

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (AUBORD)

N° | 2024-10-22-01d |



**COMITE SYNDICAL
REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU : 22 OCTOBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi vingt deux octobre à dix-huit heures, le Comité syndical du Syndicat mixte du SCOT Sud Gard régulièrement convoqué le 10/10/2024, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Frédéric Touzellier

Constat de non-quorum lors de la séance du jeudi 10 octobre 2024

Référence du service :

Objet de la délibération :

Avis : FT/PL/GS-01d

**AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS
D'URBANISME, D'OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT
AVEC LE SCOT SUD GARD**

**ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE
D'AUBORD**

Etaient présents(es) (25) :

Frédéric **TOUZELLIER**, *Président*

André **BRUNDU**, Gaël **DUPRET**, Gilles **GADILLES**, Jean-François **LAURENT**, Julien **PLANTIER**, *Vice-Président(es) présent(e)s*

Michel **DEBOUVERIE**, Jean **DENAT**, Jean-Luc **DESCLOUX**, Gilles **DONADA**, Jean-Christophe **GREGOIRE**, Bernard **JULLIEN**, Catherine **LECERF**, Renaud **LEROI**, Denis **MALAVAL**, Jean-Claude **MAZAUDIER**, Ombeline **MERCEREAU**, Maurice **MOURET**, Olivier **PENIN**, Laure **PERRIGAULT-LAUNAY**, Patrice **PLANES**, Marie-France **RAINVILLE**, Joël **TENA**, Alain **THEROND**, Richard **TIBERINO** *Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s*

Etaient représentés(ées) (6)

Audrey **CIMINO** donne pouvoir à Gilles **DONADA**, Fabienne **DHUISME** donne pouvoir à Catherine **LECERF**, Philippe **GRAS** donne pouvoir à Jean-François **LAURENT**, Cécile **MARQUIER** donne pouvoir à Alain **THEROND**, Véronique **POIGNET SENGHER** donne pouvoir à Marie-France **RAINVILLE**, Patricia **VAN DER** donne pouvoir à Frédéric **TOUZELLIER**,

Etaient excusés(ées), absents(es) (57)

Bernard **ANGELRAS** Frédéric **BEAUME**, Patrick **BENEZECH**, François **BERTIER**, Olivier **BONNE**, Vincent **BOUGET**, Jean-Marc **CAMPELLO**, Pascale **CAVALIER**, Mylène **CAYZAC-PRAME**, Jean-Luc **CHAILAN**, Bernard **CLEMENT**, Ivan **COUDERC**, François **COURDIL**, Robert **CRAUSTE**, Claude **DE GIRARDI**, Xavier **DUBOURG**, Brigitte **DUPONT**, Frédéric **ESCOJIDO**, Thierry **FELINE**, Bruno **FERRIER**, Laurence **GARDET**, Maryse **GIANNACCINI**, Jean-Jacques **GRANAT**, Lisbeth **GUERIN-GRAIL**, Robert **HEBRARD**, Joffrey **LEON**, Loïc **LEPHAY**, Antoine **MARCOS**, Juan-Antoine **MARTINEZ**, Florent **MARTINEZ**, Jean-Pierre **MEDAN**, Brigitte **MIRANDE**, Rémi **NICOLAS**, Bruno **PASCAL**, Jérémy **PEREDES**, Thierry **PESENTI**, Angel **POBO**, Jean-Louis **POUDEVIGNE**, Gaëtan **PREVOTEAU**, Patrice **QUITTARD**, Jean-Marie **RAYMOND**, Jacky **REY**, Géraldine **REY-DESCHAMPS**, Fabienne **RICHARD-TRINQUIER**, Olivier **RIGAL**, Josiane **ROSIER-DUFOND**, David Alexandre **ROUX**, Rodolphe **RUBIO**, André **SAUZEDE**, Catherine **TOUNIER-BARNIER**, Gilles **TIXADOR**, Eddy **VALADIER**, Véronique **VAUTRIN**, Pascale **VENTURINI**, Régis **VIANNET**, Lucien **VIGOUROUX**, Valentine **WOLBER** *Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s*

Sièges : 88 Membres en exercice : 88

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (AUBORD)

N° | 2024-10-22-01d |

Monsieur **Frédéric TOUZELLIER**, Président rapporteur expose :

Vu l'article L131-4 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'article R. 142-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-247-2 du 4 septembre 2002 fixant le périmètre du schéma de cohérence territoriale du Sud du Gard ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-298-6 du 25 octobre 2002 portant création du syndicat mixte du S.CO.T du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2007-10-17-04 en date du 17 octobre 2007 fixant les modalités d'examen des documents d'urbanisme et des opérations d'aménagements des communes et E.P.C.I. membres ;

Vu l'arrêté Préfectoral n°2016-09-B1-001 du 16 septembre 2016 relatif aux conséquences de l'extension de périmètre de trois communautés de communes sur les syndicats mixtes porteurs des SCOT « Sud du Gard » et « Uzège Pont du Gard » ;

Vu la délibération n° 2019-12-10-01d en date du 10 décembre 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

Vu l'avis favorable en bureau syndical en date du 24 septembre 2024 portant sur l'arrêt du PLU de la commune d'AUBORD

Par transmission du dossier, la Commune d'AUBORD, sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCOT du Sud Gard sur l'arrêt de son PLU.

Considérant les principaux éléments du DIAGNOSTIC qui sont :

La commune d'Aubord compte 2 367 habitants en 2018 (2 347 habitants en 2020). La commune a connu une croissance démographique importante jusque dans les années 1990, largement supérieure à la croissance observée au niveau intercommunal. Cette croissance était essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune. La commune a ensuite connu une période de croissance démographique plus faible entre 1990 et 2008 avec une forte diminution du nombre de nouveaux arrivants. A partir de 2008, la croissance devient même nulle puis négative avec un solde migratoire négatif et un solde naturel faible. Alors que les autres communes de l'intercommunalité connaissent une croissance démographique plus soutenue, la commune d'Aubord suit la tendance de la ville de Nîmes et sa périphérie proche (Milhaud, Rodilhan, Gajan...) avec un déclin de population. La densité de population a augmenté jusqu'en 2008 pour se stabiliser depuis autour de 250 habitants/km², cette densité est presque deux fois supérieure à la moyenne intercommunale (132 habitants/km² en 2018 pour la CCPC).

Considérant l'analyse de la consommation d'espace entre 2011 à 2021 :

La consommation d'ENAF de référence pour la période du 22 août 2011 au 22 août 2021 est de 0,7 ha. On comptabilise au total 1,44 ha consommés entre septembre 2011 et septembre 2021 correspondant principalement à la construction de maisons individuelles, une seule parcelle à vocation d'activité a été consommée. Cette urbanisation nouvelle s'est majoritairement faite au sein de l'enveloppe urbaine de 2011, **seulement 0,7 ha ont été consommés hors l'enveloppe urbaine et correspondent à la consommation**

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (AUBORD)

N° | 2024-10-22-01d |

d'ENAF. Ces 0,7 ha comprennent un secteur d'extension au Nord-Est de la zone urbaine, ainsi qu'une « enclave urbaine » au sein de la zone urbanisée (lotissement)

La consommation d'ENAF de référence depuis le 22 août 2021 est de 630 m².

La consommation depuis le 22 août 2021 est très faible avec environ 1500 m² (quelques maisons individuelles) dont 630 m² consommés hors enveloppe urbaine au Nord-Est de la zone urbaine. Pour information, deux PC ont été accordés (sans démarrage des travaux à ce jour) au sein de la zone urbaine :

- un projet de 10 appartements (impasse de la Fontaine)
- un projet de 8 maisons en partage (passage du Prytanée) Ces 2 « coups partis » correspondent à des projets de densification urbaine et représentent une superficie environ 2800 m² (non ENAF) proche du noyau villageois. Ils sont comptabilisés à ce stade comme du potentiel foncier mobilisable et sont intégrés dans les projections à horizon PLU concernant les besoins en logements.

Considérant l'analyse du logement, du point mort démographique, de l'emploi, de l'économie, des transports, des déplacements, des commerces, équipements de proximité, des réseaux, et du traitement des déchets :

Le logement et l'habitat :

La commune d'Aubord compte 993 logements en 2018. C'est une commune résidentielle avec une large prédominance des résidences principales (95% en 2018). La commune compte très peu de résidences secondaires (5 logements en 2018) et leur nombre a diminué depuis 1990. On recense également une quarantaine de logements vacants en 2018 (idem en 2020)*, cela représente environ 4% du parc de logements, ce qui est inférieur à la moyenne intercommunale (7%). Une partie des logements vacants sont nécessaires au parcours résidentiel des habitants, mais certains logements sont actuellement indisponibles (logements vétustes, dégradés, rétention des propriétaires) et pourraient être remis sur le marché.

D'après le PAC de l'état, 3% des logements sont en mauvais état (parc privé potentiellement indigne), et 5 logements en situation d'indécence ont été signalés depuis 2010.

Concernant la taille des logements, 83% des résidences principales ont 4 pièces ou plus. Cette proportion est nettement supérieure à la moyenne intercommunale (71%). Ces logements répondent aux besoins des ménages avec famille souvent composées de couples avec enfants.

La commune d'Aubord dispose d'un parc de logements récent essentiellement construit à partir des années 1970. Les logements construits avant 1970 représentent moins de 10% des résidences principales (32% au niveau intercommunal).

Les logements sociaux présents sur la commune sont répartis au sein de deux ensembles :

- La résidence LE PRYTANEE (date de 1994) qui regroupent des logements sociaux locatifs et en accession à la propriété :

- 12 logements vendus à des particuliers et sortis du parc de logements sociaux
- 16 logements sont restés la propriété de SFHE Arcade

- La résidence le Patio de l'Hortus qui compte 13 logements autorisés en 1998 rue de la cave SFHE Arcade. Une dizaine de demandes de logements sociaux restent en attente annuellement (données PAC de l'Etat)

Analyse du point mort démographique pour estimer les besoins en logement et perspectives de croissance et traduction en besoin en logements à l'horizon du futur PLU :

La zone urbaine d'Aubord est fortement impactée par le risque inondation. Les zones rouges « inconstructibles » du PPRI couvrent une grande partie des espaces déjà urbanisés et limitent les possibilités

3/11

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (AUBORD)

N° | 2024-10-22-01d |

de densification urbaine. Par ailleurs, certains espaces non bâtis au sein de la zone urbaine méritent également d'être préservés et ne sont donc pas mobilisables pour l'urbanisation future, il s'agit :

- des aires de jeux et de loisirs,
- des espaces verts communs liés aux lotissements (le maintien de ces espaces de respiration sont importants dans une trame urbaine relativement dense),
- des parcs arborés privés (maison de maître, château : intérêt patrimonial), - des bassins de rétention liés à la réalisation des lotissements.

Trois grandes entités foncières non urbanisées se trouvent en bordure Sud de la route départementale 135 en périphérie immédiate au Nord du noyau villageois, cependant **elles ne peuvent pas être valorisées pour des projets d'urbanisation au regard des contraintes d'inondabilité et de desserte.**

Le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est très limité. Les capacités résiduelles urbanisables concernent :

- 2 dents creuses (1300 m²).
- 3 fonciers pouvant faire l'objet d'une division foncière (environ 3 400 m²).

L'analyse du potentiel de mutation des espaces bâtis permet d'identifier 4 ilots pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Il s'agit :

- de la parcelle AD100 dans le centre ancien ;
- d'une grange sur la parcelle AD65 - d'une ancienne cave avec sa cour (parcelle AD218) ;
- d'un bâtiment désaffecté (parcelle AD33).

A cela, s'ajoute **la prise en compte des coups partis** (PC accordés sans démarrage des travaux). 2800 m² sont concernés par 2 PC accordés, ce qui représente un potentiel d'une vingtaine de logements :

- un projet de 10 appartements (impasse de la Fontaine)
 - un projet de 8 maisons en partage (passage du Prytanée)
- L'ensemble du potentiel de densification urbaine et de mutation des espaces bâtis (y compris les coups partis) représentent **un potentiel théorique d'environ une trentaine de logements**

Emploi et économie:

La commune compte 87 actifs de moins en 2018 qu'en 2008. Cela est lié aux départs de population auxquels la commune est confrontée ces dernières années. La part des actifs ayant un emploi est restée stable entre 2008 et 2018 sur la commune avec un taux de 66,3% en 2018 supérieur à la moyenne intercommunale (63,5%). La part des chômeurs sur la commune d'Aubord est de 8,7% en 2018. Malgré une légère hausse entre 2008 et 2018, la part des chômeurs sur la commune d'Aubord reste inférieure à la moyenne intercommunale (11% à l'échelle de la CCPC).

Le nombre d'emplois sur la commune a augmenté entre 2008 et 2018. Cependant, l'indicateur de concentration d'emploi* reste nettement inférieur à la moyenne intercommunale. La majorité des actifs de la commune d'Aubord vont travailler sur d'autres communes que leur commune de résidence (bassin d'emplois de Nîmes en grande partie). Le territoire communal connaît une dynamique favorable à l'emploi mais conserve une vocation résidentielle prédominante.

Sur la commune d'Aubord, la majorité des emplois sont issus du secteur tertiaire, ils représentent 58% des emplois. Cela témoigne d'une économie présente liée en partie aux besoins de la population locale. Les secteurs liés au commerce, aux transports et aux services arrivent en tête avec 44% des emplois, viennent ensuite les administrations publiques, l'enseignement, la santé et l'action sociale (14,5%). L'industrie et la construction cumulent au total 24% des emplois. L'agriculture est bien représentée sur la commune avec 14% des emplois.

Les transports et les déplacements :

Aubord bénéficie d'une bonne accessibilité routière et autoroutière, puisqu'elle est à 17 km de l'A9 (échangeur autoroutier Gallargues-le-Montueux) et à 15 km de l'A54 (échangeur de Garons). En terme ferroviaire, Aubord est accessible par les gares TER de Beauvoisin et de Générac. La gare TGV la plus

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (AUBORD)

N° 2024-10-22-01d |

proche est celle de Nîmes (à 13 km). Les Aéroports de Montpellier-Méditerranée et Nîmes-Arles-Camargue à Saint-Gilles, offre une accessibilité (Métropoles Européennes et Maghreb principalement) à respectivement 48 km et 14 km (soit 35 minutes et 16 minutes). Par ailleurs, il convient de ne pas oublier l'importance de la navigation fluviale : le Rhône et le Petit Rhône à l'Est, ainsi que le canal du Rhône à Sète sont des voies utilisées pour le tourisme fluvial et le transport de marchandises. La commune est par ailleurs traversée d'Est en Ouest, par un axe majeur de communication sur le territoire, la RD 135 (dite « chemin des canaux »). De ce fait, le territoire réellement vécu par les Aubordois dépasse largement les limites de la commune. La voiture est omniprésente sur le territoire et engendre des nuisances importantes en termes de sécurité et d'environnement. Cet axe de déplacement majeur structurant sur la commune pose des problèmes de connexions entre la zone d'activité et le quartier d'habitation à proximité au Nord et le reste de la commune. La marche à pied est l'élément de base du système de déplacements. Le piéton doit pouvoir se sentir à l'aise et en sécurité partout et à tout moment car aucun secteur de la ville n'échappe à une circulation piétonne. Néanmoins, il est des secteurs où les flux piétonniers sont plus importants qu'ailleurs, du fait de la présence de générateurs de déplacements piétonniers que sont pour la commune :

- les équipements publics,
- les établissements d'enseignement,
- les commerces de proximité du centre du village,
- les parkings.

Les commerces, producteurs, services de proximité et les équipements :

Les commerces de proximité sont regroupés dans le centre village en entrée de ville par la RD 14 et autour des principales places (Place de la Mairie, Place du Temple et Place Silhol). La commune regroupe dans son centre village : 1 boulangerie, 1 épicerie, 1 caveau viticole, 1 bar, 1 pizzeria, 1 boucherie traiteur, 1 tabac-journaux, 3 coiffeurs, 1 esthéticienne. Tous les commerces de proximité sont regroupés dans un périmètre de 100 mètres autour de la Place Silhol. Seule exception, la pharmacie qui est implantée dans la zone d'activités de la Grand Terre.

De nombreux artisans sont également implantés dans le village d'Aubord, il s'agit notamment d'artisans du bâtiment : 2 plombiers, 2 électriciens, 3 maçon, entreprises de maçonnerie, 1 façadier, 1 plâtrier, 1 plaquiste menuisier, 2 peintres, 1 entreprise de reprographie, 1 entreprise de marbre funéraire.

Les activités artisanales et industrielles sont en majorité regroupées au sein de la zone d'activité de la Grand Terre créée en 1989 et située au nord de la RD 35 en entrée de ville. Sur une surface totale d'environ 10 ha, sont installées plus d'une vingtaine d'entreprises. Cette zone d'activités ne dispose plus de disponibilités foncières.

Les écoles ont aujourd'hui une capacité suffisante pour accueillir les enfants de la commune ; en cas d'augmentation potentielle des effectifs scolaires, des salles de classes reconverties en atelier peuvent être réaffectées à des classes aussi bien pour l'école maternelle que pour l'école primaire. L'école maternelle a été agrandie et l'espace supplémentaire a été livré en 2007. Quant à l'école primaire, trois nouvelles salles de classes ont été construites en 2005. L'école maternelle et l'école primaire comptent respectivement 3 et 7 postes. On note une baisse des effectifs scolaires des dernières années.

On recense :

- un centre socio-culturel et une salle multi-activités au sud du centre ancien sur le site du « hangar »,
- le parc public pédagogique et de loisirs de culture camarguaise,
- une bibliothèque proche de la Mairie, - une crèche de 20 places, une halte-garderie qui couplée à un réseau d'assistantes maternelles permettent l'accueil des enfants.

La commune d'Aubord possède un boulodrome, ainsi qu'un complexe sportif avec terrains de football, terrains de tennis, skate parc, et city stade. Deux aires de jeux pour les enfants sont situées l'une Square Saint Jean, l'autre Patio de l'Hortus et plusieurs espaces verts sont également disséminés dans les lotissements Un centre équestre est également présent sur la commune.

Une pharmacie est localisée dans la zone d'activités commerciales de la Grand Terre. Les professions paramédicales sont également très présentes :

- 3 médecins,

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (AUBORD)

N° | 2024-10-22-01d |

- 2 kinésithérapeutes,
- 1 ostéopathe,
- 2 sage-femmes,
- 8 infirmières,
- 1 pédicure podologue,
- 1 sophrologue,
- 1 praticien de l'hypnose,
- 1 orthophoniste,
- 1 praticien médecine chinoise,
- 1 diététicienne.

Les réseaux secs et humides et les déchets :

La commune comprend un captage d'eau potable pour le captage du Rouvier. En 2021, Le rendement net du réseau d'eau potable est de 63 % ce qui est insuffisant. L'adéquation entre la ressource en eau potable et les besoins est calculée par rapport à l'autorisation de prélèvement maximal du forage du Rouvier et ce captage est suffisant pour desservir la population future prévue dans le PLU. Les périmètres de protection (immédiat et rapproché) du « champ captant du Rouvier » sont identifiés en tant que SUP dans le PLU. Ce captage est classé en zone Ac, sur lequel les nouvelles installations sont fortement règlementé et limité, notamment les ICPE y sont interdit.

Le développement communal va entraîner un besoin de raccordement au réseau d'assainissement, ainsi qu'une augmentation des charges entrantes dans la station d'épuration. La station d'épuration d'Aubord/Bernis sur la commune de Bernis a été mise en service en 1999. Cette STEP a une capacité nominale de 7 000 EH, 1 400 m³/j et 420 kgDBO₅/j. La station présente une capacité résiduelle de traitement relativement importante (75% actuellement) et suffisante à horizon PLU (80% en 2035)

L'artificialisation de nouvelles surfaces pourrait augmenter le ruissellement pluvial. L'OAP TVB préconise dans les principes généraux d'aménagement de limiter l'imperméabilisation des sols et désimperméabiliser les sols. Aussi, dans l'OAP sectorielle est prévu un emplacement pour un bassin de rétention. Le règlement intègre aussi des dispositions pour la régulation des eaux pluviales

Le développement communal va entraîner une production supplémentaire de déchets. Néanmoins, l'anticipation du développement démographique devrait permettre de continuer la bonne gestion des déchets effectuée sur la commune par le gestionnaire.

Considérant les principaux éléments de l'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT et notamment, l'agriculture, le tourisme, le paysage, le patrimoine, l'environnement, la Trame Verte et Bleue, les nuisances, et les risques, qui sont :

L'agriculture :

L'agriculture joue un rôle important sur la commune d'Aubord, tant sur le plan des paysages et du cadre de vie que de l'activité économique. La viticulture et l'arboriculture sont fortement représentées. Quelques données clés du RGA 2020 Source : Données Agreste, recensement général agricole 2020 Selon la carte de la spécialisation de la production agricole du RGA 2020, Aubord est une commune agricole orienté vers la production de « fruits », tout comme les communes voisines de Bernis, Milhau et Générac. La commune d'Aubord a vu sa SAU augmenté entre 2010 et 2020 (51,3%), ce qui représente une dizaine d'hectares supplémentaires. La SAU communale en 2020 est de 424 hectares.

Selon les données du RGA 2020, la commune compte 17 exploitations, ce qui est relativement proche des données observées sur les communes situées en périphérie Nord et Est telles que Bernis, Milhau, Uchaud, Vestric-et-Candiac. En revanche, les communes en périphérie Sud, de plus grande taille, compte un nombre d'exploitations beaucoup plus important (Générac, Beauvoisin, Vauvert, Saint Gilles).

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (AUBORD)

N° | 2024-10-22-01d |

Avec presque 3000 milliers d'euros de production brute standard en 2020, la commune de Beauvoisin fait partie des communes du territoire ayant une PBS moyenne. Ce sont notamment les grandes communes limitrophes situées plus au Sud de la commune d'Aubord qui présentent les valeurs de PBS les plus élevées (Saint Gilles...)

Afin de prendre en compte les enjeux agricoles du territoire et les besoins des exploitations, une concertation spécifique a été menée auprès des exploitants (fin 2021-début 2022) qui s'est appuyée sur :

- des questionnaires individuels afin de mieux connaître les caractéristiques des exploitations présentes sur la commune,

- un atelier « carte sur table » qui a permis d'effectuer un travail de repérage des surfaces exploitées, de la localisation des sièges d'exploitation et des éventuels projets agricoles. 17 exploitations ont pu être identifiées dans le cadre de cette concertation agricole dont 9 d'entre elles ont leur siège d'exploitation sur la commune d'Aubord. Selon l'analyse des réponses aux questionnaires agricoles. Des exploitations viticoles bien implantées sur le territoire.

L'exploitation la plus importante ayant son siège sur la commune cultive environ 120 hectares dont 70 hectares (vignes et pâturages) sur le territoire d'Aubord. C'est un domaine viticole (2 exploitants associés) qui emploie une dizaine de salariés à temps plein. 4 autres exploitations viticoles ayant leur siège sur la commune ont été identifiées, elles cultivent au total environ 110 hectares sur la commune d'Aubord. Une de ces exploitations fait également de l'élevage (brebis). La plupart des exploitations viticoles sont converties à l'agriculture biologique (ou en cours de conversion). Ce mode de culture plus écologique induit également de nouveaux besoins pour les exploitations (extension de bâtiments agricoles, nouveaux hangars pour le stockage de matériel...). Deux autres projets liés à la transformation et à la commercialisation ont été répertoriés : caveau de vente directe, vinification en cave particulière.

Tourisme :

De la mer à la montagne en 2 heures de trajet, du plus grand des aqueducs romains à la pépète cachée d'une capitelle dans la garrigue, ses richesses environnementales, patrimoniales, culturelles, sportives, traditionnelles et coutumières, font du département du Gard un lieu touristique d'exception. Pour autant, au regard des changements de pratiques liés à l'impact de la crise sanitaire, le Schéma départemental du tourisme, des loisirs et de l'attractivité 2023-2028 se veut une réponse pratique, simple et rationnelle aux enjeux auxquels le territoire gardois est exposé, qu'ils soient économiques, sociétaux, ou environnementaux.

La capacité d'accueil touristique en Petite Camargue est de 2 515 lits. Les deux communes qui regroupent la majorité de l'offre en hébergements touristiques sont Aimargues et Vauvert. La commune d'Aubord est la moins touristique de l'intercommunalité.

L'activité touristique est quasiment inexistante sur la commune. La capacité d'hébergement est d'environ 54 personnes (6 meublés + 4 chambres). La création de la LGV a permis la réalisation d'une Véloroute en parallèle de celle-ci sur 32 km. Cette Véloroute traverse Aubord (cf. partie déplacements 7.4). Dans le village, 4 sites d'intérêt patrimonial sont mis en avant à travers une balade proposée par l'office de tourisme Cœur de Petite Camargue :

L'église, La Maison MARGAROT, Le Temple-Café-Horloge et l'Olivette.

Le paysage, le patrimoine, l'environnement, et la Trame Verte et Bleue :

Le paysage d'Aubord se caractérise par une très grande horizontalité inscrite au cœur de la plaine de la vallée du Vistre.

Cette implantation a permis le développement d'un terroir agricole particulièrement fertile. En effet, la plaine du Vistre est composée d'alluvions déposés par le Rhône recouverts en surface de limons dus en grande partie aux débordements de la rivière. Une nappe phréatique, alimentée par des courants venant des

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (AUBORD)

garrigues, coule sous ses alluvions à une profondeur moyenne de 12 mètres. C'est la nature de ces terrains particulièrement fertile qui on permis le développement important de l'agriculture à Aubord

D'ailleurs l'histoire d'Aubord est principalement liée au passé agricole et à la mise en valeur de ces terres favorables à la viticulture, l'oléiculture ou la céréaliculture.

En effet, il apparaît qu'à l'origine du bourg, dont les premières traces remontent au XI^e siècles, Aubord était un hameau agricole dépendent du village voisin, Bernis. Ce hameau agricole est attesté dès le IX^e siècle sous le nom d'Alburnum. Il semble également que la commune ait accueilli plusieurs moulins, le long du Vistre, à l'époque médiévale. Ces moulins avaient néanmoins totalement disparu au début du XIX^e siècle, date à laquelle a été établi le cadastre napoléonien.

Le paysage urbain des communes périphériques de Nîmes a connu des transformations importantes depuis les années soixante-dix. Les villages de ce territoire de plaine, hier essentiellement rural, ont accueilli une croissance urbaine résidentielle, sous forme d'habitat individuel isolé ou en lotissement.

Aubord, implanté dans la vaste plaine du Vistre n'offre pas de paysage spectaculaire. En outre, le développement de vastes nappes résidentielles très horizontales et minérales renforce cette perception d'un paysage peu contrasté. Le centre « ancien » d'Aubord accueille néanmoins quelques édifices qui soulignent et identifient la silhouette d'Aubord depuis des points de vue plus ou moins lointains. Ces effets de « signals » sont offerts par la monumentalité des constructions, leur caractère singulier ou leur insertion dans le tissu urbain : L'église Sainte Marie, le temple, l'hôtel de ville, le château d'eau, le laupio du parc public font partis de ces éléments essentiels à la lecture urbaine.

Paradoxalement, malgré la proximité des nappes phréatiques et l'inscription de la commune dans la plaine du Vistre, la commune présente une minéralité très importante (emprise des voies de circulations, des stationnements, murs de clôtures...) La ville offre peu d'îlots de fraîcheur, peu de frondaisons importantes susceptibles de qualifier les espaces publics. De rares éléments arborés sont essentiels à préserver : Le parc du château, le parc de la villa, les micocouliers de l'hôtel de ville, les cyprès du cimetière, les micocouliers de l'école

Les nuisances et les risques :

Le principal risque naturel est le risque d'inondation lié aux débordements aux ruissellement. La commune est dotée d'un PPRi annexé au règlement du PLU. L'artificialisation de nouvelles surfaces pourrait augmenter le ruissellement pluvial et le risque lié à ce phénomène. Les zones soumises au risque ruissellement sont en secteur A ou Ae. Le secteur Up, est soumis au PPRi pour prendre en compte le risque inondation. L'OAP TVB préconise dans les principes généraux d'aménagement de limiter l'imperméabilisation des sols et désimperméabiliser les sols. Aussi, dans l'OAP sectorielle est prévu un emplacement pour un bassin de rétention. Les risques technologiques sont présents sur la commune par le biais du risque industriel et du risque de transport de matières dangereuses (TMD). Les ICPE soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale sont interdites en zone UA, UC, UP, AU, Ae, Ac, Nb. Les ICPE soumises au régime de déclaration environnementale sont admises sous réserve d'être compatibles avec la vie urbaine en zone UE.

Des voies bruyantes se situent sur la commune. Le règlement expose un article concernant les zones de bruits, il y est dit que le classement sonore correspond à une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments devront respecter. Le règlement impose aussi un recul des constructions par rapports aux voiries.

Considérant l'analyse urbaine et projet urbain :

Le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est très limité. Les capacités résiduelles urbanisables concernent :

- 2 dents creuses (1300 m²).
- 3 fonciers pouvant faire l'objet d'une division foncière (environ 3 400 m²).

L'analyse du potentiel de mutation des espaces bâtis permet d'identifier 4 îlots pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Il s'agit :

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (AUBORD)

- de la parcelle AD100 dans le centre ancien ;
- d'une grange sur la parcelle AD65 - d'une ancienne cave avec sa cour (parcelle AD218) ;
- d'un bâtiment désaffecté (parcelle AD33).

A cela, s'ajoute **la prise en compte des coups partis** (PC accordés sans démarrage des travaux). 2800 m² sont concernés par 2 PC accordés, ce qui représente un potentiel d'une vingtaine de logements :

- un projet de 10 appartements (impasse de la Fontaine)
- un projet de 8 maisons en partage (passage du Prytanée) L'ensemble du potentiel de densification urbaine et de mutation des espaces bâtis (y compris les coups partis) représentent **un potentiel théorique d'environ une trentaine de logements**

Considérant les objectifs du PADD suivants :

Les objectifs du PADD

LE PADD S'ORGANISE EN QUATRE ORIENTATIONS MAJEURES

Le PADD d'Aubord est structuré autour de 5 grandes orientations générales qui se déclinent en une quinzaine d'objectifs, et qui sont synthétisés sur une carte d'orientations générales

ORIENTATION 1 – UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉ

OBJECTIF 1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

OBJECTIF 2 : ACCROÎTRE ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

ORIENTATION 2 – UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET DURABLE

OBJECTIF 1 : ADAPTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUX CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET AGRICOLES

OBJECTIF 2 : CONCEVOIR UN PROJET D'EXTENSION URBAINE DURABLE

ORIENTATION 3 – UN VILLAGE ATTRACTIF ET DES DÉPLACEMENTS APAISÉS

OBJECTIF 1 : CONFORTER LA DYNAMIQUE VILLAGEOISE

OBJECTIF 2 : ORGANISER ET APAISER LES DÉPLACEMENTS

OBJECTIF 3 : AMÉLIORER LA QUALITÉ URBAINE

OBJECTIF 4 : METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS DE PAYSAGE

ORIENTATION 4 – UN DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE PROXIMITÉ

OBJECTIF 1 : SAUVEGARDER UNE OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE VILLAGE

OBJECTIF 2 : OPTIMISER LE FONCIER ÉCONOMIQUE

OBJECTIF 3 : PRÉSERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

ORIENTATION 5 – UN ENVIRONNEMENT NATUREL PRÉSERVÉ

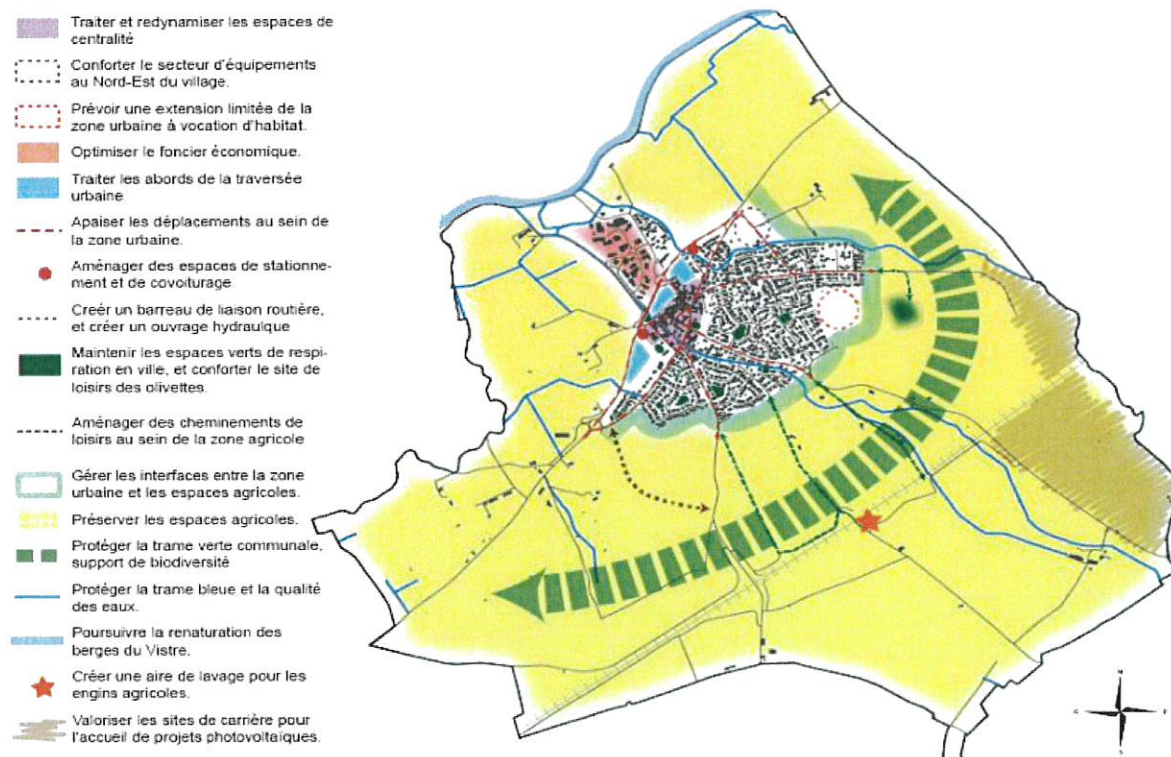
OBJECTIF 1 : PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET LES RESSOURCES NATURELLES

OBJECTIF 2 : PRÉSERVER LES PAYSAGES NATURELS ET AGRICOLES

OBJECTIF 3 : PROMOUVOIR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

OBJECTIF 4 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LIMITER LES NUISANCES

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (AUBORD)



Considérants les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Une seule OAP en extension

Programme de logements : 137 logements Emprise bâtie totale < 25% du terrain d'assiette du projet.

- 35 logements individuels
 - Emprise au sol bâtie moyenne de 80 m²
 - Surface de terrain moyenne de 500m² (400-600m²)
 - Maisons en R+1 avec possibilité de garage
 - Des produits mixtes (individuel groupé et non groupé)
- 70 logements intermédiaires
 - Emprise au sol de 95 à 160 m² permettant une diversité de produits (du T2 au T4)
 - Bâti en R+1 avec logements superposés (RDC et étage)
- 32 logements collectifs
 - Emprise au sol d'environ 400 m²
 - Petit collectif en R+1 : 4 logements par niveau

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (AUBORD)

N° | 2024-10-22-01d |



Considérant que le projet de PLU respecte les orientations du SCOT SUD GARD,

Le COMITE SYNDICAL, après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : 30 (dont 6 pouvoirs)

Monsieur André BRUNDU, Maire d'AUBORD, ne prend pas part au vote

Pour :30.....

Contre :0.....

Abstention0.....

ARTICLE 1^{er} : De porter un **avis favorable** sur le principe de la compatibilité avec les orientations du S.CO.T du Sud Gard pour l'objet de cet arrêt du PLU de la Commune de AUBORD,

ARTICLE 2^{ème} : De charger le Président de l'exécution de la présente délibération.

**Le Président du Syndicat Mixte
du S.CO.T. du Sud Gard**



Frédéric TOUZELLIER

Maire de Générac

1^{er} Vice-Président de la Communauté
d'Agglomération de Nîmes métropole