



*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 29/04/2025

Reçu en préfecture le 29/04/2025

Publié le

ID : 030-213000201-20250428-D2025_26-DE



Direction départementale des territoires et de la mer

Le préfet
à
Monsieur le maire d'Aubord

30 620 AUBORD

Service aménagement territorial sud et urbanisme

Affaire suivie par : Sandrine LEONCEL

Tél. : 04 66 62 64 01

sandrine.leoncel@gard.gouv.fr

Nîmes, le

21/10/2024

Objet : Avis sur le projet arrêté du plan local d'urbanisme d'Aubord

P.J. : Annexe à l'avis

Par délibération du 15/07/2024, le conseil municipal de la commune d'Aubord a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été déposé en préfecture le 30 juillet 2024.

La procédure de révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal le 14 décembre 2020. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été débattu par le conseil municipal en sa séance du 27 février 2023.

En application de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous communiquer mon avis sur ce projet.

Accueil de population, production de logements et consommation d'espace :

La commune d'Aubord est identifiée comme « Autres villes/villages » par le SCoT Sud Gard.

Les projections d'évolution démographique estiment la population communale à 2725 **habitants** soit un **gain d'environ 358 habitants** à l'horizon 2035 avec un taux de croissance annuel de 1 %/an. Le besoin de production de logements du PLU est quant à lui évalué à **180 logements environ : 30 logements dans le tissu urbain existant** ainsi que **150 logements en extension urbaine via une OAP sectorielle du « Mazet d'Etienne 3 » générant une consommation foncière de 6 ha.**

Le projet de plan est compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Gard en vigueur, au regard du respect des règles de croissance démographique, de production de logements, de densité de construction et de consommation d'espace.

Pour rappel, les objectifs de sobriété foncière et de maîtrise de la consommation d'espace posés par la loi dite « Climat et Résilience » se traduisent concrètement par des objectifs de consommation d'espace qui doit être réalisée sur 2 périodes pour expliciter les tendances à l'œuvre et les trajectoires de maîtrise de la consommation foncière et de sobriété foncière que porte le projet de plan :

- 08/2011 – 08/2021 au titre de la loi « Climat et Résilience », ;
- les 10 dernières années précédant l'arrêt du projet ou depuis la dernière révision du PLU au titre du droit commun (L.151-4 du Code de l'urbanisme).

Par ailleurs, la consommation d'espace survenue **depuis août 2021** doit être également mesurée et prise en compte dans la consommation d'espace réalisée depuis l'application de la loi « Climat et Résilience » ou prévue au titre du PLU en cours d'élaboration ou de révision à l'horizon de 2031 pour la comparaison à faire avec la période 2011 – 2021.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit démontrer que le projet communal s'inscrit dans une dynamique vertueuse de préservation des terres naturelles et agricoles en fixant des objectifs de modération de consommation d'espace.

Le rapport de présentation affiche une **consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) de 0,7 ha entre 2011 et 2021**, période de référence pour établir les objectifs de réduction du rythme de consommation foncière pour la période **2024-2035** en application de la loi « Climat et Résilience ». **Ce faible développement urbain a été très limité depuis 2011 en raison de contraintes environnementales, du risque inondation, de l'abandon du projet de ZAC de la Farigoule (31 ha) et du peu de potentiel foncier mobilisable au sein de la zone urbaine relativement dense.**

Pour ces raisons au regard de la consommation passée, il est impossible pour la commune d'atteindre ses objectifs de développement en respectant une réduction de la consommation d'ENAF à l'horizon PLU. Il est à noter que **ce projet de PLU est plus vertueux** que le précédent qui prévoyait la réalisation de la ZAC de la Farigoule d'une surface de 37 ha dont 31 ha ont été classés en zone agricole dans le cadre de ce nouveau PLU.

Le projet porté par le PLU a ainsi pour ambition de donner un cadre opérationnel à une opération redimensionnée aux besoins actuels et justifiés. Il tire les conséquences des études préalables conduites pour le projet de ZAC qui a été abandonné.

Conformément à l'article L.154-4 du Code de l'urbanisme, il expose également le bilan de la **consommation des espaces sur les 10 dernières années (depuis le PLU en vigueur de 2013) avec une surface totale consommée de 630 m² en extension urbaine.**

Il est à noter que l'emplacement réservé n°2 d'une surface de 1,22 ha, correspondant à la réalisation d'un parking en zone UP du PLU, **doit être exclu de l'enveloppe urbaine et devra compter comme de la consommation d'ENAF.**

La consommation projetée de 2021 à l'horizon du PLU (2035) **s'élève donc à 7,283 ha en extension urbaine (6 ha + 630 m² + 1,22 ha).**

Les formes urbaines et les processus d'aménagement :

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis au sein du rapport de présentation, justifie que la commune ne pourra pas respecter le taux de renouvellement urbain de 70 % édicté par le SCoT Sud Gard **en raison d'un fort impact du risque inondation sur la constructibilité de la partie centrale de l'enveloppe urbaine, d'une volonté de préserver certains espaces non bâtis (aires de jeux, espaces verts communs, parcs arborés privés et bassins de rétention) et du respect de la présence de marges de recul le long des routes départementales contraignant la constructibilité de certaines parcelles.**

Pour densifier le tissu urbain, un potentiel mobilisable a été recensé de 4 700 m² en mutation ainsi que 2 permis en cours de 2 800 m² au total, soit un potentiel de production d'environ une trentaine de logements.

Il est à noter que le PADD prévoit dans l'orientation 2 / objectif 1 de **traiter les franges urbaines et de gérer les interfaces avec les espaces agricoles**. Cet objectif est identifié dans la carte d'orientations générales du PADD par une lisière à traiter sur l'ensemble de la limite Sud et Est de l'enveloppe urbaine.

Or, la traduction de cet objectif est insuffisamment retranscrite dans les règles du PLU : l'OAP relative aux continuités écologiques identifie partiellement ces franges urbaines par la représentation de haies, et l'OAP sectorielle prévoit un espace tampon au Sud de la zone à urbaniser, alors que le règlement écrit et graphique ne prévoit rien sur ce point.

Par conséquent, il convient de **renforcer la déclinaison réglementaire de cet objectif** dans le règlement écrit et graphique des zones concernées, au sein de l'OAP TVB ou via une OAP thématique spécifique.

L'association des services de l'État (DDTM) et du SCoT Sud Gard tout au long de cette démarche menée par la commune, a accompagné la conception d'une **OAP sectorielle** générant **150 logements** environ en extension de l'enveloppe urbaine.

OAP sectorielle « secteur d'extension urbaine du chemin de Mazet d'Etienne 3 » :

L'urbanisation de ce secteur situé à l'extrémité Est de la zone urbaine et en continuité immédiate de l'urbanisation existante (lotissements) prévoit la création de **150 logements** dont 50 % d'habitat intermédiaire/collectif et de l'habitat individuel majoritairement groupé, qui sera réalisée au travers d'une à deux opérations d'ensemble. Chacune de ces opérations pourra comporter plusieurs phases de réalisation.

Il est à noter que le règlement et le rapport de présentation (tome 3) du PLU indiquent qu'il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat qui pourra accueillir, en complément, des services et équipements publics ou d'intérêt collectif. Or l'OAP précise uniquement une vocation à destination habitat. Il conviendra de **mettre en cohérence les pièces du PLU concernant la vocation de ce secteur**.

Dans le règlement graphique, ce secteur d'OAP est zoné en « AU ouvert » pour l'espace dédié aux constructions et en N pour la bande tampon non bâtie. Il présente une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme avec une obligation de produire 20 % de LLS afin d'assurer le minimum de mixité sociale fixé par le SCoT Sud Gard.

C'est un secteur à urbaniser à court terme, sous la forme d'une ou deux opérations d'ensemble, dont les voies et réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur le plan des risques naturels, une partie du secteur Nord **du périmètre de l'OAP** est concernée par l'aléa modéré du PPRi au sein duquel sera créé des espaces verts d'agrément ou parking paysager.

Sur le plan de la **biodiversité**, il n'y a pas d'incidence significative, y compris sur l'œdicnème criard qui a été observé au sein du site de l'OAP. L'éventuelle compensation, suite aux aménagements prévus, interviendra au moment du projet et sera étudiée précisément par le porteur de projet.

Concernant l'outarde canepetière, observée également sur le site de l'OAP, une mesure d'évitement a été intégrée au projet par un recul de l'aménagement et la mise en place d'une bande tampon de 50 m au Sud du site en tant qu'interface entre les constructions et les habitats favorables à l'outarde.

Cette bande tampon non bâtie au sud de l'opération servira également d'interface qualitative paysagère avec les espaces agricoles limitrophes et de recul par rapport aux zones traitées en cas de traitements phytosanitaires.

Biodiversité :

Le projet de plan a bien intégré une **OAP de mise en valeur des continuités écologiques aussi appelée « trames verte et bleue (TVB) »** conformément aux obligations portées par la loi « Climat et résilience » du 22/08/2021.

Risque feux de forêt :

Le feu de forêt a fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) spécifique le 11 octobre 2021. Si sa prise en compte est globalement satisfaisante, il convient néanmoins d'apporter les modifications précisées dans l'annexe jointe au présent avis, notamment la retranscription de l'aléa feu de forêt sur le plan de zonage du PLU faisant apparaître tous les niveaux d'aléa.

En effet, une **carte d'aléas feux de forêt doit être retranscrite sur le zonage du PLU à minima à l'échelle 1/10 000 pour rendre les prescriptions** afférentes aux différentes zones d'aléas **opposables**.

Il est à noter toutefois que, même s'il ne fait pas apparaître les zones d'aléa incendie de forêt, le **zonage proposé est cohérent avec le risque feu de forêt**.

Risque inondation :

Le territoire communal est couvert par un PPRI approuvé en 2014 dont l'enveloppe est retranscrite sur le plan de zonage.

De plus, le territoire est également impacté par du **ruissellement pluvial** indifférencié reporté comme il se doit sur le plan de zonage et dans le règlement écrit du PLU. La détermination des secteurs s'est faite sur la base d'une étude hydraulique réalisée par BRL ingénierie en 2012, validée par l'État.

Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers :

L'article L.151-12 du Code de l'urbanisme indique que le règlement du PLU peut autoriser en zones A et N les **extensions et annexes pour les bâtiments d'habitation existants**, à condition de préciser leurs zones d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité. Ces dispositions du règlement sont soumis à l'avis simple de la CDPENAF. Il conviendra de joindre cet avis au dossier d'enquête publique.

Lignes HT :

Plusieurs lignes à haute tension (63 kV) traversent le territoire communal pour lesquelles vous trouverez quelques observations en annexe.

En conclusion, j'émet **un avis favorable à ce projet de PLU** arrêté en date du 15 juillet 2024 en vous demandant de bien vouloir prendre en compte les observations susvisées.

Je vous invite également à prendre en considération les **recommandations décrites dans l'annexe jointe** au présent avis.

Le préfet,


Jérôme BONET