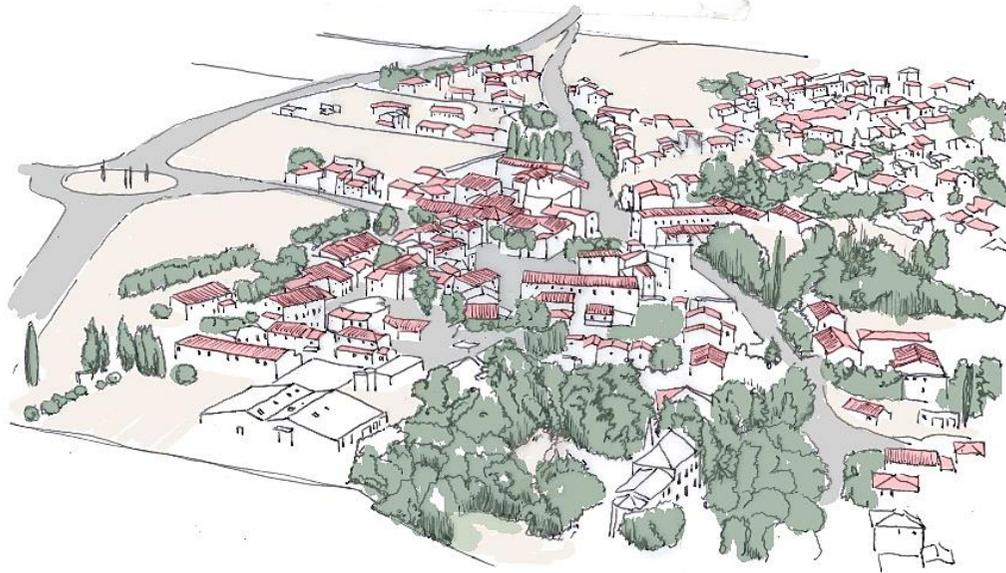


# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE D'AUBORD



### Pièce 1 : Rapport de présentation *Tome 1 : Diagnostic*

*PLU prescrit par DCM du 14/12/2020*

*PLU arrêté par DCM du*

*PLU approuvé par DCM du*

Maîtrise d'œuvre

**Terre d'Urba, urbanistes, mandataire**

Agence MTDA, bureau d'études environnement

Cyril Gins, Paysagiste

SARL Raphaneau Fonseca, architectes

**12 décembre 2023**





# Sommaire

## PARTIE 1 : CADRE REGLEMENTAIRE ET DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

1. QUELQUES ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE.....	6
1.1. Articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme .....	6
2. LES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE .....	7
2.1. Le SCOT Sud Gard .....	7
2.2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) .....	7
2.3. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée.....	9
2.4. SAGE Vistre Nappes Vistrenque et Costières .....	10
2.5. Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée ...	10
2.6. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) .....	11
2.7. Schéma Régional des Carrières (SRC) de la Région Occitanie .....	12

## PARTIE 2 : DIAGNOSTIC

1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE.....	14
2. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES .....	16
2.1. Une commune en perte de dynamisme démographique .....	16
2.2. Une tendance au vieillissement de la population .....	18
2.3. Une diminution de la taille des ménages .....	18
3. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS .....	20
3.1. Une prédominance de l'habitat individuel.....	20
3.2. Une large majorité de résidences principales et de propriétaires .....	20

3.3. Une majorité de résidences principales de grande taille.....	22
3.4. Un parc de logements récent.....	22
3.5. Des prix de l'immobilier en augmentation .....	23
3.6. Le parc de logement social.....	24
3.7. Le rythme de la construction .....	24
4. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES .....	26
4.1. La population active .....	26
4.2. Une commune résidentielle.....	28
5. ECONOMIE LOCALE .....	30
5.1. Les commerces de proximité .....	30
5.2. Une bonne représentation de l'artisanat .....	31
5.3. La zone d'activités de La Grand Terre .....	31
5.4. Le tourisme .....	32
5.5. L'activité agricole .....	33
6. EQUIPEMENTS.....	39
6.1. Les équipements scolaires .....	39
6.2. Les équipements socio-éducatifs.....	39
6.3. Les équipements sportifs .....	39
6.4. Les équipements et services dans le domaine de la santé .....	41
6.5. Une activité associative riche.....	41
6.6. L'équipement numérique .....	41
7. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS .....	43
7.1. L'accessibilité à l'échelle supracommunale .....	43
7.2. Le réseau routier et la desserte urbaine .....	44
7.3. Stationnement .....	46



7.4. Voies cyclables.....	48
7.5. L'offre en transports collectifs.....	48
8. LA STRUCTURATION TERRITORIALE : ENJEUX PAYSAGERS, URBAINS ET PATRIMONIAUX.....	50
8.1. Un paysage horizontal de plaine drainée par le Vistre.....	50
8.2. La structuration urbaine.....	55
8.3. Un petit village rue d'origine agricole.....	56
8.4. Des espaces publics à forts enjeux.....	58
8.5. Des éléments « repères » et « signaux » assez rares à préserver.....	61
8.6. Quelques points végétalisés importants pour les qualités urbaines d'Aubord.....	62
8.7. Entrées de ville.....	63
9. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....	66
10. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS.....	67
10.1. Une zone urbaine fortement contrainte.....	67
10.2. Une structure urbaine très organisée et relativement dense.....	69
10.3. Un potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis très limité.....	70



# **Partie 1 : Cadre réglementaire et documents supracommunaux**



# 1. Quelques éléments de cadrage réglementaire

## 1.1. Articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme

Le PLU d'Aubord devra respecter les principes énoncés dans les articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

### Article L101-1 du Code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

### Article L101-2 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

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, la lutte contre l'étalement urbain ;
- 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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- 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 ;

6bis° La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.



## 2. Les documents d'urbanisme, plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible

### 2.1. Le SCOT Sud Gard

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard a été approuvé le 10 décembre 2019. Ce SCoT étant récent, il intègre déjà l'articulation avec certains autres documents avec lequel le PLU doit être compatible et qu'il doit prendre en compte, à savoir :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI);
- Le SAGE Vistre Nappes Vistrenque et Costières ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc-Roussillon.

Ainsi, le PLU étant compatible avec le SCoT Sud Gard, il est également compatible avec les documents précédemment cités et prend en compte les documents précédemment cités.

Le territoire du SCOT Sud Gard comprend 6 EPCI (80 communes) dont la communauté de communes Petite Camargue à laquelle Aubord appartient.

**Le PLU d'Aubord doit être compatibles avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT.** Celui-ci précise les orientations d'aménagement permettant de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD. Ces orientations concernent les grands équilibres entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, l'habitat, les implantations commerciales, les déplacements, le développement économique et l'environnement... Le Document d'Orientations et d'objectifs, document prescriptif, est le seul qui ait un caractère normatif.

**Le SCOT Sud Gard a été mis en révision en juin 2023** afin d'intégrer les dernières évolutions réglementaires, notamment la loi Climat et Résilience.

### 2.2. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire. Ainsi, le SRADDET fixe les priorités régionales en termes d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le changement climatique. Ce projet d'avenir s'articule autour de 2 caps stratégiques pour le devenir du territoire :

- Un rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires : dans un contexte de forte attractivité démographique, le rééquilibrage suppose d'une part de limiter la surconcentration dans les métropoles en engageant le desserrement des cœurs métropolitains et d'autre part de valoriser le potentiel de développement de tous les territoires, le tout en portant une attention particulière à la sobriété foncière. Ce rééquilibrage doit être opéré en termes d'accueil et d'habitat mais aussi en termes de services publics et d'activités ;
- Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique : l'ambition de rééquilibrage ne sera pérenne que si la Région et les territoires parviennent dans le même temps à répondre à l'urgence climatique, en favorisant un nouveau modèle de développement, plus résilient. C'est pourquoi le SRADDET porte des orientations fortes en termes de sobriété foncière, de qualité urbaine, de préservation et de valorisation des ressources, de transition énergétique et de gestion des risques.



Le projet de SRADDET de la Région Occitanie a été adopté par le Conseil régional le 30 juin 2022 puis approuvé par le Préfet de région le 14 septembre 2022. **La Région Occitanie a engagé en février 2023 la modification de son SRADDET** afin d'intégrer de nouvelles obligations réglementaires, notamment liées à la Loi Climat et résilience (objectif ZAN).

Le SRADDET est composé :

- D'un rapport ;
- D'un fascicule de règles générales ;
- Des annexes

**Le PLU doit être compatible avec les règles générales du fascicule et prendre en compte les objectifs du SRADDET.**

Les 3 défis du SRADDET sont déclinés en 3 objectifs généraux et 27 objectifs thématiques :

- Le défi de l'attractivité pour accueillir bien et durablement
  - Objectif 1 : Favoriser le développement et la promotion sociale
  - Objectif 2 : Concilier développement et excellence environnementale
  - Objectif 3 : Devenir une région à énergie positive
- Le défi des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales
  - Objectif 1 : Construire une région équilibrée pour ses territoires
  - Objectif 2 : Inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales
  - Objectif 3 : Partager et gérer ensemble les biens communs
- Le défi du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires
  - Objectif 1 : Renforcer le potentiel de rayonnement de tous les territoires
  - Objectif 2 : Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux
  - Objectif 3 : Faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique

**Le PLU doit prendre en compte ces objectifs.**

### 2.2.1. Le schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

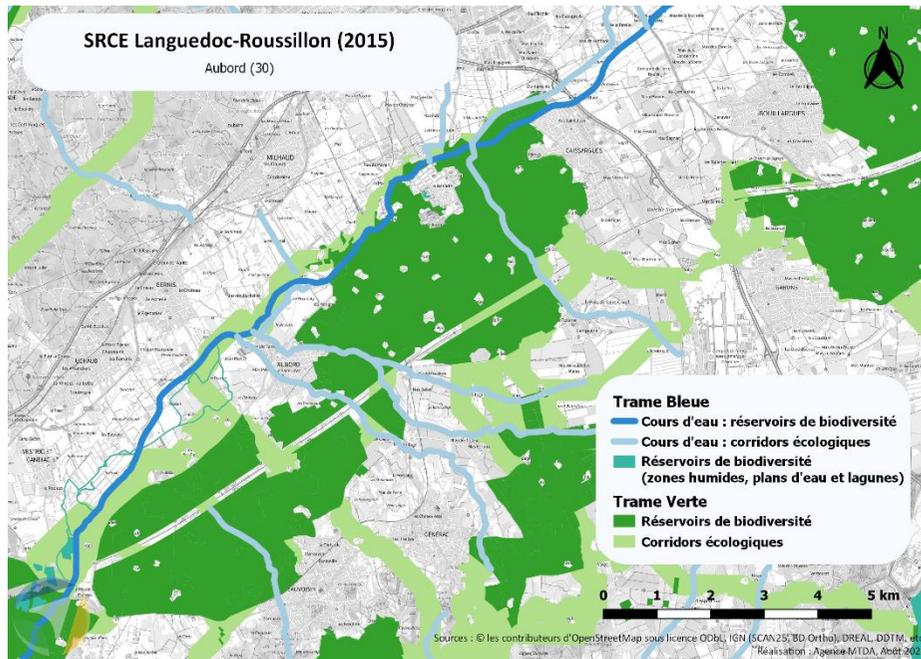
Prévu par l'article L-371-3 du Code de l'Environnement pour déterminer les enjeux régionaux de préservation ou de restauration des continuités écologiques, le SRCE doit être élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la Région et l'Etat, en association avec un comité régional de la trame verte et bleue. **Le SRCE est intégré au SRADDET** (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de la région Occitanie.

Compatible avec les orientations nationales (article L. 371-2) ainsi qu'avec les éléments pertinents des schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau (l'article L. 212-1), le SRCE doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme (Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ces documents devront alors identifier de manière cartographique les trames vertes et bleues présentes et indiquer les orientations et prescriptions visant à préserver ou remettre en état ces continuités écologiques.

Le SRCE a vocation à proposer une cartographie des continuités écologiques à l'échelle régionale et des mesures pour assurer la préservation et la remise en bon état de la fonctionnalité des continuités écologiques.

**Le SRCE Languedoc-Roussillon identifie sur la commune d'Aubord les éléments suivants :**

- Deux réservoirs de biodiversité correspondant aux zones agricoles à l'est et au sud de la commune
- Le cours d'eau le Vistre en tant que réservoir de biodiversité
- Les cours d'eau du Rieu et du Grand Campagnolle comme corridors écologiques



### 2.2.2. Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)

La loi Grenelle 2 prévoit l'élaboration dans chaque région d'un Schéma Régional Climat Air Energie. Elaboré conjointement par l'Etat et la Région, sa vocation est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, qualité de l'air et adaptation au changement climatique.

Le Schéma Régional Eolien qui lui est annexé définit en outre les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne.

**Le SRCAE est intégré au SRADET de la région Occitanie.**

### 2.2.3. Plan Régional de Prévention et des Gestion des Déchets (PRPGD)

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets fixe les moyens de réduction des déchets, de recyclage matière et organique et de traitement des déchets résiduels aux horizons 2025 et 2031, conformément à l'article R. 541-16 du Code de l'Environnement. Il définit également des indicateurs de suivi annuels. **Il est intégré au SRADET.**

Le PRPGD est un document de planification stratégique qui coordonne à l'échelle régionale l'ensemble des actions de prévention et de gestion des déchets menées par tous les acteurs du territoire (collectivités, entreprises, éco-organismes, habitants...).

### 2.3. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un document de planification décentralisé qui définit, pour une période de six ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Rhône-Méditerranée.

Il est établi en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement. Le SDAGE correspond au plan de gestion des eaux par bassin hydrographique demandé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000.

Le 18 mars 2022, le comité de bassin a adopté à l'unanimité le SDAGE Rhône-Méditerranée, il est entré en vigueur le 4 avril 2022, pour une durée de 6 ans. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 fixe 9 orientations fondamentales :

- OF0 - S'adapter aux effets du changement climatique, en développant les démarches prospectives
- OF1 - Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF2 - Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques, par la prise en compte des enjeux de l'eau et des milieux aquatiques en amont des projets et par l'application de la séquence Eviter Réduire Compenser



- OF3 - Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- OF4 - Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux en s'appuyant notamment sur les SAGE et en renforçant la cohérence de l'aménagement du territoire avec les objectifs de gestion de l'eau et des milieux aquatiques
- OF5 - Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé (captage prioritaires et ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable notamment)
- OF6 - Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- OF7 – Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF8 - Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

## 2.4. SAGE Vistre Nappes Vistrenque et Costières

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil stratégique de planification à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente: le bassin versant.

L'objectif principal du SAGE est la recherche d'un équilibre durable entre protection des milieux aquatiques et satisfaction des usages. Pour cela, il définit des objectifs et des mesures de gestion adaptés aux enjeux locaux.

Cet instrument juridique et opérationnel vise également à satisfaire l'objectif de bon état des masses d'eau, introduit par la Directive Cadre Européenne (DCE) du 23 octobre 2000.

Selon l'article L 212-5-1 du code de l'environnement, le SAGE est composé des documents suivants :

- le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques, qui fixe les objectifs à atteindre, définit les priorités à retenir et les conditions de réalisation des objectifs de gestion durable de la ressource en eau ;

- le Règlement, qui définit des mesures précises permettant la réalisation des objectifs exprimés dans le PAGD, avec l'appui de documents cartographiques, il est opposable à l'administration et aux tiers ;
- un atlas cartographique qui contient les cartes associées aux dispositions du PAGD ;
- une évaluation environnementale qui a pour objet d'identifier, de décrire et d'évaluer les incidences probables de la mise en œuvre du SAGE sur l'environnement. Cet outil d'aide à l'élaboration du SAGE n'a pas de portée juridique.

Le SAGE Vistre Nappes Vistrenque et Costières a été approuvé par arrêté préfectoral le 14 avril 2020. Le PAGD du SAGE fixe 5 enjeux :

- Gestion quantitative des eaux souterraines
- Qualité de la ressource en eau souterraine
- Qualité des eaux superficielles et des milieux aquatiques associés
- Risque inondation
- Gouvernance et communication

## 2.5. Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée

Le Plan de Gestion du Risque Inondation définit les objectifs de la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin et les décline sous forme de dispositions visant à atteindre ces objectifs. Il présente également des objectifs ainsi que des dispositions spécifiques pour chaque Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) du district.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Rhône Méditerranée a été approuvé en mars 2021 et adopté fin mars 2022. Il établit, sur 2022-2027, des mesures visant à la réduction du risque inondation.

Il s'agit de l'outil de mise en œuvre de la directive inondation, qui vise à :

- encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

5 objectifs ont été structurés par thème :

- mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
- augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- améliorer la résilience des territoires exposés ;
- organiser les acteurs et les compétences ;
- développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

## 2.6. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Les EPCI à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants ont pour obligation de mettre en œuvre un Plan Climat-Air-Energie Territorial (Article 188 de la Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015). La Communauté de communes de Petite Camargue a réalisé son PCAET en 2018 pour la période 2018-2023.

Le PCAET est composé de :

- Un diagnostic
- Une stratégie d'actions
- Un programme d'actions
- Un dispositif de suivi et d'évaluation

Le PCAET de Petite Camargue a été approuvé le 21 décembre 2018 et sa stratégie s'articule en 7 ambitions :



**Ambition 1 :** Adapter les activités agricoles, les milieux naturels et les habitats de Petite Camargue aux effets du changement climatique d'aujourd'hui et de demain.



**Ambition 2 :** Tendre vers l'exemplarité (air-énergie-climat) des collectivités territoriales de Petite Camargue dans la gestion de leur patrimoine et les services rendus aux acteurs du territoire



**Ambition 3 :** Valoriser les gisements d'énergies renouvelables du territoire en tenant compte des enjeux environnementaux et privilégiant les acteurs locaux



**Ambition 4 :** Améliorer la performance énergétique des bâtiments de Petite Camargue de manière cohérente avec les enjeux de qualité de l'air



**Ambition 5 :** Accompagner les acteurs économiques du territoire dans leur transition énergétique et climatique, et tendre vers une économie circulaire



**Ambition 6 :** Informer, sensibiliser et impliquer l'ensemble des acteurs du territoire dans la construction et la mise en œuvre du PCAET



**Ambition 7 :** Faire de Petite Camargue un territoire pionnier en matière d'agriculture durable, respectueuse du sol, de l'air et favorisant la séquestration carbone



## 2.7. Schéma Régional des Carrières (SRC) de la Région Occitanie

La loi ALUR réforme les Schémas des Carrières en modifiant l'article L.515-3 du code de l'environnement. Le décret n°2015-1676 du 15 décembre 2015 en précise les contours. Les dispositions du nouvel article visent à pouvoir mettre en œuvre une partie de la « stratégie nationale de gestion durable des granulats terrestres et marins et des matériaux et substances de carrières » (mars 2012).

Elle propose en particulier :

- une évolution des outils de programmation, notamment par rapport à leur échelle de mise en œuvre, à savoir la régionalisation des Schémas des Carrières via la mise en œuvre d'un Schéma Régional des Carrières,
- une plus large reconnaissance des ressources marines et issues de recyclages,
- et une modification de la portée juridique de ces schémas sur les documents d'urbanisme, en particulier les ScoT intégrateurs, et à défaut de ScoT sur les PLU(i) ; le niveau d'opposabilité étant la prise en compte.

Le Schéma Régional des Carrières (SRC) vise à définir les conditions générales d'implantation des carrières, les orientations relatives à la logistique

nécessaire, à la gestion durable des différents types de matériaux ainsi que les mesures indispensables à sa compatibilité avec les autres plans/programmes et celles permettant d'éviter, réduire ou compenser ses impacts.

Le SRC Occitanie vise à remplacer les 13 schémas départementaux des carrières existants en région.

Ses travaux d'élaboration ont débuté en 2018 et ont traité, en première phase, des thèmes suivants : enjeux environnementaux, ressources primaires, ressources secondaires, besoin et usage, logistique. Ils se sont poursuivis pour définir les scénarios d'approvisionnement, les orientations/objectifs et les modalités de suivi et d'évaluation du schéma.

**La présentation des autres documents, plans et programmes de référence thématiques sont directement intégrés dans les différentes parties du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.**



# Partie 2 : Diagnostic territorial

# 1. Le contexte géographique

Située au Sud-Ouest du département du Gard, la commune d'Aubord bénéficie d'une situation géographique avantageuse grâce à la proximité des services, équipements et pôles d'emploi de Nîmes. Elle dispose d'une bonne accessibilité routière et autoroutière depuis les agglomérations en développement de Nîmes et de Montpellier.

Située à environ 12 km de Nîmes et 50 km de Montpellier (moins de 40 minutes), la commune a un positionnement stratégique aux portes de l'agglomération Nîmoise et fait partie du « micro-pôle » de Vauvert composant le territoire périurbain. Aubord est un territoire de transition et de passage, entre deux agglomérations en plein développement.

Pour autant, la commune a su conserver son caractère de « village agricole ». La majorité du territoire communal est composé d'espaces agricoles et naturels. Ce cadre de vie agréable a permis à la commune de connaître un fort développement résidentiel dans les années 1970-1980 autour de son noyau historique.

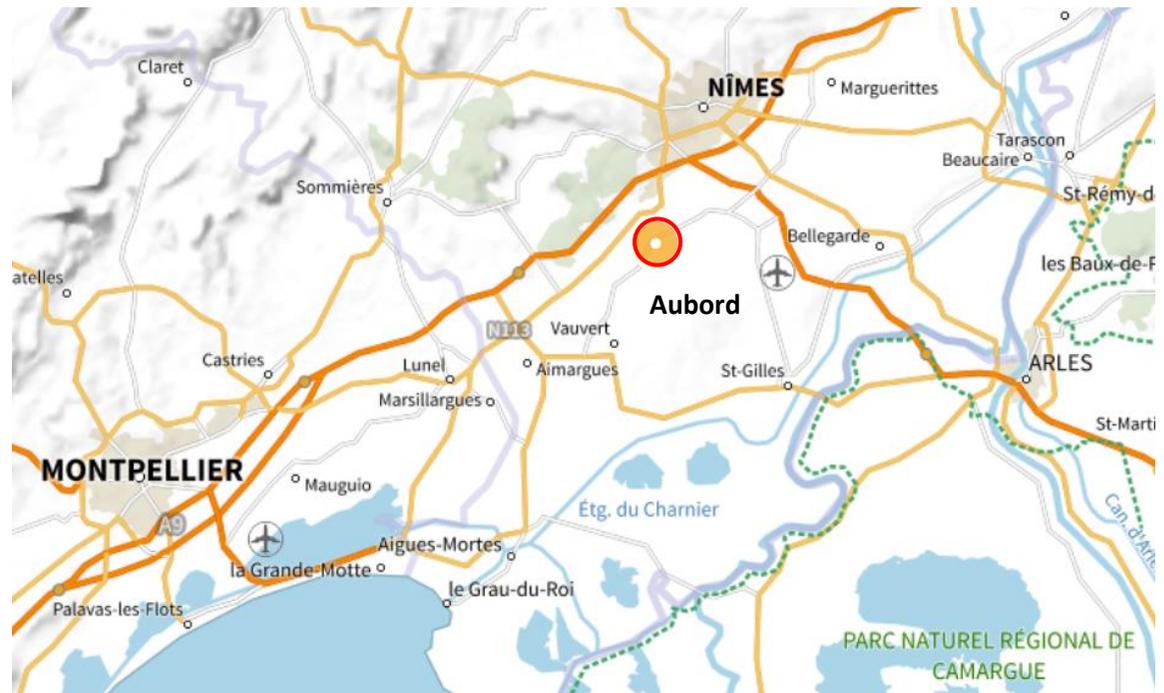
Au niveau intercommunal, la commune d'Aubord fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Sud du Gard et appartient à la **Communauté de Communes de Petite Camargue**.

Cette intercommunalité regroupe 5 communes (Aubord, Beauvoisin, Aimargues, Le Cailar, Vauvert) et 27 136 habitants en 2020. La commune d'Aubord est située à l'extrémité Nord de la CC Petite Camargue.

L'urbanisation de la commune est fortement concernée par le risque inondation. La totalité des extensions urbaines existantes d'Aubord, ainsi que le centre historique sont situés en zone inondable (par ruissellement et débordement du Rieu, du Campagnole et du Vistre) : la réduction de la vulnérabilité du village face au risque d'inondation est un enjeu majeur.

La commune d'Aubord jouxte les communes de Milhau au Nord-Est, de Bernis au Nord-Ouest, de Générac au Sud et Sud-Est et de Beauvoisin au Sud et Sud-Ouest.

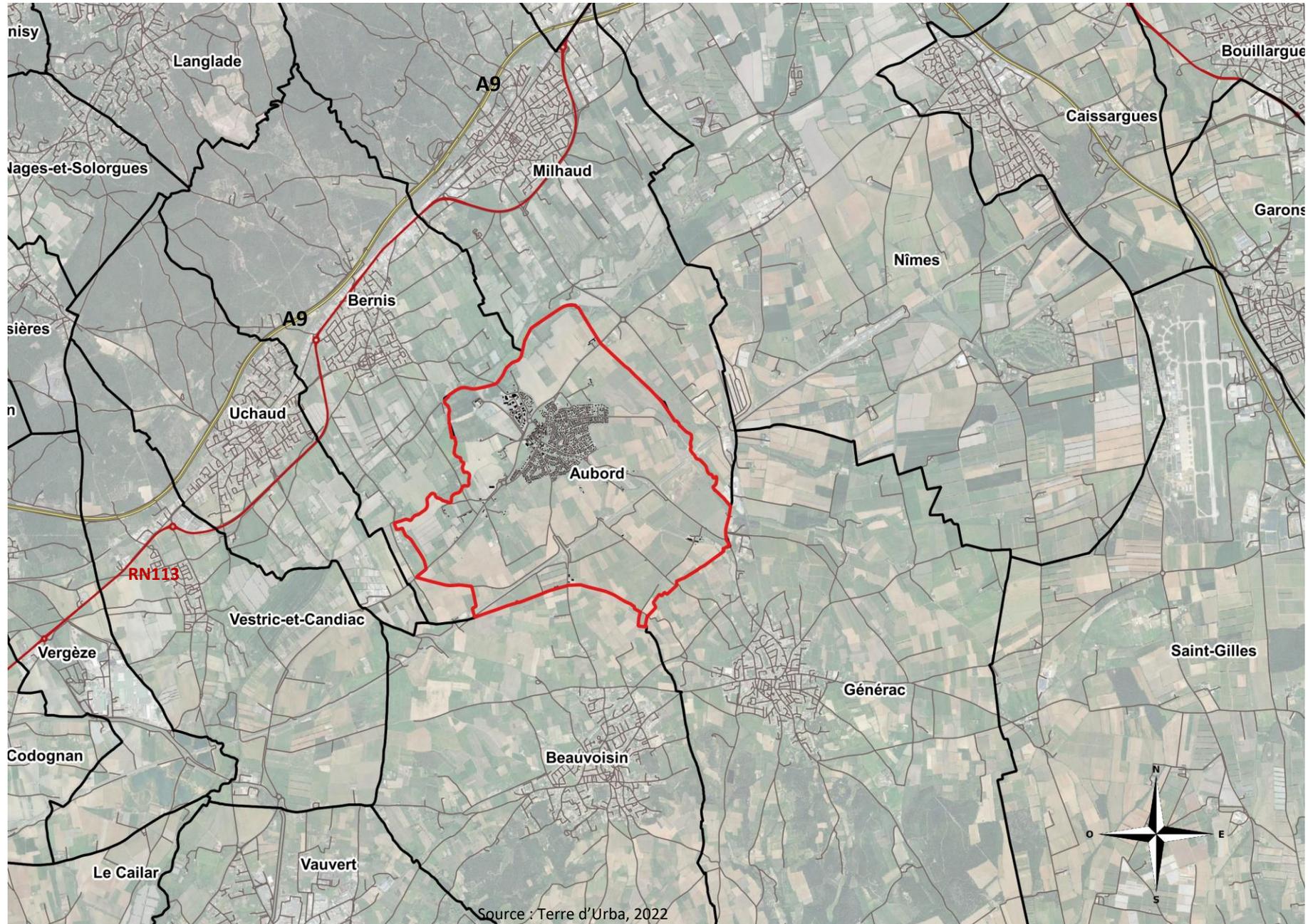
Situation géographique de la commune d'Aubord



Source : Géoportail



## Situation géographique de la commune d'Aubord



## 2. Dynamiques socio-démographiques

Source : Insee, RP2018, géographie au 01/01/2021. *Les données INSEE 2020 (géographie au 01/01/2023) n'étaient pas encore publiées au moment de l'élaboration du diagnostic.*

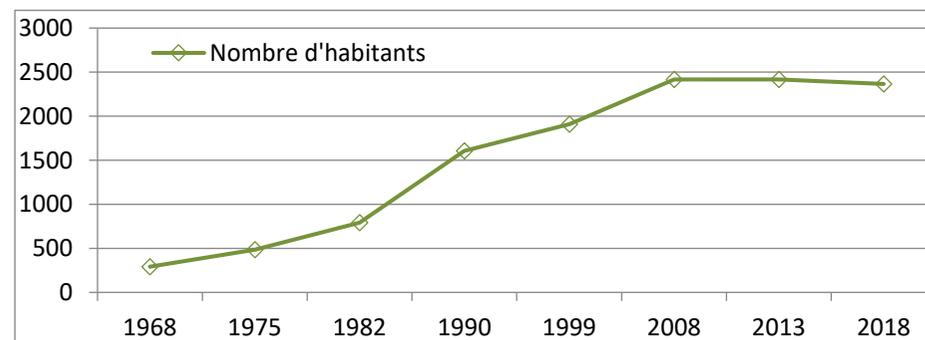
### 2.1. Une commune en perte de dynamisme démographique

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.

#### Evolution de la population d'Aubord depuis 1968

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Nombre d'habitants	292	483	791	1 607	1 910	2 416	2 417	2 367
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	31	51,3	84	170,6	202,8	256,5	256,6	251,3

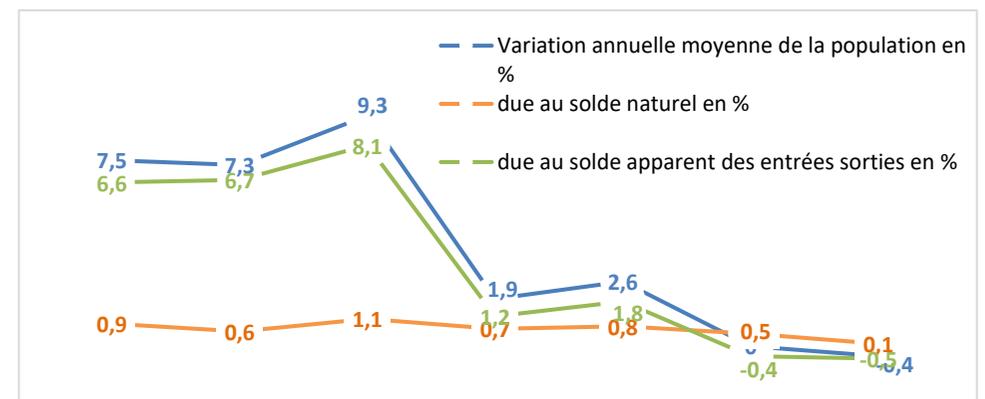


Alors que les autres communes de l'intercommunalité connaissent une croissance démographique plus soutenue, la commune d'Aubord suit la tendance de la ville de Nîmes et sa périphérie proche (Milhaud, Rodilhan, Gajan...) avec un déclin de population.

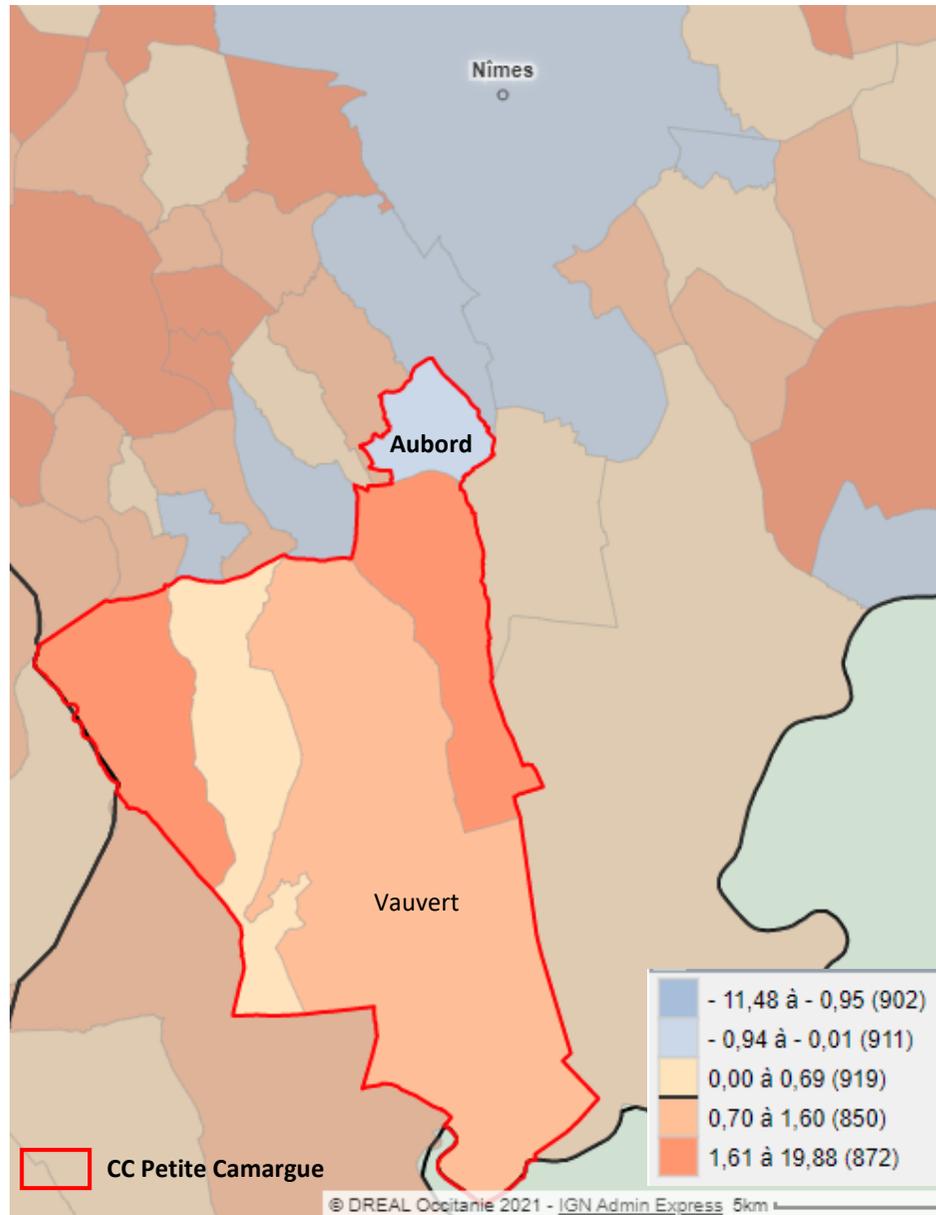
La densité de population a augmenté jusqu'en 2008 pour se stabiliser depuis autour de 250 habitants/km<sup>2</sup>, cette densité est presque deux fois supérieure à la moyenne intercommunale (132 habitants/km<sup>2</sup> en 2018 pour la CCPC).

#### Variation de population sur la commune d'Aubord depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	7,5	7,3	9,3	1,9	2,6	0	-0,4
due au solde naturel en %	0,9	0,6	1,1	0,7	0,8	0,5	0,1
due au solde migratoire en %	6,6	6,7	8,1	1,2	1,8	-0,4	-0,5
Variation annuelle moyenne de la population en % - CCPC	1,5	2,9	2,7	0,8	1,4	1,4	1,1

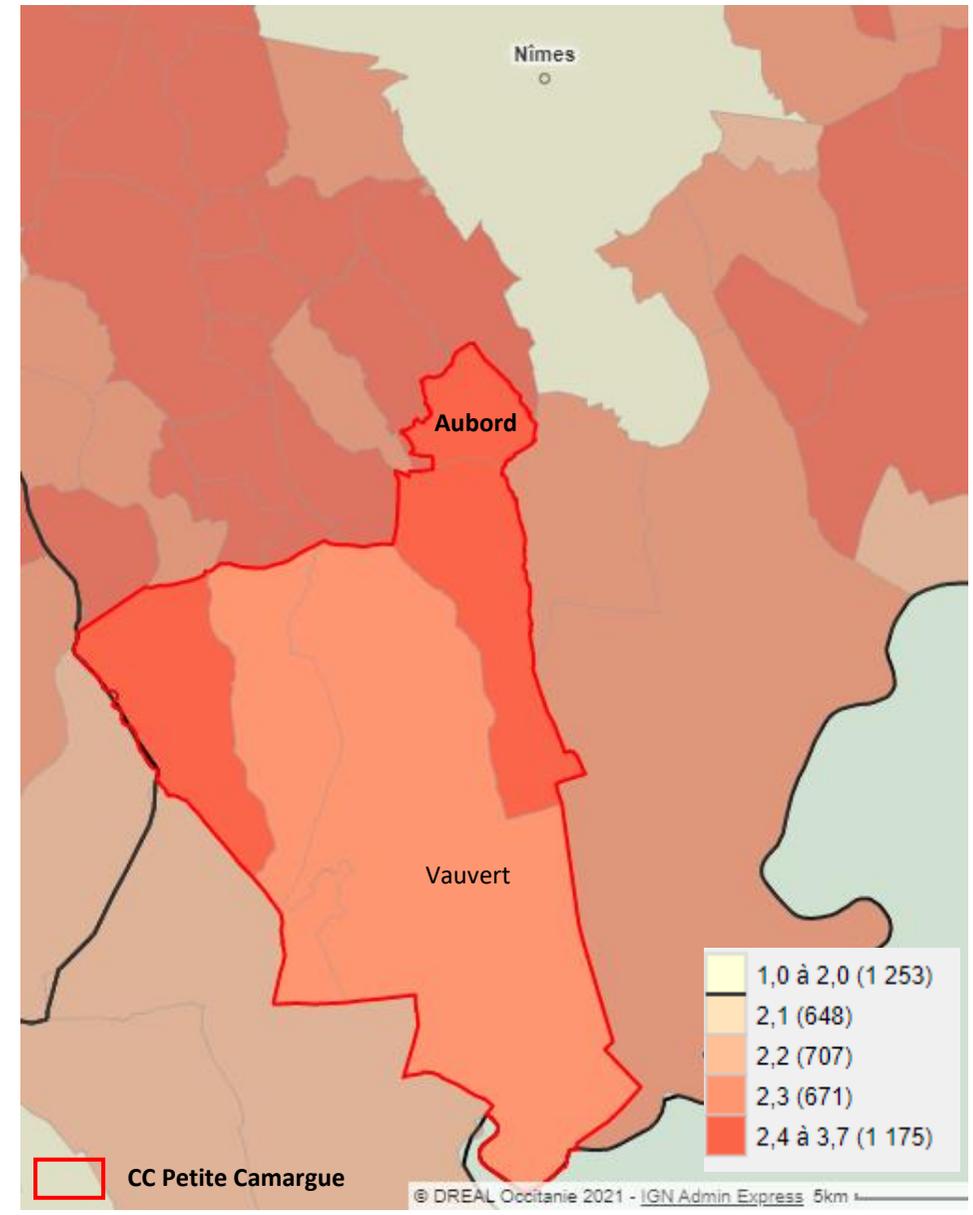


**Population totale et évolution de la population en moyenne annuelle 2013 - 2018 (%)** (Source : <https://www.picto-occitanie.fr/geoclip>)



**Taille moyenne des ménages en 2018**

(Source : <https://www.picto-occitanie.fr/geoclip>)



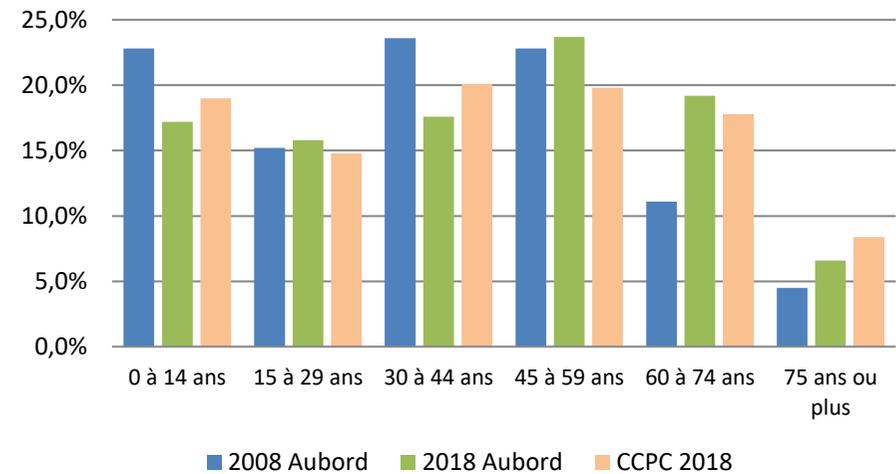
## 2.2. Une tendance au vieillissement de la population

La commune d'Aubord connaît une tendance au vieillissement structurel de sa population que l'on retrouve également à l'échelle intercommunale et nationale. La part des personnes de moins de 45 ans a diminué depuis 2008 alors que la part des personnes de plus de 60 ans a augmenté.

Cependant, la commune présente toujours un profil de population familial. Les personnes de moins de 44 ans représentent environ 60% de la population (contre 54% à l'échelle de la CC Petite Camargue). Afin de relancer sa croissance démographique, la commune devra favoriser l'installation de jeunes ménages sur son territoire.

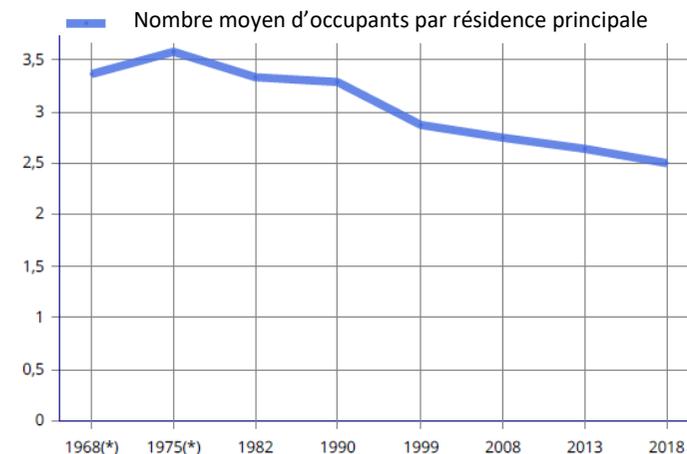
### Evolution de la population par tranches d'âges

	Aubord				CCPC 2018
	2008	%	2018	%	%
Ensemble	2416	100%	2367	100%	100%
0 à 14 ans	551	22,8%	406	17,2%	19,0%
15 à 29 ans	367	15,2%	374	15,8%	14,8%
30 à 44 ans	570	23,6%	416	17,6%	20,1%
45 à 59 ans	552	22,8%	560	23,7%	19,8%
60 à 74 ans	267	11,1%	455	19,2%	17,8%
75 ans ou plus	109	4,5%	156	6,6%	8,4%



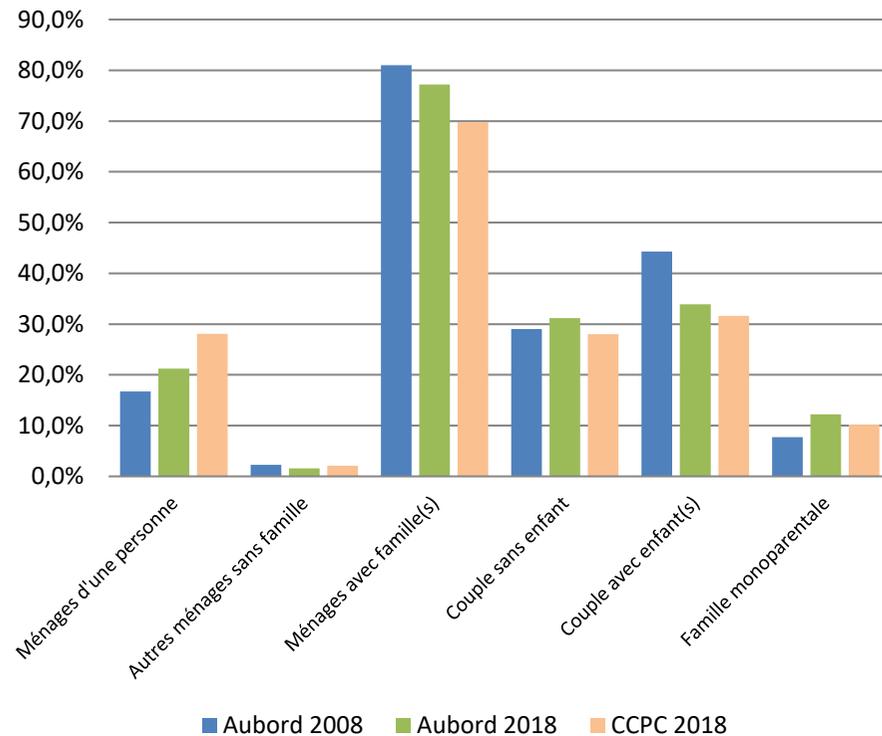
## 2.3. Une diminution de la taille des ménages

La taille des ménages sur la commune d'Aubord diminue de manière significative et régulière depuis 1975, cela s'explique notamment par le vieillissement de la population couplé à l'augmentation du célibat et des familles monoparentales. En effet, le desserrement des ménages est un phénomène de société important, et la question de la baisse continue du nombre moyen d'occupants par ménage est déterminante pour l'évaluation des besoins en logements sur la commune.



## Evolution des ménages selon leur composition

	Aubord				CCPC 2018 (%)
	2008	2018	2008 (%)	(2018 (%))	
Ensemble	884	945	100%	100%	100%
Ménages d'une personne	148	200	16,7%	21,2%	28,1%
Autres ménages sans famille	20	15	2,3%	1,6%	2,1%
Ménages avec famille(s) :	716	730	81%	77,2%	69,8%
<i>Couple sans enfant</i>	256	295	29%	31,2%	28%
<i>Couple avec enfant(s)</i>	392	320	44,3%	33,9%	31,6%
<i>Famille monoparentale</i>	68	115	7,7%	12,2%	10,2%

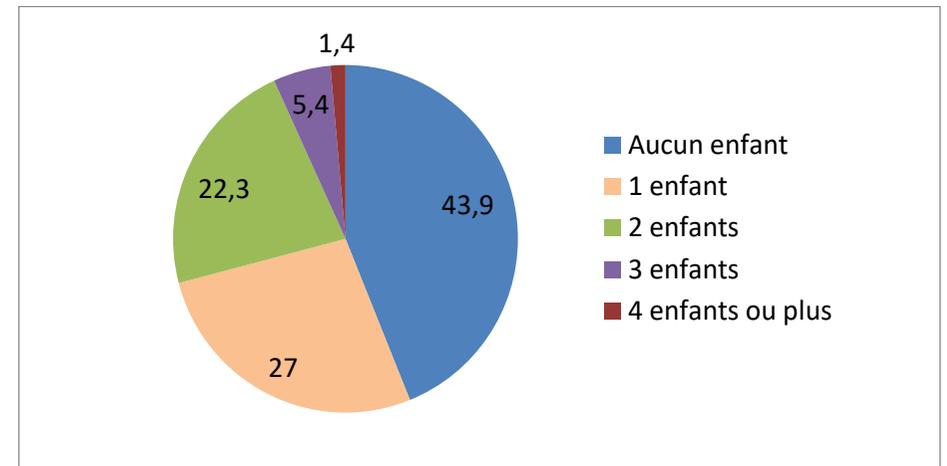


La commune d'Aubord compte 945 ménages en 2018, soit 61 ménages de plus qu'en 2008. Ce sont les ménages d'une personne, ainsi que les familles de petite taille (couple sans enfant ou famille monoparentale) qui ont vu leur nombre augmenter entre 2008 et 2018, ils représentent près des deux tiers des ménages en 2018. Cette prédominance des petits ménages est encore plus marquée à l'échelle intercommunale (CCPC) ou pour la ville de Nîmes.

Le nombre de ménages avec famille a diminué entre 2008 et 2018. Cette baisse concerne principalement les couples avec enfants.

En 2018, les couples sans enfant représentent 44% des familles. Parmi les couples avec enfants, 27% d'entre eux ont un enfant, viennent ensuite les couples avec 2 enfants (22%), puis ceux ayant 3 enfants ou plus (7%).

## Famille selon le nombre d'enfants





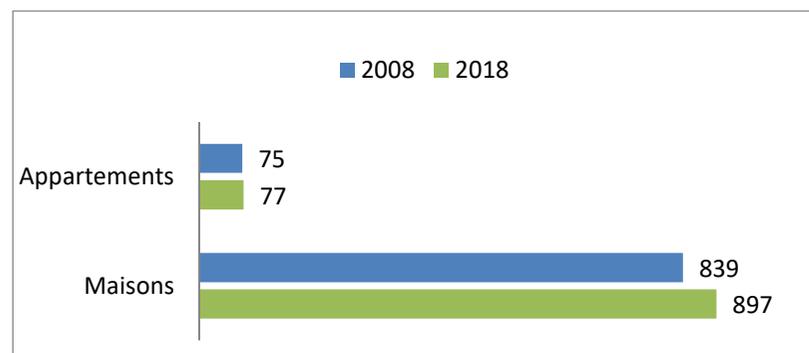
### 3. Caractéristiques du parc de logements

Source : Insee, RP2018, géographie au 01/01/2021. *Les données INSEE 2020 (géographie au 01/01/2023) n'étaient pas encore publiées au moment de l'élaboration du diagnostic.*

#### 3.1. Une prédominance de l'habitat individuel

Sur la commune d'Aubord, le parc de logements est principalement constitué de maisons individuelles (92%). Le nombre d'appartements est resté stable depuis 2008 (+2 logements supplémentaires), ce sont les maisons individuelles qui ont le plus augmenté depuis 2008 (+6,7%).

Répartition et évolution des logements par type d'habitat (en nombre)



#### 3.2. Une large majorité de résidences principales et de propriétaires

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

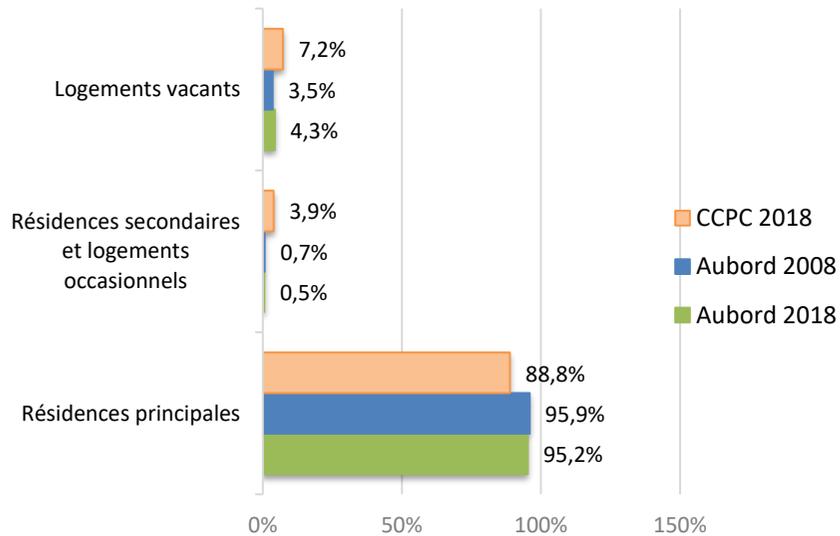
vacants sont nécessaires au parcours résidentiel des habitants, mais certains logements sont actuellement indisponibles (logements vétustes, dégradés, rétention des propriétaires) et pourraient être remis sur le marché.

\*Afin d'affiner les données Insee des logements vacants, la commune a travaillé en décembre 2023, sur l'occupation réelle des logements et a identifié 16 logements vacants. Parmi eux, 5 logements ont été réhabilités par la commune (5 appartements en maison de village) et vont être vendus (2 promesses de vente établies).

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.

Évolution du parc de logements par catégorie (en nombre)

	1975	1982	1990	1999	2008	2018
Ensemble	153	275	517	702	920	993
Résidences principales	135	230	488	665	882	945
Résidences secondaires et logements occasionnels	10	7	16	12	6	5
Logements vacants	8	38	13	25	32	43

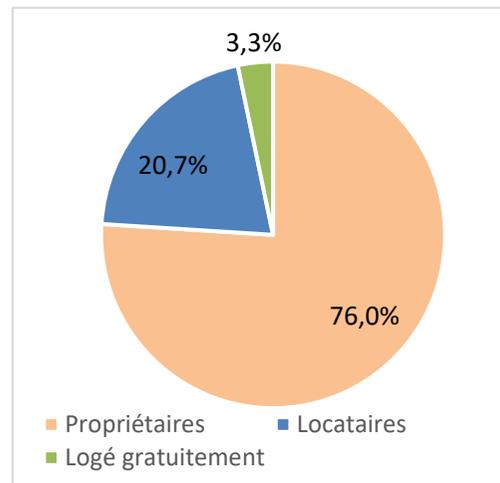


Une majorité des ménages est venue s'installer sur la commune d'Aubord pour accéder à la propriété, en effet 76% des résidences principales sont occupés par leurs propriétaires, ce qui est supérieur à la moyenne intercommunale (65%).

Cela peut constituer un frein aux trajectoires résidentielles des ménages. Le parc locatif joue un rôle important dans le marché immobilier, en permettant la décohabitation des jeunes, l'accueil des jeunes actifs et des ménages en situation de mobilité professionnelle, et l'accueil de ménages plus âgés.

#### Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

	Aubord 2008	Aubord 2018	CCPC 2018
Propriétaires	78,0%	76,0%	65,1%
Locataires	19,8%	20,7%	31,5%
Logé gratuitement	2,2%	3,3%	3,3%

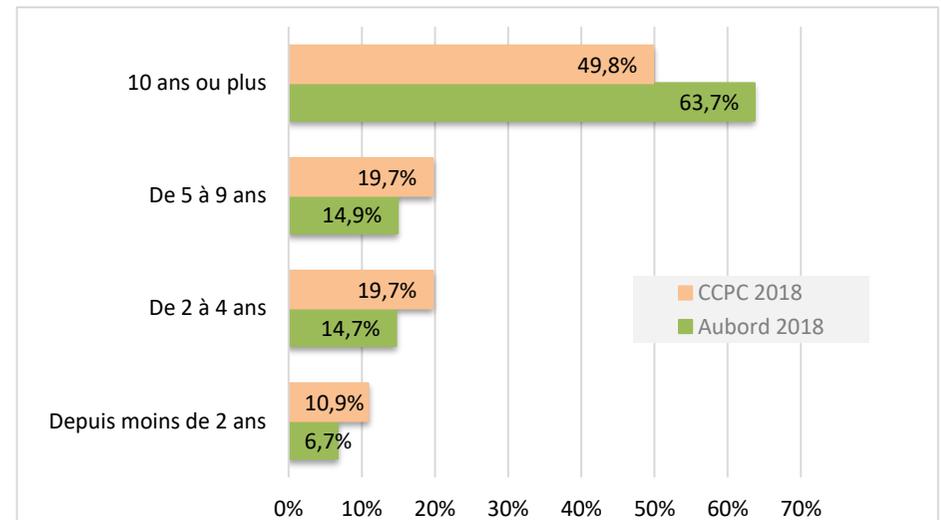


Près des deux tiers (64%) des ménages habitent dans le même logement depuis plus de 10 ans. Cela traduit un certain attachement d'une grande partie des habitants à leur cadre de vie.

La part des résidences principales dont l'ancienneté d'emménagement de leurs occupants est de moins de 4 ans est de 21% (contre 31% à l'échelle intercommunale).

#### Ancienneté d'emménagement des ménages dans leur résidence principale en 2018

	Aubord 2018	CCPC 2018
Depuis moins de 2 ans	6,7%	10,9%
De 2 à 4 ans	14,7%	19,7%
De 5 à 9 ans	14,9%	19,7%
10 ans ou plus	63,7%	49,8%





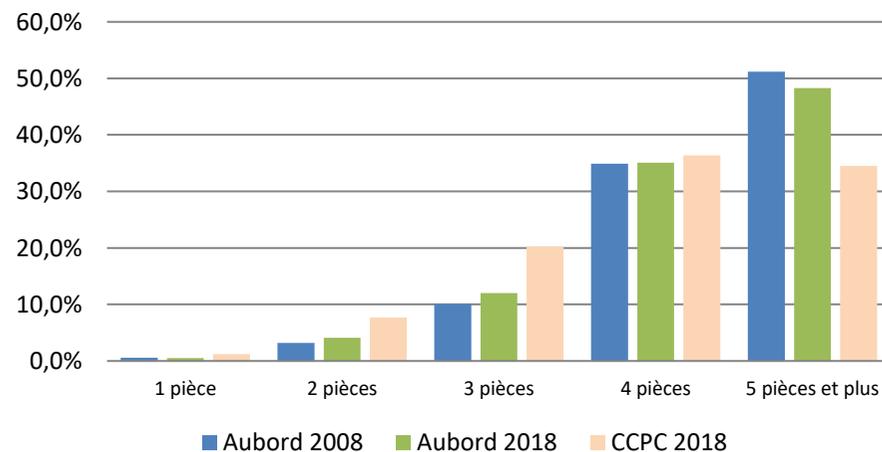
### 3.3. Une majorité de résidences principales de grande taille

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.

Alors que la taille des ménages diminue sur la commune, les logements d'une 1 à 2 pièces représentent moins de 5% des résidences principales, et les logements de 3 pièces représentent 12% des résidences principales en 2018. Cela démontre une inadéquation entre la taille des ménages et l'offre en logements qui rend compliqué le parcours résidentiel sur la commune (jeunes ménages, personnes âgées...).

Evolution des résidences principales selon le nombre de pièces (en %)

	Aubord 2008	Aubord 2018	CCPC 2018
1 pièce	0,6%	0,5%	1,2%
2 pièces	3,2%	4,1%	7,7%
3 pièces	10,1%	12,0%	20,2%
4 pièces	34,9%	35,1%	36,4%
5 pièces et plus	51,2%	48,3%	34,5%



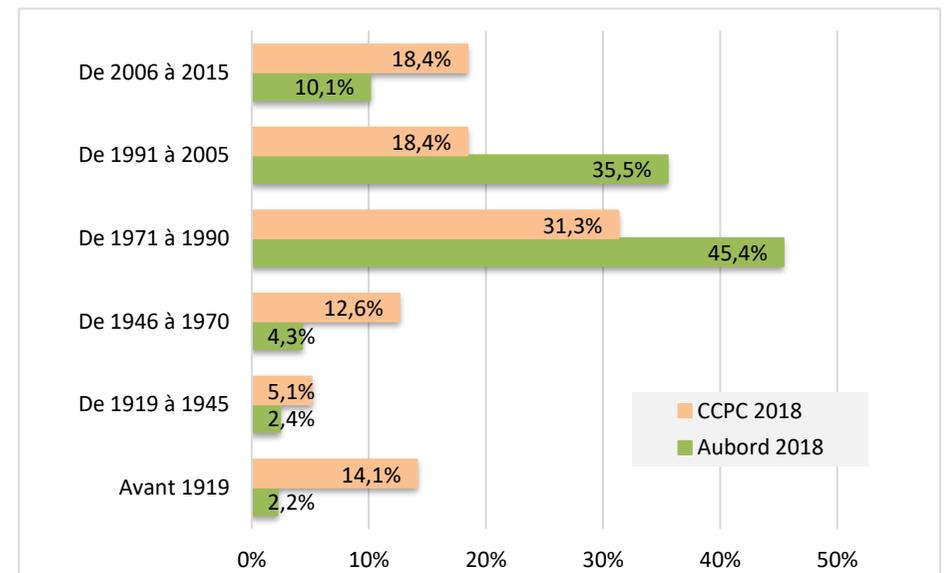
### 3.4. Un parc de logements récent

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).

Résidences principales construites avant 2016 selon leur ancienneté

Résidences principales construites avant 2016	Aubord 2018	CCPC 2018
Avant 1919	2,2%	14,1%
De 1919 à 1945	2,4%	5,1%
De 1946 à 1970	4,3%	12,6%
De 1971 à 1990	45,4%	31,3%
De 1991 à 2005	35,5%	18,4%
De 2006 à 2015	10,1%	18,4%





### 3.5. Des prix de l'immobilier en augmentation

Sources : site paruvendu.fr / données DVF d'Aubord, demandes de valeur foncières mises à disposition par la [DGFip](#).

En 2020, 31 transactions immobilières ont été réalisées à Aubord.

Le prix moyen au m2 est de 2 189 €. Il s'agit du prix réel évalué selon les données source des Notaires et du fisc français.

10% des transactions immobilières à Aubord concernent des appartements, tandis que 90% des ventes sont des maisons. Le type de bien le plus vendu à Aubord en 2020 est la maison 5 pièces avec 13 unités vendues.

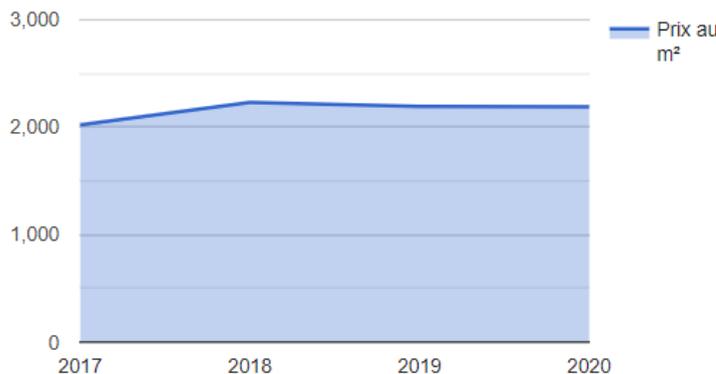
Le prix de vente median est de 2 019 € au m<sup>2</sup>, c'est-à-dire que 50% des transactions ont un prix supérieur et 50% un prix inférieur.

A Aubord, les prix réels de l'immobilier ont augmenté de 8.27% en 5 ans.

#### Prix au m2 moyen par type de bien et nombre de pièces à Aubord

APPARTEMENT		MAISON	
2 pièces	1 622€	3 pièces	2 013€
3 pièces	1 617€	4 pièces	2 334€
		5 pièces et +	2 019€

#### Évolution du prix au m2 Aubord



#### Prix de l'immobilier au m<sup>2</sup> des villes à proximité

Ville	Prix m <sup>2</sup> /appartement	Prix m <sup>2</sup> /maison
<b>Aubord</b>	<b>1 620 €</b>	<b>2 250 €</b>
Nîmes	1 721 €	2 814 €
Lunel	1 841 €	2 426 €
Arles	3 417 €	2 810 €
Vauvert	1 814 €	2 231 €
Saint Gilles	1 405 €	1 938 €
Beauvoisin	1 377 €	2 230 €
Générac	1 731 €	2 048 €
Milhaud	1 759 €	2 226 €
Vestric et Candiac	2 513 €	2 320 €

Les prix de l'immobilier sur la commune d'Aubord restent plus accessibles que sur les communes plus urbaines alentours telles que Nîmes, Lunel ou Arles, ou en comparaison aux communes littorales (La Grande-Motte, le Grau-du-Roi).

Les prix de l'immobilier sur Aubord concernant notamment les maisons sont relativement similaires à ceux des communes péri-urbaines voisines telles que Beauvoisin, Générac, Milhaud, Saint-Gilles, Vauvert ou encore Vestric-et-Candiac.



### 3.6. Le parc de logement social

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.

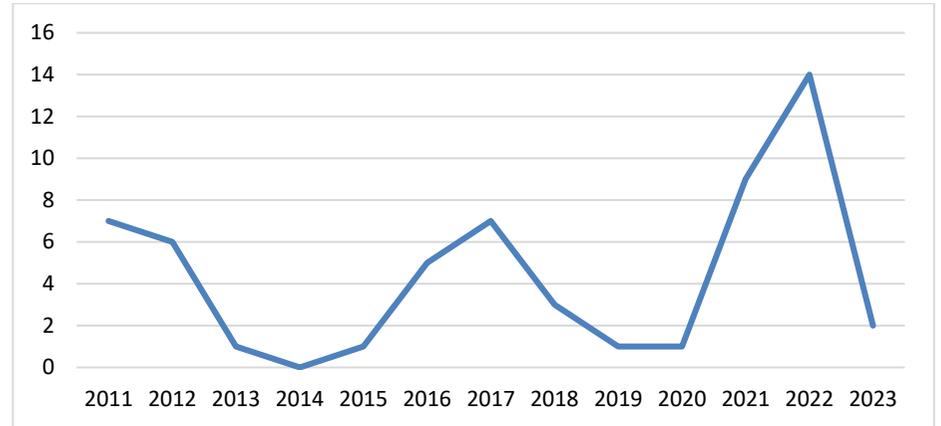
Une dizaine de demandes de logements sociaux restent en attente annuellement (données PAC de l’Etat).

### 3.7. Le rythme de la construction

Près de 60 logements ont été autorisés sur la commune depuis 2011. Le rythme de la construction est très irrégulier en fonction des années.

Ces permis concernent majoritairement des maisons individuelles. Toutefois, 15 appartements ont également été créés ou rénovés (dont un logement de fonction), et un projet de 10 nouveaux appartements est en cours (PC accordé en septembre 2023).

Nombre de logements autorisés depuis 2011



Années	Nombre de logements autorisés par année
2011	7
2012	6
2013	1
2014	0
2015	1
2016	25
2017	97
2018	13
2019	21
2020	1
2021	19
2022	14
2023	2
	<b>57</b>



## SYNTHESE ET ENJEUX

### Démographie et logements

#### ❖ Les forces du territoire et les points d'appui du projet communal

Un profil de population qui reste encore familial malgré l'évolution de la structure démographique, et des habitants attachés à leur cadre de vie.

Une commune résidentielle avec un parc de logements récent et une prédominance des résidences principales.

#### ❖ Les faiblesses du territoire et les points de vigilance

Une perte de dynamisme démographique s'expliquant notamment par :

- une tendance au vieillissement de la population, et une diminution régulière de la taille des ménages.
- un déséquilibre entre habitat villageois ou collectif (centre-ville) et habitat pavillonnaire.
- des logements non adaptés aux évolutions sociologiques de la commune, et un parcours résidentiel contraint par la structuration actuelle du parc.
- un potentiel foncier urbanisable non renouvelé ;
- des prix du foncier en augmentation ne permettant pas à certains ménages de s'installer sur la commune.
- Un parc locatif social insuffisant.

#### ❖ Les enjeux

**La relance de la croissance démographique en adéquation avec les capacités d'accueil du territoire.** Cela passera notamment par une politique communale volontariste en matière de diversification du parc de logements afin d'attirer de jeunes ménages à la recherche d'un cadre de vie de qualité grâce à la proximité des agglomérations de Nîmes et Montpellier.

**La prise en compte de l'évolution de la structure démographique dans la définition des besoins** en logements, en services et équipements de proximité afin de permettre une mixité sociale et générationnelle sur le territoire communal.

**La diversification du parc de logements et le développement d'une offre locative** afin d'attirer de jeunes ménages sur la commune, mais également proposer aux personnes âgées des logements adaptés à leur parcours résidentiel.

**Le renforcement de l'offre en logements sociaux** afin de pouvoir répondre aux demandes en attente sur le territoire communal.

**La réhabilitation des logements anciens et/ou dégradés dans le centre village** afin de remettre sur le marché une partie de ces logements vacants.

## 4. Dynamiques socio-économiques

Source : Insee, RP2018, géographie au 01/01/2021. *Les données INSEE 2020 (géographie au 01/01/2023) n'étaient pas encore publiées au moment de l'élaboration du diagnostic.*

### 4.1. La population active

#### 4.1.1. Une population active et occupée

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%).

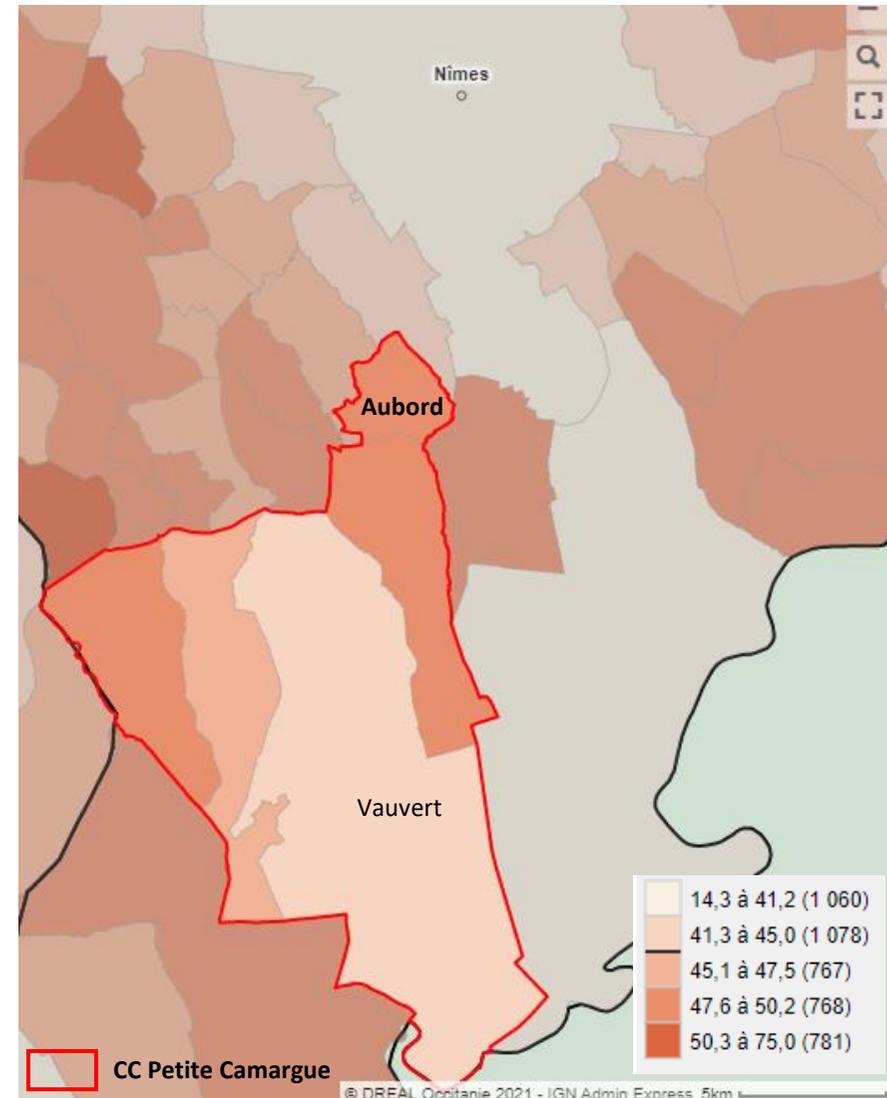
La part des chômeurs sur la commune d'Aubord est de 8,7% en 2018. Malgré une légère hausse entre 2008 et 2018, la part des chômeurs sur la commune d'Aubord reste inférieure à la moyenne intercommunale (11% à l'échelle de la CCPC).

#### Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	Aubord		CCPC 2018
	2008	2018	
Ensemble	1613	1526	16 558
Actifs en %	73,2	75,4	74,5
actifs ayant un emploi en %	66,3	66,6	63,5
chômeurs en %	6,9	8,7	11,0
Inactifs en % dont :	26,8	24,6	25,5
<i>élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %</i>	9,7	11,7	8,5
<i>retraités ou préretraités en %</i>	9,0	6,9	6,9
<i>autres inactifs en %</i>	8,1	6,0	10,1

#### Taux d'activité global (pop. active sur population totale en 2018)

(Source : <https://www.picto-occitanie.fr/geoclip>)





### 4.1.2. La population par catégories socioprofessionnelles (CSP)

Les retraités sur la commune représentent 25,5% de la population de 15 ans ou plus. Cette part est légèrement inférieure à la moyenne intercommunale.

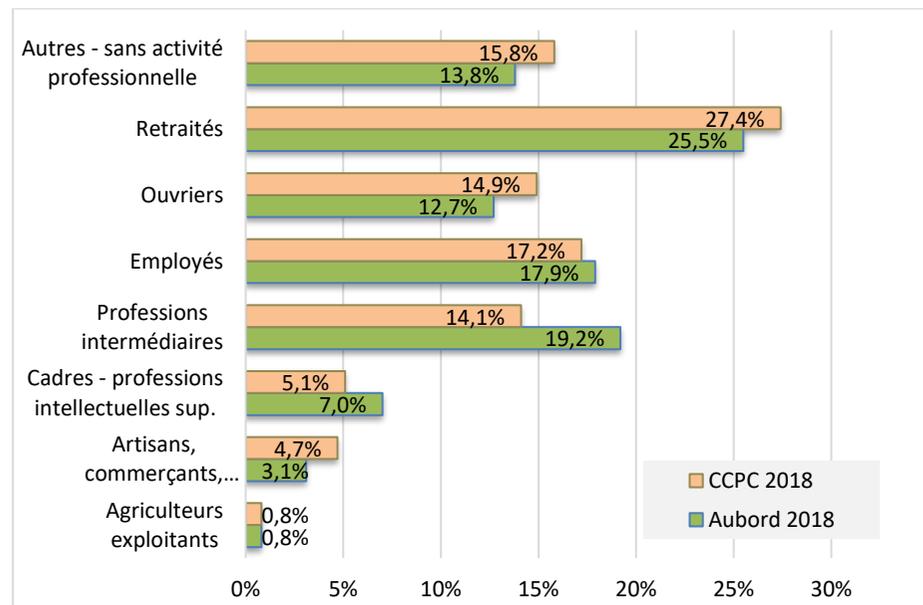
Les CSP les plus représentées dans la population active sont les professions intermédiaires, suivies des employés puis des ouvriers.

La part des professions intermédiaires et des cadres est plus importante sur la commune d'Aubord qu'à l'échelle de la CCPC

En revanche, les artisans, commerçants, chefs d'entreprises sont moins représentés sur la commune qu'à l'échelle intercommunale. Les agriculteurs sont la catégorie la moins présente sur la commune.

L'économie d'Aubord étant basée sur le secteur d'activité tertiaire et construction, la représentation des CSP est donc en adéquation avec les domaines d'activités économiques de la commune. Le tissu économique local est le reflet de cette structuration. La commune dispose d'une zone d'activité dont la majorité des activités est liée à l'artisanat et à l'industrie.

#### Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle



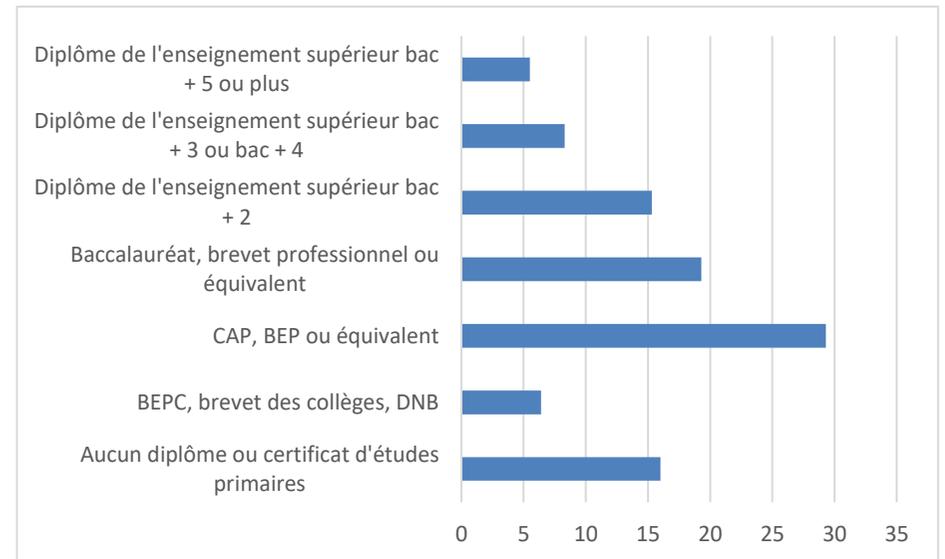
### 4.1.3. Des niveaux de formation et de revenus relativement élevés

48% des Aubordois non scolarisés de 15 ans et plus sont titulaires d'un diplôme de niveau baccalauréat ou supérieur, dont 14% ont un diplôme de niveau bac +3 ou supérieur. Cela est supérieur à la moyenne intercommunale qui est de 42% de titulaires d'un diplôme de niveau baccalauréat ou supérieur.

En 2018, la médiane du revenu disponible par unité de consommation pour la commune d'Aubord est de 22 810 euros, ce qui est supérieur à la moyenne intercommunale (20 260 euros). La commune d'Aubord fait partie des communes qui bénéficie d'un revenu disponible par unité de consommation relativement élevé en comparaison à d'autres communes de son bassin de vie.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa.

#### Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2018 (%)





## 4.2. Une commune résidentielle

### 4.2.1. Des flux domicile-travail important

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.

#### Emploi et activité

	Aubord 2008	Aubord 2018	CCPC 2018
<b>Nombre d'emplois dans la zone</b>	<b>387</b>	<b>423</b>	<b>7 272</b>
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 075	1 033	10 679
<b>Indicateur de concentration d'emploi*</b>	<b>36</b>	<b>40,9</b>	<b>68,1</b>
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	63,6	59,5	57,2

\* L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune.

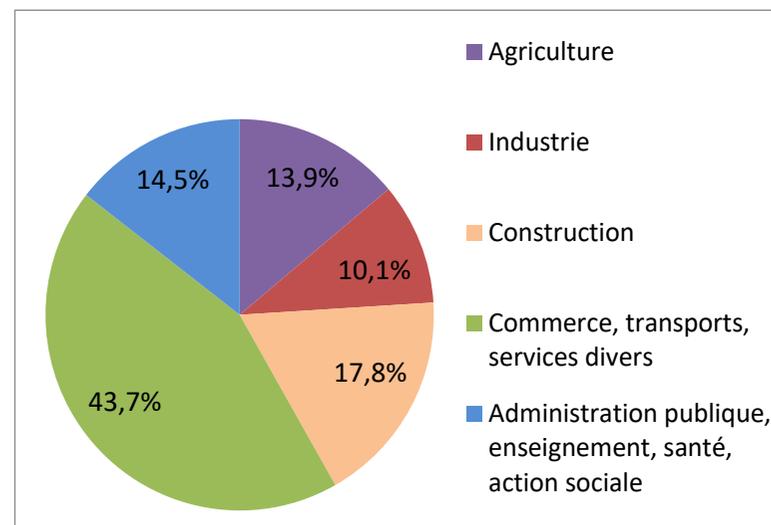
### 4.2.2. Des emplois orientés vers le tertiaire

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.

#### Emplois selon le secteur d'activité



	Aubord 2008	Aubord 2018		CCPC 2018
	%	Nombre	%	%
Ensemble	100,0%	425	100,0%	100,0%
Agriculture	6,6%	59	13,9%	5,8%
Industrie	11,2%	43	10,1%	16,8%
Construction	10,2%	76	17,8%	6,1%
Commerce, transports, services divers	38,4%	186	43,7%	43,1%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	33,6%	62	14,5%	28,2%

Près de 70% des établissements (hors agriculture) implantés sur la commune d'Aubord relèvent du secteur tertiaire.

Le secteur de la construction représente plus de 20% des établissements.



Nombre d'établissements par secteur d'activité fin 2019 (Champ : activités marchandes hors agriculture)

	Nombre	%
Ensemble	191	100
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	18	9,4
Construction	41	21,5
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	50	26,2
Information et communication	5	2,6
Activités financières et d'assurance	5	2,6
Activités immobilières	5	2,6
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	26	13,6
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	25	13,1
Autres activités de services	16	8,4

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene)

## 5. Economie locale

### 5.1. Les commerces de proximité

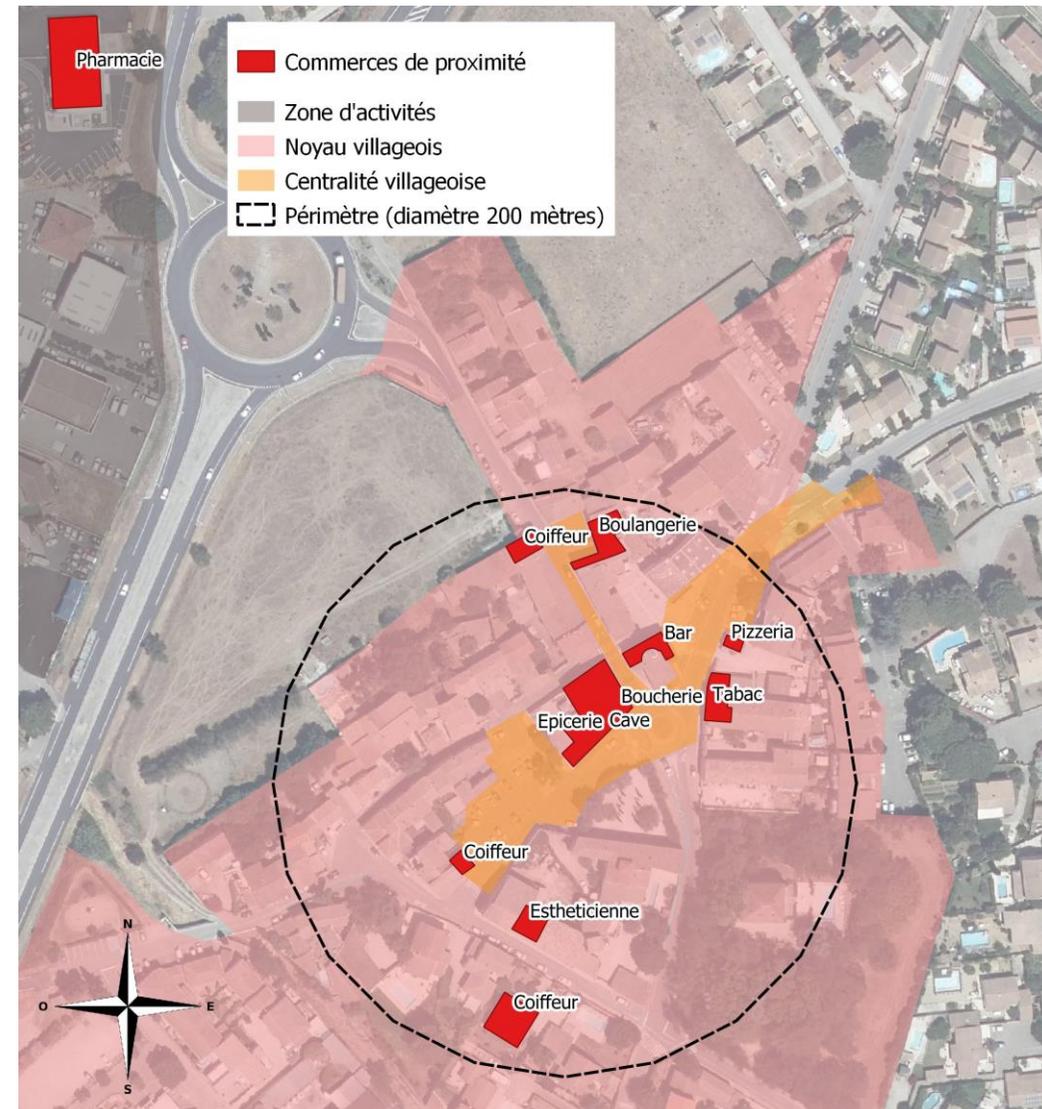
Les commerces de proximité sont regroupés dans le centre village en entrée de ville par la RD 14 et autour des principales places (Place de la Mairie, Place du Temple et Place Silhol).

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 commerciales de la Grand Terre.



Cartographie des commerces de proximité sur la commune d'Aubord



Source : Terre d'Urba, janvier 2022

## 5.2. Une bonne représentation de l'artisanat

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.

## 5.3. La zone d'activités de La Grand Terre

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.

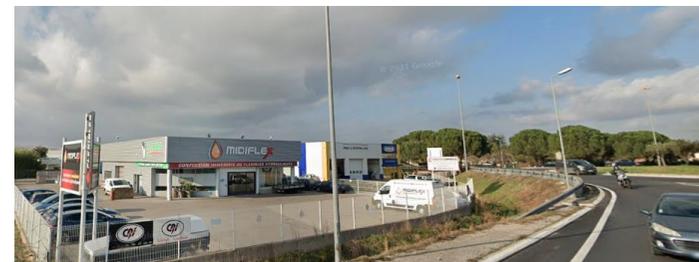
Sur une surface totale d'environ 10 ha, sont installées plus d'une vingtaine d'entreprises.

Cette zone d'activités ne dispose plus de disponibilités foncières.

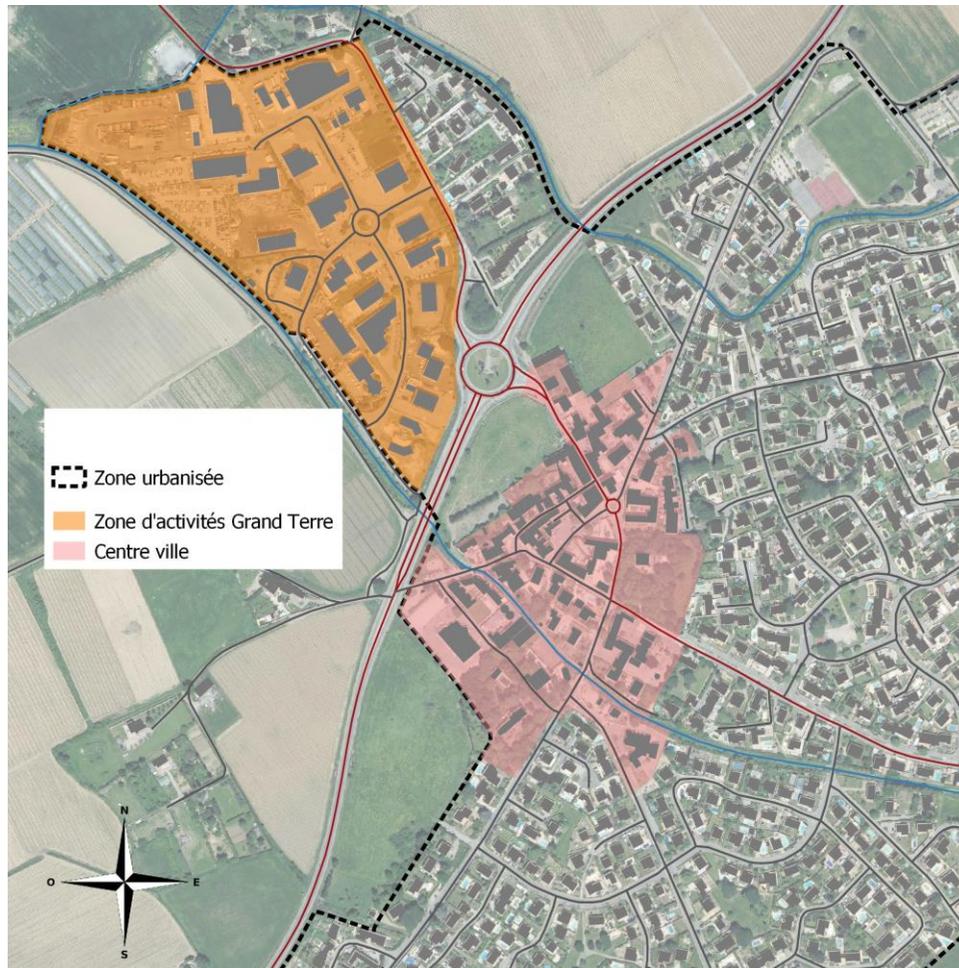
### Liste des entreprises

Nom	Type d'activité	Salariés
Anett Méditerranée	nettoyage industrielle – blanchisserie	50 à 99
Aubord contrôle technique	Contrôle technique	2
Aubord recyclage	Recyclage métaux	10
Aubord Trans recyclage	Recyclage métaux	17
Aubord auto-pièces	Pièces automobiles	6
AUBORD Médical	Santé et para médical	
CARI Services	Coffre-fort multi technique	6 à 9
Carrosserie Huertas	carrosserie	3 à 5
CK ELEC	Electricité générale	25
COLOMBI SPORTS	Armes munitions	38

D.B.S.	Sciage Carottage	4
Espace VO	Garage automobile	2
FAGES ET AIGLON	Cuir en gros	10
LANGUEDOC PNEU SERVICES	Pneus	7
LA PETITE CAMARGUE	Restauration	3
MIDIFLEX	Flexibles hydrauliques	6
MIDI MONTAGE	Bâtiment – travaux publics	27
MIROITERIE DES COSTIERES	Pose et fermetures en alu, PVC, bois	5
PHARMACIE D'AUBORD	Pharmacie	8
PRONIS informatique	Informatique - Logiciel	4
Provence Languedoc dépannage	Mécanique poids lourds	9
SARL PETIT ET FILS MECA AUTO	Mécanique Auto	4
SAS RP3M	Lavage Auto	1
SARL TRUCK FREINS CONTROLES	Contrôle technique	5
AML	Menuiserie	1



## Localisation de la zone d'activités de la Grand Terre en entrée de ville le long de la RD 135



Source : Terre d'Urba, janvier 2022

## 5.4. Le tourisme

L'activité touristique est quasiment inexistante sur la commune, on recense seulement 4 lits en meublés chez l'habitant et 8 lits en gîte.

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).

Sont présents sur le territoire de la C.C. de Petite Camargue diverses formes de tourisme à savoir :

- le tourisme culturel, dont deux châteaux à Aimargues (Villevieille, monument historique classé et Teillan, inscrit à l'inventaire des M.H.), deux musées (le cercle d'Art Contemporain à Le Cailar et le centre du Scamandre), les tables d'orientations et les fêtes bovines dans les communes ;
- le tourisme vitivinicole, avec deux routes touristiques (route des Costières de Nîmes et la route des sables) ;
- le tourisme sport-nature, 60 à 100 km de randonnée pédestre, équestre et VTT ;
- le tourisme fluvial, la halte nautique de Gallician et la location de bateaux habitables.



## 5.5. L'activité agricole

L'agriculture joue un rôle important à 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.

Afin de prendre en compte les enjeux agricoles du territoire et les besoins des exploitations, une concertation 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.

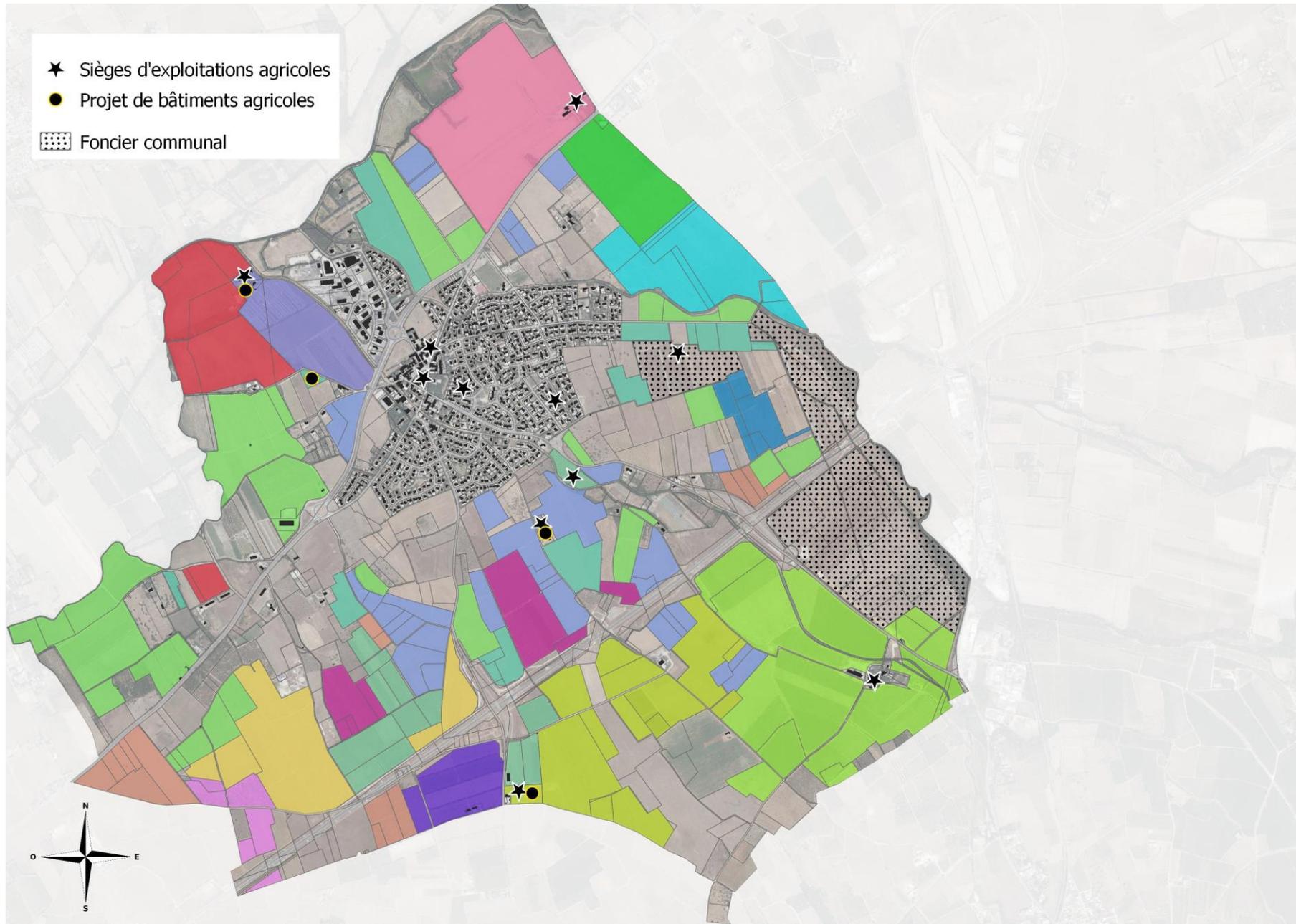
### D'autres exploitations orientées vers les vergers ou le maraîchage

La commune accueille également des exploitations orientées vers la culture de vergers (pommiers...) et le maraîchage (salage, courgettes, cultures sous-serre...). Une d'entre elles a un projet de hangar avec toiture photovoltaïque.

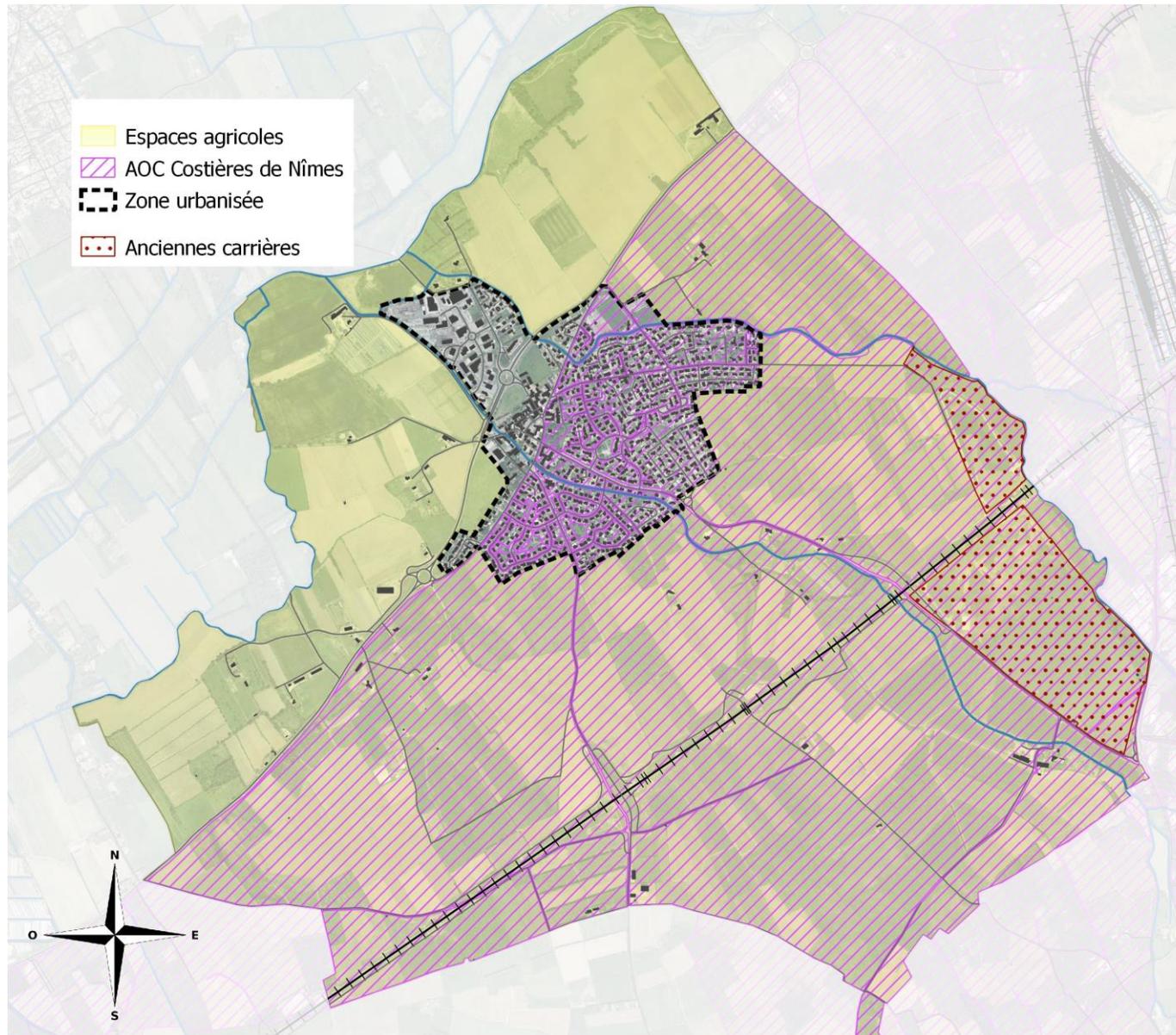
Enfin, un berger est présent sur la commune (bergerie en cours de construction). Il pâture notamment une partie du foncier agricole communal.



Carte des exploitations agricoles identifiées dans le cadre de l'atelier agricole sur la commune d'Aubord



## Espaces agricoles sur la commune d'Aubord et périmètre AOC Costières de Nîmes



Source : Terre d'Urba, 2022

Le territoire est concerné par de nombreuses appellations et signes de qualité dont les principales sont :

- AOC-AOP Costières de Nîmes blanc/rosé/rouge
- AOC-AOP Huile d'olive de Nîmes
- AOC-AOP Olive de Nîmes
- AOC-AOP Taureau de Camargue



Le paysage d'olivieraie (olivieraie communale)



Les mas agricoles qui ponctuent le territoire agricole



Paysage agricole dévolue aux céréales



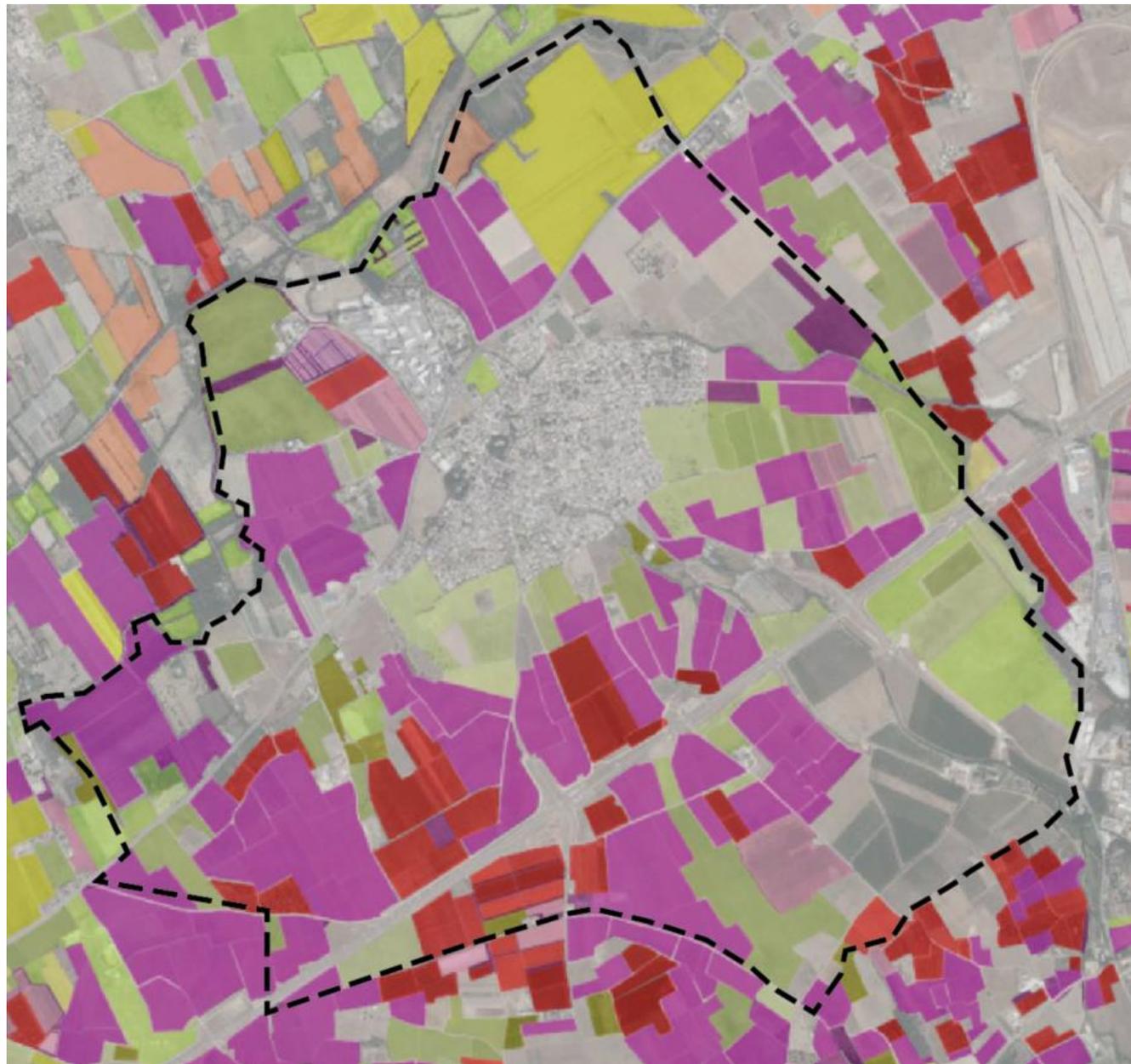
Terres occupées par de l'arboriculture



Vignoble



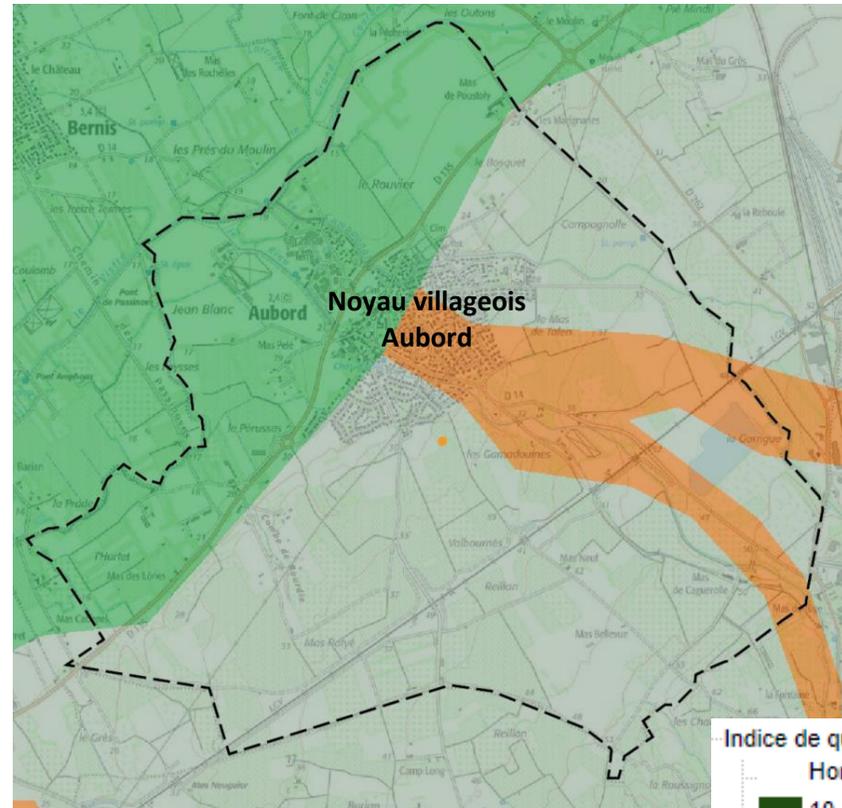
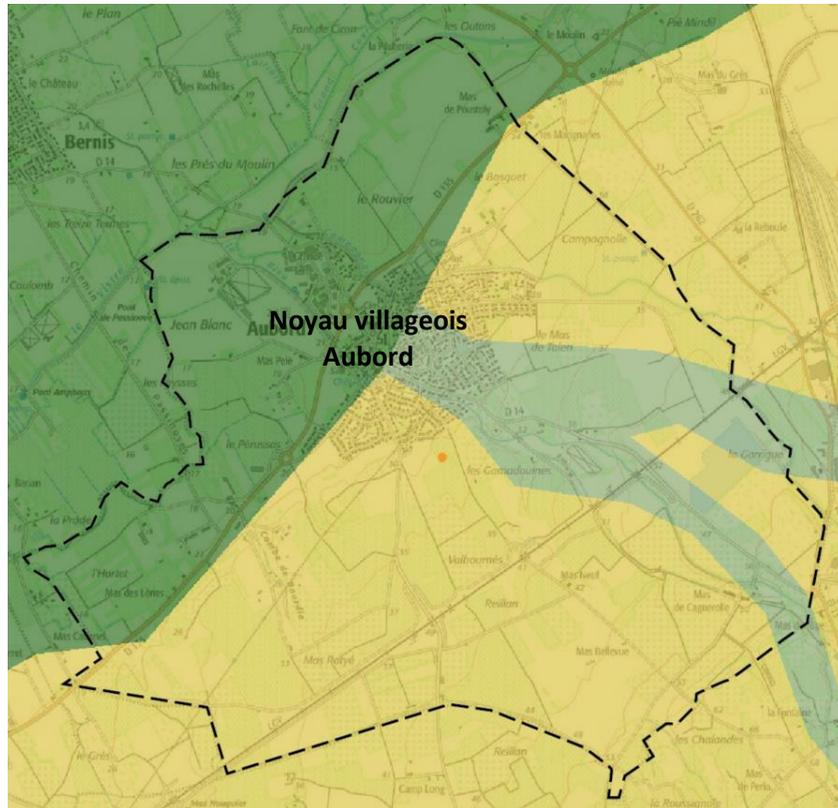
## Registre parcellaire graphique 2021 sur la commune d'Aubord



- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers

Source : Géoportail

Qualité des sols sur la commune d'Aubord (source : DRAAF Occitanie - <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/>)



Potentiels agronomiques

Classe de potentialités agronomiques

- 1 très forte densité de bon sol, RUclasse1 > 70%
- 2 forte densité de bon sol, RUclasse1 entre 50 et 70%
- 3 RUclasse1 entre 30 et 50%, RUclasse2 et 3 entre 0 et 70%
- 4 RUclasse1 entre 10 et 30%, RUclasse2 et 3 entre 0 et 90%
- 5 RUclasse1 < 10%, RUclasse2 entre 50 et 100%
- 6 RUclasse1 < 10%, RUclasse2 entre 0 et 50% (RELIEFS)
- 7 Présence de sel

Indice de qualité des sols

Hors thème

- 10 - Meilleurs potentiels
- 11
- 12
- 13
- 20
- 21
- 22
- 23
- 30 - Faibles potentiels
- 31
- 32
- 33
- 40 - Présence de sel

Les sols de meilleure agronomie se situent au Nord-Ouest de la RD 135, ainsi que le long des cours d'eau.

## 6. Equipements

Les principaux équipements et services se concentrent dans le noyau villageois ou à proximité, renforçant ainsi son rôle de centralité et confortant le rôle résidentiel des quartiers pavillonnaires périphériques.

Les services généraux se limitent à la Mairie et la Poste situées en cœur de village.



### 6.1. Les équipements scolaires

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.

#### Liste des effectifs scolaires

Rentrée scolaire	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ecole maternelle	78	84	86	95	91	79	78	73	79
Ecole primaire	162	157	139	140	152	158	168	156	134

### 6.2. Les équipements socio-éducatifs

On recense :

- un centre socio-culturel et une salle multi-activités au sud du centre ancien sur le site du « hangar »,
- 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.



Crèche

### 6.3. Les équipements sportifs

La commune d'Aubord possède 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

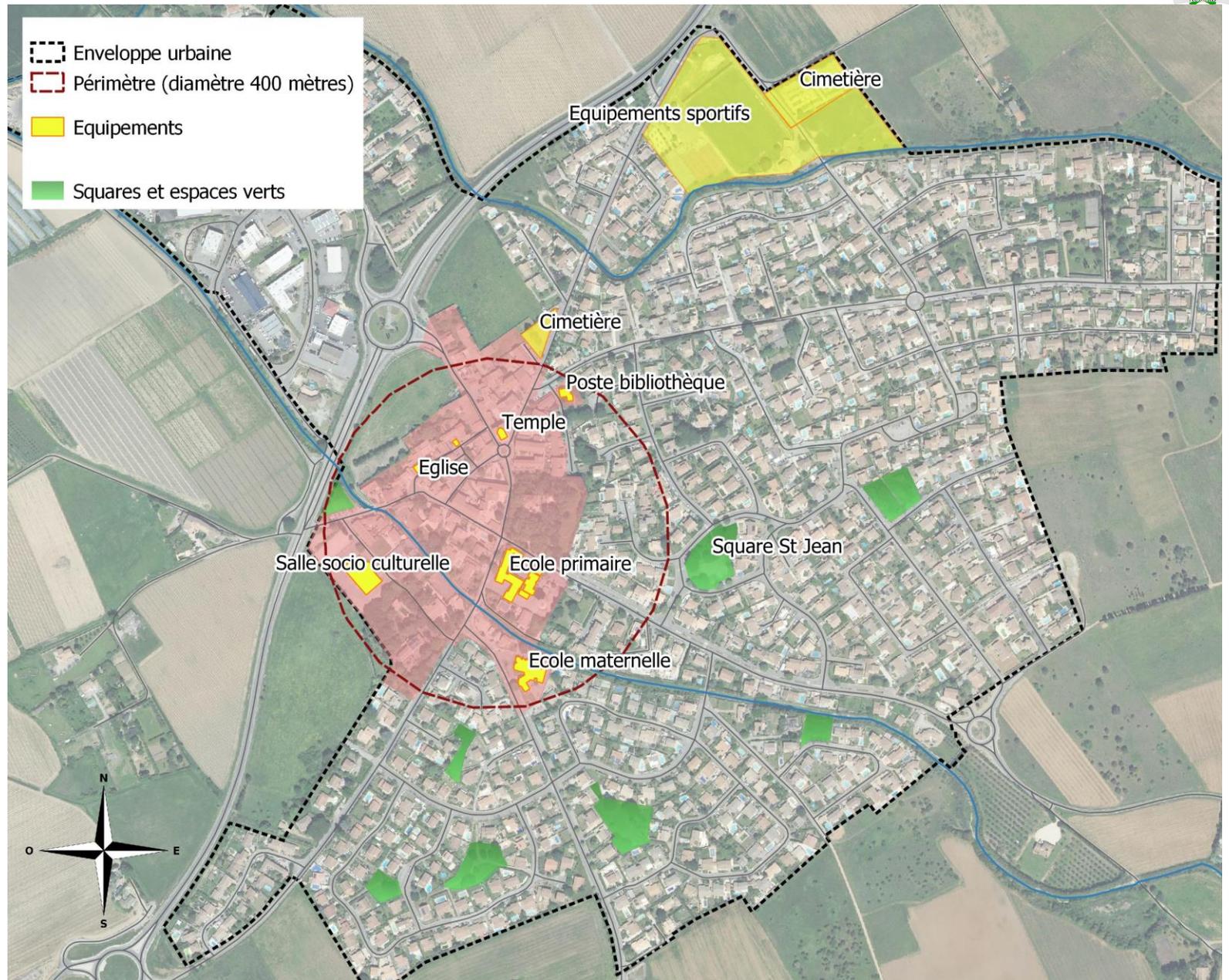
Un centre équestre est également présent sur la commune

## Cartographie des principaux équipements au sein de l'enveloppe urbaine

### Square Saint Jean



### Aire de jeux à côté de la crèche





## **6.4. Les équipements et services dans le domaine de la santé**

Une pharmacie est localisée dans la zone d'activités commerciales de la Grand Terre.

Les professions paramédicales sont également très présentes :

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

## **6.5. Une activité associative riche**

La commune compte près d'une trentaine d'associations qui animent la vie locale. La vie associative est très présente sur le territoire communal et plutôt axée sur les activités sportives ou traditionnelles.

## **6.6. L'équipement numérique**

L'accessibilité à internet est un enjeu majeur d'attractivité pour l'installation d'entreprises et de nouveaux habitants, dans un contexte notamment du développement du télétravail.



## SYNTHESE ET ENJEUX

### Economie et équipements

#### ❖ Les forces du territoire et les points d'appui du projet communal

Le territoire communal connaît une dynamique favorable à l'emploi avec une population active et occupée mais conserve une vocation résidentielle prédominante.

Une prédominance du secteur tertiaire, mais avec de petites structures.

La présence d'une zone d'activités sur le territoire communal, qui constitue un pôle d'emplois local.

La production agricole est un atout majeur.

Les commerces et les principaux équipements sont regroupés dans le centre-village facilement accessibles à pied.

#### ❖ Les faiblesses du territoire et les points de vigilance

Des déplacements domicile-travail importants avec la grande majorité des actifs qui travaillent hors de la commune.

La zone d'activités de la Grand Terre ne dispose plus de fonciers disponibles pour l'accueil de nouvelles activités.

La RD 135 marque une coupure importante au sein du territoire communal et isole la zone d'activités de la Grand Terre du reste de la zone urbanisée, notamment du centre village.

Des espaces publics sous-valorisés qui n'incitent pas les usagers à recourir aux modes doux pour accéder aux commerces et équipements, et se balader en centre-ville.

L'absence d'une véritable place de village, d'un espace de centralité identifié par les habitants.

#### ❖ Les enjeux

La valorisation du foncier économique existant au sein de la zone d'activités de la Grand Terre.

Le maintien des commerces et équipements dans le centre village afin de conforter la dynamique villageoise qui devra s'accompagner par la requalification des espaces publics de centralité.

La préservation des terres cultivables, et le maintien de l'activité agricole locale.

La valorisation des produits locaux en s'appuyant notamment sur les signes de qualité et développer les circuits courts.

## 7. Les transports et déplacements

### 7.1. L'accessibilité à l'échelle supracommunale

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).

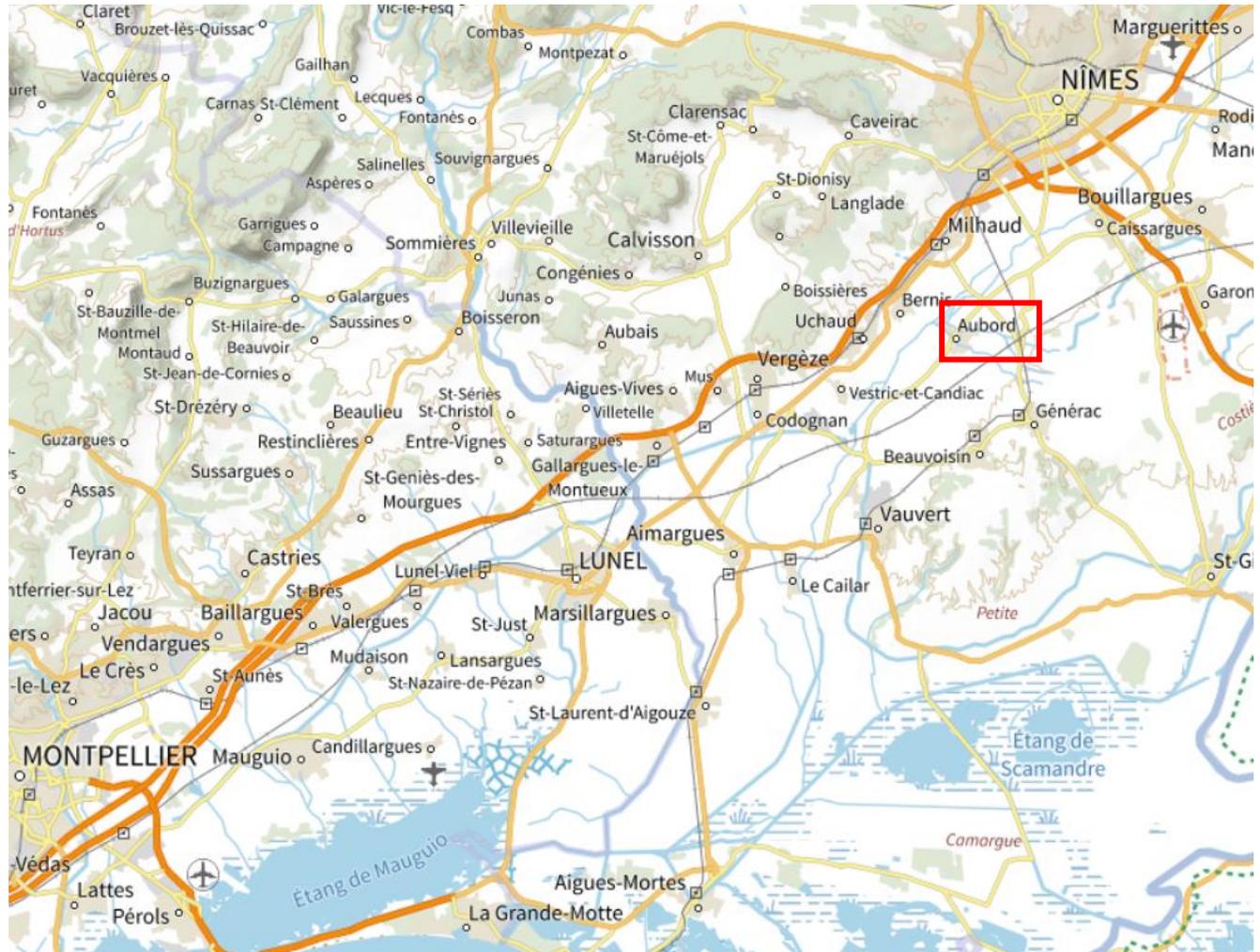
En terme ferroviaire, Aubord est accessible par les gares TER de Beauvoisin et de Générac. La gare TGV la plus proche est celle de Nîmes (à 13 km).

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.



Source : plan IGN, Géoportail

## 7.2. Le réseau routier et la desserte urbaine



Deux routes départementales traversent la commune :

- La RD 135 (chemin des Canaux) qui permet notamment d'accéder à Nîmes à l'Est et à Vauvert au Sud-Ouest,

Cet axe est fortement utilisé principalement par des poids lourds mais également pour les trajets domicile-travail des habitants des communes en périphérie Ouest de Nîmes.

- La RD 14 qui relie la commune à Générac et Saint Gilles au Sud, et Bernis au Nord. Cet axe est utilisé pour la desserte locale.

Un réseau de voies secondaires assure la desserte interne de la zone d'activités de la Grand Terre, et des zones d'habitat.

La commune dispose d'un réseau de voiries satisfaisants avec de nombreuses voies équipées de trottoirs notamment pour les déplacements piétons.

En dehors des trottoirs pour se déplacer dans le village, aucune voie piétonne n'est recensée sur la commune.

### Les modes de déplacements doux au sein de la zone urbaine

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.

La marche comme mode de déplacement n'apparaît pas valorisée ni beaucoup pratiquée. Le réseau de trottoirs est toutefois relativement développé le long des voies, hormis dans le noyau villageois où les rues sont étroites. La passerelle sous la RD 135 reliant la zone d'activités et la zone d'habitat au centre de la commune, est un rare élément aménagé pour le cheminement piéton. Notons, l'aménagement d'une zone 30 autour de l'école maternelle et primaire. Les aménagements spécifiques de voirie en faveur des vélos sont aujourd'hui totalement absents dans la zone urbaine (cf. voies cyclables ci-après) .

#### Passerelle pour modes doux, permet le franchissement de la RD 135



#### Trottoirs et cheminements sécurisés devant les écoles



### 7.3. Stationnement

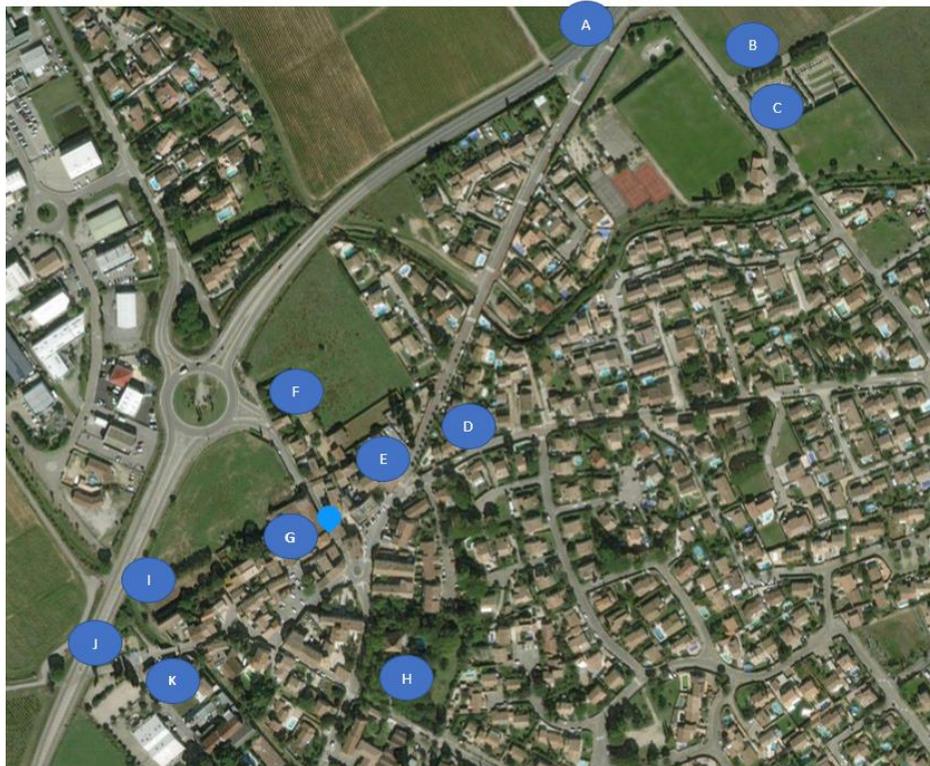
Au total, près de 150 places de stationnement ont été recensées en centre-ville, et à proximité des principaux secteurs d'équipements.

Le stationnement en centre-ville s'effectue principalement autour de la Mairie et sur la Place Silhol.

Des espaces de stationnement sont également présents aux abords des principaux secteurs d'équipements tels que le complexe sportif, le Hangar, ou encore l'école primaire.

Une partie des espaces libres situées le long de la RD 135 en périphérie du centre-ville pourraient accueillir des places de stationnement complémentaires sous la forme de parkings paysagers.

Carte des principaux espaces de stationnement dans le centre village



Source : Police municipale d'Aubord, janvier 2022

**A** City Stade Avenue de la Camargue

12 places



**B** Rue du Stade

7 places



**C** Parking stade Rue du Stade

11 places



**D** Parking de la poste Chemin des Mas

4 places



**E** Parking place de la Mairie

20 places



**E** Parking place de la Mairie



**F** Place Grand Terre et Rue Grand terre

4 places



**G** Parking Place Silhol

28 places



**J** Parking Covoiturage Rue de la Cave

30 places



**K** Salle Hangar, Rue de la cave

10 places



**G** Place Recharge Electrique Place Silhol

2 places



**G** Parking Place Silhol



Comme de nombreuses communes avec un centre historique, Aubord rencontre des difficultés en termes de stationnement dans le centre. La question du dimensionnement du stationnement se pose essentiellement au niveau du noyau villageois, où l'espace public est contraint et les usages nombreux et variés.

Dans le reste de la zone urbaine, l'offre de stationnement, est à l'inverse monotype et se trouve le long des rues. Les autres stationnements se font dans les espaces privatifs tels que les pieds d'immeubles, les garages, sur la parcelle privative.

**H** Parking Ecole Primaire Route de  
Générac 8 places



**I** Rue du Rieu

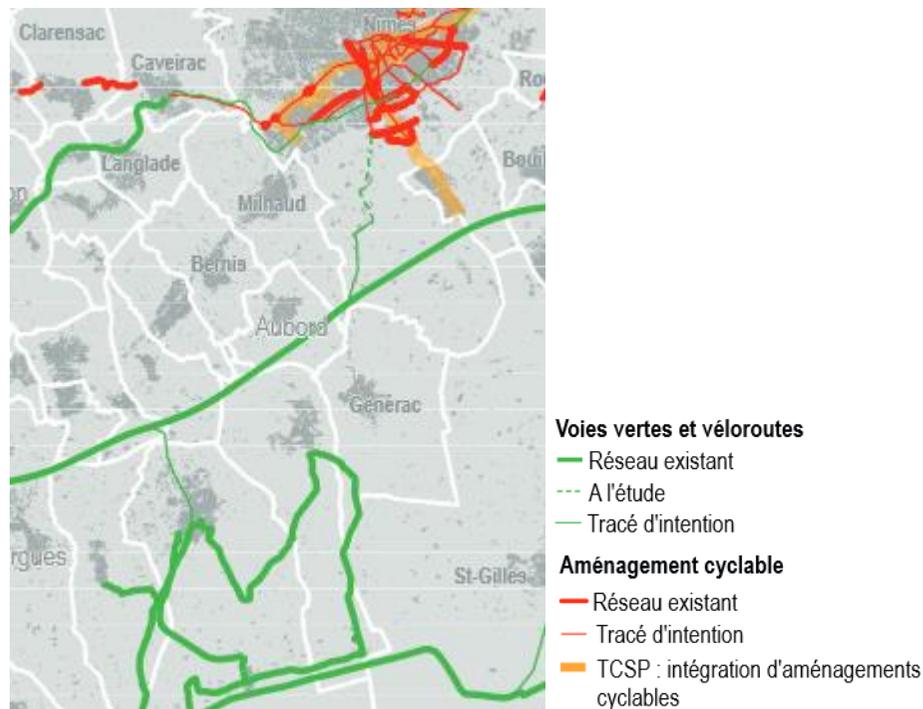
11 places



## 7.4. Voies cyclables

La création de la LGV a permis la réalisation d'une Véloroute en parallèle de celle-ci sur 32 km. Cette Véloroute traverse Aubord comme l'atteste la carte suivante.

Cette voie comporte des aménagements divers : Véloroute sur voie existante, Véloroute mutualisée avec une voirie neuve (désenclavements), Véloroute en tracé neuf (voie verte), Véloroute mutualisée avec chemins du canal d'irrigation du Bas Rhône Languedoc (BRL). Toutes les traversées de routes importantes sont faites en dénivelé (pont ou passage souterrain), les franchissements à niveau ne se font que pour des routes à faible trafic.



Véloroutes et Voies Vertes réalisées, en travaux et à l'étude (source : SCoT Sud Gard)

## 7.5. L'offre en transports collectifs

### 7.5.1. Gare ferroviaire

Les gares les plus proches de la commune d'Aubord sont celles de Gènerac et Milhaud. Depuis la gare de Gènerac, deux trains partent par jour ouvré en direction de Nîmes, un le matin et un le soir. Dans la direction inverse un train relie Nîmes à Gènerac par jour ouvré en fin d'après-midi. Ce trajet prend 15 minutes.

Depuis la gare de Milhaud, trois trains partent par jour ouvré en direction de Nîmes (deux le matin et un en milieu de journée) et un le samedi matin. En sens inverse, trois trains circulent par jour ouvrés en fin d'après-midi. Ce trajet prend 7 minutes.

La gare de Nîmes est la plus proche pour les liaisons nationales et internationales.

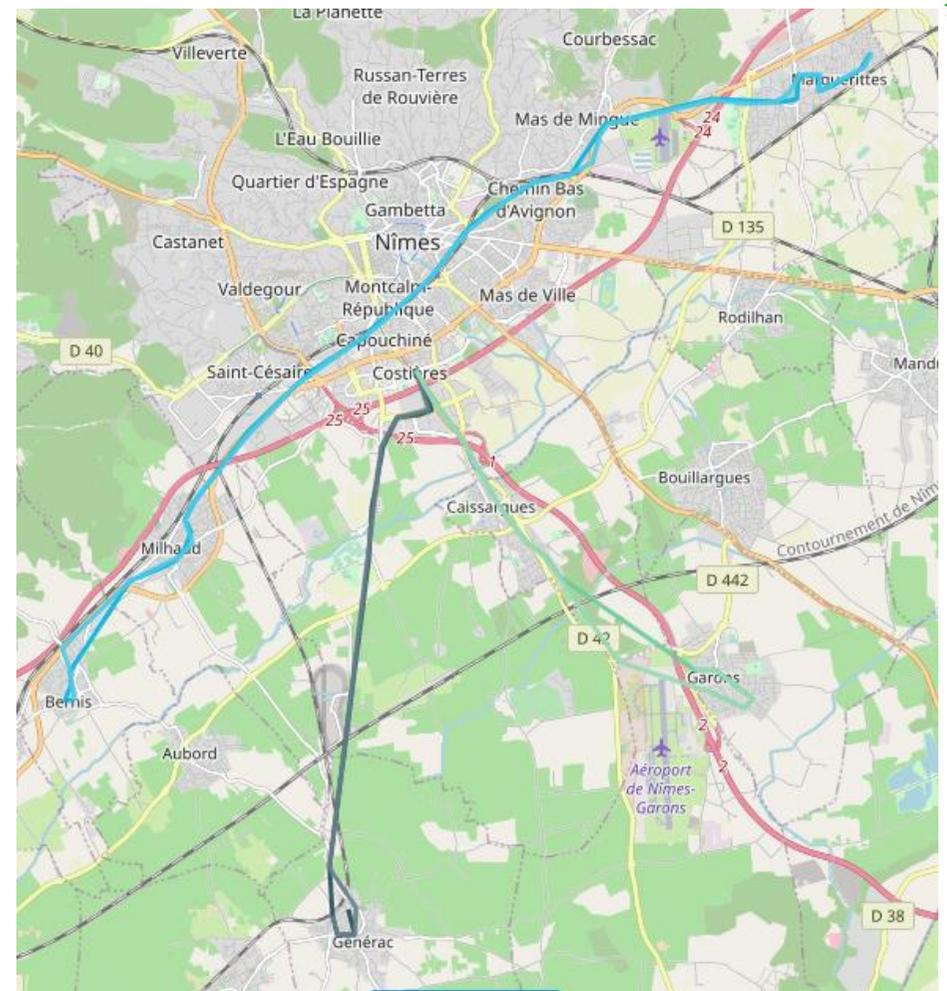
### 7.5.2. Bus interurbains

Le réseau liO de la Région Occitanie est un service régional des transports collectifs unique comprenant différents modes de transports sur l'ensemble de la région Occitanie. Deux lignes de ce réseau desservent Aubord, les lignes 133 et 134.



Plan du réseau liO aux alentours d'Aubord (source : <https://lio.laregion.fr>)

Le réseau TANGO (Transports de l'Agglomération Nîmoise) ne dessert pas directement Aubord mais des communes limitrophes. La ligne 11 relie Bernis et Milhaud à Nîmes, la ligne 41 relie Caissargues à Nîmes et la ligne 43 relie Générac à Nîmes.

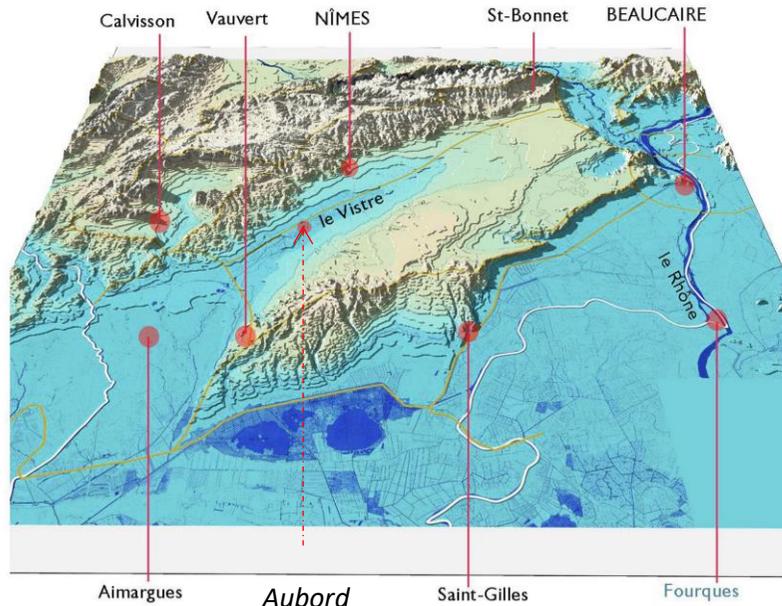


Plan des lignes 11 (en bleu), 43 (en gris) et 41 (en vert) du réseau TANGO (source : <https://www.tangobus.fr>)

## 8. La structuration territoriale : enjeux paysagers, urbains et patrimoniaux

### 8.1. Un paysage horizontal de plaine drainée par le Vistre

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.

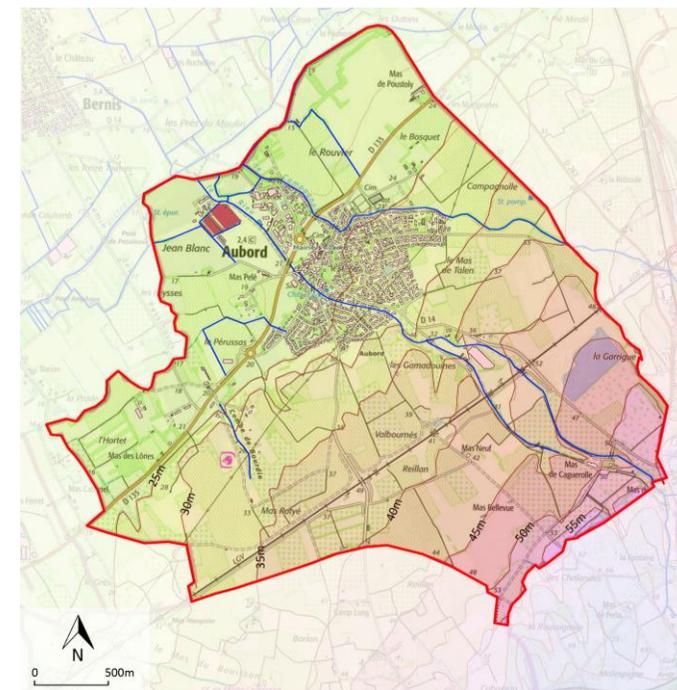
Une nappe phréatique, alimentée par des courants venant des garrigues, coule sous ses alluvions à une profondeur moyenne de 12 mètres. C'est la nature de ces terrains particulièrement fertile qui ont permis le développement important de l'agriculture à Aubord

**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<sup>e</sup> siècle, Aubord était un hameau agricole dépendant du village voisin, Bernis.

Ce hameau agricole est attesté dès le IX<sup>e</sup> 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 disparus au début du XIX<sup>e</sup> siècle, date à laquelle a été établi le cadastre napoléonien.

Un gradient altitudinal d'une trentaine de mètres seulement





*Un paysage marqué par une très grande horizontalité du paysage mais également de l'architecture*



*Paysage horizontale de terre labourable, quartier de Valbournès*



*Culture fruitière, quartier de Reillan*



*Mazet agricole, haie de cyprès et pâturage*



*L'oliveraie communale*



*Vignoble le long de la rue de Beauvoisin*

### 8.1.1. Quelques mas isolés qui ponctuent le terroir agricole

Les Mas agricoles ponctuent le territoire agricole d'Aubord. Beaucoup remontent au moins au XVIIIe siècle comme en témoigne leur présence sur le cadastre napoléonien.

Dans les petites propriétés, le modèle de base du mas agricole était un volume simple qui regroupait sous un même toit l'habitation et les locaux utiles à l'exploitation (grange, écurie, bergerie, grenier, pailler) avec des extensions linéaires ou perpendiculaires.



*Mas situé sur le quartier de la Caguerolle*



*Mas Caguerolle dont la partie ancienne était déjà présente en 1831*



*Mas de Poustoly, le long de la RN 113*

Dans les grandes propriétés, le propriétaire habitait dans une maison de maître, simple maison bourgeoise ou, pour les domaines importants, véritable château dans une partie différenciée du mas ou à l'extérieur de la propriété.

Ces constructions pouvaient présenter des toitures à deux ou quatre rampants, des façades travaillées utilisant la pierre taillée comme élément décoratif, des tours, des caves voûtées, des linteaux cintrés, des parcs plantés...



*Mazet de vigne*

### 8.1.2. Un développement urbain résidentiel

A partir du premier noyau centré autour de la rue de l'église, des places du temple et du Plan et d'un petit faubourg le long de l'avenue des Cévennes, le bourg s'est développé dans de très importantes proportions sous la forme de vastes nappes résidentielles qui couvrent le très léger relief qui borde la rive gauche du Vistre.

Par ailleurs l'évolution urbaine est marquée par la création en 1982 de la déviation de la RN 113 au nord de laquelle se développe à partir des années 1990 la Zone d'activités économiques.



*Aubord en 1942*



*Aubord en 1970*



*Aubord en 1990*



*Aubord Aujourd'hui*



*L'ancienne voie principale Nîmes/Montpellier déviée en 1982*

## Evolution de la tâche bâtie depuis 1990

Tâche bâtie 1990	Tâche bâtie 1999	Tâche bâtie 2010	Tâche bâtie 2020
76,62 ha	96,95 ha (+20,3 ha par rapport à 1990)	109,85 ha (+12,9 ha par rapport à 1999)	112,61 ha (+2,76 ha par rapport à 2010)



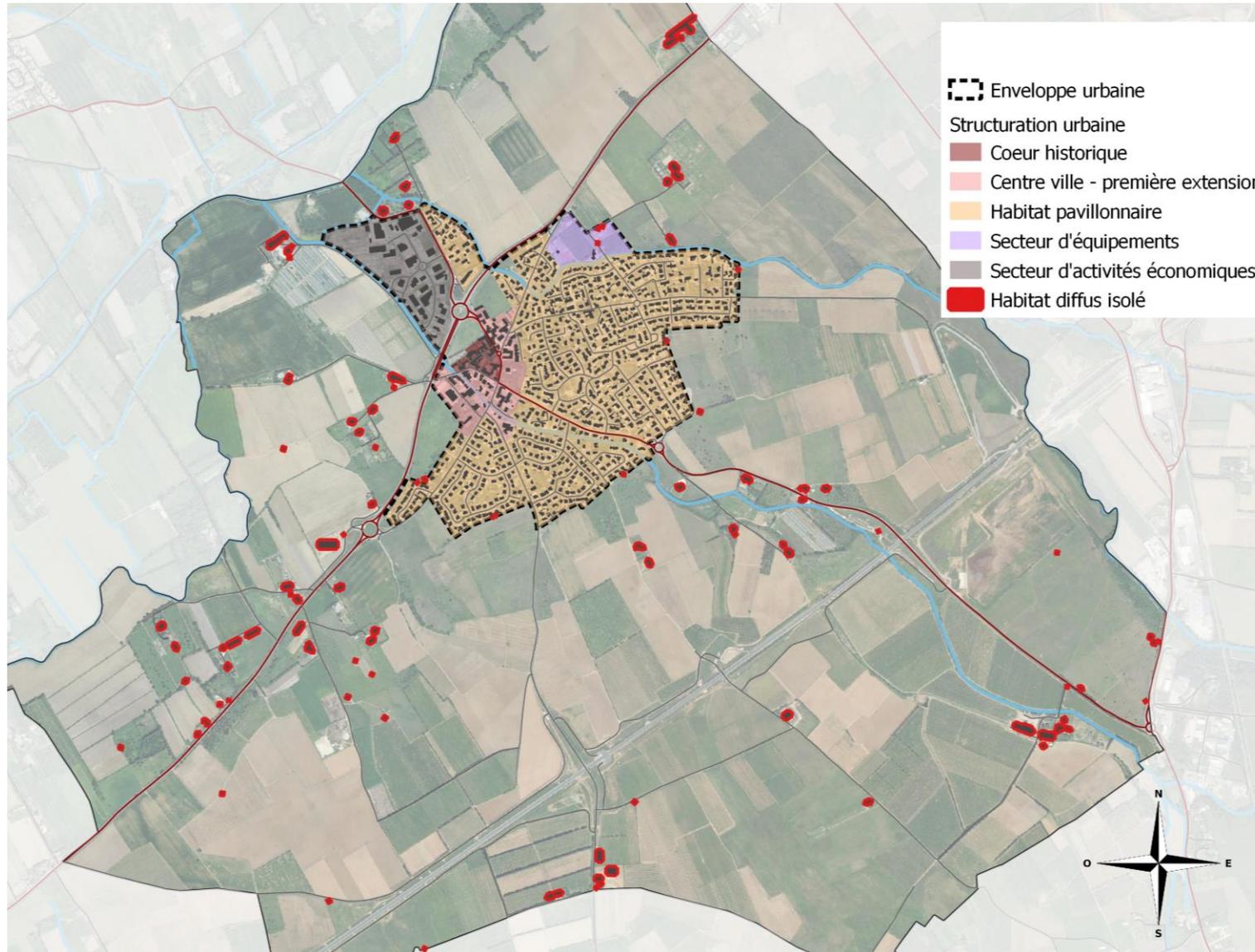
L'analyse de l'évolution de la tâche bâtie\* fait ressortir une progression de 36 hectares (+ 47%) entre 1990 et 2020. Cependant, l'évolution de la tâche urbaine, relativement importante jusqu'en 2010, s'est nettement ralentie entre 2010 et 2020 avec moins de 3 ha d'extension urbaine localisée principalement au Nord de la RD135 (activités, habitat) et en zone agricole (habitat isolé). Les autres constructions réalisées depuis 2010 se situent déjà dans la tâche urbaine de 2010 (urbanisation de dents creuses).

*\*Analyse réalisée selon les données concernant l'espace bâti disponibles sur le catalogue interministériel de données géographiques*

*(<http://catalogue.geo-ide.developpement-durable.gouv.fr>).*

## 8.2. La structuration urbaine

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.



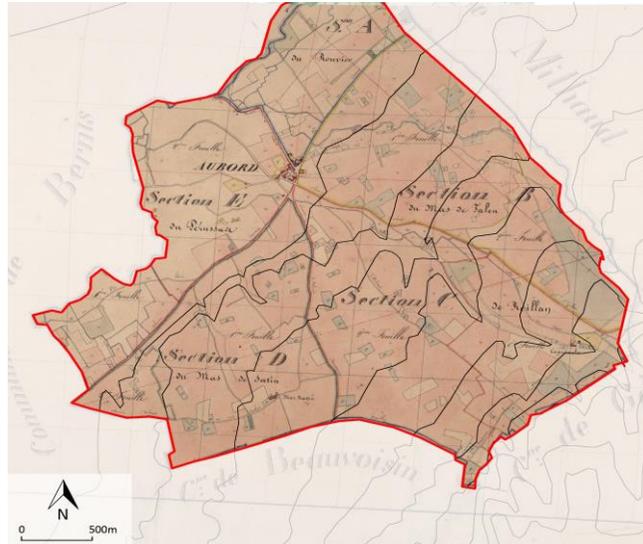
La commune d'Aubord a vu son urbanisation se structurer selon quatre modes de développement :

1. le cœur historique
2. le centre-ville ou première extension
3. l'urbanisation périurbaine pavillonnaire
4. l'habitat diffus

### Evolution du centre du village depuis 1831

## 8.3. Un petit village rue d'origine agricole

A la fin du Moyen-Age, il semble qu'Aubord ne comptait qu'une trentaine de foyers. Cette situation de noyau villageois très modeste sous la forme d'un hameau agricole a d'ailleurs perduré jusque dans les années 1860 comme en témoigne la modestie de l'emprise bâtie mentionnée sur le cadastre napoléonien.



Plan d'assemblage du cadastre napoléonien (1831)

Le bâti s'organise alors le long de la rue principale du village, rue de l'église pour dessiner ce qui n'était alors qu'un modeste village rue.

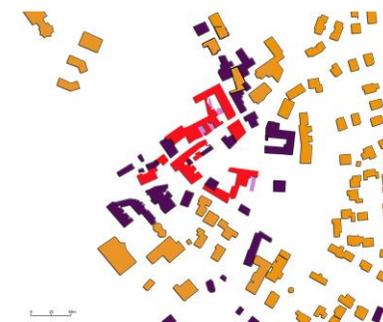
Seul le château, situé au sud de la rue principale offrait une relative épaisseur au village.

La situation évolue dans la seconde moitié du XIXe siècle en raison de la prospérité liée à la viticulture qui engendre une première extension du village avec une architecture vigneronne caractéristique dont la préservation et la mise en valeur constitue un enjeu important. Les extensions opérées alors prolongent la rue de l'église pour constituer deux petites placettes: au Sud-Ouest, la place du Plan et au Nord, la place du temple, construite en 1842.



Aubord en 1831

Aubord au début du Xxe siècle



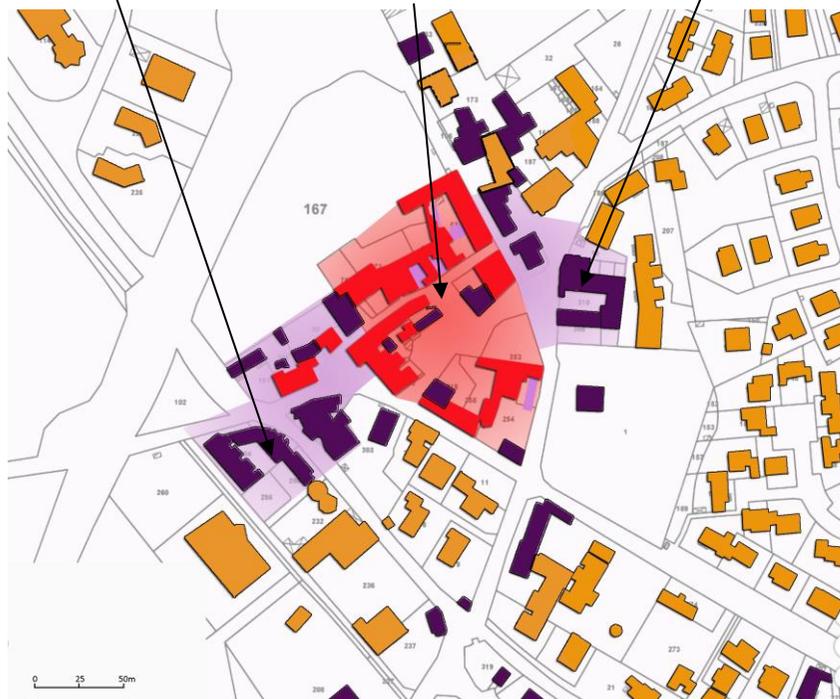
Aubord aujourd'hui

## Un village rue-encadrée par deux places « faubourgs »

Le quartier du Plan

Le faubourg du temple

Le cœur historique d'Aubord



Jusqu'au début du Xxe siècle, le village se structure autour de la rue de l'église prolongé par deux petits faubourgs



Rue de l'église, l'ancienne rue principale du village



La place du château (Place Silhol)



La place du Plan, une prolongation du village initial



Le temple construit en 1842, autour duquel se développe un petit quartier faubourien dans la seconde moitié du XIXe siècle



Bâti d'origine agricole établi dans la seconde moitié du XIXe siècle lors de la prospérité liée à la viticulture

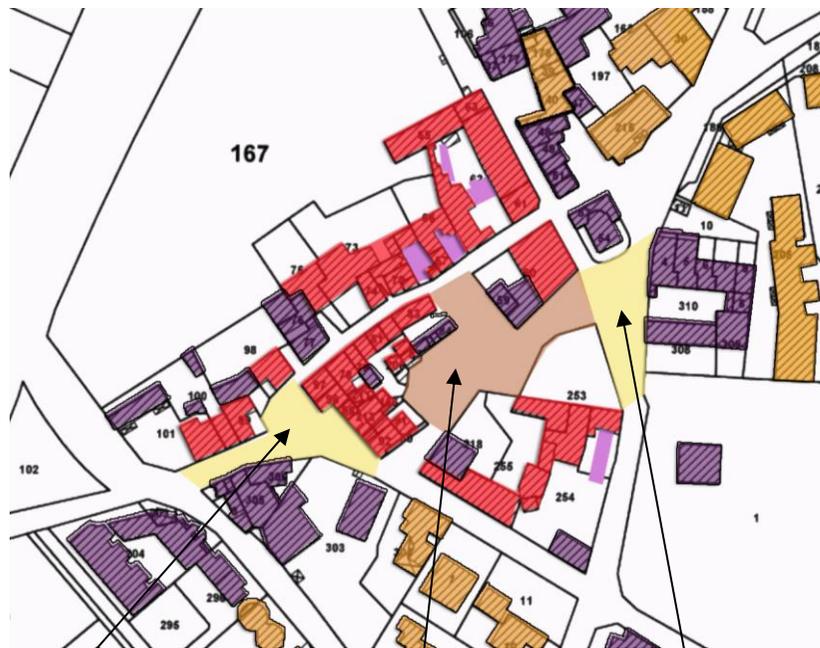
## 8.4. Des espaces publics à forts enjeux

### 8.4.1. Les places publiques : recoudre le centre du village

Les trois places publiques « historiques » d'Aubord offrent des enjeux « urbains » importants.

Les places du Temple et du Plan encadrent le village rue d'origine médiévale. La place du temple marque d'ailleurs visuellement le centre du village identifiable principalement par ce bâtiment.

La place Silhol offre une épaisseur au village-rue en gérant l'interface entre le front bâti et le château



La place du Plan

La place de Silhol

La place du Temple



Place du Temple aujourd'hui traitée comme un carrefour routier



La place de Silhol accueillant un vaste stationnement peu qualitatif



## 8.4.2. Un cœur de village à valoriser

Les espaces publics d'Aubord, pourtant relativement importants participent peu aux aménités du village.

En effet, la majeure partie du village est dévolue aux espaces de circulation automobile et de stationnement. Une hiérarchisation des espaces plus marquée permettrait d'accroître la lisibilité du village et d'améliorer son cadre de vie.

Sur les espaces résidentiels, le traitement des interfaces publiques/privées sous la forme de murs durcis et minéralisés considérablement le paysage urbain. Une plus forte végétalisation participerait à la réduction des îlots de chaleur, améliorerait la perception urbaine de ces quartiers.



*Le parvis de la mairie encombré de stationnements*



*La rue de l'église, voie historique principale peu mise en valeur*



*La place de la mairie au début du Xxe siècle*



*La place du Plan au début du Xxe siècle*



*La place de Silhol réduite à un vaste stationnement*



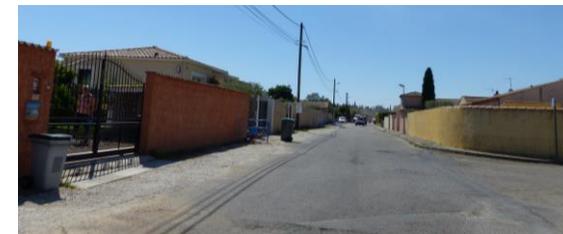
*Le parvis du temple traité sous forme de rond-point*



*La place de la mairie aujourd'hui*



*La place du Plan aujourd'hui*



*Des espaces résidentielles à végétaliser*

### 8.4.3. Un développement urbain minéral et horizontal

L'horizontalité du paysage d'Aubord se traduit également par son développement urbain. En effet, depuis les années 1980, le bourg se développe par nappes résidentielles avec un bâti de plain-pied ou en R+1.

En outre, il apparaît que les jardins très souvent enclos de murs enduits offrent peu d'arbres haute-tige. Il résulte de cet ensemble un paysage dominé par :

- Des formes bâties horizontales inscrites sur un socle géographique lui-même horizontale.
- Une très grande minéralité des espaces publics comme privé.
- L'absence de grands arbres permettant de constituer des îlots de fraîcheurs.



*Paysage résidentiel avenue des Lauriers Amandes*



*Paysage résidentiel, très minéral avenue des Cévennes*



*La silhouette sud d'Aubord offrant un paysage à dominante résidentielle*



*Le parc de la rue de Saint Jean, offre un îlot de verdure au sein d'un paysage résidentiel très minéral*

## 8.5. Des éléments « repères » et « signaux » assez rares à préserver

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 font partis de ces éléments essentiels à la lecture urbaine.

Néanmoins, ce bâti mérite d'être mis en relation par des espaces publics susceptibles d'unir ces espaces hétérogènes et d'accueillir une multiplicité d'usages par-delà les seules fonctions automobiles.

*Le château d'eau construit en 1989, offre un effet signal important*



*La silhouette d'Aubord très identifiable grâce au beffroi de l'ancienne mairie et à la silhouette du temple.*



*Eglise Sainte Marie de Aubord*



*Les anciennes caves viticoles*



*Ancien pigeonnier place Silhol*



*La mairie construite en 1998*

*Architectes Nicolas Crégut & Laurent Duport*

## 8.6. Quelques points végétalisés importants pour les qualités urbaines d'Aubord

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.



*Le parc boisé du château*



*Les micocouliers place de la mairie*



*Le parc d'une villa XIXe siècle avenue de la Camargue et de Générac*



*Le lit du Rieu offrant un espace de respiration au cœur des nappes résidentielles*



*Cyprès, avenue des Cévennes*



*L'entrée du parc, avenue de Générac*



*Les micocouliers, robiniers et platanes de l'ancienne école*



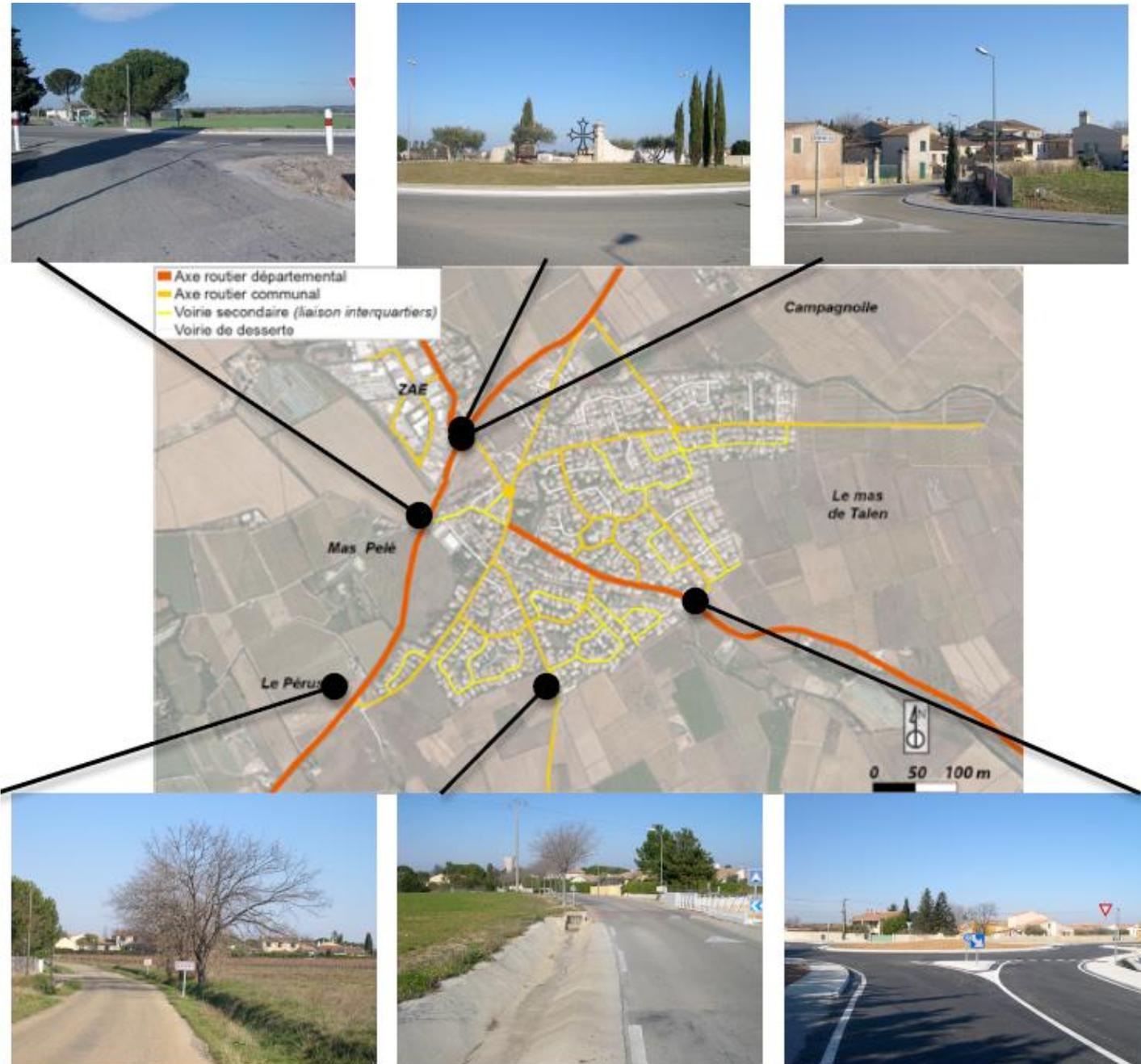
*Platanes et parc du château depuis la place de Silhol*

## 8.7. Entrées de ville

Depuis les voies de communication au Sud du territoire, les constructions sont peu visibles, le paysage agricole ponctué par des haies de cyprès brise-vent domine sur la plaine de la Vistrenque.

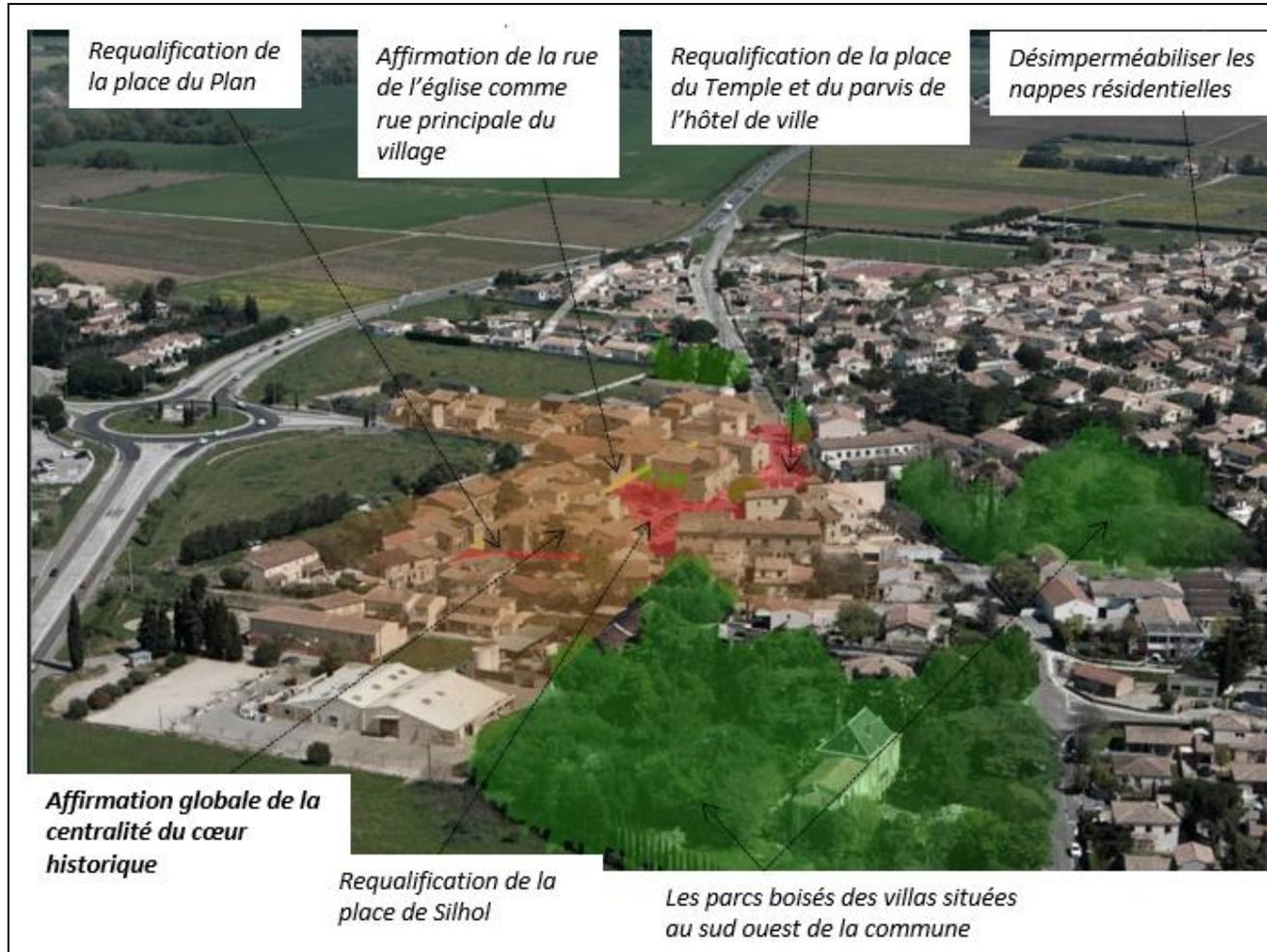
Les perceptions depuis la RD135 offrent une qualité diverse : si la silhouette ancienne du village offre une image de qualité, avec la présence d'un giratoire paysagé, les vues vers la zone d'activités de Grand'Terre sont beaucoup moins qualitatives.

Les bâtiments artisanaux et leurs enseignes sont fortement perçus, la végétation d'accompagnement est très peu développée et les couleurs claires ou vives des bâtiments métalliques les rendent particulièrement visibles.



Source : Rapport de présentation PLU 2013

## SYNTHESE ET ENJEUX



Aubord, petit bourg agricole composé d'une rue et de quelques placettes est devenu en trois décennies une ville importante ayant démultiplié son emprise initiale.

Le paradoxe étant qu'à mesure que le village s'est étendu sur les anciennes terres agricoles, le cœur de village n'a pas connu d'intensification de ses aménités, de son rôle de centralité, de point fédérateur.

L'inverse s'est même produit avec des démolitions notamment place de Silhol ou rue de l'église.

**Il existe donc un enjeu très fort d'affirmation d'un cœur de village qui croise des fonctions commerciales, d'aménité, de services capables de fédérer l'étendue des espaces résidentiels.**



*Parc des deux villas principales*



*Place du Silhol*



*Rue de l'église*



## SYNTHESE ET ENJEUX

### Structuration territoriale, développement urbain, paysages et patrimoine

#### ❖ Les forces du territoire et les points d'appui du projet communal

Une situation privilégiée entre deux agglomérations, et une position de vitrine le long de la RD 135.

Quelques éléments de patrimoine bâti et paysager qui structure le paysage urbain du centre ancien et permettent l'identification de la silhouette villageoise.

Une minéralité très importante avec peu d'îlots de fraîcheur, peu de frondaisons importantes susceptibles de qualifier les espaces publics.

#### ❖ Les faiblesses du territoire et les points de vigilance

Un développement urbain limité et fortement contraint par le risque inondation.

Des extensions pavillonnaires sous la forme de lotissements qui offrent peu de possibilités de densification urbaine.

Des transitions parfois brutales entre espace agricole et espace urbain.  
Des espaces publics sous valorisés qui participent peu aux aménités du village, et des entrées de village parfois peu valorisantes.

Quelques éléments arborés (parcs privés, squares, arbres isolés) qui méritent une attention particulière et participent à la qualité paysagère de l'espace urbain.

Une forte utilisation de la voiture, une problématique de stationnement dans le centre village, et peu d'aménagements dédiés aux cheminements doux.

#### ❖ Les enjeux

La prise en compte du risque inondation dans la réflexion sur le développement urbain, et la désimperméabilisation des espaces urbanisés.

La valorisation des rares dents creuses urbanisables sous la forme d'opérations d'ensemble.

L'affirmation d'un cœur de village qui croise des fonctions commerciales, d'aménités, de services capables de fédérer l'étendue des espaces résidentiels.

La réhabilitation des espaces publics de centralité, et la préservation des éléments bâtis et paysagers patrimoniaux.

La gestion des interfaces entre les nappes résidentielles et le paysage agricole.

La préservation toutes « les verticales » du paysage (arbres isolés, haies, silhouettes du village).

Le renforcement des aménagements en faveur des modes de déplacements doux.

## 9. Analyse de la consommation foncière

### Données utilisées :

- Analyse des PC depuis 2011
- Comparaison des bases cadastrales 2011, 2022
- Photo-interprétation

### Consommation septembre 2011-septembre 2021

On comptabilise 1,44 ha consommés entre septembre 2011 et septembre 2021 correspondant principalement à la construction de maisons individuelles. Cette urbanisation nouvelle s'est majoritairement faite au sein de l'enveloppe urbaine de 2011 (75%), **seulement 2230 m<sup>2</sup> ont été consommés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.**

### Consommation post septembre 2021

La consommation depuis septembre 2021 est très faible avec 1500 m<sup>2</sup> dont environ **630 m<sup>2</sup> consommés hors enveloppe urbaine.**

### Coups partis depuis septembre 2021

Les coups partis correspondent aux PC accordés sans démarrage des travaux. Environ 3500 m<sup>2</sup> sont concernés par 3 PC accordés (**dont 1300 m<sup>2</sup> en extension urbaine**) :

- un projet de 10 appartements (impasse de la Fontaine)
- un projet de 8 maisons en partage (passage du Prytanée)
- 1 maison individuelle



## 10. Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

### 10.1. Une zone urbaine fortement contrainte

**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 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.

Enfin, **des marges de recul le long des routes départementales** en dehors des zones agglomérées doivent être respectées et contraignent la constructibilité de certaines parcelles.



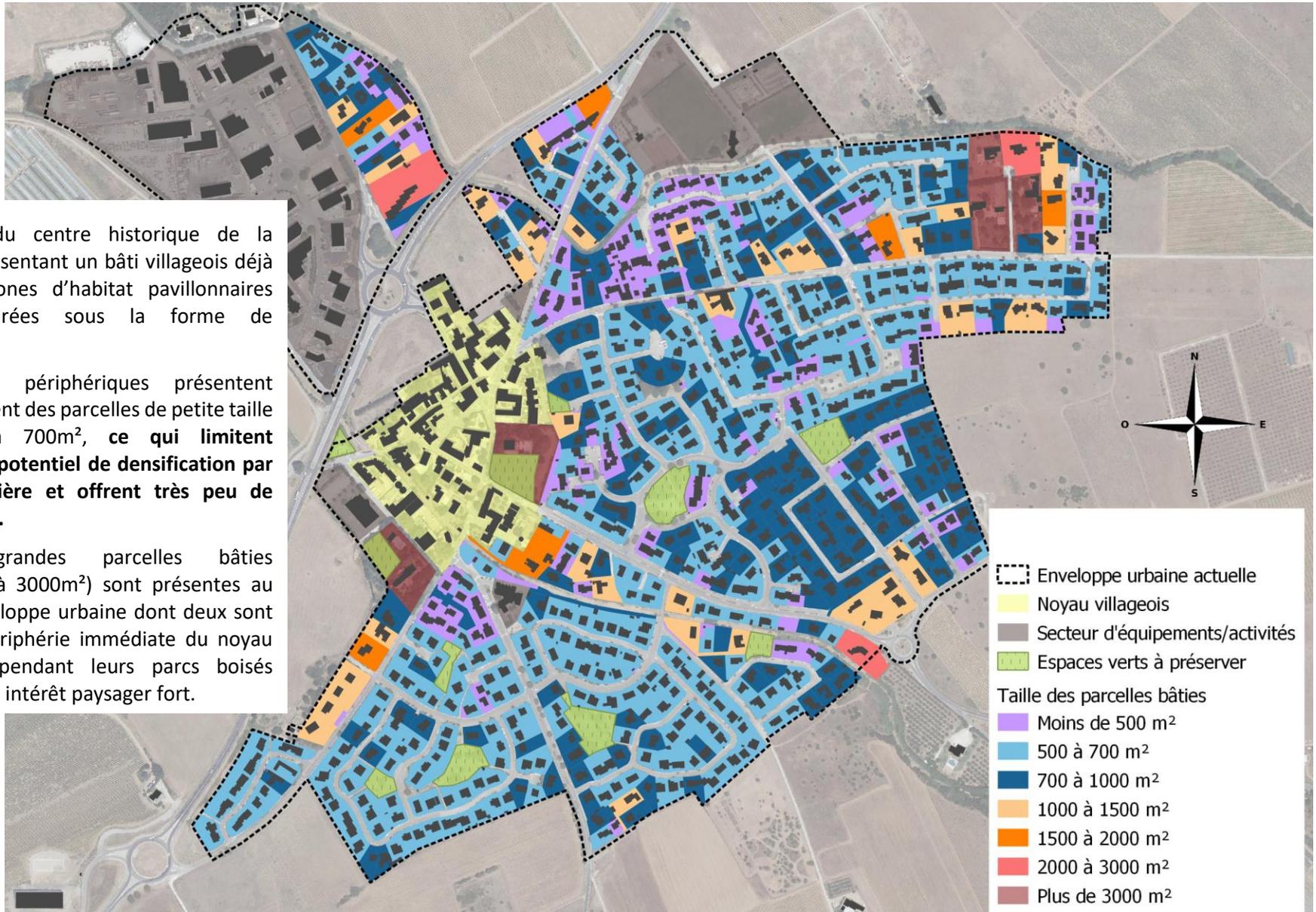
Une succession d'espaces libres entre la RD 135 et le centre village fortement visibles lors de la traversée urbaine de la commune



Trois grandes entités foncières non urbanisées se trouvent à l'interface entre les enveloppes urbaines Sud et Nord, le long 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**. De par leur positionnement en entrée de ville, et leur forte visibilité depuis la RD135 lors de la traversée de la commune d'Aubord, une réflexion sur le traitement paysager de ces espaces devra être engagée.



## 10.2. Une structure urbaine très organisée et relativement dense



### 10.3. Un potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis très limité

Le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est très limité. Les capacités résiduelles urbanisables représentent au total près de 4000 m<sup>2</sup> dont :

- 1 dent creuse d'environ 500 m<sup>2</sup>.
- 3 fonciers pouvant faire l'objet d'une division foncière (environ 3 400 m<sup>2</sup>).

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). Un peu plus de 3500 m<sup>2</sup> sont concernés par 3 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)
- 1 maison individuelle.

L'ensemble du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis (y compris les coups partis) représentent un potentiel théorique d'environ une vingtaine de logements.



