

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 15/07/2024

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

Juin 2024





Sommaire

1. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL	5	6.5. L'activité agricole	28
2. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE.....	6	7. L'OFFRE EN EQUIPEMENTS	35
3. LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES.....	8	7.1. Les équipements scolaires	35
3.1. Une commune en perte de dynamisme démographique	8	7.2. Les équipements socio-éducatifs	35
3.2. Une tendance au vieillissement de la population	10	7.3. Les équipements sportifs.....	35
3.3. Une diminution de la taille des ménages	10	7.4. Les équipements et services dans le domaine de la santé	37
4. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS.....	12	7.5. Une activité associative riche.....	37
4.1. Une prédominance de l'habitat individuel	12	7.6. L'équipement numérique	37
4.2. Une large majorité de résidences principales et de propriétaires	12	8. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	39
4.3. Une majorité de résidences principales de grande taille	14	8.1. L'accessibilité à l'échelle supracommunale	39
4.4. Un parc de logements récent	14	8.2. Le réseau routier et la desserte urbaine	40
4.5. Des prix de l'immobilier en augmentation	15	8.3. Stationnement	42
4.6. Le parc de logement social	16	8.4. Voies cyclables	44
4.7. Le rythme de la construction.....	16	8.5. L'offre en transports collectifs	44
5. LES DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES	18	9. LA STRUCTURATION TERRITORIALE : ENJEUX PAYSAGERS, URBAINS ET PATRIMONIAUX	46
5.1. La population active	18	9.1. Un paysage horizontal de plaine drainée par le Vistre	46
5.2. Une commune résidentielle	20	9.2. La structuration urbaine	51
6. L'ECONOMIE LOCALE.....	22	9.3. Un petit village rue d'origine agricole	52
6.1. Les commerces de proximité.....	22	9.4. Des espaces publics à forts enjeux	54
6.2. Une bonne représentation de l'artisanat	23	9.5. Des éléments « repères » et « signaux » assez rares à préserver.....	57
6.3. La zone d'activités de La Grand Terre	23	9.6. Quelques points végétalisés importants pour les qualités urbaines d'Aubord	58
6.4. Le tourisme	24	9.7. Entrées de ville	59



10. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE PASSEE	62
10.1. La déclinaison de la doctrine départementale – méthodologie employée.....	62
10.2. La consommation d’Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) 2011-2021.....	63
10.3. . La consommation d’Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) depuis 2021	64
10.4. La consommation d’Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) depuis l’application du PLU en vigueur (janvier 2013).....	65
11. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS.....	66
11.1. Une zone urbaine fortement contrainte	66
11.2. Une structure urbaine très organisée et relativement dense	68
11.3. Un potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis très limité.....	69

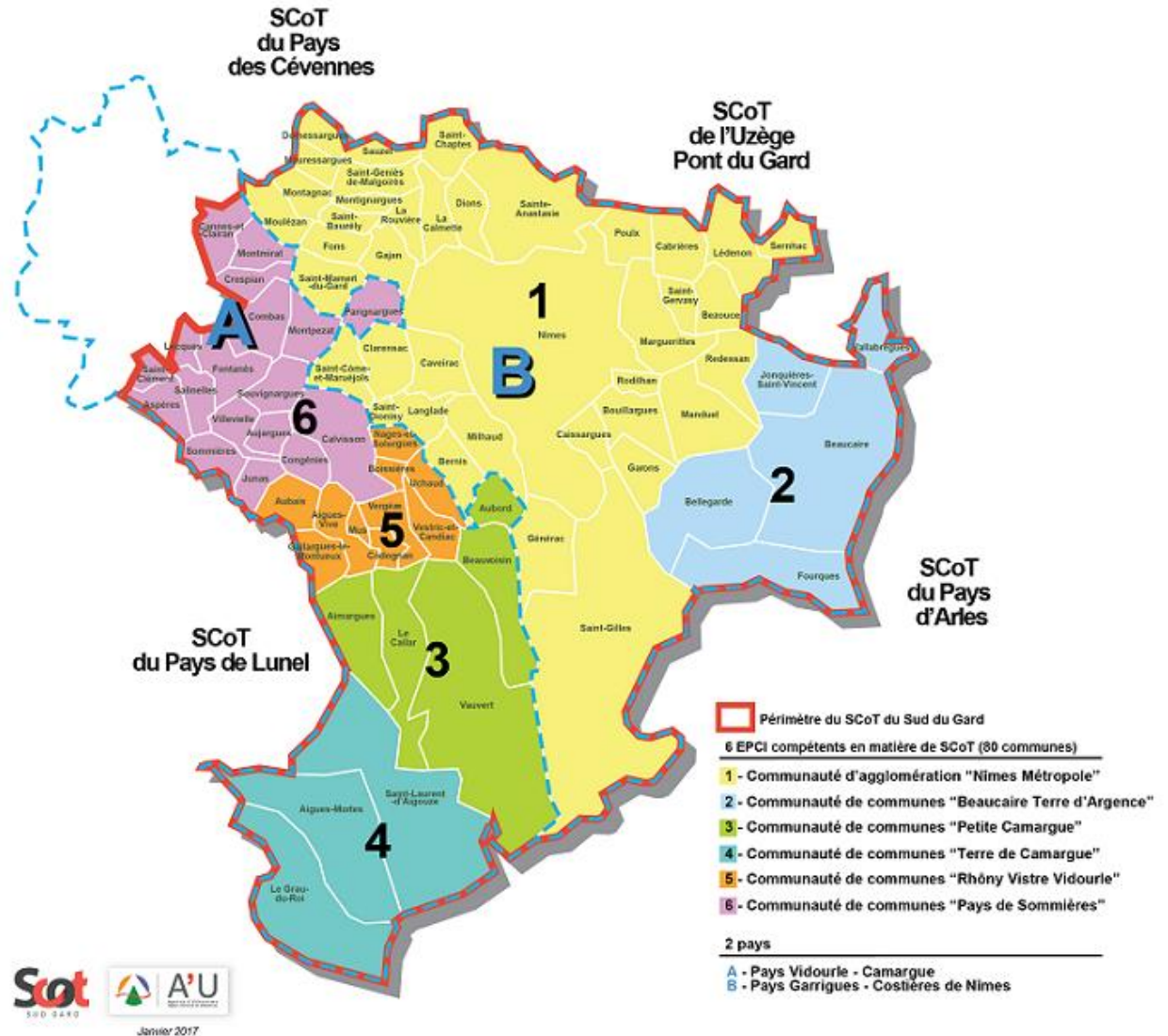
1. Le contexte intercommunal

Au niveau intercommunal, la commune d'Aubord se situe au Nord-Est de la **Communauté de communes de Petite Camargue**, en limite de l'agglomération de Nîmes.

Cette intercommunalité regroupe 5 communes (Aubord, Beauvoisin, Aimargues, Le Cailar, Vauvert) et 27 136 habitants en 2020.

La commune d'Aubord appartient également au périmètre du **SCoT Sud Gard**. Celui-ci comprend 6 EPCI (80 communes).

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard a été approuvé le 10 décembre 2019. **Le SCOT Sud Gard a été mis en révision en juin 2023.**



Source : https://www.scot-sud-gard.fr/carte_identite_scot_sud_gard.html

2. La situation 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.

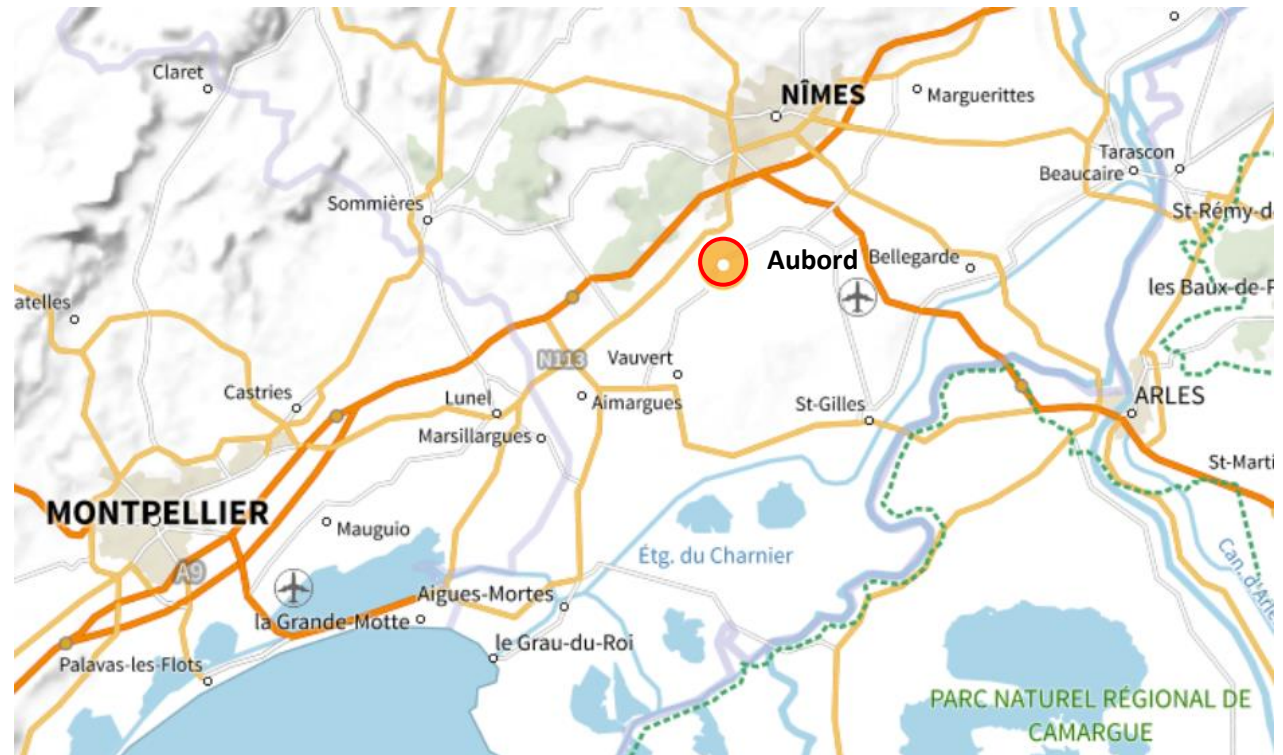
Située à environ 12 km de Nîmes et 50 km de Montpellier (moins de 40 minutes), la commune a un positionnement stratégique aux portes de l'agglomération Nîmoise et fait partie du « micro-pôle » de Vauvert composant le territoire périurbain. Aubord est un territoire de transition et de passage, entre deux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

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 Campagnolle 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 Milhaud au Nord-Est, de Bernis au Nord-Ouest, de Générac au Sud et Sud-Est et de Beauvoisin au Sud et Sud-Ouest.

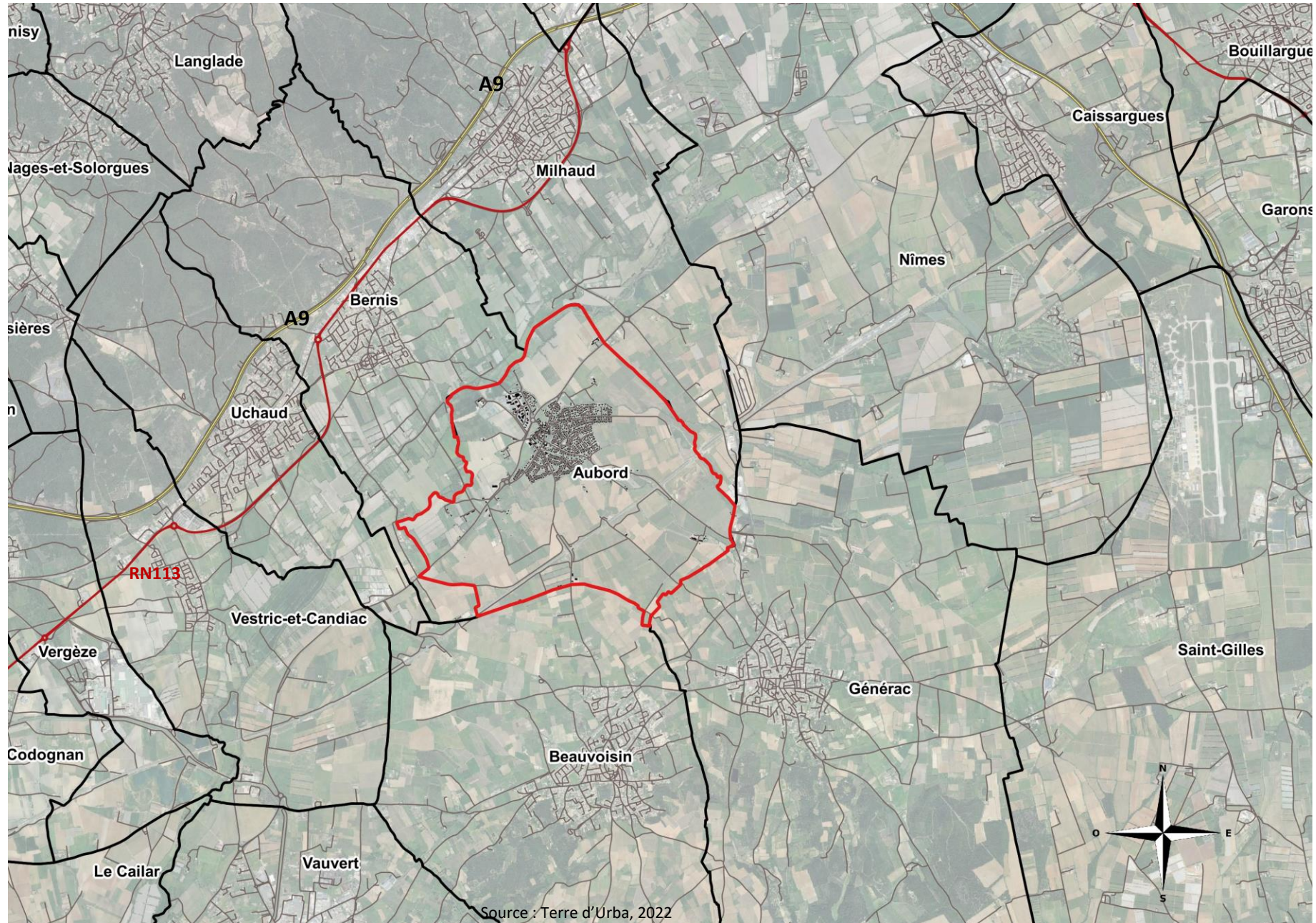
Situation géographique de la commune d'Aubord



Source : Géoportail



Situation géographique de la commune d'Aubord



3. Les 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.*

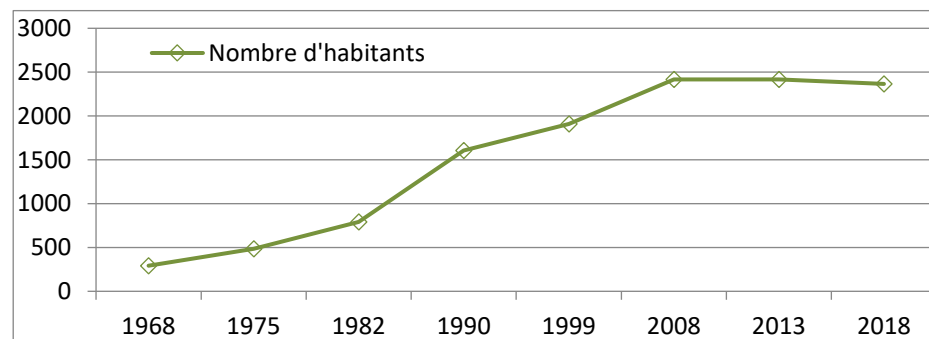
3.1. Une commune en perte de dynamisme démographique

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 ²)	31	51,3	84	170,6	202,8	256,5	256,6	251,3

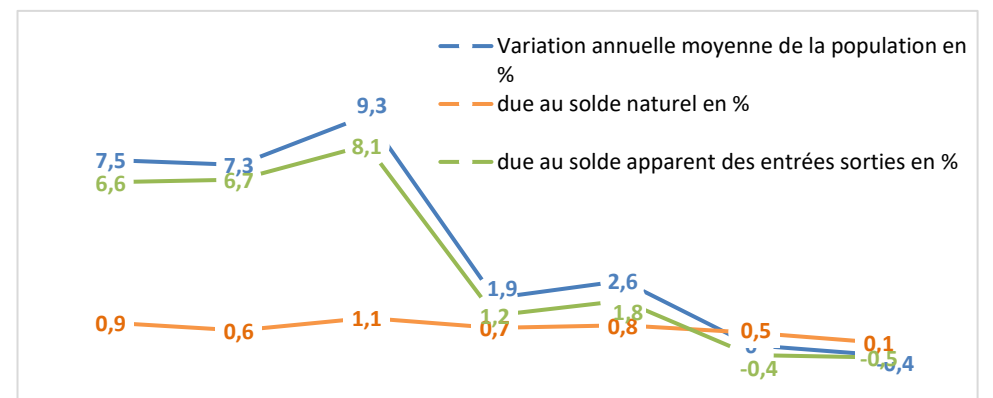


Alors que les autres communes de l'intercommunalité connaissent une croissance démographique plus soutenue, la commune d'Aubord suit la tendance de la ville de Nîmes et sa périphérie proche (Milhaud, Rodilhan, Gajan...) avec un déclin de population.

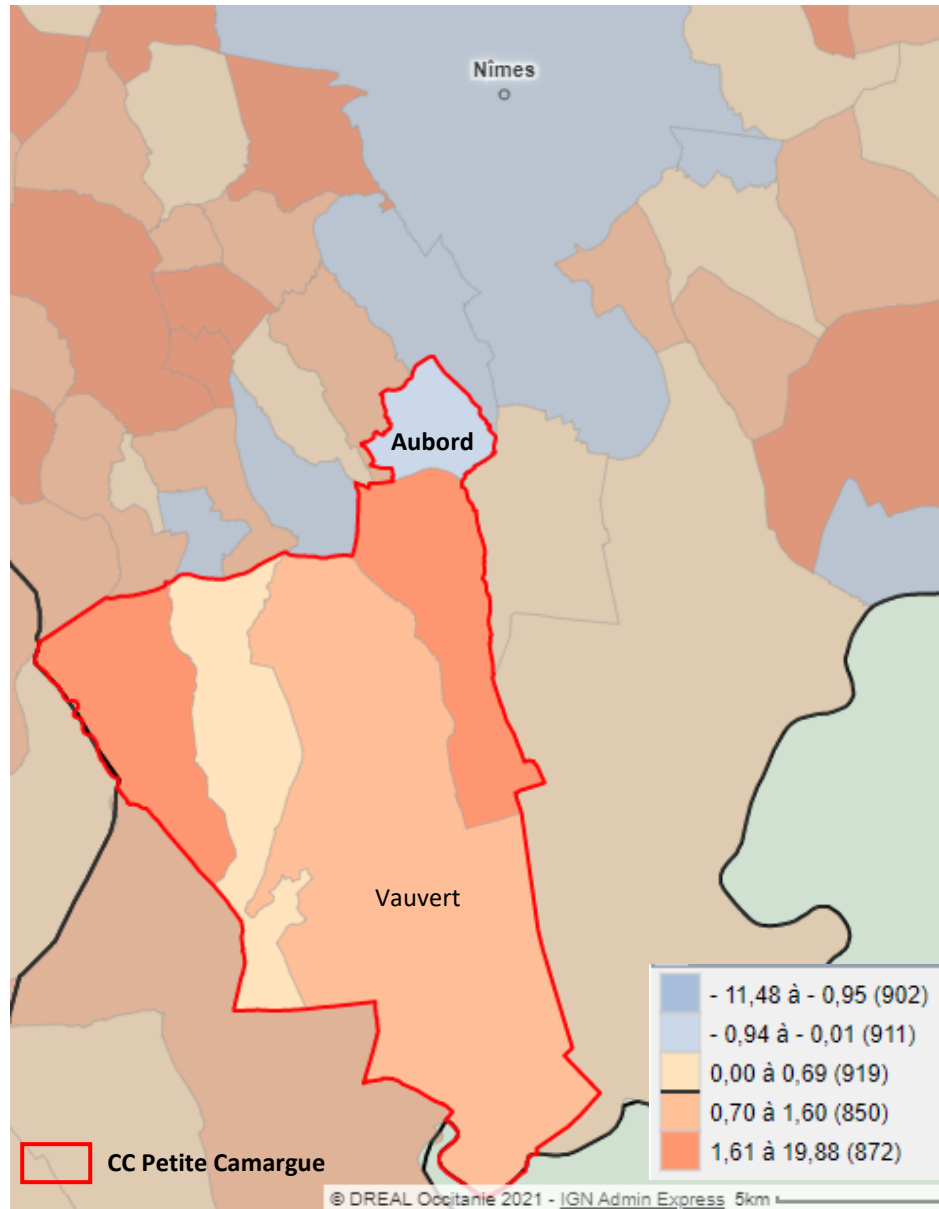
La densité de population a augmenté jusqu'en 2008 pour se stabiliser depuis autour de 250 habitants/km², cette densité est presque deux fois supérieure à la moyenne intercommunale (132 habitants/km² en 2018 pour la CCPC).

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

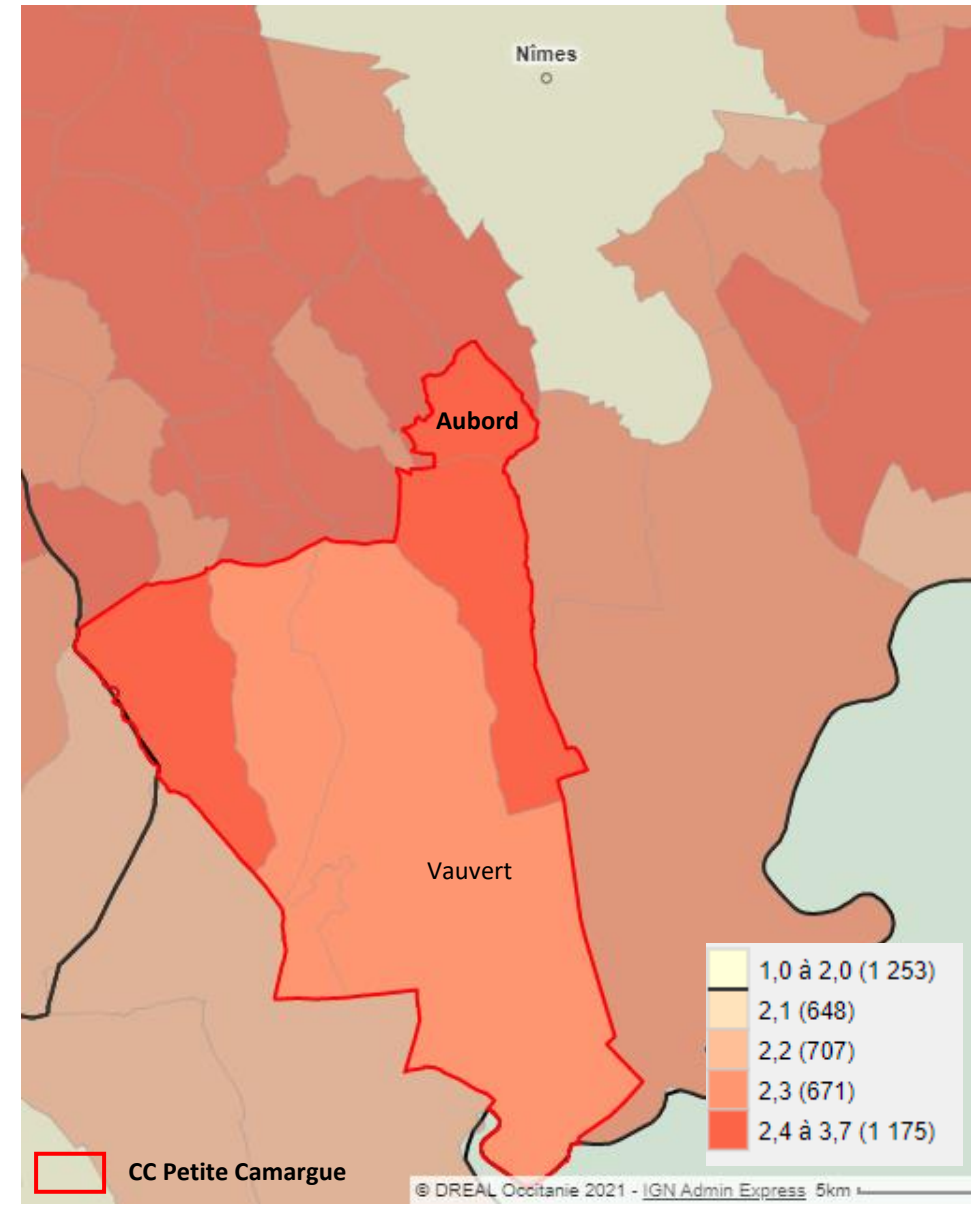


Population totale et évolution de la population en moyenne annuelle 2013 - 2018 (%) (Source : <https://www.picto-occitanie.fr/geoclip>)



Taille moyenne des ménages en 2018

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



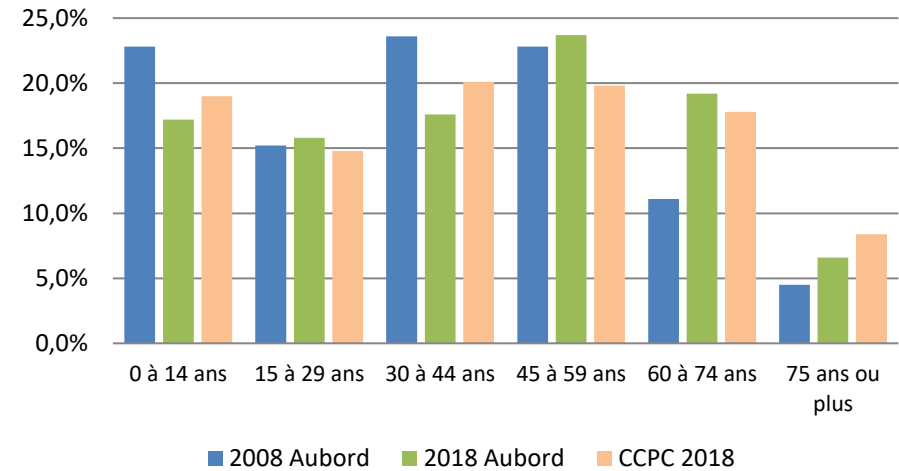
3.2. Une tendance au vieillissement de la population

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.

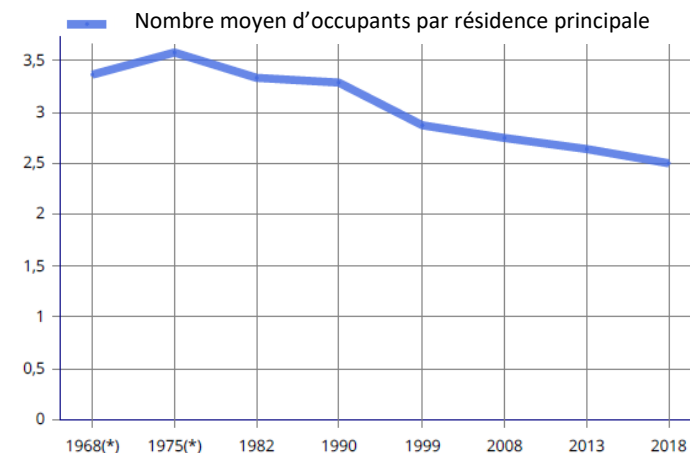
Evolution de la population par tranches d'âges

	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%



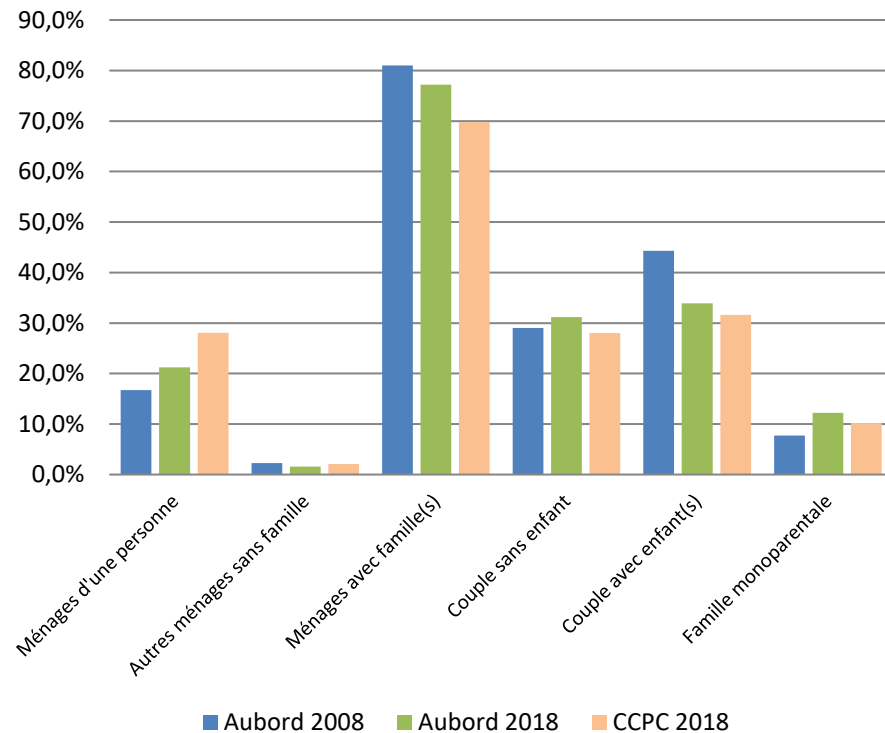
3.3. Une diminution de la taille des ménages

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%

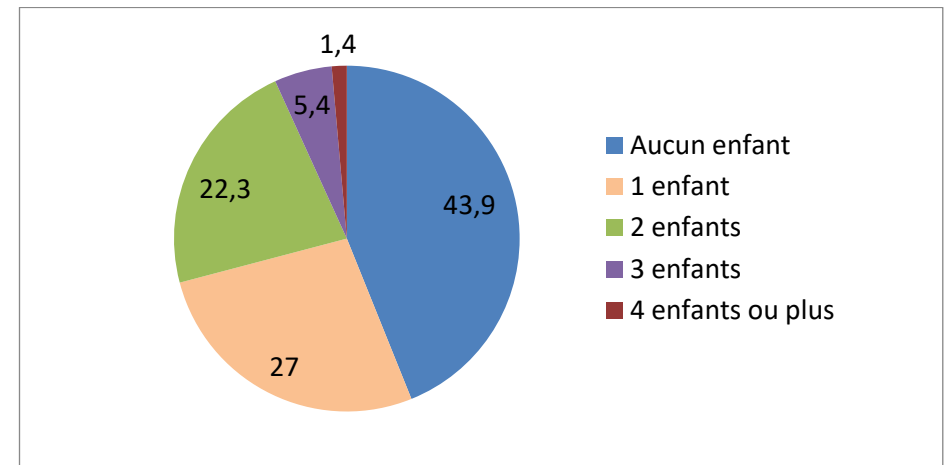


La commune d'Aubord compte 945 ménages en 2018, soit 61 ménages de plus qu'en 2008. Ce sont les ménages d'une personne, ainsi que les familles de petite taille (couple sans enfant ou famille monoparentale) qui ont vu leur nombre augmenter entre 2008 et 2018, ils représentent près des deux tiers des ménages 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





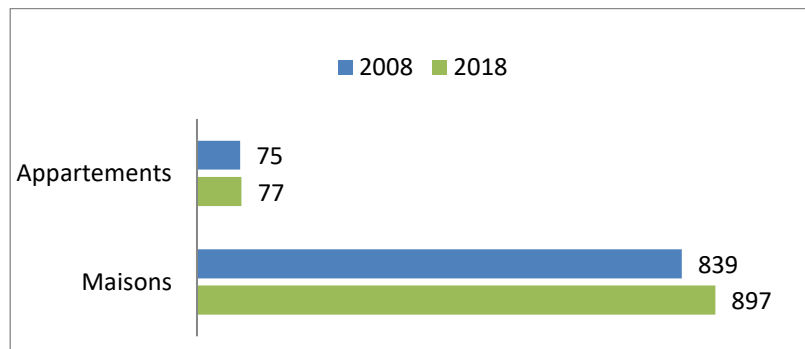
4. Les caractéristiques du parc de logements

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.*

4.1. 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)



4.2. 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

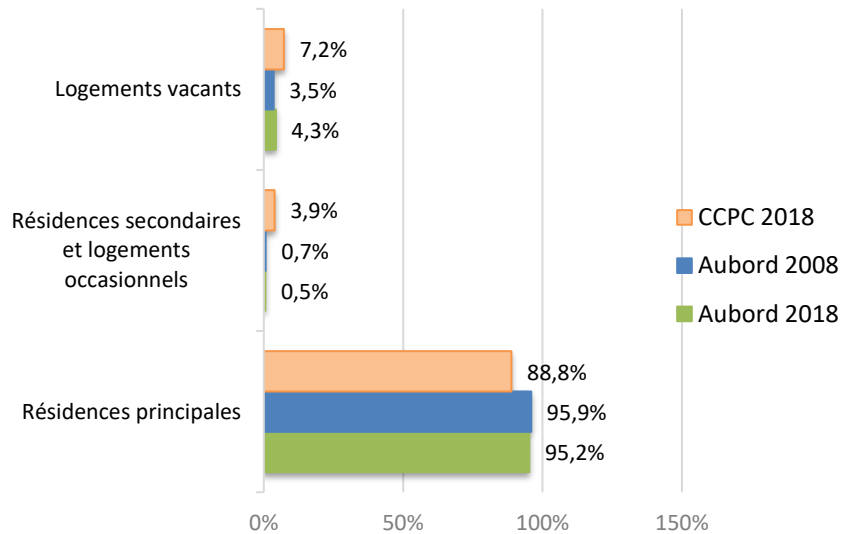
vacants sont nécessaires au parcours résidentiel des habitants, mais certains logements sont actuellement indisponibles (logements vétustes, dégradés, rétention des propriétaires) et pourraient être remis sur le marché.

*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 **15 logements vacants**. Parmi eux, 5 logements ont été réhabilités par la commune (5 appartements en maison de village) et vont être vendus (4 vendus et 1 promesse de vente).

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

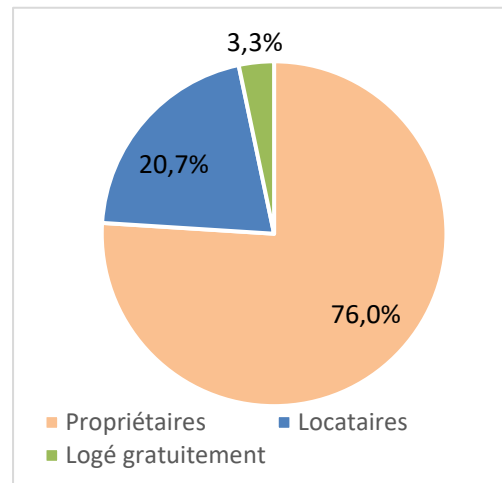


Une majorité des ménages est venue s'installer sur la commune d'Aubord pour accéder à la propriété, en effet 76% des résidences principales sont occupés par leurs propriétaires, ce qui est supérieur à la moyenne intercommunale (65%).

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%

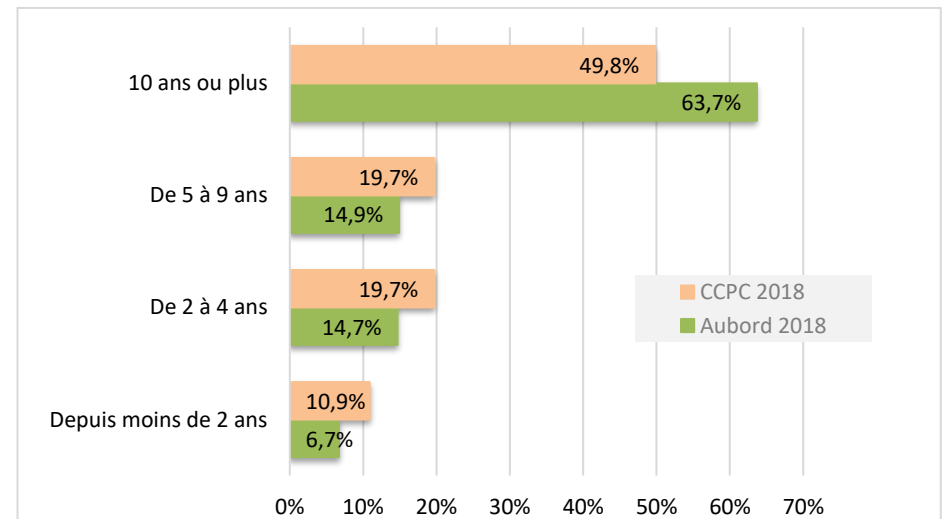


Près des deux tiers (64%) des ménages habitent dans le même logement depuis plus de 10 ans. Cela traduit un certain attachement d'une grande partie des habitants à leur cadre de vie.

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%





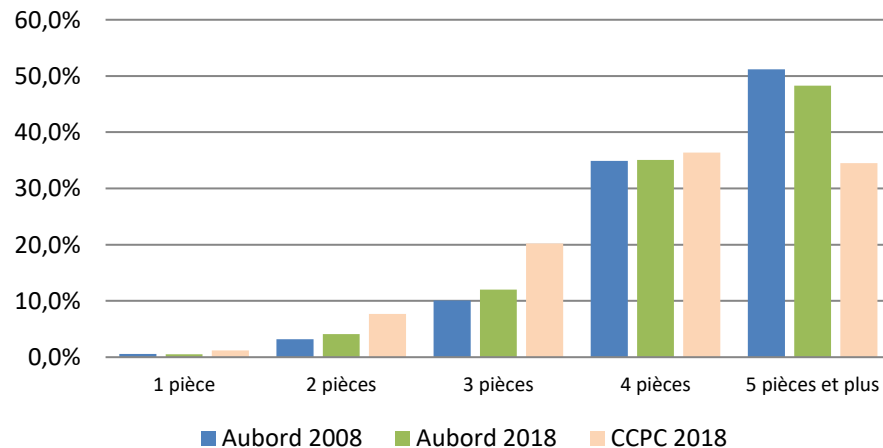
4.3. Une majorité de résidences principales de grande taille

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%



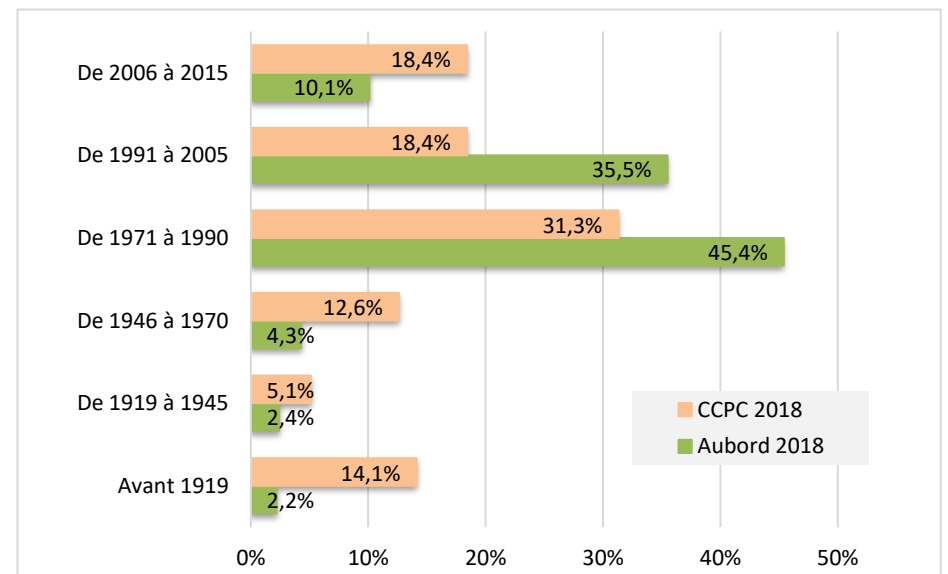
4.4. Un parc de logements récent

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%





4.5. 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.

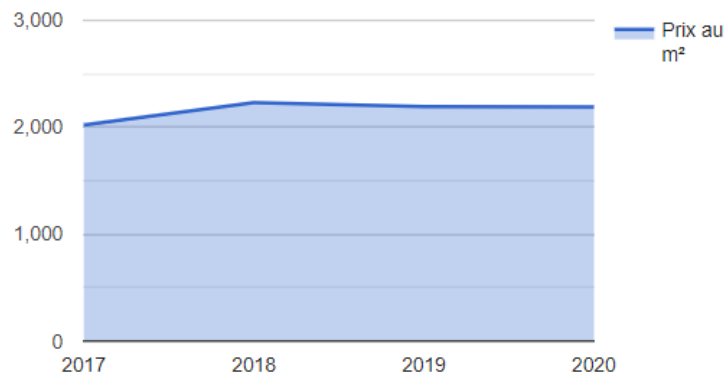
Le prix de vente median est de 2 019 € au m², c'est-à-dire que 50% des transactions ont un prix supérieur et 50% un prix inférieur.

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 m² des villes à proximité

Ville	Prix m ² /appartement	Prix m ² /maison
Aubord	1 620 €	2 250 €
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.



4.6. 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).

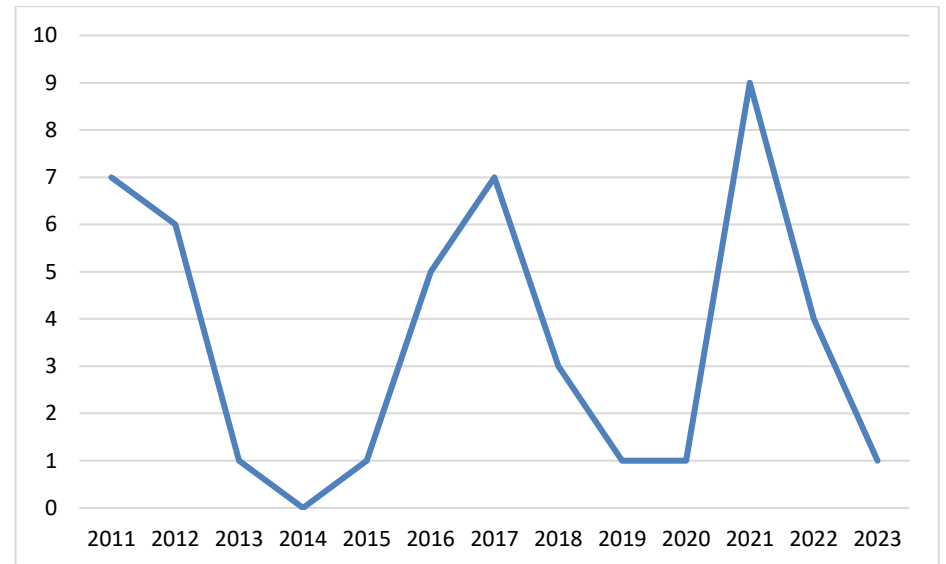
4.7. Le rythme de la construction

Près de 50 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, 5 appartements ont également été créés ou rénovés (dont un logement de fonction).

* En 2022, deux permis ont été délivrés (appartements et maisons en partage) représentant 18 logements supplémentaires. A ce jour, les travaux n'ont pas démarré et la réalisation de ces projets restent incertains. *Ces logements n'apparaissent donc pas dans le tableau ci-contre.*

Nombre de logements autorisés depuis 2011



Années	Nombre de logements autorisés par année
2011	7
2012	6
2013	1
2014	0
2015	1
2016	5
2017	7
2018	3
2019	1
2020	1
2021	9
2022	4*
2023	1
	46



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.

5. Les 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.*

5.1. La population active

5.1.1. 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%).

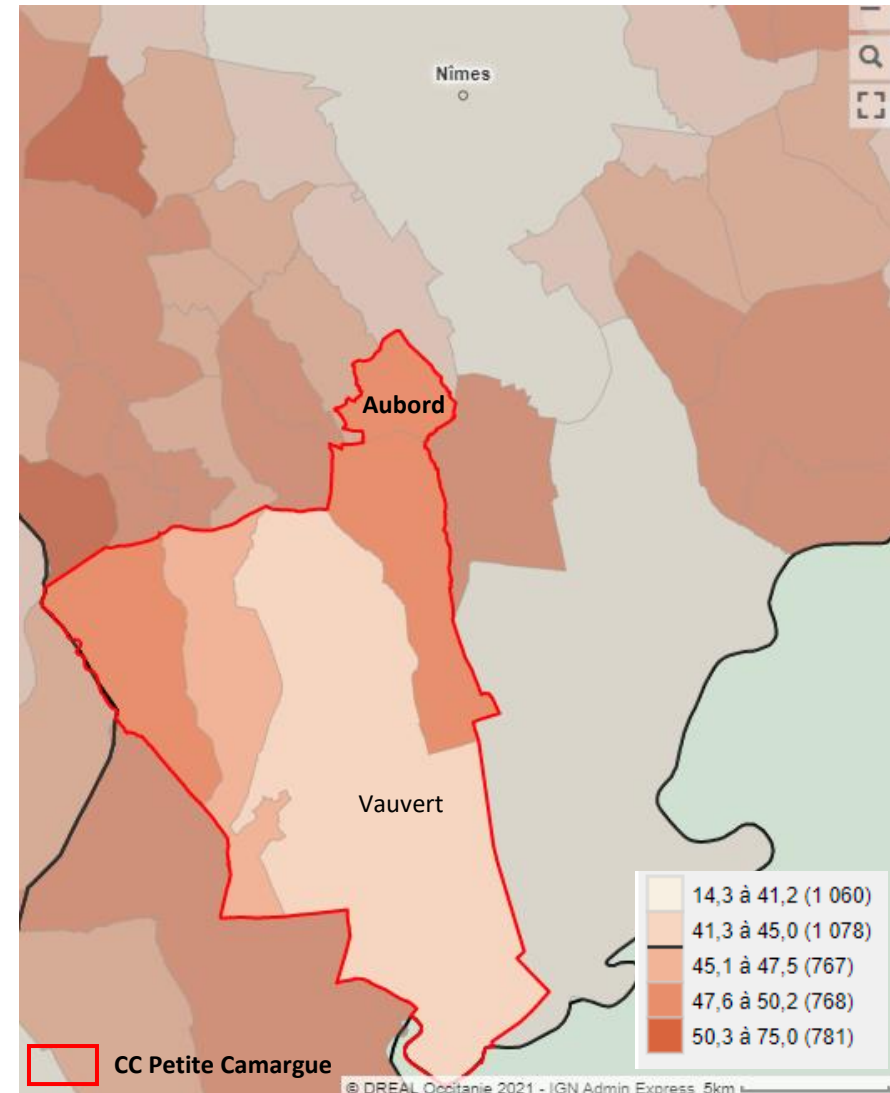
La part des chômeurs sur la commune d'Aubord est de 8,7% en 2018. Malgré une légère hausse entre 2008 et 2018, la part des chômeurs sur la commune d'Aubord reste inférieure à la moyenne intercommunale (11% à l'échelle de la CCPC).

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>)





5.1.2. 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.

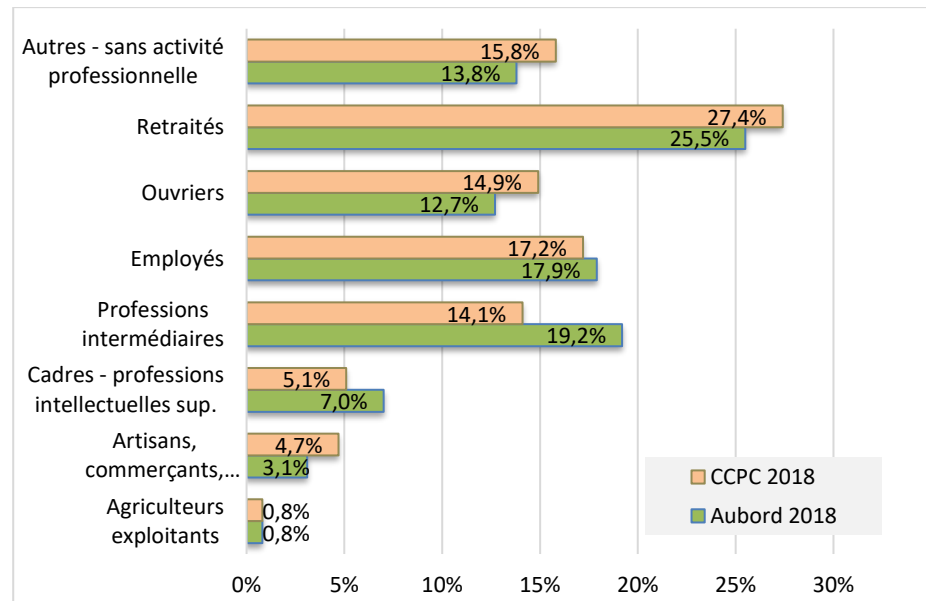
Les CSP les plus représentées dans la population active sont les professions intermédiaires, suivies des employés puis des ouvriers.

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



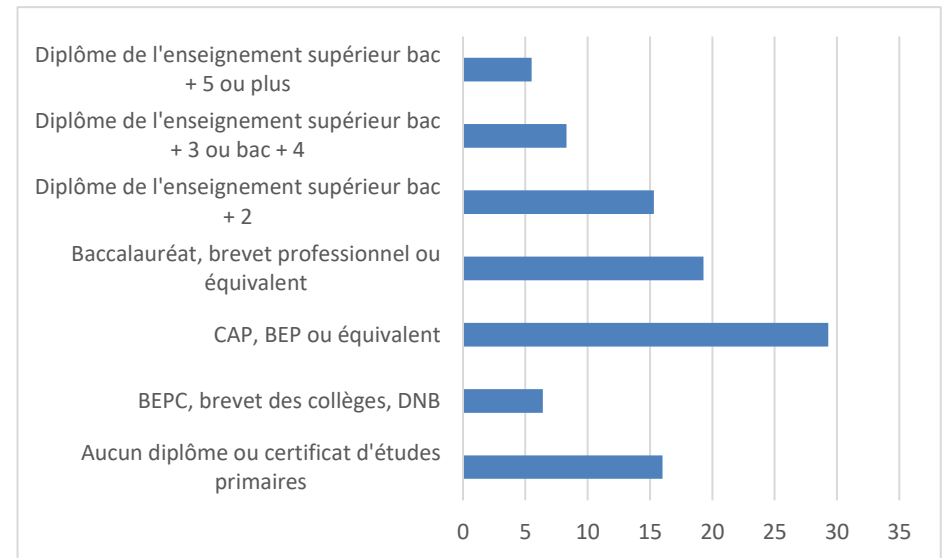
5.1.3. Des niveaux de formation et de revenus relativement élevés

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 (%)





5.2. Une commune résidentielle

5.2.1. 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
Nombre d'emplois dans la zone	387	423	7 272
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 075	1 033	10 679
Indicateur de concentration d'emploi*	36	40,9	68,1
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.

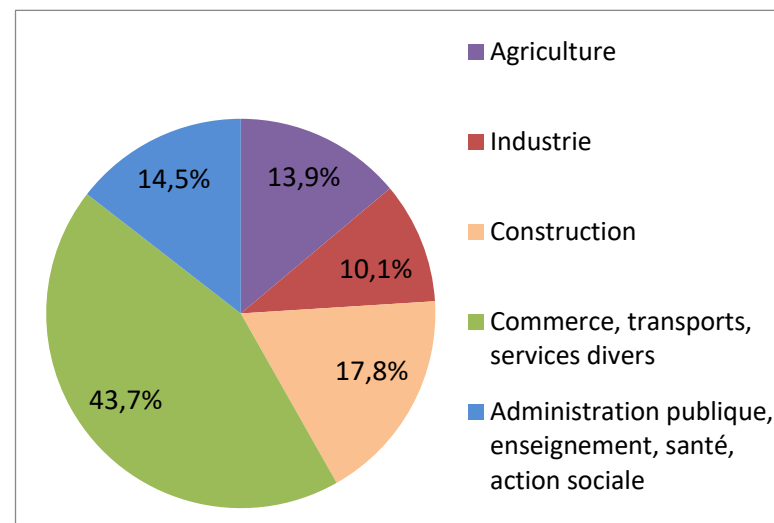
5.2.2. Des emplois orientés vers le tertiaire

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)

6. L'économie locale

6.1. Les commerces de proximité

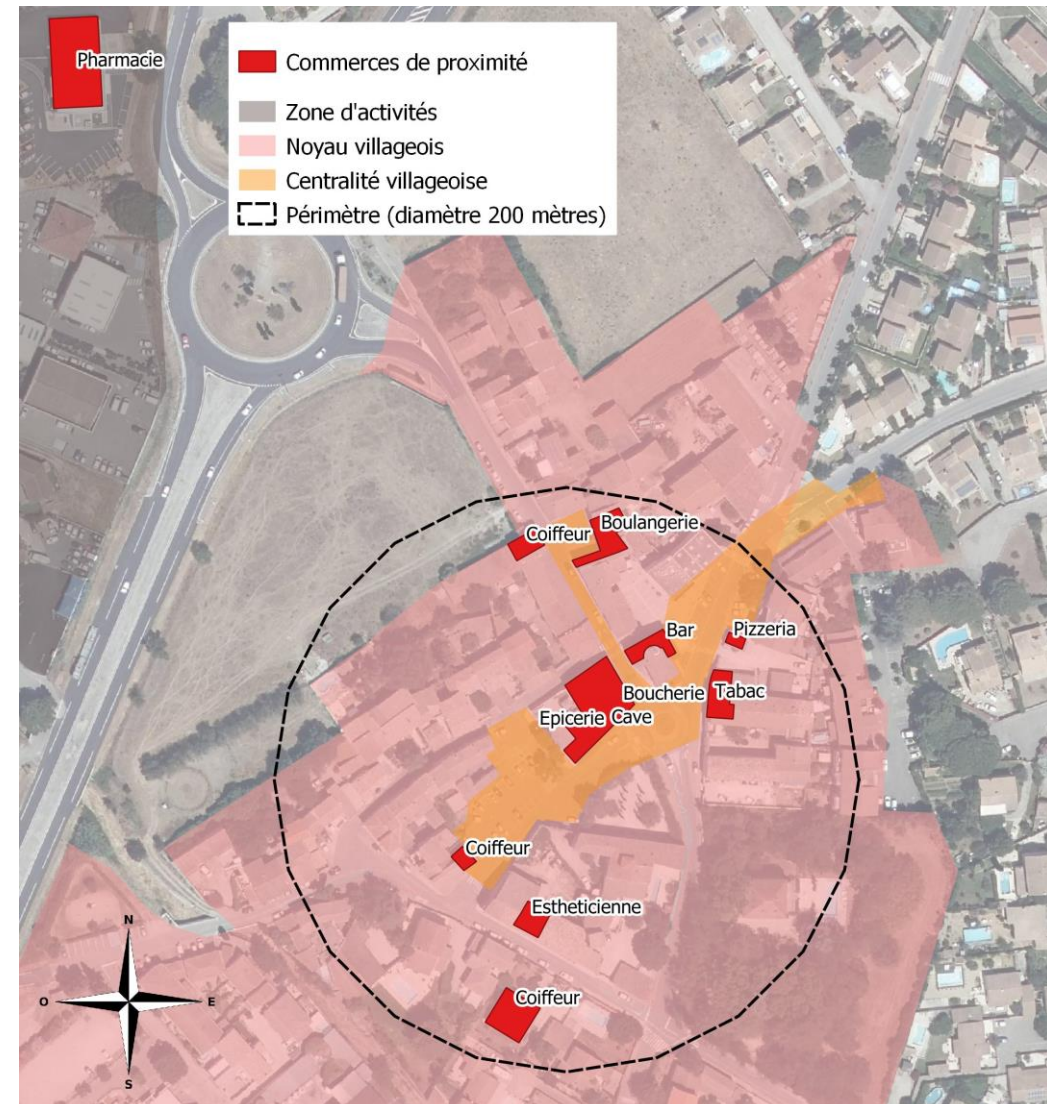
Les commerces de proximité sont regroupés dans le centre village en entrée de ville par la RD 14 et autour des principales places (Place de la Mairie, Place du Temple et Place Silhol).

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 de la Grand Terre.



Cartographie des commerces de proximité sur la commune d'Aubord



Source : Terre d'Urba, janvier 2022

6.2. 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.

6.3. 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.

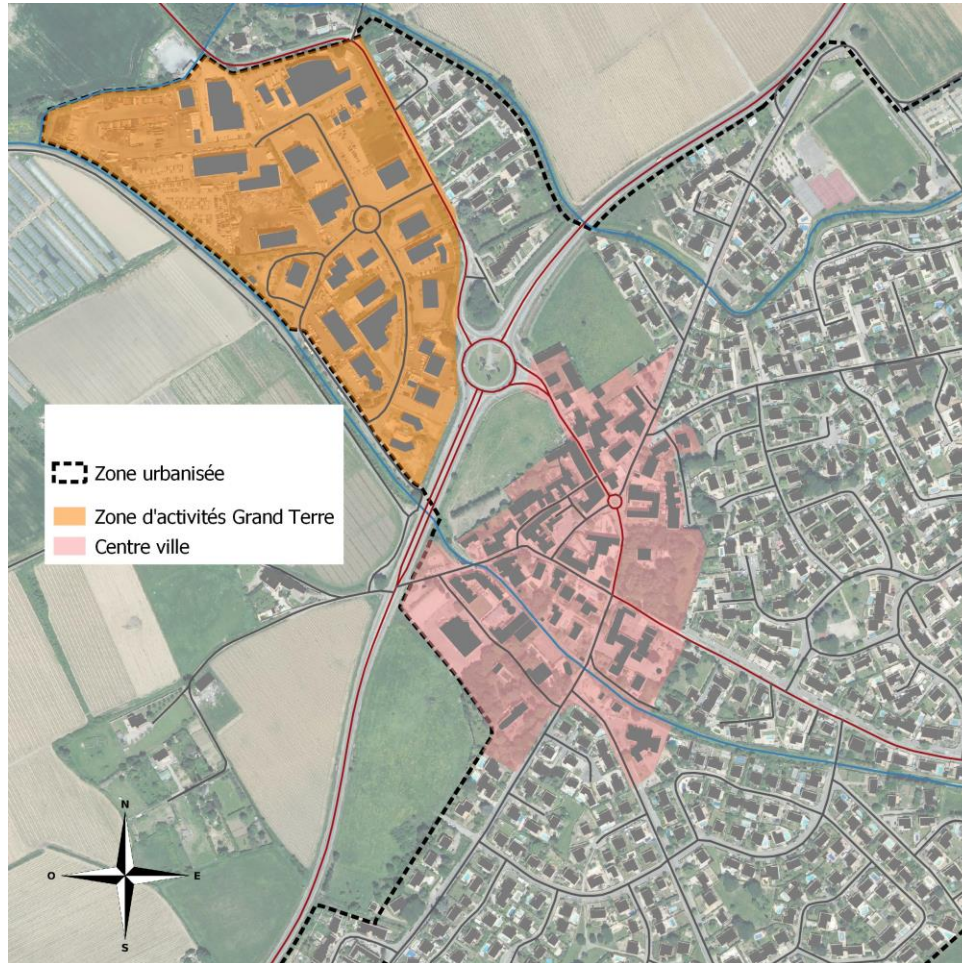
Liste des entreprises

Nom	Type d'activité	Salariés
Anett Méditerranée	nettoyage – blanchisserie industrielle	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

6.4. Le tourisme

Le Schéma Départemental de Développement du Tourisme, des Loisirs et de l'Attractivité 2023-2028

Source : <https://www.gard.fr/le-conseil-departemental-du-gard/le-schema-du-tourisme-des-loisirs-et-de-l-attractivite>

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

Ce schéma est un cadre directeur stratégique pour les conditions d'un développement touristique responsable et raisonnable. Il se définit autour de quatre enjeux :

- ✓ S'appuyer sur le Conseil départemental (chef de file) et l'ensemble des politiques départementales et particulièrement ses schémas, l'attractivité touristique étant par nature transversale.
- ✓ Instaurer et faciliter une gestion raisonnée des flux et mouvements sur les territoires, incluant : les questions de mobilités extra et intra territoriales, l'essor des pratiques et équipements de mobilités douces (vélo, rando). Mise en place de dispositifs d'ingénierie et de conseil pour la gestion des flux et pour répondre aux difficultés de vulnérabilité écologique et climatique des sites.
- ✓ Faire converger les enjeux de performance, d'équilibre territorial, de développement durable en plaçant les Gardoises et les Gardois au cœur des stratégies et des actions.
- ✓ Se projeter et anticiper le développement touristique à 10, 20 et 30 ans.



Ce schéma s'articule autour des quatre orientations suivantes :

- orientation 1 : renforcer la structuration des destinations gardoises
- orientation 2 : consolider la promotion et développer le tourisme local
- orientation 3 : développer une ingénierie de services aux territoires des acteurs du tourisme
- orientation 4 : optimiser la coordination des acteurs du tourisme

Les richesses touristiques du Gard – quelques éléments clés :

- 4 sites inscrits au patrimoine mondial de l'Humanité ,
- 3 réserves de Biosphère Unesco et 4 réserves naturelles régionales
- 1 parc national : Parc national des Cévennes (seul habité en France)
- 4 Grands Sites de France et 4 Grands Sites d'Occitanie
- 4200 hectares d'Espaces naturels sensibles protégés par le Conseil départemental
- 1er port de plaisance d'Europe (5000 anneaux): Port-Camargue
- 1 Observatoire météorologique situé au point culminant du Gard, le Mont Aigoual
- 1 Station thermale aux Fumades
- 1 Station de sports d'hiver et pôle nature 4 saisons : Mont-Aigoual
- 1 centre sportif départemental, centre de préparation des JO et paralympiques de 2024 : Méjannes-le-Clap
- 10 000 km de sentiers de randonnées, multi-activités, à pied, à cheval, à vélo
- 120 km de voies vertes
- 160 km de voies navigables et 11 haltes et ports de plaisance
- 23 km de façade maritime
- 2 itinéraires euro-vélos : Via-Rhône, Euro Vélo8
- 45 villes et villages labellisés :
- 550 monuments classés Monument Historique
- 8 Jardins remarquables.
- 5 Sites remarquables du Goût ; 1 réseau « Le Gard, Militant du Goût », fédérant plus de 600 artisans, restaurateurs et exploitants agricoles gardois
- 9 produits AOC-AOP et 6 IGP ; 13 vins AOC-AOP et 5 IGP ; 4 territoires labellisés Vignobles et Découvertes.

A l'échelle supra-communale

Les principaux lieux touristiques autour d'Aubord

Les principaux lieux touristiques (non exhaustifs) que l'on peut citer autour d'Aubord sont :

- Le parc naturel régional de Camargue (35 minutes)
- La Maison du Grand Site de France de la Camargue Gardoise (31 minutes)
- Pont du Gard (41 minutes)
- Nîmes : Maison Carré, Arènes, musée de la romanité, etc. (20 minutes)
- Les remparts d'Aigues Mortes (28 minutes)
- Les plages du Grau du roi (40 minutes)

Le tourisme en Petite Camargue

L'attractivité touristique

L'attractivité touristique de la Petite Camargue s'articule autour de la culture taurine, la production viticole, le patrimoine naturel (réserve de biosphère, réserve naturelle régionale, site Natura 2000, zone humide d'importance internationale, zone de conservation des oiseaux), la proximité littorale et l'offre de parcours cyclables et pédestres (plus de 120 kms de sentiers balisés).

Notons que la commune de Vauvert dispose d'un port fluvial (Gallician). La Petite Camargue est partiellement traversée par le canal du Rhône à Sète et le port fluvial de Gallician est une interface pour le territoire.

Malgré tous ses atouts, le territoire est « masqué » par l'attractivité des pôles nîmois (avec la proximité du site du Pont du Gard) et du littoral (Aigues-Mortes et Grau du Roi) : le territoire peine à capter une fréquentation touristique qui s'oriente sur ses pourtours.

La Petite Camargue dispose d'un patrimoine bâti intéressant, mais non organisé pour assurer des visites.

Sur le territoire de la Petite Camargue, 87 prestations touristiques sont recensées (professionnels adhérents à l'Office de Tourisme) loisirs, terroir et restauration mais ne se situent pas sur la commune d'Aubord.

La capacité d'accueil touristique

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



Source : OT Cœur de Petite Camargue

Sur la commune d'Aubord

L'activité touristique est quasiment inexistante sur la commune. La capacité d'hébergement est d'environ 54 personnes (6 meublés + 4 chambres).

La création de la LGV a permis la réalisation d'une **Véloroute** en parallèle de celle-ci sur 32 km. Cette Véloroute traverse Aubord (cf. partie déplacements 7.4).

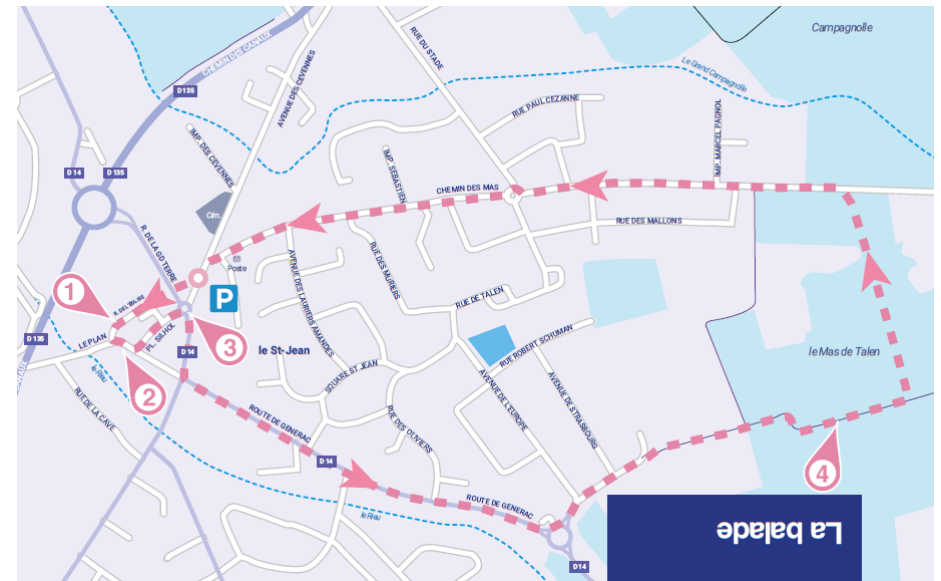
Dans le village, 4 sites d'intérêt patrimonial sont mis en avant à travers une balade proposée par l'office de tourisme Cœur de Petite Camargue :

1. L'Eglise qui se présente aujourd'hui sous la forme d'un grand quadrilatère, en un seul volume sous un toit en double pente cassée pour matérialiser, de l'extérieur, de faux bas-côtés. L'église possède un bénitier (ou fontaine) classé à l'inventaire des Monuments Historiques.

2. La Maison Margarot : un beau mas situé en plein centre-ville et qui jouxte la place Silhol. Son imposante façade est visible de la route. Orné de deux alignements de fenêtres et d'une tourelle de jour, il est construit en pierre et clapas. Il possède également un pigeonnier présentant sur le parapet de son toit 3 colombes sculptées. L'ensemble du bâtiment est couvert de tuiles romanes. Cet édifice, bien conservé dans son allure d'origine.

3. Le Temple-Café-Horloge : C'est le seul cas connu de « Temple-Mairie-École » transformé en « Temple-Café-Horloge publique » sous la IIIe république en France. Récemment rénové à la mode du début du XXe siècle, ce café particulier et son temple sont l'un des patrimoines protestants les plus singuliers du Pays

4. L'olivette : acquise par la commune cette olivette est d'une superficie de 3ha environ avec près de 1000 oliviers. Ce lieu est très fréquenté lors des fêtes taurines et il est un lieu de promenade privilégié des aubordois.



Source : office de tourisme Cœur de Petite Camargue

Promotion de la culture camarguaise

Aubord est positionné à l'entrée du territoire de petite Camargue. C'est un territoire fortement marqué par des traditions ancestrales tournant autour de la bouvine, plus précisément de l'élevage de chevaux mais aussi de taureaux voués à la course libre, aux spectacles de rues, au travers d'abrivados, bandidos et d'encierros.

Le parc public de loisirs reproduit l'idée de « pays » au sein d'un espace aménagé qui regroupe jeux d'enfants, terrain de boules, espace de pique-nique, un bouvaou et une laupio accolés à l'espace urbain de la commune.

Des panneaux d'informations pédagogiques sont installés afin d'expliquer le but de cet aménagement.

Un projet innovant pour la région, avec lequel le territoire de petite Camargue affirme sa spécificité dès l'entrée de son territoire par le nord sur l'axe RD 135.



6.5. L'activité agricole

L'agriculture joue un rôle important sur la commune d'Aubord, tant sur le plan des paysages et du cadre de vie que de l'activité économique. La viticulture et l'arboriculture sont fortement représentées.

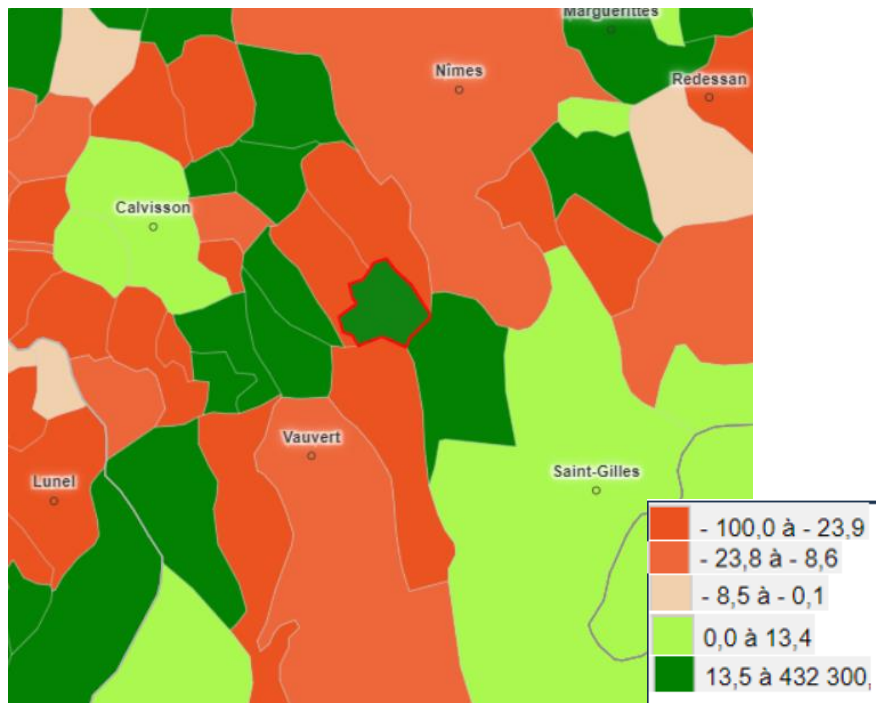
Quelques données clés du RGA 2020

Source : Données Agreste, recensement général agricole 2020

Selon la carte de la spécialisation de la production agricole du RGA 2020, Aubord est une commune agricole orienté vers la production de « fruits », tout comme les communes voisines de Bernis, Milhaud et Générac.

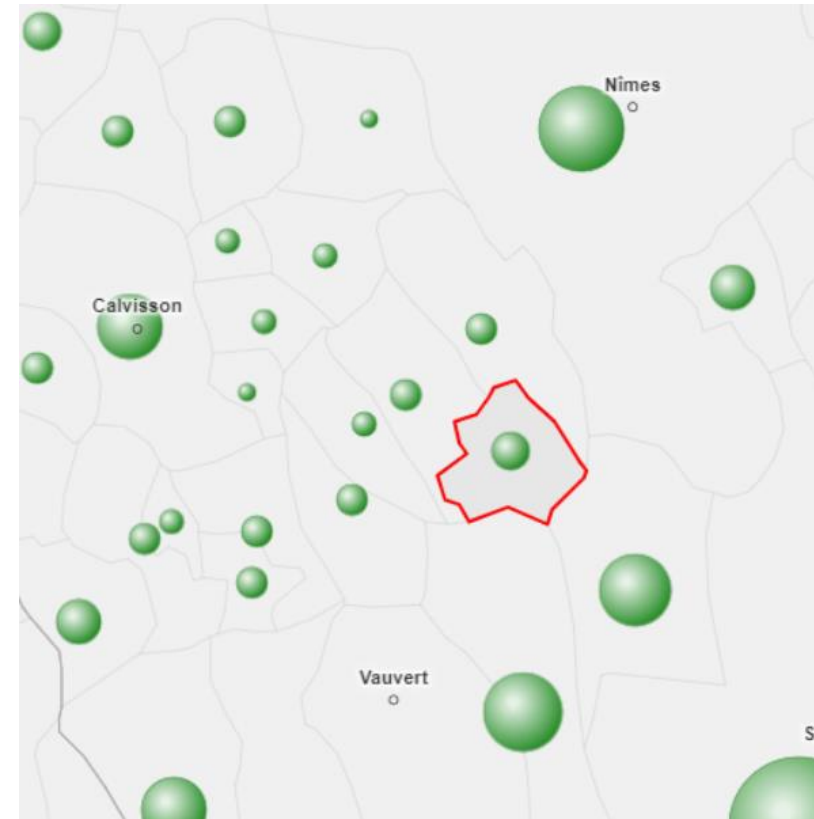
La commune d'Aubord a vu sa SAU augmenté entre 2010 et 2020 (51,3%), ce qui représente une dizaine d'hectares supplémentaires. La SAU communale en 2020 est de 424 hectares.

Carte de comparaison territoriale selon l'évolution de la SAU (%) entre 2010 et 2020



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

Carte de comparaison territoriale selon le nombre d'exploitations agricoles en 2020

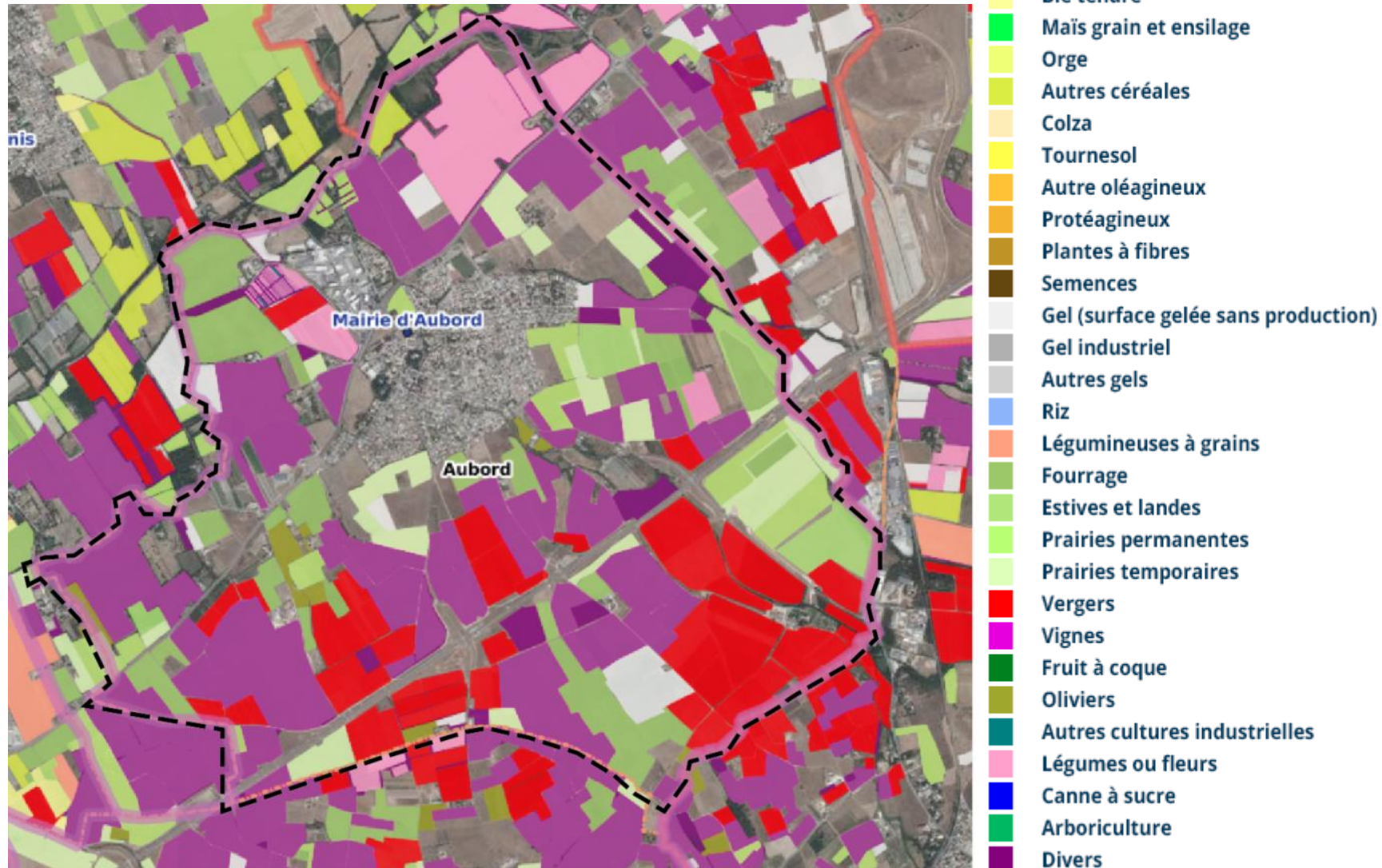


Avec presque 3000 milliers d'euros de production brute standard en 2020, la commune de Beauvoisin fait partie des communes du territoire ayant une PBS moyenne. Ce sont notamment les grandes communes limitrophes situées plus au Sud de la commune d'Aubord qui présentent les valeurs de PBS les plus élevées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

Les zones de cultures déclarées

La carte du registre parcellaire graphique de 2022 identifie les zones de cultures déclarées par les exploitants. Les principales cultures déclarées sont la vigne (violet), les prairies (vert) et les vergers (rouge).

Registre parcellaire graphique 2022 sur la commune d'Aubord



Source : Géoportail

L'analyse des exploitations agricoles



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

appuyée sur :

- des questionnaires individuels afin de mieux connaître les caractéristiques des exploitations présentes sur la commune,
- un atelier « carte sur table » qui a permis d'effectuer un travail de repérage des surfaces exploitées, de la localisation des sièges d'exploitation et des éventuels projets agricoles.

17 exploitations ont pu être identifiées dans le cadre de cette concertation agricole dont 9 d'entre elles ont leur siège d'exploitation sur la commune d'Aubord.

Selon l'analyse des réponses aux questionnaires agricoles.

Des exploitations viticoles bien implantées sur le territoire

L'exploitation la plus importante ayant son siège sur la commune cultive environ 120 hectares dont 70 hectares (vignes et pâturages) sur le territoire d'Aubord. C'est un domaine viticole (2 exploitants associés) qui emploie une dizaine de salariés à temps plein.

4 autres exploitations viticoles ayant leur siège sur la commune ont été identifiées, elles cultivent au total environ 110 hectares sur la commune d'Aubord.

Une de ces exploitations fait également de l'élevage (brebis).

La plupart des exploitations viticoles sont converties à l'agriculture biologique (ou en cours de conversion). Ce mode de culture plus écologique induit également de nouveaux besoins pour les exploitations (extension de bâtiments agricoles, nouveaux hangars pour le stockage de matériel...).

Deux autres projets liés à la transformation et à la commercialisation ont été répertoriés : caveau de vente directe, vinification en cave particulière.

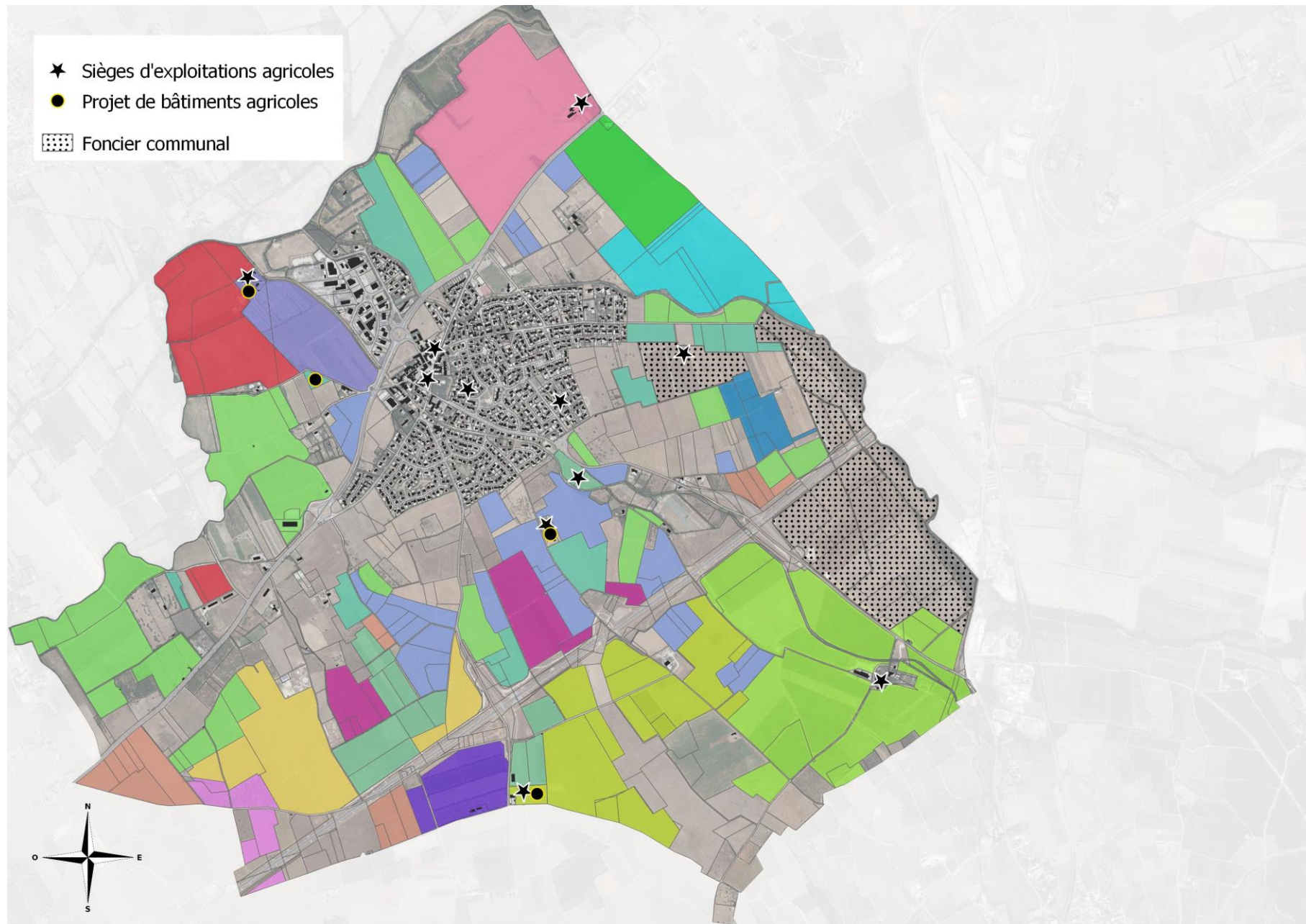
D'autres exploitations orientées vers les vergers ou le maraîchage

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.

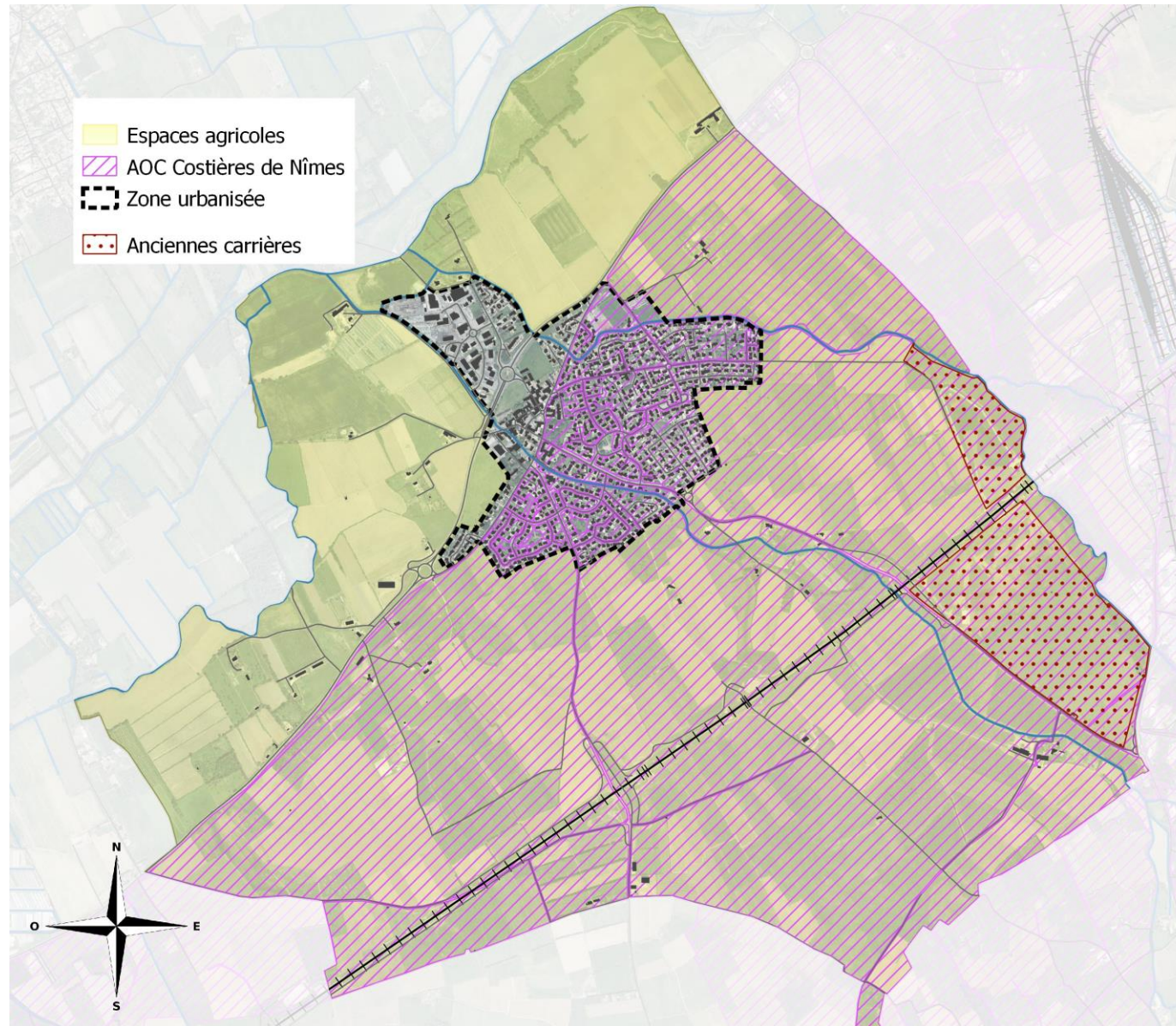
Enfin, un berger est présent sur la commune (bergerie en cours de construction). Il pâture notamment une partie du foncier agricole communal.



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



Les signes de qualité

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

Source : Terre d'Urba, 2022



Le paysage d'oliveraie (oliveraie communale)



Les mas agricoles qui ponctuent le territoire agricole



Paysage agricole dévolu aux céréales



Terres occupées par de l'arboriculture

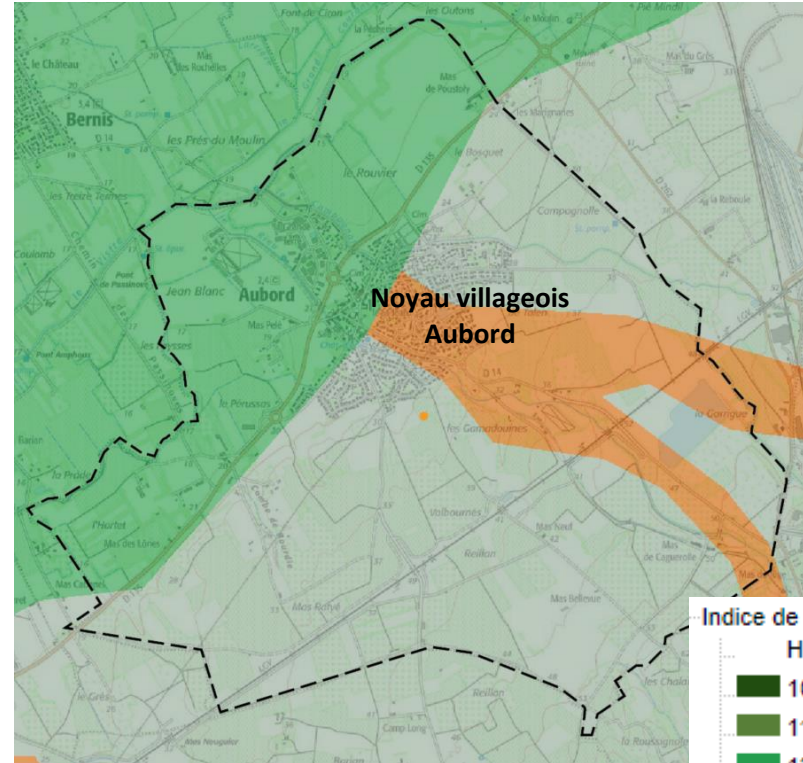
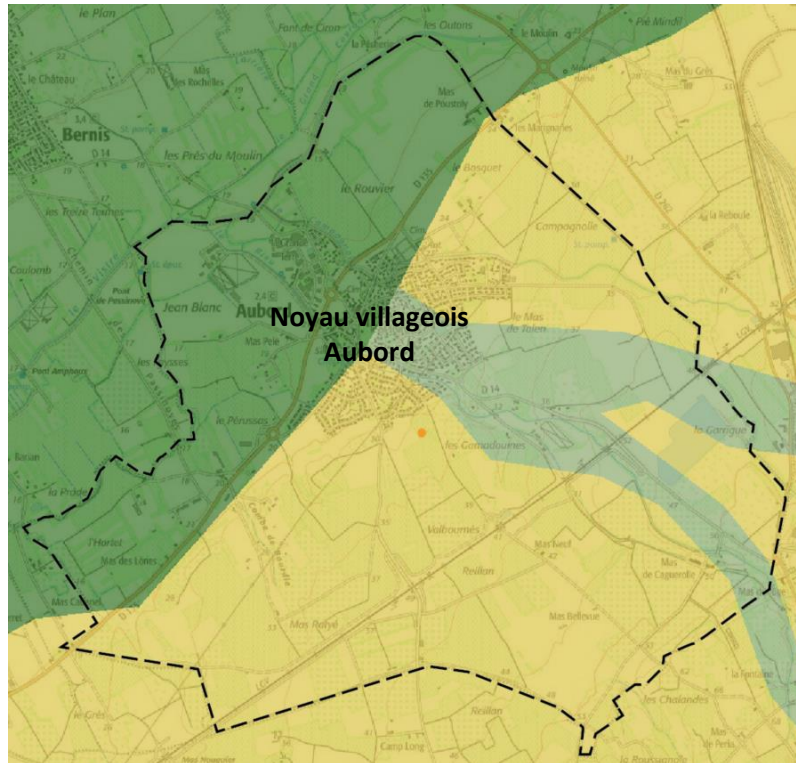


Vignoble

La qualité des sols

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

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

7. L'offre en équipements

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 située en cœur de village.



7.1. 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

7.2. 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 »,
- le parc public pédagogique et de loisirs de culture camarguaise,
- une bibliothèque proche de la Mairie,
- une crèche de 20 places, une halte-garderie qui couplée à un réseau d'assistantes maternelles permettent l'accueil des enfants.



Crèche

7.3. Les équipements sportifs

La commune d'Aubord possède un boulodrome, ainsi qu'un complexe sportif avec terrains de football, terrains de tennis, skate parc, et city stade.

Deux aires de jeux pour les enfants sont situées l'une Square Saint Jean, l'autre Patio de l'Hortus et plusieurs espaces verts sont également disséminés dans les lotissements

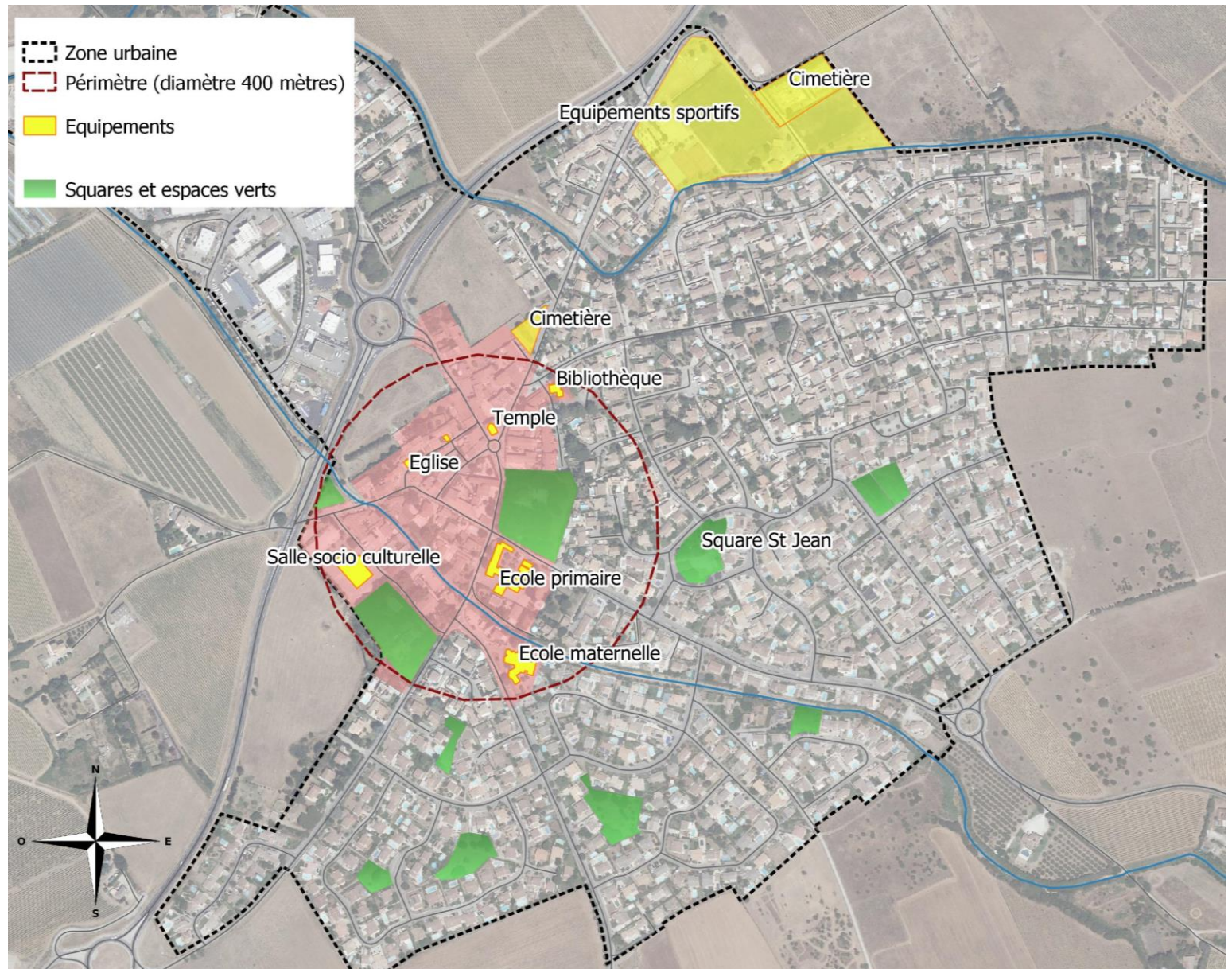
Un centre équestre est également présent sur la commune

Cartographie des principaux équipements au sein de l'enveloppe urbaine

Square Saint Jean



Aire de jeux à côté de la crèche





7.4. 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,
- 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.

7.5. 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.

7.6. 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.

8. Les transports et déplacements

8.1. 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).

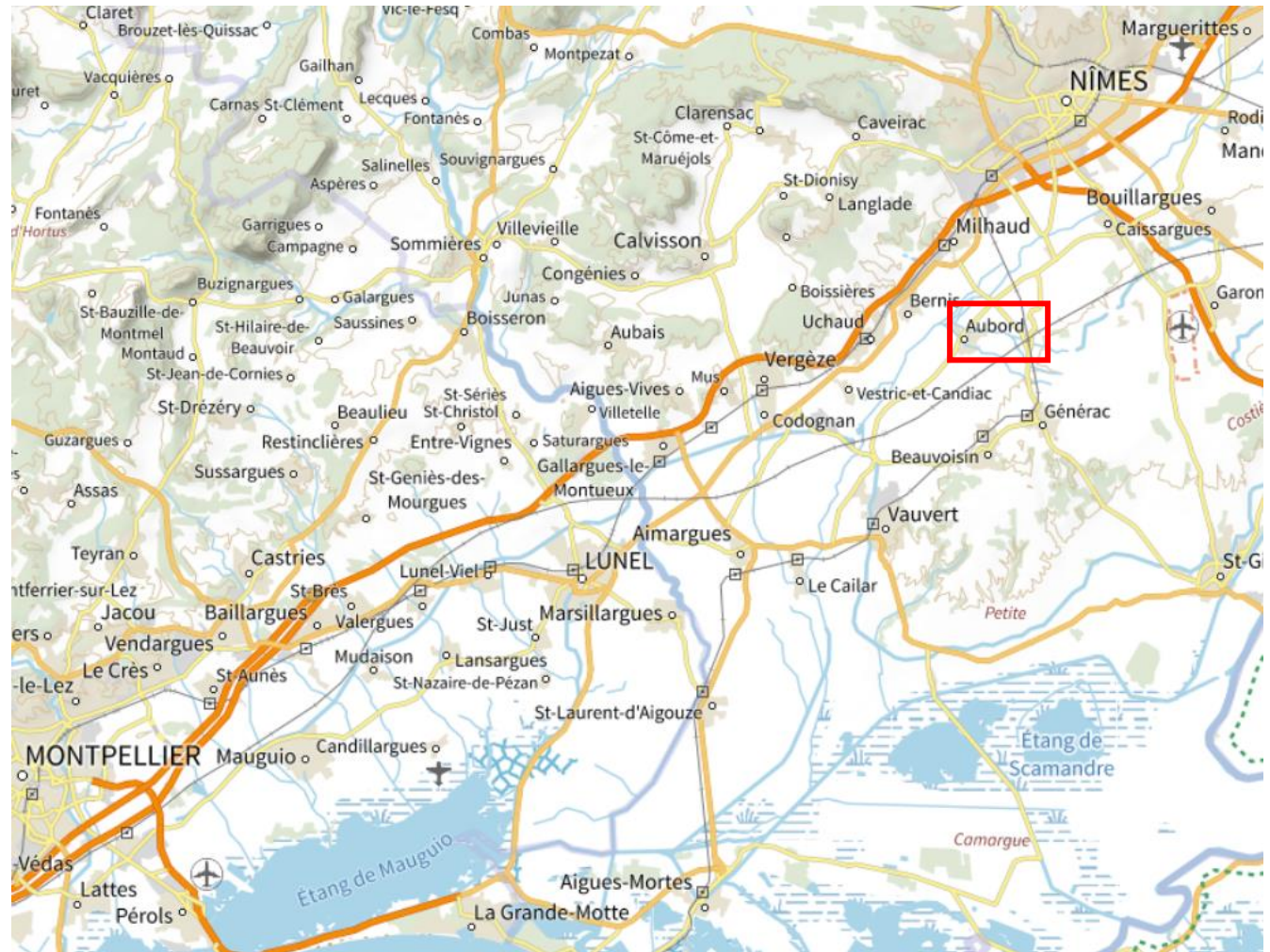
En terme ferroviaire, Aubord est accessible par les gares TER de Beauvoisin et de Générac. La gare TGV la plus proche est celle de Nîmes (à 13 km).

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

8.2. 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



Le Schéma directeur piéton d'Aubord issu du plan d'actions mobilité de la CCPC (réalisé en 2016) identifie plusieurs itinéraires piétonniers, ainsi que des zones 30. Celui-ci met en avant la nécessité de mailler la zone urbaine en cheminements doux. L'enjeu de sécurisation des flux piétons au niveau des traversées de la RD est également identifié.

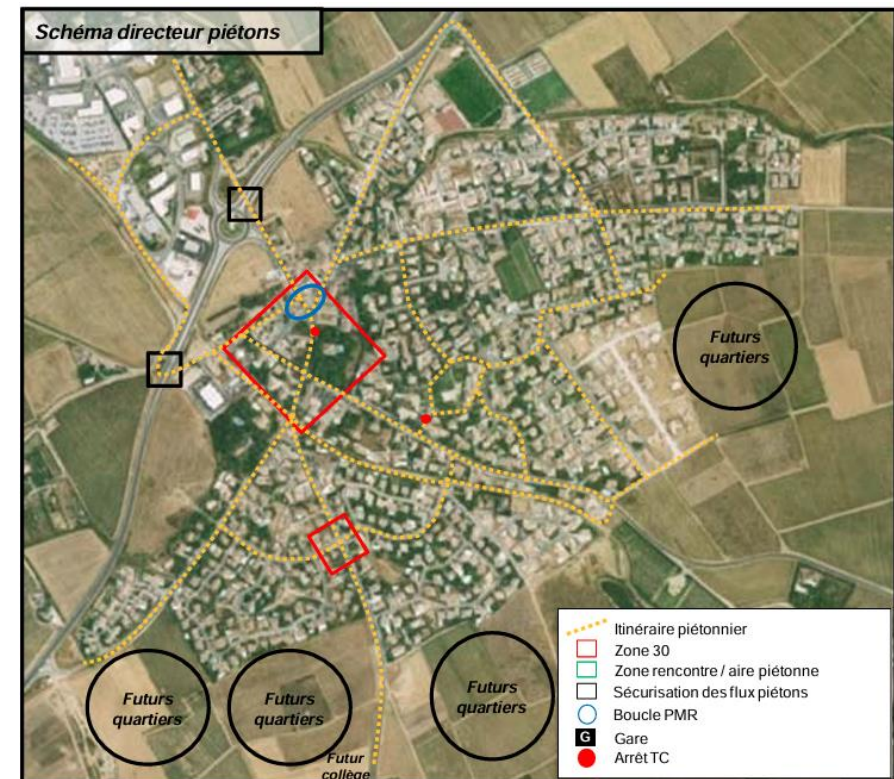


Schéma directeur piétons d'Aubord

8.3. Stationnement

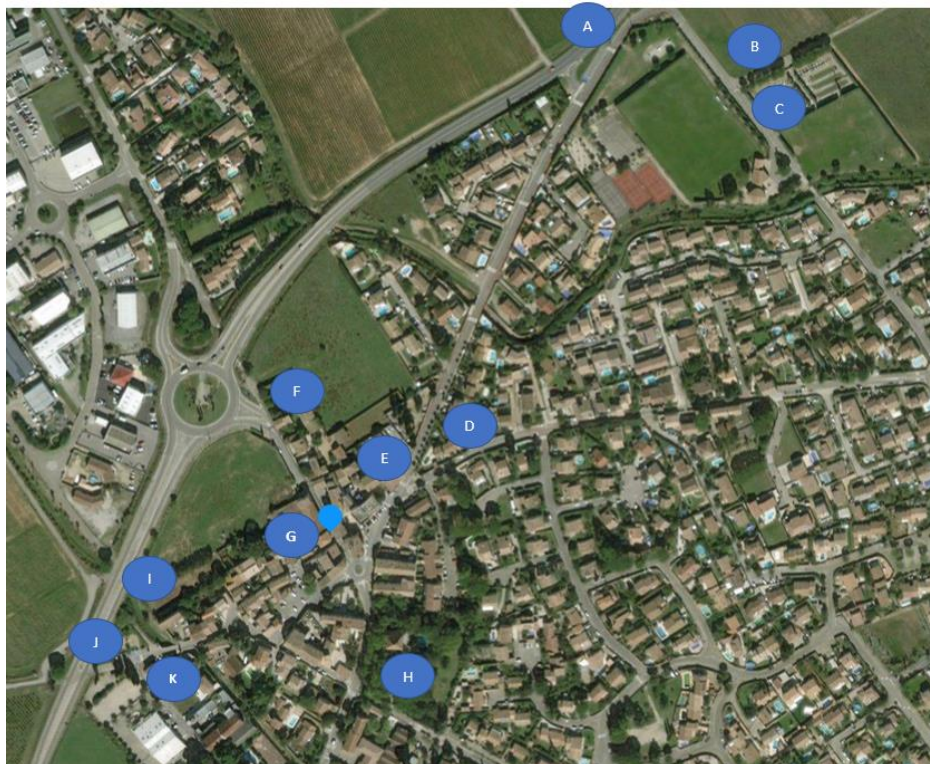
Au total, près de 150 places de stationnement ont été recensées en centre-ville, et à proximité des principaux secteurs d'équipements.

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 bibliothèque 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.

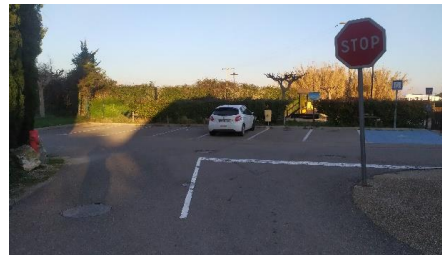
Dans le reste de la zone urbaine, l'offre de stationnement, est à l'inverse monotype et se trouve le long des rues. Les autres stationnements se font dans les espaces privatifs tels que les pieds d'immeubles, les garages, sur la parcelle privative.

H Parking Ecole Primaire Route de
Génerac 8 places



I Rue du Rieu

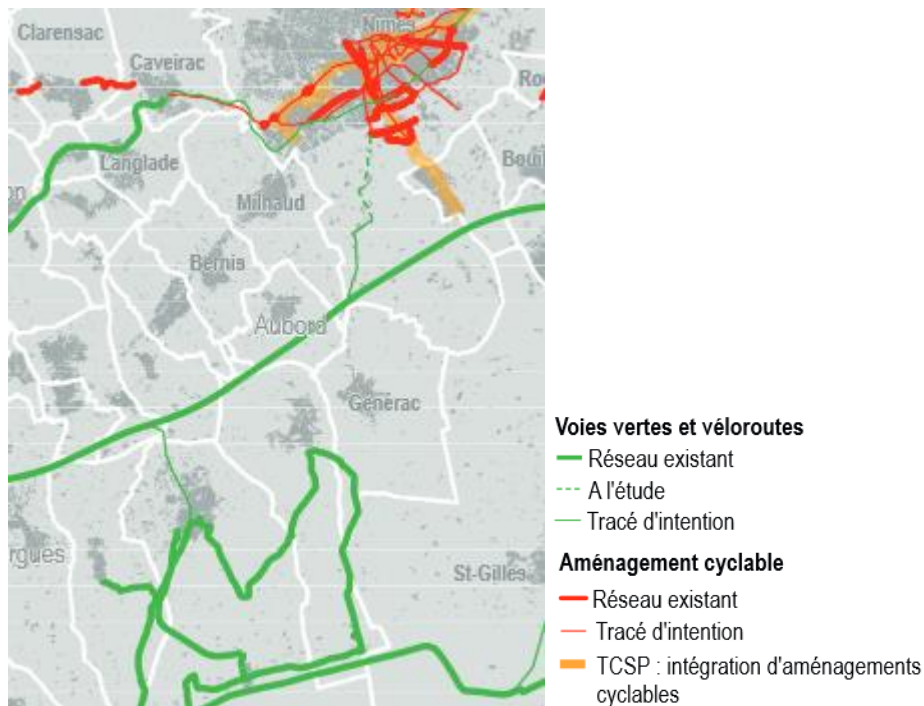
11 places



8.4. 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)

8.5. L'offre en transports collectifs

8.5.1. 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.

La gare de Vergèze est également très utilisée notamment pour les déplacements professionnels à destination de Montpellier.

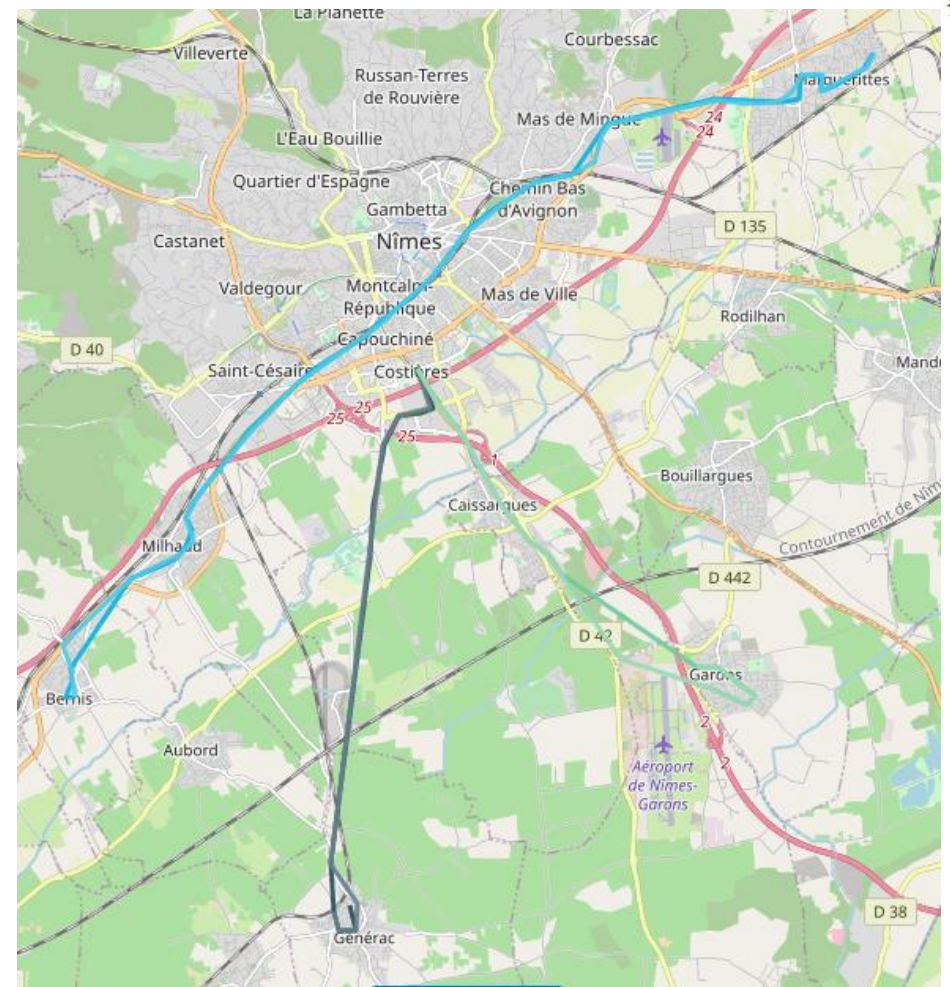
8.5.2. Bus interurbains

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.

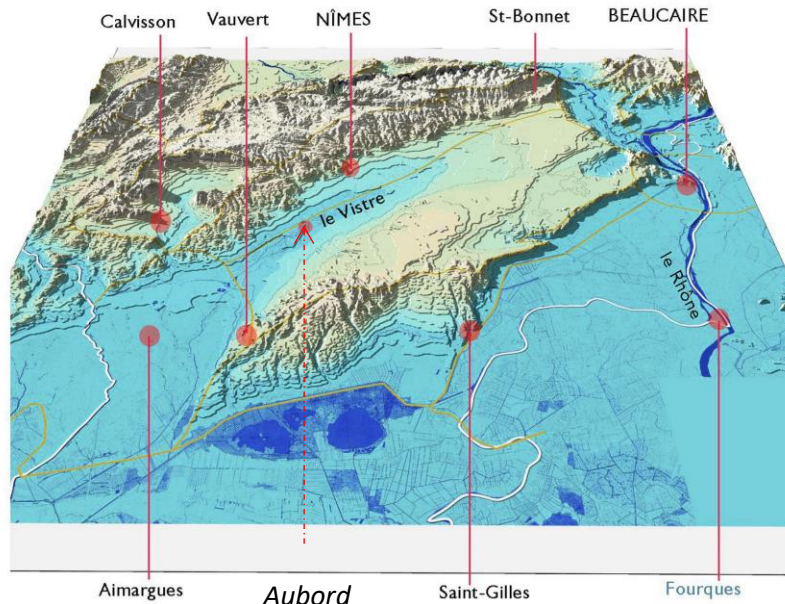


Plan des lignes 11 (en bleu), 43 (en gris) et 41 (en vert) du réseau TANGO (source : <https://www.tangobus.fr>)

9. La structuration territoriale : enjeux paysagers, urbains et patrimoniaux

9.1. 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.

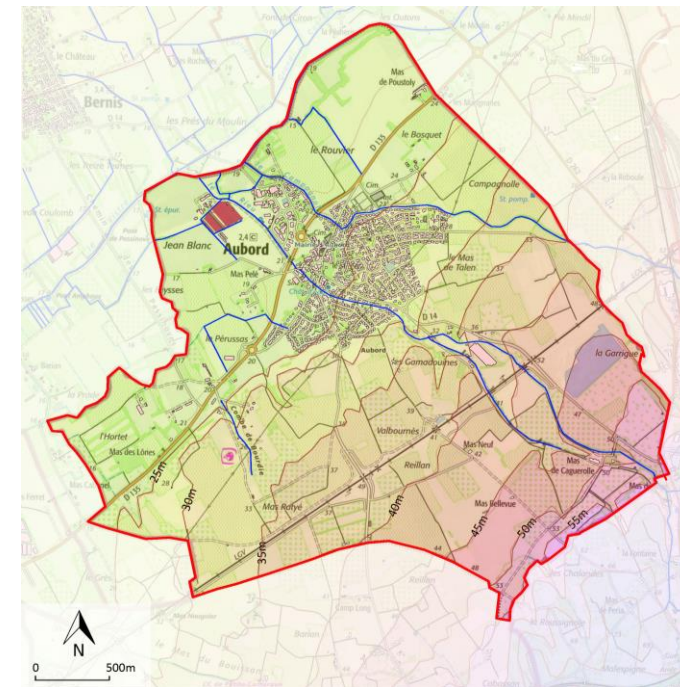
Une nappe phréatique, alimentée par des courants venant des garrigues, coule sous ses alluvions à une profondeur moyenne de 12 mètres. C'est la nature de ces terrains particulièrement fertile qui ont permis le développement important de l'agriculture à Aubord

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^e siècle, Aubord était un hameau agricole dépendant du village voisin, Bernis.

Ce hameau agricole est attesté dès le IX^e siècle sous le nom d'Alburnum. Il semble également que la commune ait accueilli plusieurs moulins, le long du Vistre, à l'époque médiévale. Ces moulins avaient néanmoins totalement disparus au début du XIX^e 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

9.1.1. 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

9.1.2. 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)



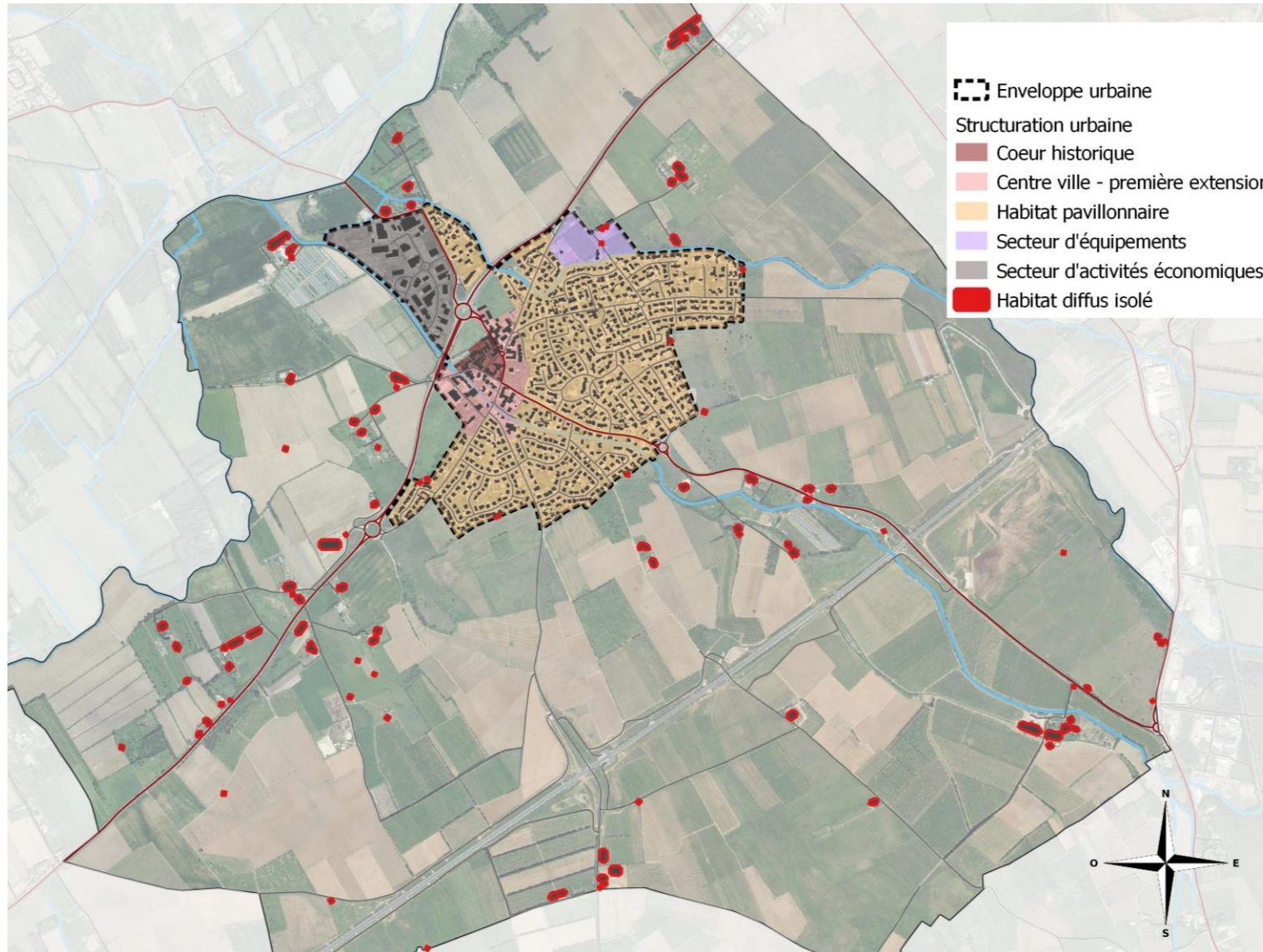
L'analyse de l'évolution de la tâche bâtie* fait ressortir une progression de 36 hectares (+ 47%) entre 1990 et 2020. Cependant, l'évolution de la tâche urbaine, relativement importante jusqu'en 2010, s'est nettement ralentie entre 2010 et 2020 avec moins de 3 ha d'extension urbaine localisée principalement 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>).

9.2. 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.



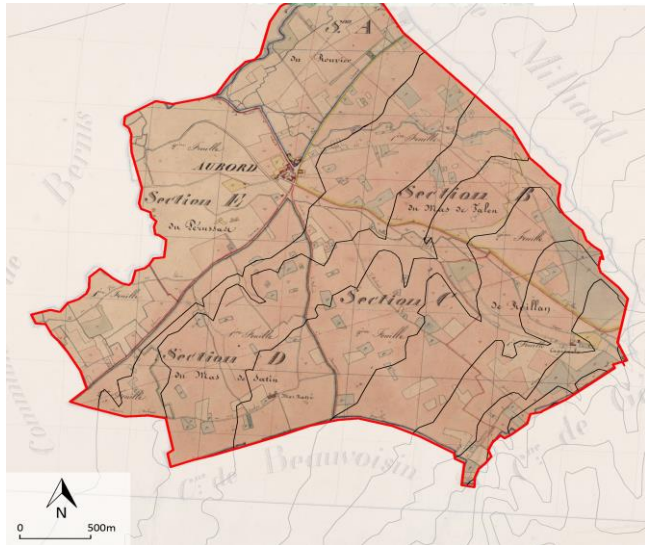
La commune d'Aubord a vu son urbanisation se structurer selon quatre modes de développement :

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

9.3. 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.

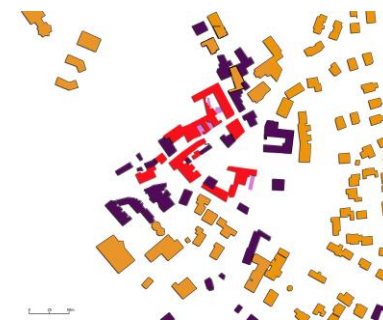
La situation évolue dans la seconde moitié du XIXe siècle en raison de la prospérité liée à la viticulture qui engendre une première extension du village avec une architecture vigneronne caractéristique dont la préservation et la mise en valeur constitue un enjeu important. Les extensions opérées alors 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



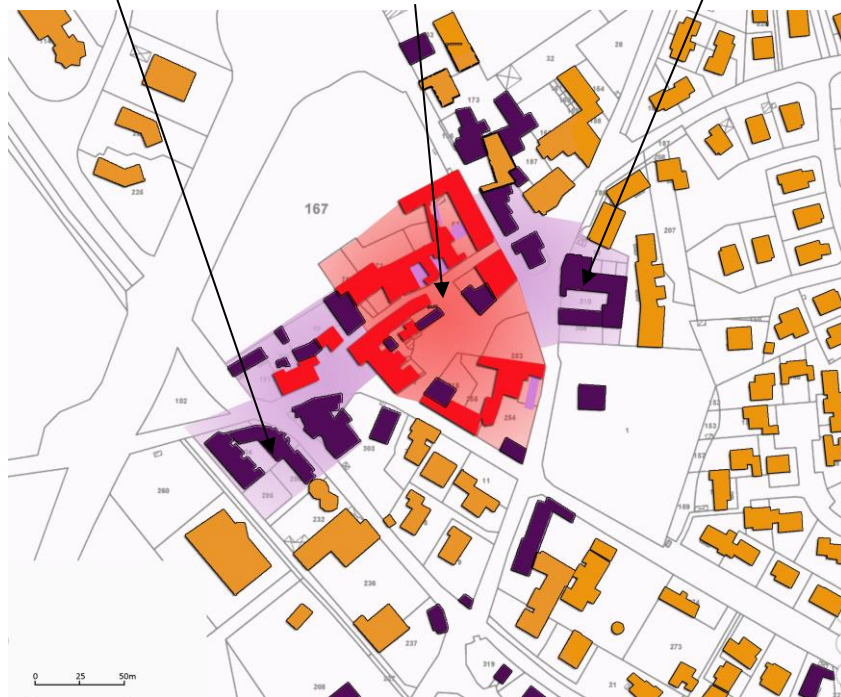
Aubord aujourd'hui

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

9.4. Des espaces publics à forts enjeux

9.4.1. 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



9.4.2. 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 résidentiels à végétaliser

9.4.3. 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

9.5. 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 « signaux » sont offerts par la monumentalité des constructions, leur caractère singulier ou leur insertion dans le tissu urbain : L'église Sainte Marie, le temple, l'hôtel de ville, le château d'eau, le laupio du parc public font partis de ces éléments essentiels à la lecture urbaine.

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



Laupio du parc public



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

9.6. 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 lit du Rieu offrant un espace de respiration au cœur des nappes résidentielles



Cyprés, avenue des Cévennes



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



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

9.7. Entrées de ville

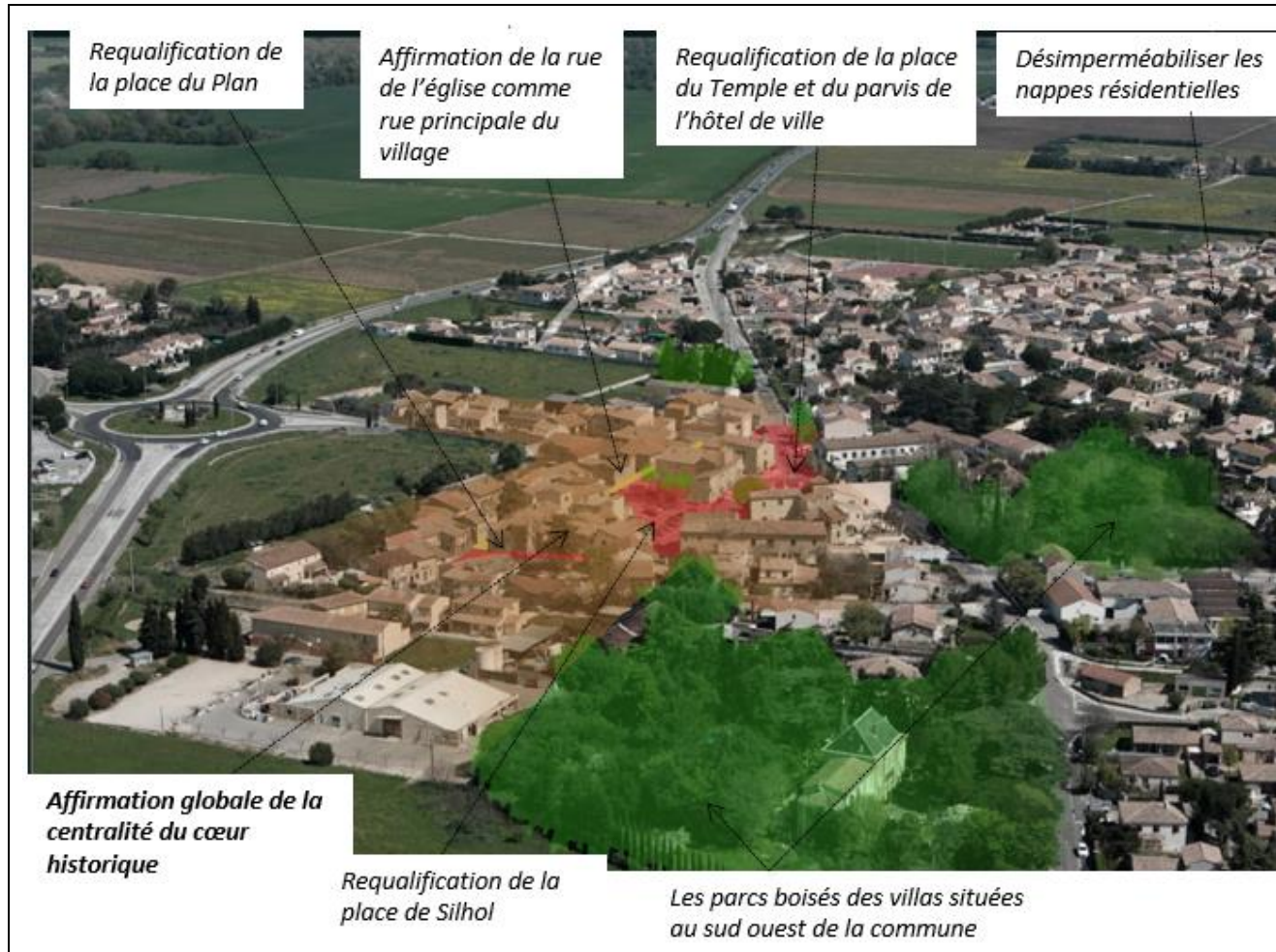
Depuis les voies de communication au Sud du territoire, les constructions sont peu visibles, le paysage agricole ponctué par des haies de cyprès brise-vent domine sur la plaine de la Vistrenque.

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.



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

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

10. Analyse de la consommation foncière passée

10.1. La déclinaison de la doctrine départementale – méthodologie employée

L'analyse de la consommation d'espace s'est appuyée sur la méthodologie présentée dans le guide de la DDTM 30 qui a pour ambition d'homogénéiser les pratiques, pour constituer la base des données nécessaires à l'élaboration d'un document d'urbanisme, répondant aux objectifs de sobriété foncière et de maîtrise de la consommation d'espace posés par la loi « Climat et Résilience ».

La mesure s'effectue en 3 étapes :

➤ **Etape 1 : délimitation de l'enveloppe urbaine existante au début de la période considérée**

Selon la définition générale exposée par l'article 194 III 5° de la loi Climat et résilience, ... la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Il s'en déduit que l'aménagement et la construction sur des terrains situés dans ces espaces urbanisés ne sont pas constitutifs de consommation d'espaces. Cette définition renvoie donc à la notion d'espaces urbanisés, laquelle n'est pas définie par la réglementation.

Toutefois, ces espaces peuvent être identifiés au travers d'un faisceau d'indices, parmi lesquels :

- la quantité et la densité de l'urbanisation (constructions, voiries, stationnements, espaces attenants au bâti) ;
- la continuité de l'urbanisation, et donc l'absence de rupture, un ensemble morphologique cohérent devant être recherché ;
- la structuration de l'espace bâti par des voies de circulation et des accès, des raccordements aux réseaux publics notamment ;
- la présence d'équipements et de lieux collectifs, publics ou privés.

Précisons notamment qu'au-delà d'un certain seuil de superficie, les «vides» observés sont à exclure de l'enveloppe urbaine. Leur urbanisation est alors considérée comme de l'extension générant de la consommation d'espace. La valeur de ce seuil s'établit autour de 2 500 m² et peut varier selon la typologie de la commune et la densité des espaces bâtis.

➤ **Etape 2 : identification des espaces consommés en dehors de cette enveloppe urbaine.**

Cette étape consiste à différencier les constructions édifiées en dehors de l'enveloppe urbaine. Les parcelles, ou partie de parcelles support de ces constructions sont constitutives de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF). C'est bien le démarrage des travaux qui caractérise une consommation d'espaces.

Cette analyse s'est appuyée sur les outils et ressources suivants :

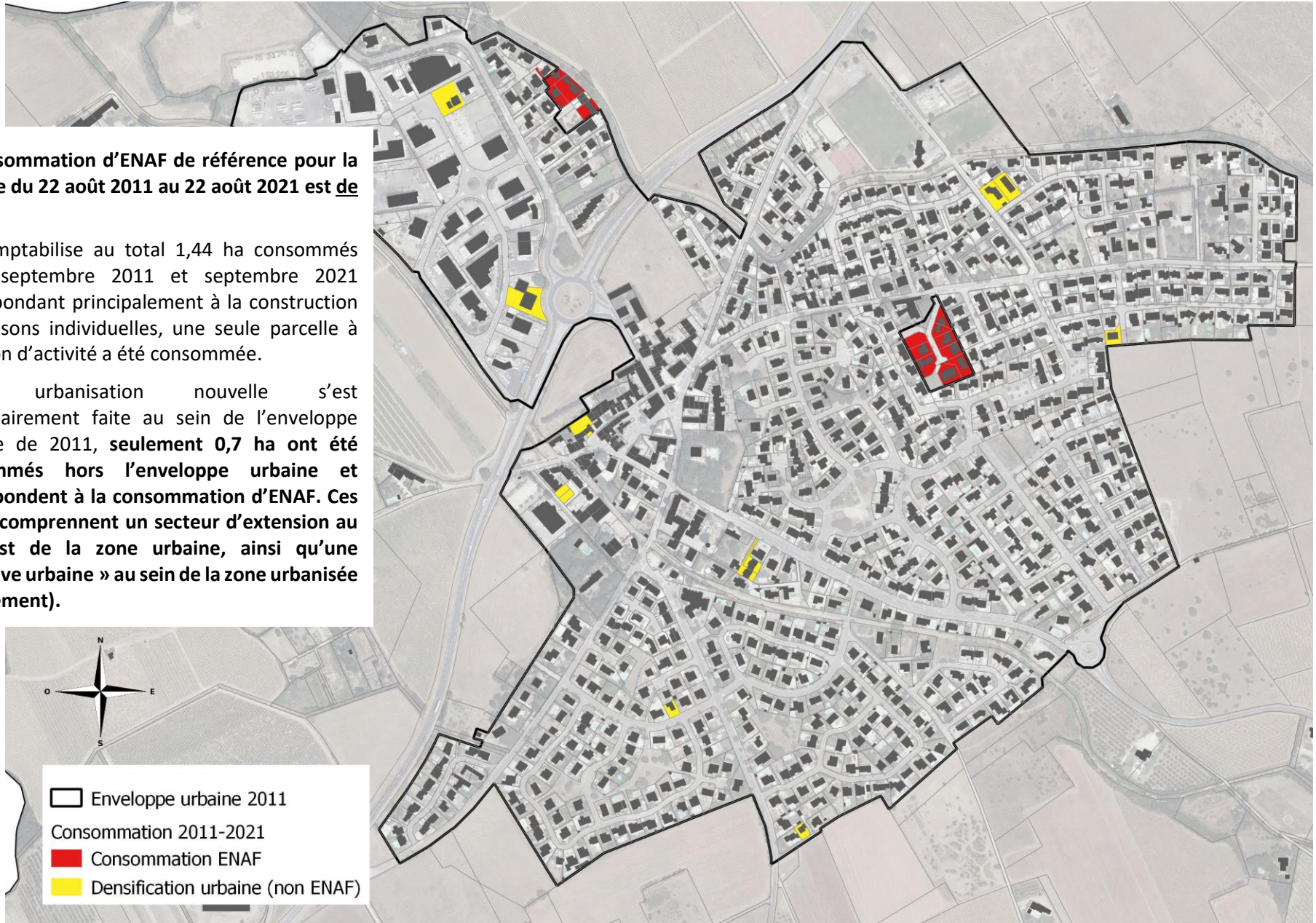
- comparaison des bases cadastrales aux différentes périodes de référence,
- photo-interprétation à différentes périodes,
- analyse des permis de construire depuis septembre 2011.

➤ **Etape 3 : calcul de la consommation d'espace NAF sur la période considérée**

Le cumul des extensions de l'enveloppe urbaine initiale permet de définir la superficie d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés sur la période considérée.

La consommation d'espace passée à été analysée sur différentes périodes conformément aux exigences règlementaires (cf. tome 3 du rapport de présentation, partie justifications des choix).

10.2. La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) 2011-2021



10.3. . La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) depuis 2021

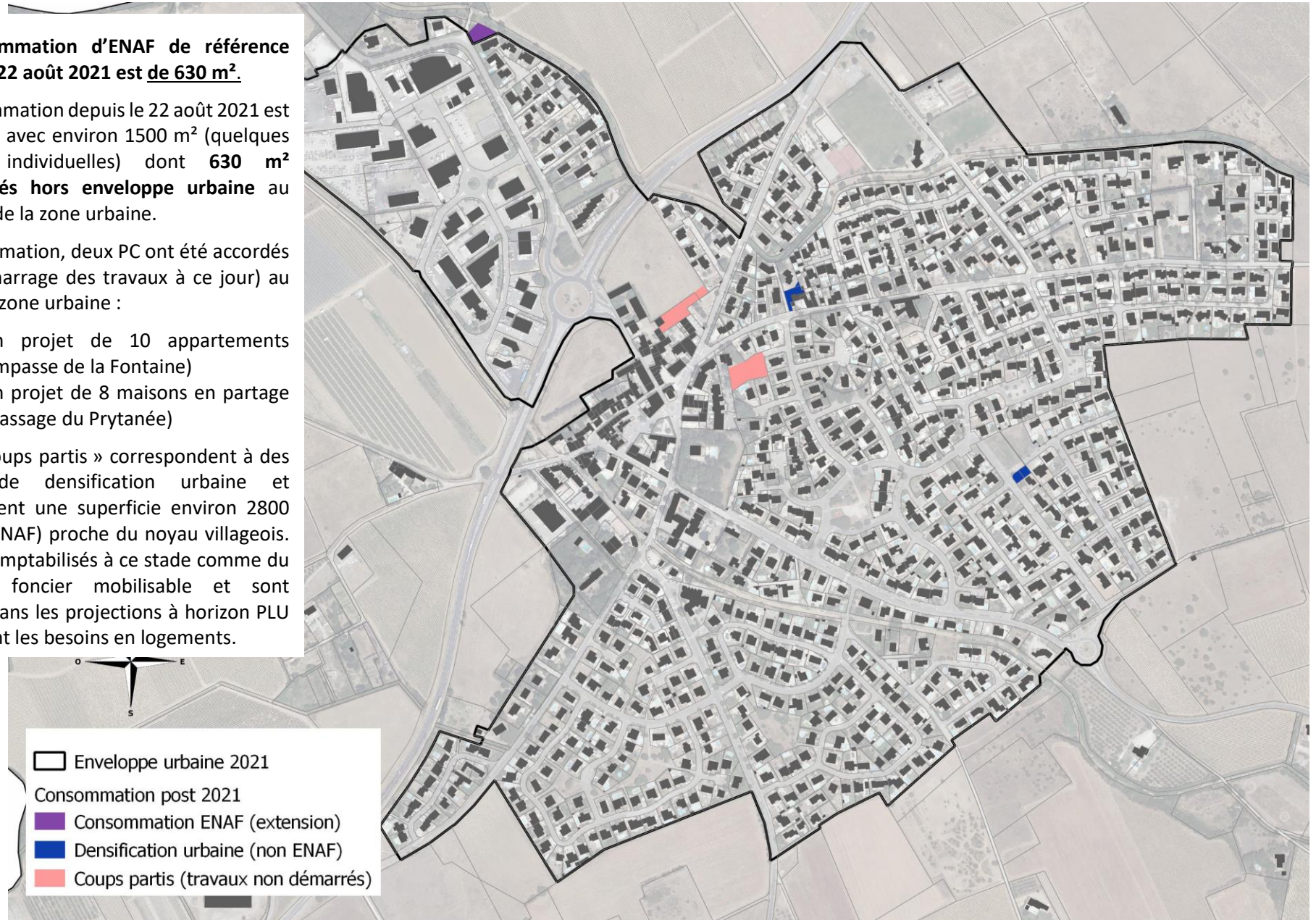
La consommation d'ENAF de référence depuis le 22 août 2021 est de 630 m².

La consommation depuis le 22 août 2021 est très faible avec environ 1500 m² (quelques maisons individuelles) dont **630 m² consommés hors enveloppe urbaine** au Nord-Est de la zone urbaine.

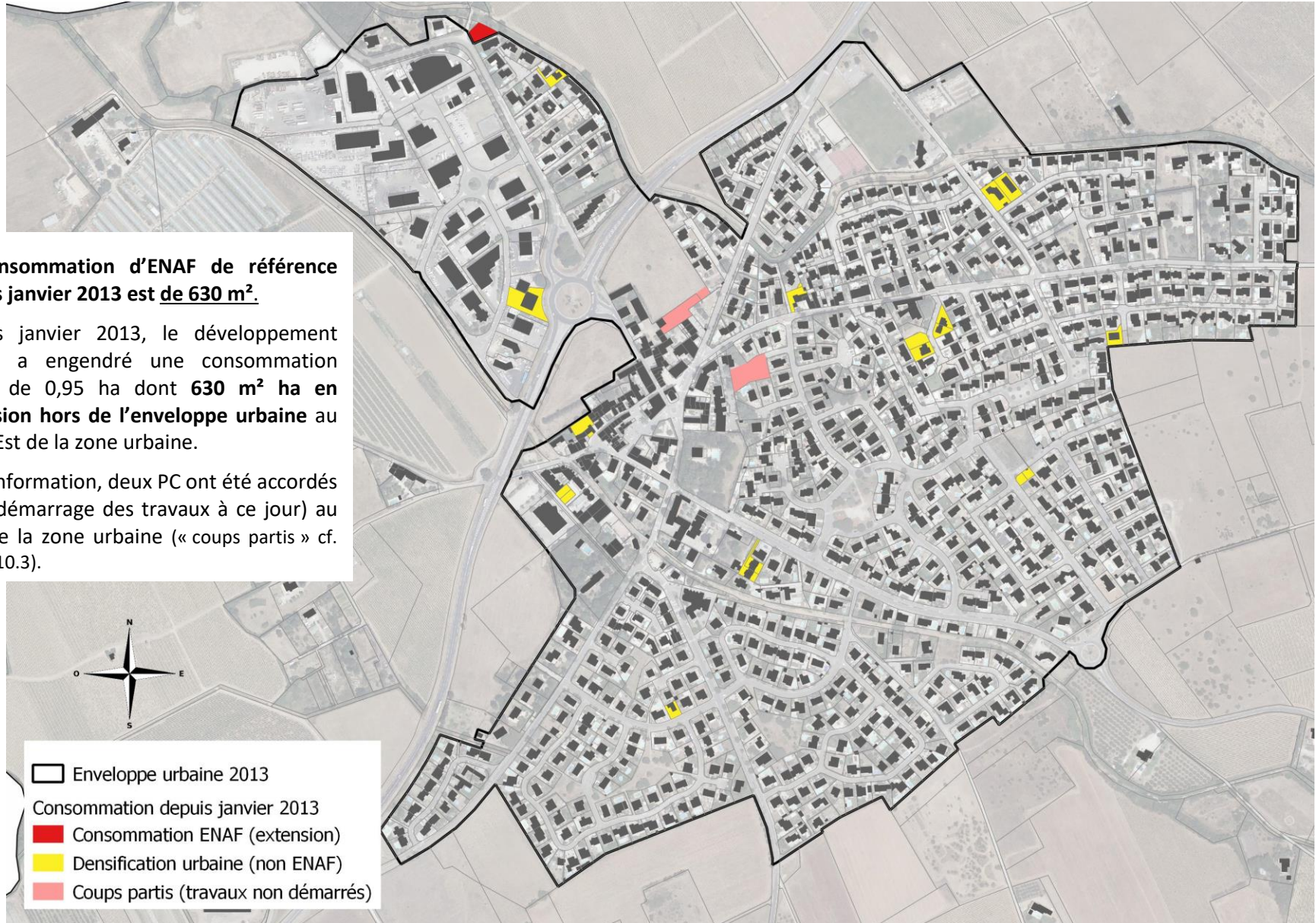
Pour information, deux PC ont été accordés (sans démarrage des travaux à ce jour) au sein de la zone urbaine :

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

Ces 2 « coups partis » correspondent à des projets de densification urbaine et représentent une superficie environ 2800 m² (non ENAF) proche du noyau villageois. Ils sont comptabilisés à ce stade comme du potentiel foncier mobilisable et sont intégrés dans les projections à horizon PLU concernant les besoins en logements.



10.4. La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) depuis l'application du PLU en vigueur (janvier 2013)



11. Analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

11.1. 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.

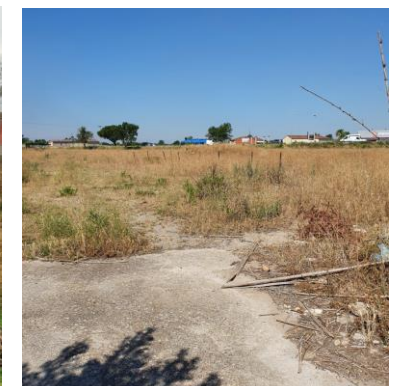


Une succession d'espaces libres entre la RD 135 et le centre village fortement visibles lors de la traversée urbaine de la commune

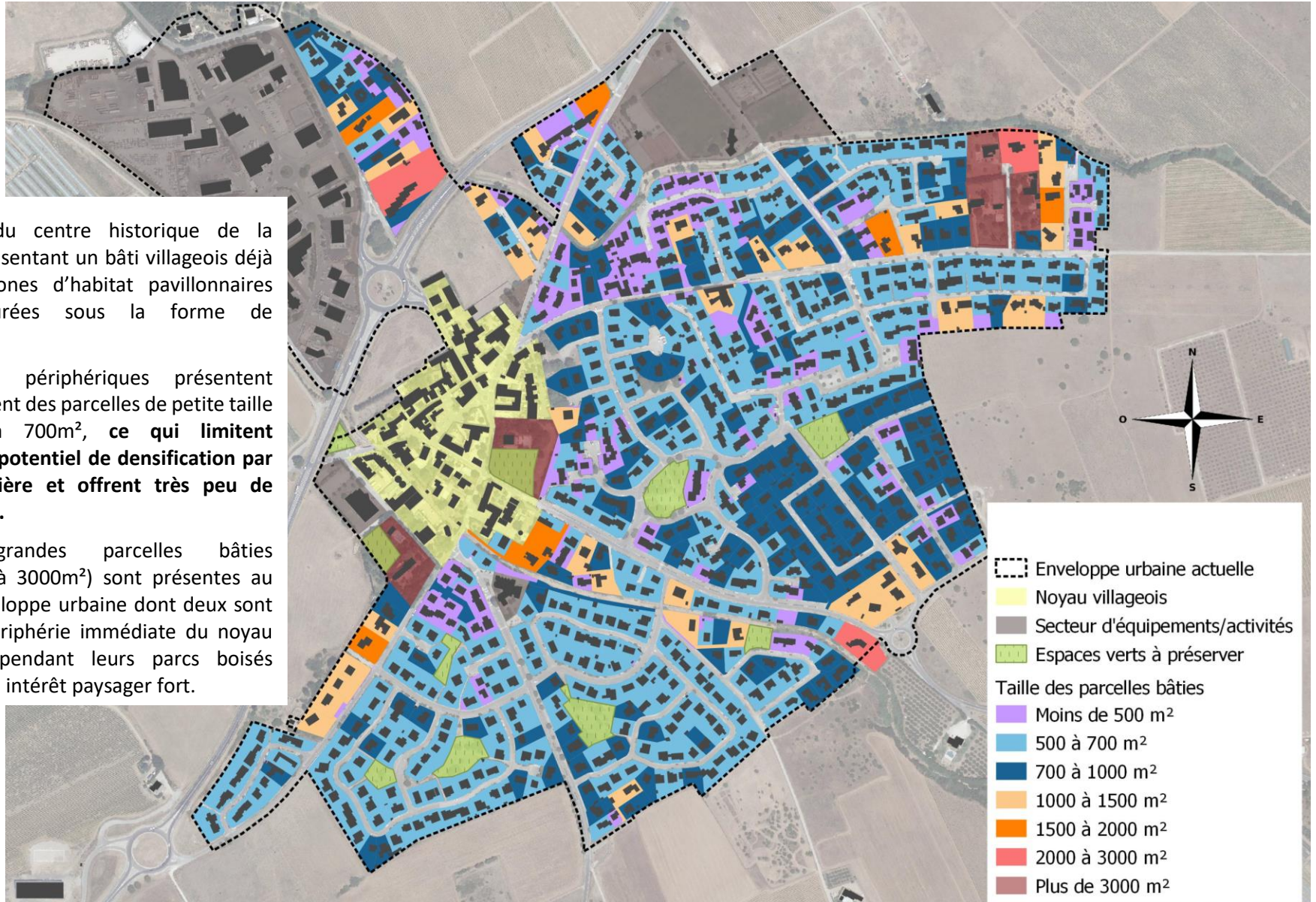


Trois grandes entités foncières non urbanisées se trouvent en bordure Sud de la route départementale 135 en périphérie immédiate au Nord du noyau villageois, cependant **elles ne peuvent pas être valorisées pour des projets d'urbanisation au regard des contraintes d'inondabilité et de desserte**. De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

La partie centrale est intégrée à l'enveloppe, elle fait l'objet d'un projet de parking paysager (non imperméabilisé).



11.2. Une structure urbaine très organisée et relativement dense



11.3. 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 concernent :

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

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

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

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

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

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



