions.

Au-delà de l'agriculture AOC, il faudra également préserver la plaine camarguaise et ses cultures (viticulture, maraîchage, riziculture).

Le PLU devra s'attacher au maintien de la vocation agricole de ces terres sur le long terme.



OBJECTIF 1.3 : AFFIRMER LE CARACTERE COMMERCIAL ET ARTISANAL DE LA ZONE D'ACTIVITES DES MILLIAIRES

A Beaucaire, la zone d'activités des Milliaires joue un rôle important dans l'économie de la commune en particulier pour le développement du commerce et de l'artisanat. Le caractère artisanal et commercial de la zone d'activité des Milliaires est confirmé.

OBJECTIF 1.4 : MAINTENIR LES ACTIVITES LIEES A LA PIERRE

Les carrières de calcaire affleurant à l'ouest de Beaucaire, exploitées depuis l'époque romaine pour la pierre de taille et plus récemment pour la société de ciments français, permettent à la commune de jouir des activités liées à la pierre.

En cohérence avec le Schéma départemental des carrières et les enjeux liés à la nécessité de pérenniser l'exploitation des ressources de matériaux sur le territoire national, le maintien de ces activités sera assuré dans le PLU.

OBJECTIF 1.5 : MAINTENIR LES ETABLISSEMENTS OU ENTREPRISES FONDATRICES DE L'IMAGE INDUSTRIELLE BEUCAIROISE

Le dynamisme économique beaucairois est, jusqu'à présent, en grande partie impulsé par les grandes entreprises implantées sur le territoire.

Bien que certaines entreprises à caractère industriel soient situées à proximité de zones résidentielles, la commune souhaite permettre le maintien sur site des principaux établissements tout en envisageant et en anticipant leur délocalisation sur un autre secteur du territoire communal à moyen et long terme.



OBJECTIF 2 : REVITALISER LE CENTRE-VILLE

REDONNER AU CENTRE-VILLE SA VITALITE PREMIERE

Le centre-ville de Beaucaire, historiquement place forte du commerce rhodanien, recèle d'architectures de grandes qualités, de places et rues pavées depuis le pied du château jusqu'aux quais. La politique de renouvellement urbain engagée se traduit également dans le centre ancien. Retrouver la qualité d'un centre-ville dynamique est un objectif fort de la commune.

OBJECTIF 2.1 : CONSERVER ET DYNAMISER L'OFFRE COMMERÇANTE EN CENTRE-VILLE

Le centre-ville de Beaucaire présente des locaux en rez-de-chaussée propices à l'activité commerciale. La commune souhaite privilégier l'investissement de ces locaux pour l'établissement d'une offre commerciale nouvelle en centre.

LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

- Le maintien des linéaires commerciaux le long des principales rues du centre, des quais et autour des places ;

OBJECTIF 2.2 : AMELIORER L'ACCESSIBILITE ET L'ANIMATION DU CŒUR URBAIN

LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

- L'aménagement de ces rues et places pour donner une place plus importante au piéton ;
- Encourager le développement d'une offre d'hébergement touristique.

OBJECTIF 2.3 : POURSUIVRE LA REHABILITATION ET LA REVALORISATION DU PATRIMOINE BATI DU CENTRE-ANCIEN

Le centre ancien est couvert par un Secteur Sauvegardé créé en 1986 par arrêté ministériel. À ce titre, l'entretien de son patrimoine est géré par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur rendu public en mai 1997.

Dès lors, les actions de protection et de valorisation du centre sont régies par ce plan.

Sur ce point, le PLU devra annexer le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. À l'intérieur du Secteur Sauvegardé au titre de la Loi Malraux, les actions et aménagements à entreprendre relèvent de la compétence de l'État.

OBJECTIF 3 : POURSUIVRE UNE DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

OBJECTIF 3.1 : DEVELOPPER L'OFFRE D'HEBERGEMENT HOTELIER DE LA COMMUNE

Afin d'améliorer l'activité touristique de Beaucaire, il est nécessaire de développer son offre hôtelière, notamment dans le centre-ville et ses abords de son centre-ville.

OBJECTIF 3.2 : VALORISER LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT LIE AU TOURISME FLUVIAL

Une partie de l'attractivité économique beaucairoise dépend historiquement de son accessibilité par la voie fluviale. La fermeture de l'écluse dans les années 60' a fermé la ville au Rhône, et fait de Beaucaire un terminus sur le canal de Sète au Rhône.

La perspective d'une réouverture du canal au Rhône permettrait à la ville de Beaucaire de redevenir un lieu de passage privilégié des voyageurs et du petit transport de fret, un trait d'union entre Méditerranée et Atlantique. Dans cette optique, le PLU devra veiller à l'amélioration des accès.

OBJECTIF 3.3 : DEVELOPPER UNE ACTIVITE DE LOISIRS

Il s'agit de conforter la vocation sportive et de loisirs de l'ancien site de moto cross (au Nord-Ouest du Chemin de Saint-Roman) en permettant le développement d'une activité de loisirs (via l'utilisation des accès existants).

OBJECTIF 3.4 : PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES DOMITIA

Le développement de l'économie beaucairoise passe en grande partie par le développement de la zone considérée comme zone de mutation stratégique dans le cadre du plan Rhône et identifiée comme zone stratégique à l'échelle du SCoT Sud Gard.

LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

- Mobiliser les emprises foncières disponibles dans l'actuelle zone d'activités ;
- Investir le foncier à l'ouest de la zone d'activités Domitia, sur les zones les moins soumises au risque inondation sur au moins 15 ha ;
- Prescrire une architecture et un traitement des voies et de leurs abords plus qualitatif pour améliorer la visibilité du site ;
- Prendre en compte les prescriptions du PPRI dans les constructions, et les enjeux écologiques existants sur certains sites.

ORIENTATION 2

AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET CONFORTER LES LIAISONS ENTRE PROVENCE ET LANGUEDOC

OBJECTIF 1 : BEUCAIRE, POUR UNE AMÉLIORATION DES CIRCULATIONS À L'ÉCHELLE DE LA VILLE

Désenclaver le sud de la commune

 Désenclaver le faubourg et le connecter aux autres quartiers d'habitat et d'équipement de la ville

Améliorer les déplacements inter-urbain

 Requalifier les axes du cœur urbain en véritables boulevard urbain

 Aménager les principales voies en véritables axes urbains ou péri-urbains laissant la place au mode doux

 Améliorer et sécuriser les traversées des principales voies difficilement franchissables (canal dans la zone agglomérée, voie ferrée, RD 90)

 Favoriser l'aménagement d'allées paysagères le long des voies d'entrée de ville en secteur péri-urbain garantissant une place aux modes doux

 A partir du chemin Véloroute, créer un maillage "mode doux" alliant balade et amélioration de la desserte des quartiers résidentiels

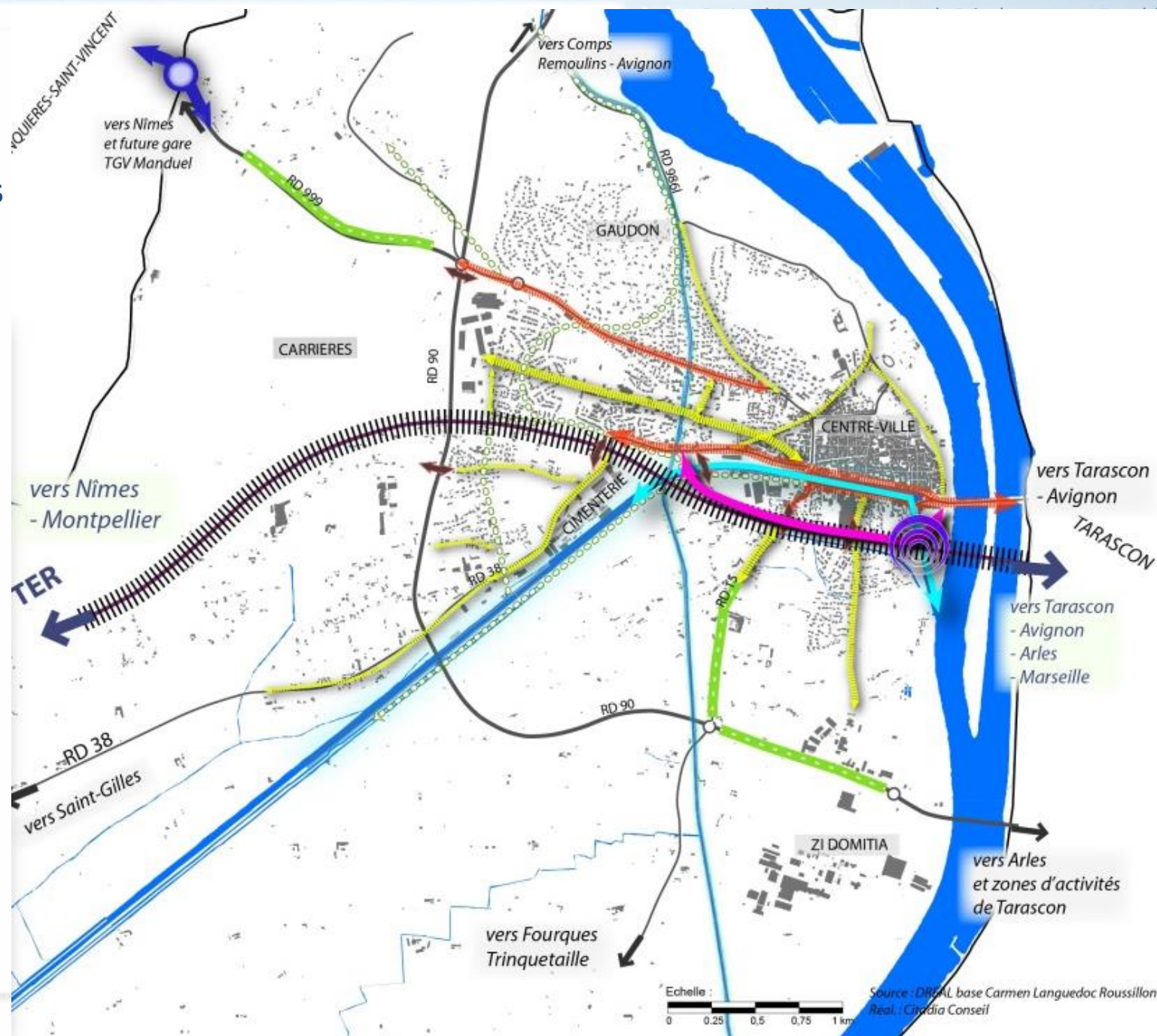
OBJECTIF 2 : BEUCAIRE, UN PONT ENTRE LANGUEDOC ET PROVENCE

 Améliorer la liaison avec Nîmes (projet de déviation de Jonquières)

 Intensifier la fréquence des arrêts TER > faire de la voie ferrée un axe de liaison majeur avec les pôles voisins

 Faire de la halte SNCF un véritable pôle multimodal à l'échelle de la ville

 Valoriser la voie bleue



La ville de Beaucaire présente plusieurs qualités pour la promotion des déplacements alternatifs à la voiture :

- un tissu urbain plutôt compact ;
- des équipements bien répartis sur l'ensemble du territoire, et des zones commerciales à proximité des secteurs d'habitat ;
- une importante part de la population travaillant et résident à Beaucaire ;
- également, une forte attractivité d'actifs « extérieurs » et une dépendance aux pôles urbains régionaux (Nîmes, Arles, Avignon) ;
- un relief peu marqué, à l'exception des secteurs pavillonnaires d'Ugernum et du Gaudon.

De cette configuration socio-urbaine, pourrait naître une politique de développement des modes de transports alternatifs à la voiture.

En termes de transports alternatifs à la voiture individuelle, Beaucaire a entrepris quelques démarches : la mise en place du Drac (navette bus), la réalisation de bandes cyclables et la requalification de rues du centre.

Afin de limiter les déplacements automobiles sur de courtes distances entre des secteurs d'habitat dense en déficit de stationnement et des zones d'équipements ou d'activités, il apparaît opportun de redonner la place aux modes actifs, de conforter le fonctionnement de la navette et de coordonner les différents modes de transports.



OBJECTIF 1 : BEAUCAIRE, POUR UNE AMELIORATION DES CIRCULATIONS A L'ECHELLE DE LA VILLE

OBJECTIF 1.1 : DESENCLAVER LE SECTEUR DE FAUBOURG DES QUAIS

Le secteur des faubourgs est desservi par deux voies nord/sud (RD 15 et chemin Saint-Joseph) sur lesquels le franchissement de la voie ferrée se fait en alternance. Depuis ces voies, plusieurs impasses irriguent les habitations et industries présentes sur le site.

Ce quartier est ciblé comme le principal secteur de renouvellement urbain. Dans ce cadre, il apparaît opportun d'améliorer sa desserte par la réalisation d'une voie nouvelle.

Cette voie devra être à la fois, une voie de desserte pour les constructions du quartier, mais également avoir le statut de voie de contournement des quais, tout en demeurant une voie apaisée. Son traitement devra être envisagé comme un boulevard urbain.

Elle permettra également un accès facilité à l'actuelle gare, et pourra contribuer à sa valorisation par un traitement spécifique à hauteur du parvis.

LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

- Créer une voie nouvelle, depuis la route de Saint-Gilles (au croisement des canaux) jusqu'à l'est des quais (RD 999).
- Franchir par au moins un ouvrage d'art, le canal du Rhône à Sète.
- Traiter les dimensions en fonction des usages de la voie.

OBJECTIF 1.2 : SECURISER LES TRAVERSEES DES BARRIERES PHYSIQUES OU ROUTIERES

Plusieurs voies constituent des obstacles difficilement franchissables :

- le RD 90 dans le quartier des Garrigues Planes et de La Tapie ;
- la voie ferrée au sud du faubourg ;
- le canal du Rhône à Sète dans la partie centrale de la ville.

Le franchissement de ces obstacles relève soit de la question sécuritaire (RD 90), soit de la fluidification du trafic autour du centre.

Il apparaît donc opportun d'améliorer ou de permettre le franchissement de ces barrières.

LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

- Réaliser des carrefours soit giratoire, soit avec des ilots centraux élargis aux croisements entre les chemins du Roc des Mourgues, et du Mas des Cailloux et la RD 90 pour la sécurisation des accès.
- Élargir un franchissement sous voie ferrée sur la RD 15.

OBJECTIF 1.3 : ARTICULER LES QUARTIERS D'HABITAT AUX POLARITES D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES PAR LE DEVELOPPEMENT D'UN RESEAU « MODES ACTIFS »

Dans une ville en grande partie compacte, où les distances ne sont pas longues, il est possible d'augmenter le potentiel de déplacement dit « propre ». Dans un souci de préservation de l'environnement, il est question ici de modifier les pratiques de déplacement afin de promouvoir un espace public partagé.

Ce n'est pas qu'une question de préservation de l'environnement, mais d'une question de changement de pratiques pour la promotion d'un espace public partagé.

Par l'intermédiaire de plusieurs aménagements, notamment d'un véritable réseau « modes actifs¹ », la volonté communale n'est pas d'imposer un mode de transport par rapport à l'autre, mais simplement de mettre sur un pied d'égalité, l'automobile d'un côté, les modes alternatifs de l'autre.

L'objectif final est de faire des déplacements « actifs » un agrément du quotidien plutôt qu'une contrainte.

LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

- À l'image du Bd du Maréchal Foch, requalifier les axes à proximité du centre en véritable boulevard urbain, avec de larges trottoirs et des traversées piétonnes prioritaires :
 - les Quais,
 - Avenue de Farciennes,
 - Route de Saint-Gilles (jusqu'au croisement avec l'av. Salvador Allende),
 - Bd du Maréchal Joffre.
- Le long des axes dits secondaires, réhabiliter les trottoirs et aménager des bandes cyclables le long des voies. À chaque croisement, rendre les modes les plus vulnérables prioritaires.
- Sécuriser la place du piéton dans les rues du centre-ville, par l'aménagement de zones piétonnes dédiées.
- Le long de la RD 90 et des pénétrantes en milieu péri-urbain (RD 999 et RD 15) favoriser, en protection des allées paysagères d'entrée de ville, les allées cyclistes pour l'accès aux équipements et zones d'activités légèrement excentrées.
- Réaliser un passage « modes actifs » sécurisé permettant de franchir la RD90 dans le quartier des Garrigues Planes.
- A partir du chemin véloroute, créer un maillage « modes doux » permettant de franchir la RD90 en direction du secteur de La Tapie.
- Compléter le maillage « modes actifs » en milieu urbain par la connexion aux chemins de ballade existants (GR6 et 42 par exemple), ou à créer le long du canal du Rhône à Sète, ou du Rhône à l'est.

¹ « Mode actif » est une nouvelle terminologie qualifiant les déplacements piétons et cyclistes. Il ne s'oppose pas aux déjà traditionnels « modes doux » mais donne une

dimension d'activités physiques et de dynamisme à ces façons de se déplacer. Ce terme va dans le sens d'une approche « santé » des déplacements.

OBJECTIF 2 : BEAUCAIRE, UN PONT ENTRE LANGUEDOC ET PROVENCE

OBJECTIF 2.1 : OPTIMISER LES DEPLACEMENTS ENTRE BEAUCAIRE ET LES COMMUNES VOISINES

Les échanges intercommunaux sont nombreux. La ville de Beaucaire abrite des équipements et pôles d'activités attractifs pour les populations des communes environnantes. En retour, sa population est attirée vers les pôles d'agglomérations environnantes. Les flux quotidiens sont inévitables. L'enjeu du PADD est de limiter l'impact des déplacements par l'incitation à une évolution des pratiques mobiles.

Plusieurs axes forts marquent la volonté de la commune d'impulser une dynamique de changement.

LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

- Dynamiser, en concertation avec la Région Languedoc-Roussillon, la fréquence des arrêts de train voyageurs en gare de Beaucaire pour faciliter l'accès au centre-ville de Nîmes, Avignon, voire Montpellier, ainsi qu'à la future gare TGV de Manduel-Redessan ;
- Améliorer l'accès à la gare par :
 - La réalisation d'une voie nouvelle (le long de la voie ferrée) et l'élargissement des voies existantes ;
 - La reconfiguration de l'offre de stationnement.
- Envisager la réalisation d'aires de co-voiturages / parking relais aux entrées de ville, facilitant la mutualisation des transports individuels allant vers des destinations communes.

Il s'agira également de **rendre privilégié l'accès à la future gare Nîmes TGV** (Manduel – Redessan) et de réduire les temps par :

LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

- L'élargissement de la RD 999 en 2*2 voies (déviations Jonquières) ;
- La mise en place de navette ferroviaire ou terrestre facilement accessibles depuis les zones d'habitat et d'activités les plus denses.

OBJECTIF 2.2 : FACILITER L'ACCES A L'INFORMATION DES PERSONNES ET AMELIORER LA COMPETITIVITE DES ENTREPRISES

La politique de développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC) a plusieurs vertus allant dans le sens du développement durable :

- Internet citoyen : l'accès à l'information au plus grand nombre,
- L'amélioration de la compétitivité des entreprises dans les zones d'activités de la commune,
- La baisse des besoins en déplacements avec l'amélioration de la pratique du télétravail notamment.

À partir du réseau existant, l'enjeu est de continuer le développement du très haut débit, notamment avec l'extension de la fibre optique aux quartiers d'habitat les plus denses, à la zone d'activités Domitia et aux secteurs de projet.

ORIENTATION 3

LA VALORISATION DES PATRIMOINES ET RESSOURCES

TERRE CAMARGUAISE, VILLE D'EAU, VILLE D'ART ET D'HISTOIRE

OBJECTIF 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER, NATUREL ET AGRICOLE DU TERRITOIRE

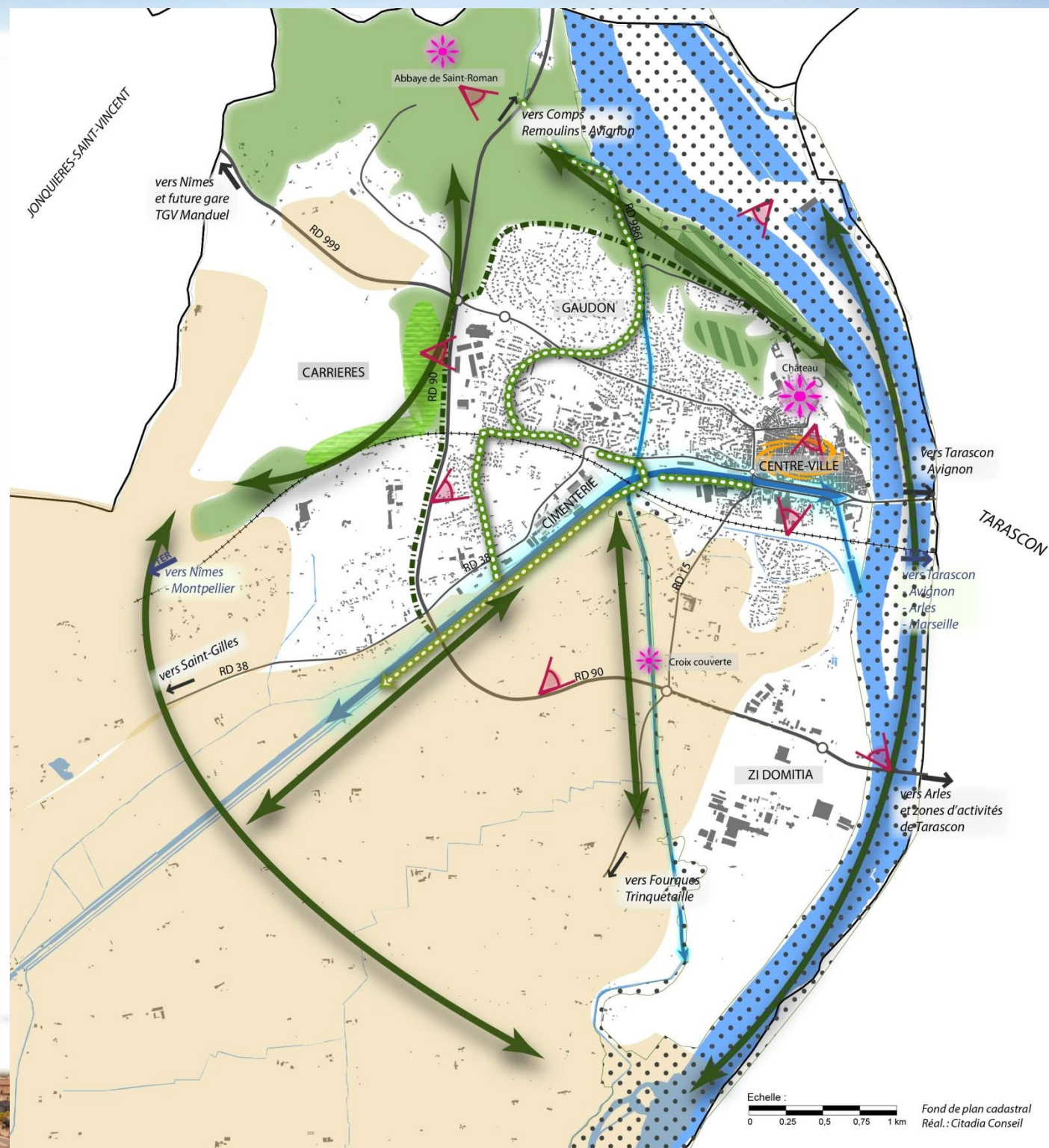
-  Interdire toute urbanisation nouvelle dans les sites Natura 2000
-  Limiter l'impact des aménagements dans les périmètres de ZNIEFF
-  Préserver les espaces collinaires au nord et à l'ouest de la zone agglomérée comme des limites à l'urbanisation
-  Maintenir les terres agricoles pour leurs qualités écologiques paysagères et agronomiques
-  Préserver les principales coulées vertes
-  Rendre la nature accessible aux habitants par la réalisation de parcs et traitements paysagers des abords du Rhône

OBJECTIF 2 : VALORISER LES VOIES D'EAU

-  Mobiliser les espaces libres, notamment le long des quais jusqu'à l'écluse, pour la réalisation ou l'entretien des voies "modes doux" propices à la ballade urbaine notamment le long du canal
-  Mettre en scène les principales voies d'eau, notamment le canal du Rhône à Sète et le canal d'irrigation
-  Veiller à la préservation d'espaces verts tampons entre les zones d'exploitation des carrières et les secteurs d'habitat

OBJECTIF 3 : BEAUCAIRE, UN TERRITOIRE A DECOUVRIR

-  Vues sur le grand paysage à préserver et valoriser
-  Améliorer l'accès et la visibilité des sites à caractère patrimonial et culturel
-  Valoriser le patrimoine historique du centre-ancien



OBJECTIF 1 : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET AGRICOLE DU TERRITOIRE

OBJECTIF 1.1 : INTERDIRE TOUTE URBANISATION NOUVELLE DANS LES SITES NATURA 2000, PRESERVER LES ZONES HUMIDES

Le réseau Natura 2000 est présent en deux sites sur le territoire beaucairois :

- 1 Site d'Intérêt Communautaire (Directive Habitat) : **le Rhône aval** dans lequel plusieurs habitats et espèces d'intérêt communautaire sont recensés. Cette zone s'inscrit dans le lit mineur du Rhône, le long duquel une attention toute particulière devra être apportée à la **préservation de la ripisylve** (par la définition d'espaces naturels protégés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme).
- 1 Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux) des Costières nîmoises, situées en limite ouest du territoire communal. Plusieurs espèces locales inventoriées et protégées dans la zone sont dépendantes des cultures agricoles des Costières de Nîmes. Des espèces migratrices sont également rencontrées sur le secteur. Le projet d'aménagement communal, conscient de la nécessité de protéger ces espèces, devra prévoir le maintien de ces terres en zone agricole, afin de garantir la pérennisation de leurs habitats.

De plus, la commune compte plusieurs **zones humides** sur son territoire. Les mares constituant des secteurs à enjeu majeur de par leur multifonctionnalité et la biodiversité qu'elles abritent, seront préservées de toute nouvelle urbanisation. Leur pérennité devra être assurée dans le cadre du développement de la zone d'activités Domitia.

OBJECTIF 1.2 : LIMITER L'IMPACT DES AMENAGEMENTS DANS LES PERIMETRES DE ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

Les ZNIEFF sont des zones d'inventaire écologique dans lesquelles il est recommandé d'éviter toute urbanisation nouvelle. Leur portée n'est toutefois pas réglementaire.

Dans le projet d'aménagement environnemental beaucairois, la protection des écosystèmes, milieux et espèces recensés dans les ZNIEFF est un enjeu majeur. Il est important de conserver les caractéristiques environnementales des secteurs concernés.

En secteur agricole, la préservation de la ripisylve des canaux sera également une action à mener, notamment sur les ZNIEFF suivantes :

- le canal de Canon et Laune de Pillet ;
- la Camargue Gardoise ;
- le Rhône et ses canaux.

Le secteur nord du canal de Canon (canal d'irrigation) situé en limite de l'enveloppe urbaine actuelle, sera préservé du développement urbain.



OBJECTIF 1.3 : PRESERVER LES COLLINES DE GARRIGUES, ILOTS DE NATURE A PROXIMITE DU CENTRE URBAIN, COMPOSANTES NATURELLES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE

Au nord de la zone agglomérée, deux ensembles collinaires sont encore en partie préservés de toute urbanisation :

- la colline de Sizen entre le lycée Paul Langevin et l'ancienne carrière ;
- la colline boisée au nord du quartier d'Ugernum.

Ces espaces de nature sont considérés comme des réservoirs de biodiversité d'intérêt local. Ces ensembles constituent des espaces de nature aux portes de la ville et une toile de fond naturelle jouant un rôle important dans la qualité paysagère du territoire communal, points de repère de par leur relief et naturalité.

Sur la deuxième entité, l'urbanisation a déjà consommé une grande partie de la zone naturelle. Ainsi, afin de conserver les espaces boisés existants à ce jour en limite d'urbanisation, **le PLU devra s'employer à délimiter une nouvelle zone naturelle en limite de l'urbanisation existante.**

OBJECTIF 1.4 : MAINTENIR LES TERRES AGRICOLES POUR LEURS QUALITES ECOLOGIQUE, PAYSAGERE ET AGRONOMIQUE

Bien plus qu'un enjeu économique, ces espaces jouent un rôle essentiel dans la composition paysagère et la valeur écologique du territoire ; que ce soit les Costières comme la plaine camarguaise.

Il s'agit ainsi de :

- valoriser et pérenniser les grands espaces agricoles, en stoppant l'urbanisation diffuse et en l'encadrant autour des limites définies dans les grands principes de développement de la commune ;
- favoriser la diversité des cultures ;
- Pérenniser la diversité des composantes écologiques et paysagère de ces territoires, en particuliers les structures linéaires boisées (haies, sans les figer), les îlots boisés, ...



OBJECTIF 1.5 : PRÉSERVER LES PRINCIPALES COULÉES VERTES DE LA COMMUNE ET VALORISER LA PÉNÉTRATION DES ESPACES DE NATURE DANS LA VILLE

Sur la commune de Beaucaire, la trame verte et bleue est marquée par une prédominance d'espaces ouverts et agricoles et par la présence de cours d'eau et canaux. Le diagnostic environnemental a fait ressortir plusieurs principales coulées vertes, pénétrantes en milieu urbain :

- Continuité arborée et arbustive longeant la voie ferrée, reliant les bords du Rhône aux Costières (Est-Ouest) ;
- le plateau des Costières, continuité d'espaces ouverts reliant le nord et le sud du territoire ;
- les piémonts des Costières qui constituent un continuum boisé le long du plateau, reliant le sud au nord du territoire.
- le nord de la commune, où un continuum boisé relie le massif de l'Aiguille aux bords du Rhône ; une partie est en zone constructible au POS.

La pérennité de ces continuités vertes sera assurée par la définition de limites précises d'urbanisation se basant sur ces espaces d'intérêt écologique. Ces derniers seront préservés des zones de développement urbain, tout en pouvant y être valorisé (parc périurbain, sentier de promenade, ...)

- le canal de Canon et ses abords, les berges du Rhône et le canal du Rhône à Sète et ses abords. Ces sites feront l'objet de mesure de préservation et de valorisation. *Cf. Orientation 2.*

Des continuités naturelles et espaces verts seront préservées au sein de l'enveloppe urbaine afin de favoriser la pénétration de la « nature en ville » : aménagement de parcs, préservation des espaces vers existants et continuités

arborées, assurer la perméabilité écologique dans le cadre des nouvelles opérations d'ensemble, ...



OBJECTIF 2 : VALORISER LES VOIES D'EAU

OBJECTIF 2.1 : METTRE EN VALEUR LES CANAUX

La commune est traversée par plusieurs canaux dont la qualité irrigatrice mais également paysagère est à mettre en valeur. Ils constituent en effet des éléments de caractérisation forte du territoire.

Par l'application d'outils spécifiques sur le territoire, le PLU pourra participer à la valorisation des canaux et de leurs abords par :

LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

- La préservation des ripisylves au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ;
 - L'appropriation des berges des différents cours d'eau par les habitants notamment par la définition d'Emplacements Réservés dédiés à l'aménagement de chemins piétons le long des cours d'eau

OBJECTIF 2.2 : METTRE EN SCENE LES PRINCIPALES VOIES D'EAU EN FONCTION DES AMBIANCES CONTEXTUELLES

Beaucaire est une ville d'eau. Le canal du Rhône à Sète, le Rhône, et les différents canaux de la plaine agricole sont autant d'atouts à valoriser.

Différents types d'aménagement peuvent être envisagés, en fonction de l'ambiance dans lequel s'inscrit le cours d'eau :

LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

- Le canal du Rhône à Sète, dans sa partie la plus urbaine (entre le centre et les faubourgs de l'écluse jusqu'au croisement avec le canal du Canon) pourra être mis en valeur par la réhabilitation des abords des quais en véritables lieux de ballades et d'activités commerciales. Côté faubourg, ou sur les secteurs en friches mobilisables, les traitements architecturaux devront participer à la valorisation du canal dans un environnement urbain.
- Dans sa partie méridionale, le canal suivi, en rive gauche, par un chemin de halage continu devra être aménagé pour la balade urbaine.
- Les berges du Rhône, à l'est du centre-ville, pourront, tout en conservant un côté sauvage, être aménagées sous la forme d'un parc ludique et paysager, longeant les aires de stationnement et zones d'équipements culturels à l'extérieur des remparts.
- Le prolongement du parc vers le sud, se fera par le maintien des jardins ouvriers, dont les accès pourront être améliorés.
- Le long des canaux, le PLU s'appliquera à préserver la ripisylve et, lorsque la largeur des abords le permet, à aménager des cheminements « modes doux ».

OBJECTIF 3 : BEAUCAIRE UN TERRITOIRE A DECOUVRIR

OBJECTIF 3.1: METTRE EN VALEUR LES CHEMINS, VOIES ET ABORDS DE ROUTES PROPICES A UNE BALADE « DECOUVERTE »

La commune est traversée par deux sentiers de Grande Randonnée (GR), ainsi que par le tracé de la Véloroute du Lac Léman à la Méditerranée.

Ces deux voies sont un support de découverte du patrimoine paysager communal.

Le PLU, en collaboration avec les services en charge des chemins de balades de la Communauté de communes de Beaucaire Terre d'Argence (CCBTA), doit encourager la valorisation de ces tracés et la réalisation d'autres sentiers afin de compléter le maillage des circuits de balade péri-urbaine.

Par ailleurs, le tracé actuel du sentier de Grande Randonnée qui débouche sur la rocade devra être décalé de manière à rejoindre la Véloroute.

De plus la commune est traversée par les itinéraires Via Rhôna (voie verte du Léman à la mer) et Eurovéloroute N° 8 (Grèce-Espagne). La commune travaille actuellement à la définition de tracés adaptés à la découverte patrimoniale et paysagère du territoire beaucairois.

L'enjeu est de promouvoir la découverte des espaces naturels (jusqu'à l'abbaye de Saint Roman) et agricoles (le long des canaux) de la commune et des environs aux habitants ou touristes de passage.

OBJECTIF 3.2 : PRESERVER ET VALORISER LES PRINCIPAUX POINTS DE VUE, PAR UNE LIMITATION DES AMENAGEMENTS ET UN CADRAGE DES HAUTEURS DE CONSTRUCTIONS

Le long de la route de Saint-Gilles du chemin des Marguilliers et de l'allée du Casino, les caractéristiques paysagères des sites et les points de vue offerts sur la ville, les massifs, la Cimenterie (Route de Saint Gilles), ou le Rhône (chemin des Marguilliers et allée du Casino), sont à préserver.

LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

- Préserver des espaces ouverts, agricoles ou naturels, aux abords des voies, afin de maintenir les percées visuelles sur ces éléments clé du paysage.
- Limiter les hauteurs de constructions sur certains secteurs.
- Conserver un tissu urbain relativement aéré dans ces secteurs, avec le maintien d'un couvert végétal important.
- Développer un projet photovoltaïque près de l'ancienne décharge (utilisant les accès actuellement existants).
- Développer des installations solaires sur certains bâtiments communaux.



OBJECTIF 3.3 : VALORISER LES ELEMENTS IDENTITAIRES DU PATRIMOINE BATI COMMUNAL ET FAVORISER LA REHABILITATION DES MAS

Le caractère de la plaine agricole réside, au-delà des paysages pré-camarguais ou de vergers et vignobles qu'elle propose, dans les anciens mas agricoles qui l'occupent qu'il convient donc de préserver.

Dans cet objectif et afin d'encourager leur réhabilitation et leur entretien, certains mas et leurs dépendances pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-1-5-6° du code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination est liée au caractère agricole du secteur et que le PPRI le permet. Toute réhabilitation en zone N ou A à destination d'habitat ne sera pas autorisée.

Les divers inventaires réalisés permettront d'identifier les mas dans lesquels la diversification d'activités (hôtellerie, chambres d'hôtes, commerces de produits locaux, ...) est envisageable.

Les éléments identitaires du patrimoine bâti communal (château, croix couverte, abbaye de Saint-Roman) et le patrimoine historique du centre-ancien devront également être préservés et valorisés (amélioration de la visibilité des sites identitaires et réhabilitation du centre-ancien).



ORIENTATION 4

ENGAGER LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE

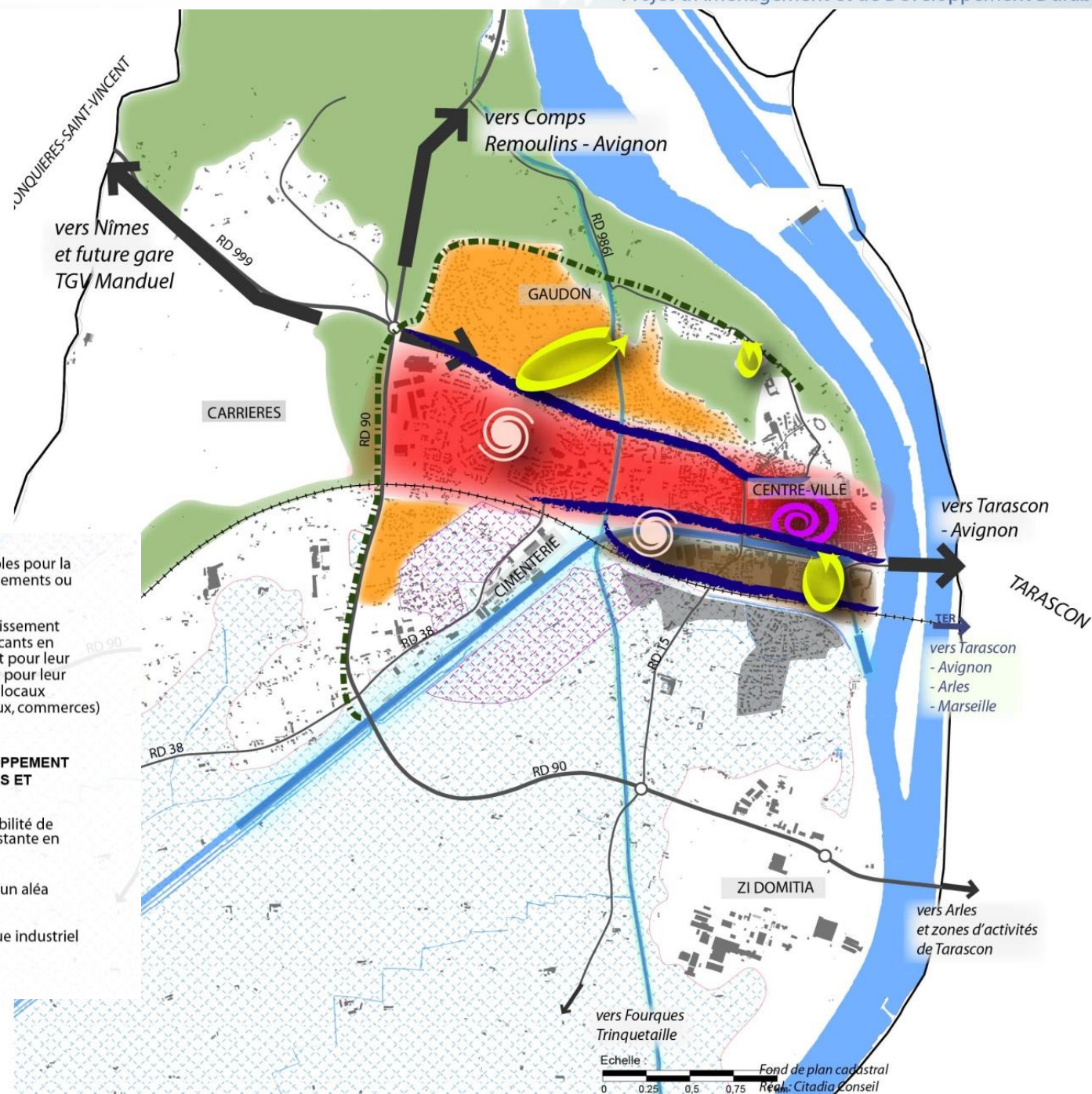
BEAUCAIRE, ENTRE RENOUVELLEMENT ET DEVELOPPEMENT DANS LE RESPECT DES CONTRAINTES D'INONDATION ET D'ENVIRONNEMENT

-  Dessiner une limite franche à l'urbanisation
-  Axes urbains forts à valoriser
-  Secteur d'urbanité forte / mixité fonctionnelle / offre de logements diversifiée / intensité urbaine
-  Poursuivre le développement pavillonnaire de la zone
-  Espaces mutables des abords des quais à court, moyen et long terme
-  Espaces à mobiliser à horizon des 10 prochaines années en particulier pour la production de logements

-  Espaces mobilisables pour la production de logements ou d'équipements
-  Inciter au réinvestissement des logements vacants en centre ancien, soit pour leur réhabilitation, soit pour leur requalification en locaux d'activités (bureaux, commerces)

BEAUCAIRE, UN DEVELOPPEMENT CONSCIENT DES RISQUES ET NUISANCES

-  Limiter la vulnérabilité de l'urbanisation existante en zone à risque
-  Zones soumises à un aléa fort ou modéré
-  Considérer le risque industriel lié à la cimenterie



OBJECTIF 1 : MAINTENIR UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE, BEAUCAIRE 2025/2030 UN POLE URBAIN DE 18 000 HABITANTS

OBJECTIF 1.1 : PERMETTRE LA PRODUCTION D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS SUFFISANTE : ENVIRON 1400 LOGEMENTS A HORIZON 10 ANS

L'objectif de production de logements retenu dans le projet de PLU est d'environ 1400 logements à l'horizon 2026 (horizon 10 ans), soit environ 140 logements par an. Ce volume permet notamment de répondre aux besoins en logements liés à :

- la diminution progressive de la taille des ménages, attendue à l'horizon 2025 ;
- une croissance démographique d'environ 1700 habitants supplémentaires à l'horizon 2025 ;
- aux besoins de renouvellement et de reconstitution du parc de logements (il s'agit notamment, d'appréhender les phénomènes de transformation, de mutations spontanées du parc comme la fusion de petits logements ou « découpage » de grands appartements, les démolitions de logements, le changement de destination) ;
- La prise en compte de la vacance frictionnelle et les besoins en résidences secondaires (y compris dans les programmes neufs, il faut tenir compte d'une vacance dite frictionnelle qui existe dès lors qu'un logement change de mains, que ce soit à l'occasion d'une transaction ou d'une relocation. On estime en général à 4% le taux minimum de vacance frictionnelle pour un parc de logements équilibré).

Cette ambition qui correspond à la volonté de la commune de maintenir une croissance dynamique tout en maîtrisant son développement, s'inscrit dans les perspectives de croissance démographique du SCoT Sud Gard qui identifie Beaucaire comme un pôle urbain majeur et dont la croissance prévue pour ce type de territoire est de 25 à 35% entre 2005 et 2015 et dans l'objectif de

production de logements fixés par le Programme Local de l'Habitat Beaucaire Terre d'Argence.

OBJECTIF 1.2 : PROPOSER UNE OFFRE ATTRACTIVE DE LOGEMENTS

Afin de satisfaire les besoins de l'ensemble de la population dans un objectif de mixité sociale et générationnelle, le projet d'urbanisme de la commune vise à promouvoir une offre de logements diversifiée en cohérence avec les objectifs fixés dans le cadre du SCoT Sud Gard et le Programme Local de l'Habitat Beaucaire Terre d'Argence.



OBJECTIF 1.3 : CONFORTER LE POLE D'EQUIPEMENT DE LA COMMUNE

Afin de garantir aux habitants et futurs habitants, une qualité du quotidien, la ville de Beaucaire devra continuer le développement de son offre en équipements publics.

L'un des principaux enjeux est l'accès à l'éducation. En ce sens, Beaucaire présente un niveau d'équipement actuellement suffisant, qu'il faudra développer au fur et à mesure de la croissance démographique. Cela pourra se matérialiser par le renforcement des équipements scolaires communaux et la construction d'un lycée à obtenir de la région.

Les équipements socio-culturels, sportifs ou administratifs doivent également être adaptés à la demande. La commune se veut volontaire dans le développement de l'offre culturelle comme l'atteste le projet de réalisation d'un centre des congrès.

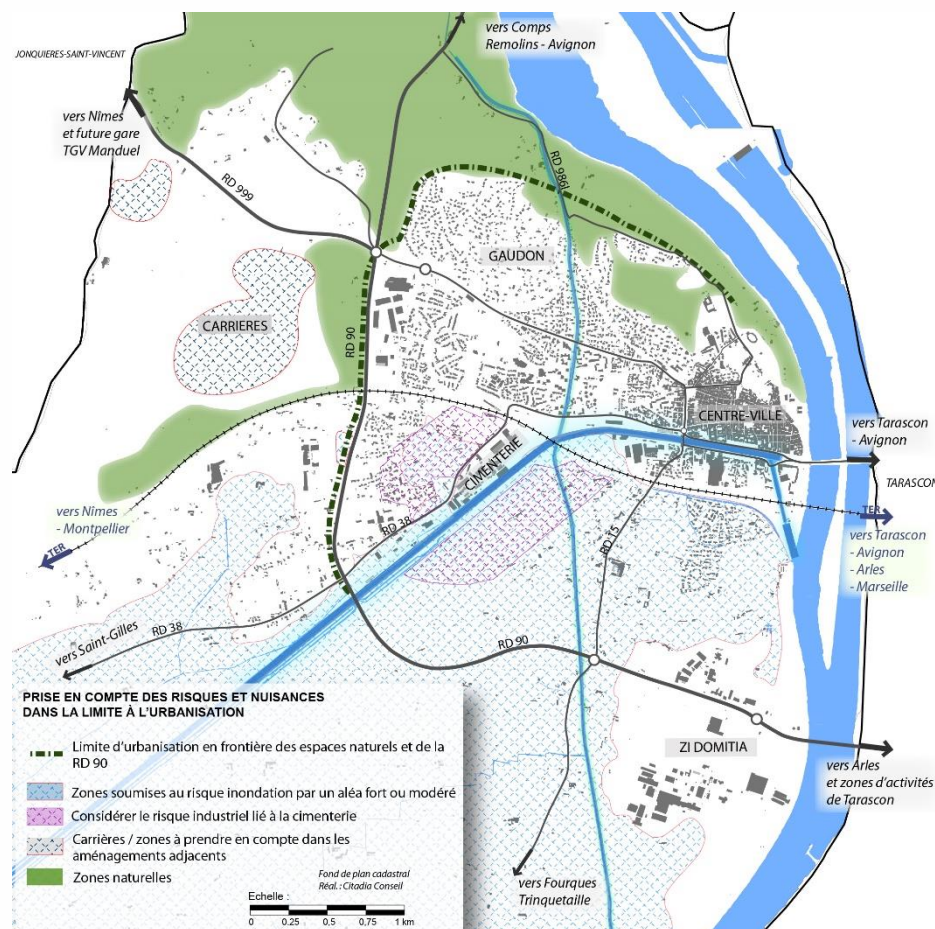
LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

- Permettre le renforcement des équipements scolaires pour l'accueil d'élèves supplémentaires ;
- Obtenir de la région la construction d'un lycée ;
- Conforter le pôle culturel avec la réalisation d'un centre des congrès
- Valoriser notamment le site de l'ancienne friche SNCF pour le développement futur de cette offre en équipements



OBJECTIF 2 : AFFIRMER UNE LIMITE D'URBANISATION FRANCHE ET FAVORISER LA DENSIFICATION DANS LES ZONES DEJA URBANISEES

Zoom sur la prise en compte des risques, orientation de l'urbanisation beaucairoise



Un des fondements du projet d'aménagement de la ville de Beaucaire est la prise en compte des risques majeurs recensés sur le territoire dans l'orientation du développement urbain.

Le principal risque est règlementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Versant du Rhône qui limite le développement de l'urbanisation au sud. Ce risque, est historiquement intégré dans le développement urbain beaucairois : depuis le centre historique, la ville s'est peu à peu tournée vers l'ouest.

L'urbanisation est également soumise aux contraintes environnementales et aux nuisances liées à différentes activités humaines :

- les collines boisées au nord, à la topographie marquée ;
- les carrières ;
- le périmètre de protection du risque industriel lié à la cimenterie qui limite les possibilités de densification et de renouvellement urbain du secteur concerné.

La prise en compte de ces risques majeurs et des contraintes environnementales ont fortement conditionné les choix de développement et les objectifs qui suivent.

Ainsi, afin de préserver les terres agricoles et les espaces écologiques du territoire de l'urbanisation et de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque d'inondation, une limite d'urbanisation nette à long terme est à affirmer.

OBJECTIF 2.1 : DEFINIR UNE LIMITE FRANCHE A L'URBANISATION

L'un des principaux objectifs de la révision du PLU beaucairois est de revoir les limites à l'urbanisation par l'affirmation :

- du caractère naturel des collines du massif de l'Aiguille,
- du limite d'urbanisation à l'ouest de la RD90 et dans les zones soumises au risque inondation.

LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

- En intégrant la prise en compte du risque inondation lequel contraint, dans le temps du PLU, toute urbanisation nouvelle (hors zone d'activité Domitia) au sud de la voie ferrée ;
- En redéfinissant la limite de l'espace naturel sur les espaces boisés collinaires du massif de l'Aiguille, dans un triangle défini depuis le droit des constructions existantes au nord du lotissement d'Ugernum, jusqu'à la route de Comps (à l'est) et la rocade (à l'ouest) ;
- En affirmant un développement de l'urbanisation Beaucairoise à l'est de la RD90 sans possibilité d'extension à l'ouest de l'axe, en accord avec le SCoT.

PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION : ZOOM

Le PLU est soumis au zonage et au règlement du PPRI. En tenant compte de ce dernier, l'urbanisation beaucairoise s'orientera :

- sur les dents creuses des secteurs non soumis au risque ;
- au sud de Gaudon et au sud du lotissement Le Sizen ;
- à proximité du faubourg du port, de part et d'autre de la voie ferrée, l'urbanisation de cet espace reste conditionnée par la réalisation d'aménagements hydrauliques permettant de reclasser les zones rouges en zones bleues du PPR.

Dans les zones inondables soumis au risque fort et déjà bâties, afin de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens, les priorités du PLU seront :

- de poursuivre la réalisation des ouvrages hydrauliques de grande ampleur (renforcement ou réalisation de digues, ...) pour assurer l'évacuation des eaux dans une zone d'expansion des crues où la vulnérabilité des personnes est moindre ;
- d'encourager la réalisation d'ouvrages hydrauliques à la parcelle ;

Dans les zones inondables soumises au risque moyen, dans lesquelles les règles de constructibilité sont déjà fixées par le PPRI Bassin versant du Rhône, approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2012 le PADD prévoit de :

- limiter la constructibilité des zones pour les constructions à destination d'habitation ;
- respecter ces règles dans la construction d'établissement d'activités, notamment sur la zone Domitia.

OBJECTIF 2.2 : VALORISER ET INTENSIFIER LES PRINCIPAUX AXES URBAINS

Les axes urbains forts de la commune, avenue de Farciennes, route de Nîmes, route de St Gilles, quai du général de Gaulle, quai de la paix ainsi que la future voie de désenclavement du faubourg devront être valorisés.

L'espace d'urbanité forte de la commune se développera au sud de l'avenue de Farciennes et de la route de Nîmes et au nord des quais. Le développement de cet espace devra intégrer :

- une mixité fonctionnelle ;
- une offre de logements diversifiée ;
- une densité urbaine importante (minimum 50 logements/ha)

En matière de qualité urbaine, l'entrée de ville sud par la RD90 et la RD15, première image de la ville, bénéficie d'un potentiel de valorisation, que ce soit en matière de traitement de la voirie et de ses abords (végétalisation, aménagements urbains), qu'en termes de qualité bâtie ou de densité. Une attention particulière sera portée sur ce secteur.

OBJECTIF 2.3 : INVESTIR LE FONCIER DISPONIBLE EN SECTEUR DE FAUBOURG, POUR UN CENTRE-VILLE ELARGI

En limite sud et ouest du centre-ancien se trouvent des emprises foncières mobilisables dans le secteur de faubourg des quais (rive gauche du canal). La mobilisation de ces superficies doit être envisagée comme le **prolongement moderne du centre-ville et de ses faubourgs**.

L'organisation urbaine devra permettre la réalisation d'opérations aux fonctions mixtes (logement / équipements / bureaux...). Les densités seront

supérieures à un équivalent de 50 logements / ha sans toutefois retrouver les densités d'un centre-ancien.

LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

- Favoriser les hauteurs et l'alignement des constructions aux voies ;
- Assurer la cohérence des aménagements par la réalisation d'opérations d'ensemble.

PHASAGE :

- FAUBOURG DES QUAIS EST (ZONE NON INONDABLE) : **COURT TERME**
- FAUBOURG DES QUAIS OUEST (ZONE INONDABLE) : **MOYEN TERME** (dès lors les aménagements de renforcement des digues du Rhône réalisés) mais **COURT TERME** pour la délocalisation du chantier naval

OBJECTIF 2.4 : DEVELOPPER L'OFFRE EN LOGEMENTS AU NORD DE LA COMMUNE

Au nord de la commune, au sud de Gaudon et au sud-est du lotissement Le Sizen, se trouvent deux espaces à mobiliser à horizon des dix prochaines années pour la production de logements.

Afin de maîtriser le développement du secteur sud Gaudon, présentant une proximité avec la zone naturelle, une orientation d'aménagement et de programmation encadrera le futur aménagement de ce secteur.

OBJECTIF 2.5 : INVESTIR LE FONCIER ACTUELLEMENT DESTINE A DES EQUIPEMENTS SPORTIFS DANS LA VILLE INTERMEDIAIRE

A l'Ouest du centre-ancien, se trouvent des emprises foncières mobilisables dans le secteur dit de la ville intermédiaire. Actuellement dédiées à des terrains de sport, certains des terrains pourraient être mobilisés pour le développement du parc de logements de la commune.

L'organisation urbaine devra permettre la réalisation de logements mixtes (groupés, intermédiaires et collectifs), une orientation d'aménagement et de programmation encadrera l'aménagement de ce quartier.

LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

- Favoriser les hauteurs et l'alignement des constructions aux voies ;
- Assurer la cohérence des aménagements par la réalisation d'opérations d'ensemble.

PHASAGE :

- MOBILISATION DES TERRAINS DE SPORT : **MOYEN TERME**

OBJECTIF 2.6 : INVESTIR LE FONCIER DES FRICHES SNCF

Les Friches SNCF situées au sud-ouest du centre-ancien constituent un potentiel de développement de l'urbanisation à moyen et long terme.

PHASAGE :

- MOBILISATION DE LA FRICHE SNCF : **MOYEN A LONG TERME**

OBJECTIF 3 : REpondre aux enjeux liés à la vacance et améliorer la performance énergétique du territoire

OBJECTIF 3.1 : ENCOURAGER LA RESORPTION DE LA VACANCE EN CENTRE-VILLE

Le centre ancien recèle un grand nombre de logements non occupés devenus insalubres. Les OPAH déjà portées par la communauté de communes ont permis d'améliorer l'habitat dans ce secteur et de réduire la vacance. Toutefois, la seule réhabilitation des logements ne peut suffire à la réduction de la vacance, surtout dans un secteur où densité et morphologie urbaine ne correspondent pas tout à fait aux aspirations de vie des habitants, bien que la qualité des logements puisse être satisfaisante².

NB : l'ensemble de ces actions suppose des investissements lourds que la commune seule ne peut porter. Divers partenariats peuvent être envisagés, d'abord avec l'État (gestion du PSMV), mais également avec les institutions territoriales.

LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE DANS LE TEMPS :

- Poursuivre les opérations de réhabilitation de l'habitat existant, dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien pour :
 - Réhabiliter des logements de qualité,
 - Requalifier des logements en bureaux, commerces, lieu d'activités.
- Réfléchir à la faisabilité de nouvelles opérations de renouvellement urbain et admettre, le cas échéant, la modification du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé (ilot des Pêcheurs).
- ... Ainsi, proposer de nouvelles typologies de logements en centre dans une morphologie urbaine sensiblement changée, plus aérée et correspondant mieux aux besoins des habitants.

OBJECTIF 3.2 : Viser la grande qualité environnementale et énergétique à l'échelle des projets urbains

La commune de Beaucaire souhaite promouvoir des projets allant dans le sens d'une réduction des gaz à effet de serre sur le territoire, objectif majeur des Grenelles 1 et 2 de l'Environnement. Il s'agira de tendre vers une anticipation des normes établies.

LES ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE :

- **Encourager le développement des énergies renouvelables à l'échelle des projets urbains**, en cohérence avec les enjeux paysagers et patrimoniaux du territoire.
- Favoriser une utilisation économe de la ressource en eau notamment via la récupération et la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales à la parcelle.

² Diagnostic PLH : près des 2/3 des habitants du centre ancien sont satisfaits de leur logement alors que seuls 44% apprécient la vie en centre ancien.

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



MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

Lors des dix années précédentes, l'urbanisation beaucairoise s'est développée sur près de **70 hectares**. À l'échelle du nouveau PLU, le développement s'oriente prioritairement sur les espaces urbanisés existants. La commune s'engage à réduire la dimension des ouvertures à l'urbanisation sur les terres agricoles, et de les compenser par la réaffirmation de zones aux caractéristiques naturelles ou agricoles à valoriser.

LE FONCIER MOBILISE EN RENOUVELLEMENT URBAIN

A l'horizon des 10 prochaines années, le développement résidentiel se localisera principalement dans l'enveloppe urbaine existante.

Afin de maîtriser le développement des principaux sites de renouvellement urbain mobilisables pour la production de logements, le PLU définit des orientations d'aménagement sur les sites suivants :

- Sud de Gaudon : l'organisation du développement sur le sud du quartier Gaudon et son raccordement à l'assainissement collectif permet d'envisager la production d'environ 120 logements (sur environ 4 hectares mobilisables) ;
- Sud Farciennes : la mobilisation des terrains « délaissés » au Sud de l'Avenue de Farciennes et au Nord des équipements sportifs permet d'envisager la production d'environ 95 logements minimum (sur 1 à 2 hectares) ;
- Sud Canal : la mobilisation d'environ 4 hectares au Sud du Canal permet d'envisager la production d'un minimum de 400 à 500 logements ;
- Quartier Sizen : la mobilisation d'environ 2 hectares permet d'envisager la production d'une cinquantaine de logements

Par ailleurs, les différentes dents creuses ainsi que le potentiel de division parcellaire devrait permettre la production d'un minimum de 500 logements.

La mutation de certains espaces permettra à moyen terme d'atteindre les objectifs de production de logements, **soit environ 1400 logements à horizon 2026-2030.**

LES OUVERTURES A L'URBANISATION

Les « ouvertures » à l'urbanisation représenteront un maximum de 30 hectares pour le développement de la ZI Domitia, dans le respect du PPRI.

La commune n'ouvre aucune zone à vocation d'habitat.

COMPENSATION : REAFFIRMATION DES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES

Ces ouvertures seront compensées par :

- le regain de 15 ha de terres agricoles situées en zone AU inondable, au sud de la voie ferrée ;
- l'affirmation de 40 ha d'espaces naturels situés en zone AU sur la colline de l'Aiguille.



LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La lutte contre l'étalement urbain se fait par une volonté d'optimiser le tissu urbain existant dans le respect du plan d'épannelage des densités, le projet urbain fixe des densités dégressives depuis les secteurs centraux, vers la périphérie. Les densités oscillent entre :

- 50 à 70 logements / ha sur les secteurs d'urbanité forte compris entre l'Avenue de Farciennes et la Voie ferrée ;
- 20 à 30 logements / ha sur les Garrigues Planes Est, Ugernum et Gaudon Sud ;
- 10 à 15 logements / ha sur le secteur d'habitat individuel des collines de Gaudon Nord (densité limitée notamment par la présence d'une forte topographie et d'une insuffisance des réseaux).

