

**CONSEIL SYNDICAL
REGISTRE DES
DELIBERATIONS**

SEANCE DU : 26 juin 2017

<p><u>Référence du service :</u> AVIS : PG/EA-02d</p>	<p><u>Objet de la délibération</u></p> <p>AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. DU SUD GARD (Commune de Sauzet)</p>
<p><u>Etaient présents(es) (21)</u></p> <p>Philippe GRAS, <i>Président</i></p> <p>André BRUNDU, Bernard CLEMENT, Jean-Jacques GRANAT, Jean-François LAURENT, <i>Vice-Président(e)s présent(e)s</i></p> <p>Vincent ALLIER, Nadine ANDREO, Laurent BURGOA, Marianne CREPIN, Marie-Reine DELBOS, Gilles DONADA, Alex DUMAGEL, Jean-Baptiste ESTEVE, Michel FEBRER, Vivian MAYOR, Maurice MOURET, Murielle NEPOTY, Thierry PESENTI, Bernard PRADIER, Jacky REY, Olivier RIGAL, <i>Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent (e)s</i></p> <p><u>Etaient représentés(ées) (8 pouvoirs)</u></p> <p>René BALANA, donne pouvoir à Jean-Baptiste ESTEVE ; Maryan BONNET donne pouvoir à Jean-François LAURENT ; Pilar CHALEYSSIN, donne pouvoir à Jacky REY ; Marc FOUCON donne pouvoir à Philippe GRAS ; Bernadette POHER donne pouvoir à Michel FEBRER ; Jacky RAYMOND donne pouvoir à Vincent ALLIER ; Catherine ROCCO donne pouvoir à Jean-Jacques GRANAT ; Pierre MAUMEJEAN donne pouvoir à Marielle NEPOTY.</p> <p><u>Etaient excusés(ées), absents(es) (59)</u></p> <p>Pierre GAFFARD-LAMBOND, Juan MARTINEZ, Laurent PELISSIER, Gaëtan PREVOTEAU, Fabienne RICHARD, <i>Vice-Président(e)s absent(e)s</i></p> <p>William AIRAL, Marie-Paule ARMAND, Joseph ARTAL, Sonia AUBRY, Jean-Pierre BONDOR, Jacques BONHOMME, Sylvie COMPEYRON, Ivan COUDERC, Robert CRAUSTE, Nathalie CREPIN, Jean-Paul CUBILIER, Alain DALMAS, Jean DENAT, Jean-Luc DESCLOUX, Alain DUPONT, Arthur EDWARDS, Eline ENRIQUEZ-BOUZANQUET, Richard FLANDIN, Marilyne FOULLON, Philippe FOURNIER-LEVEL, Jean-Pierre FUSTER, Michel GABACH, Maurice GAILLARD, Gérard GIRE, Pascal GOURDEL, Théos GRANCHI, Robert HEBRARD, Michaël MANEN, Marie-Françoise MAQUART, Antoine MARCOS, Guy MAROTTE, Pierre MARTINEZ, Jean-Claude MAZAUDIER, Michel MISSOT, Olivier PENIN, Nicole PERRAU, Corine PONCE-CASANOVA, Thierry PROCIDA, Marie-France RAINVILLE, Serge REDER, Jean-Noël RIOS, Sophie ROULLE, André SAUZEDE, Guy SCHRAMM, Jean-Rémy SOLANA, Jean-Marc SOULAS, Joël TENA, Jean-Michel TEULADE, Gilles TIXADOR, Frédéric TOUZELLIER, Gilles TRAULLET, Lucien VIGOUROUX, Joël VINCENT, Muriel VOLLE-ROGEL, <i>Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s ou absent(e)s</i></p> <p style="text-align: right;">Sièges : 88 Membres en exercice : 88</p>	

Monsieur Philippe Gras, Président du SCOT, expose :

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

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

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

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

Vu la délibération n° 2006-09-19-02 en date du 19 septembre 2006 arrêtant le projet du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2007-06-07-01 en date du 7 juin 2007 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard ;

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

La commune de Sauzet sollicite, par une transmission du dossier reçu le 31 mars 2017, l'avis du SCoT du Sud du Gard sur son PLU arrêté.

Considérant les éléments principaux éléments du diagnostic suivants :

1- Une structure démographique qui se stabilise

La population de Sauzet s'établit à 713 habitants au 1^{er} janvier 2013.

La croissance démographique de la commune est modérée : alors qu'elle était de +2,8% par an entre 1999 et 2008, elle se stabilise à +0,3% par an entre 2008 et 2013 (+1,4% au total).

La population est globalement équilibrée, puisqu'environ 55% de la population communale a moins de 45 ans. Elle connaît une redistribution en voyant s'installer des jeunes ménages avec enfants et des jeunes retraités. La taille des ménages est de **2,5 personnes en 2013**.

2- Les dynamiques de l'habitat et du logement

Caractéristique du parc de logements

En 2013, la commune de Sauzet dénombrait 324 logements. Le nombre de logements a plus que doublé depuis 1982 avec un net accroissement entre 1999 et 2008 (+86 logements).

Le parc immobilier est relativement peu diversifié. Il est composé de :

- **89% de résidences principales**, 5% de résidences secondaires et **6% de logements vacants**.
- **84% de grands logements** majoritairement des maisons individuelles. On relève une récente progression de 3% des appartements (9,8% du parc total)
- La commune n'a pas de logement social aujourd'hui. **La création de 8 logements locatifs sociaux est prévue** dans le cadre d'une opération de lotissement (40 lots environ).

Analyse de la consommation de l'espace :

Entre 2001 et 2015, **8,2 ha** ont été consommés dont **5,9 ha en extension** (pour 49 logements et 1 clinique vétérinaire) et **2,3 ha en comblement de dents creuses** (pour 19 logements et 1 école), soit une densité brute de **8 logements/ha** (en comptabilisant les équipements)

La construction neuve observait un rythme moyen de croissance d'environ **5 logements par an** entre 2011 et 2015 (23 PC délivrés dont 13 dans le cadre d'une opération d'ensemble).

Analyse des disponibilités foncières sur la base du POS :

Le potentiel urbanisable de la commune de Sauzet est estimé à **10,8 ha pour 70 logements en zone urbanisée**:

- **Dents-creuses** : environ **8,8 ha**, dont 48 logements en secteur de projets. **Le potentiel est estimé à 65 logements pour 155 habitants.**
- **Mutation et densification urbaines**: **2ha pour 5 logements** et 12 habitants.

Auquel venait s'ajouter :

- **Extension zone INA de l'ancien POS** (aujourd'hui caduc) : **2,6 ha** pour un potentiel de 35 logements et 84 habitants. Celle-ci est supprimée dans le cadre du PLU.

3- La dynamique économique

La commune compte 71% d'actifs. Le taux de chômage s'établit à 13,1% en 2013.

Le niveau d'activité de la population active communale est plus élevé que la moyenne départementale. La population active travaille majoritairement en dehors de la commune (84%). Elle est composée en majorité de salariés (68,5%) suivis des travailleurs indépendants et chefs d'entreprises.

Le nombre de retraités a augmenté de plus de 2 points entre 2008 et 2013. Ils représentent 11,8% de la population.

La commune compte 49 entreprises essentiellement dans les domaines de la construction et le secteur tertiaire. Le secteur est affecté par une baisse du nombre d'emplois.

Elle bénéficie de la présence de petits commerces assurant un service de proximité.

4- L'agriculture, un pilier économique:

Avec 16 exploitations en activité recensées en 2010, il s'agit d'un secteur important et relativement stable. Les terres à bonne valeur agronomique sont situées dans la partie plaine sur la moitié Est et Sud du village, de plus, le réseau d'irrigation BRL dessert les terres cultivées comprises entre le gardon et la RD936.

Les cultures sont essentiellement tournées vers la viticulture et, dans une moindre mesure, la céréaliculture.

Néanmoins, l'activité montre quelques points de fragilité comme la perte d'une exploitation sur la période 2000-2010 et la régression de 4,7% de la Surface Agricole Utile entre 2000 et 2010. En 2010, elle représente 445 ha et 66% du territoire communal.

5- Déplacements : une dépendance forte à la voiture

Située sur l'axe Alès-Nîmes, la commune bénéficie d'une bonne accessibilité routière, en étant traversée par les RD936, RD7, RD198 et la RN106.

Au niveau des transports en commun, la commune bénéficie de la proximité des haltes ferroviaires située à l'entrée de St-Géniès-de-Malgoirès et de Boucoiran, desservie par la ligne de TER Alès-Nîmes.

3 lignes d'autocars du Conseil Départemental du Gard (EDGARD) desservent la commune.

Les déplacements individuels motorisés restent les moyens privilégiés par les navetteurs.

Le village compte 93 places de stationnements.

Les aménagements spécifiques pour les modes doux sont peu nombreux. L'enjeu est de mettre à niveau les équipements pour mieux sécuriser les déplacements piétons et cycles notamment le long de la RD7 pour rejoindre la gare TER de St-Géniès-de-Malgoirès.

6- Equipements et services

Equipements publics et services : la commune possède des équipements publics de proximité comme la mairie, un groupe scolaire, un foyer, un stade et une piscine, une bibliothèque.

Eau potable : la commune dispose d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable actualisé en 2017. La gestion de l'eau potable était en régie communale.

Les forages de Purgeras sont situés sur la commune, ils disposent d'une DUP instaurant des périmètres de protection. L'ensemble des secteurs urbanisés et urbanisables sont desservis par le réseau d'eau potable.

La ressource est suffisante dans le cas où la population atteindrait 920 habitants à l'horizon 2030 mais pour une évolution supérieure à 1000 habitants à l'horizon 2040, la ressource en eau serait déficitaire.

Une réflexion sur la connexion avec le réseau AEP de St-Géniès-de-Malhoirès est en cours.

Assainissement : Sauzet dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 1000 équivalent-habitants, 700 habitants sont raccordés (300 abonnés).

Selon le rapport du zonage d'assainissement, la station d'épuration est en mesure d'accueillir les 200 équivalents-habitants supplémentaires à l'horizon 2030 prévus par le projet de PLU (elle dispose d'une capacité résiduelle de 400 eq-habitants).

L'intercommunalité détient la compétence en matière d'assainissement autonome. Un SPANC a été mis en place. A Sauzet, environ 18 foyers disposent d'un assainissement individuel.

La commune a élaboré son zonage d'assainissement en parallèle de l'élaboration du PLU.

Eaux pluviales : pas de schéma ou de zonage pluvial, l'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue gravitairement par les fossés.

7- Les enjeux environnementaux et les continuités écologiques:

La commune est concernée par les périmètres d'inventaire ZNIEFF suivantes :

- La ZICO (zone d'importance pour la conservation des oiseaux) des « Gorges du Gardon »,
- La ZNIEFF de type I « la rivière du Gardon entre Moussac et Russan »,
- La ZNIEFF de type II le « Bois de Lens »,
- Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Conseil Départemental du Gard « le Bois de Lens partie sud » et « le Gardon d'Alès inférieur ».
- Les PNA : loutre, aigle de bonelli, pie grièche, vautour perenoptère

La qualité écologique de la commune tient à la diversité des milieux naturels (humides, secs, ouverts et boisés) qui accueillent de nombreuses espèces communes comme remarquables.

Les enjeux écologiques se portent sur :

- le maintien de l'équilibre de la mosaïque des milieux, favorable à la biodiversité,
- la préservation de la trame boisée surtout au niveau du Bois de Lens et de la ripisylve du Gardon et les petits boisements et haies dans la plaine,
- le maintien des continuités écologiques liées aux cours d'eau et espaces ouverts.

8- Les risques et nuisances qui impactent la commune

La commune est particulièrement concernée par le risque d'inondation sur sa grande moitié est. Il est lié au débordement du Gardon et de ses affluents : les ruisseaux de l'Auriol, le Valat du Porc, le Pouzet et le Ferrisson.

Elle est couverte par le PPRI du Gardon Amont approuvé le 3 juillet 2008.

Le plan de zonage du PLU prend en compte le zonage du PPRI.

Aucune extension de l'urbanisation ne s'effectuera en zone inondable.

Sauzet est également impactée, sur sa partie ouest, par le risque d'incendie et de feux de forêts.

Le retrait/gonflement d'argile concerne sur la totalité de la plaine cultivée et habitée et ponctuellement des mouvements de terrain affectent quelques parcelles.

Les nuisances répertoriées sont liées à l'exposition au bruit du trafic routier le long de la RN106. Un recul de 25 m est fixé pour l'urbanisation.

Considérant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables suivantes :

Les perspectives d'évolution démographique

Les perspectives de développement reposent sur un taux croissance de 1,4% par an qui correspond à une augmentation de 200 habitants. (Croissance comprise entre +8% et 12%)

La commune atteindra une population municipale estimée à 920 habitants en 2030.

Selon ces projections, 80 logements supplémentaires sont nécessaires en se basant sur une moyenne de 2,4 personnes par ménage.

Les orientations

1. Optimiser l'aménagement de l'enveloppe urbaine existante

- Réduire de 85% la consommation d'espaces agricoles et naturels en extension dans le PLU par rapport à la période 2001-2015.

Il prévoit une urbanisation en extension d'un potentiel d'1 ha environ pour l'habitat et 1,4 ha pour les zones d'activités.

Le reste se situe en dent-creuse et en densification.

- Urbaniser les espaces libres en faisant attention à la qualité urbaine et à l'intégration des nouvelles opérations en cours sur :
 - Le cœur de village
 - Le secteur de lotissement du « Clos et Mas Higon »,
 - Le secteur du « Clos des Micocouliers ».
- Promouvoir le renouvellement urbain
- Préserver le patrimoine architectural et paysager du centre ancien
- Favoriser la mixité sociale au sein du village et développer les cheminements doux

2. Accompagner la croissance démographique attendue

- Assurer une offre en logements accessible et cohérente vis-à-vis de la croissance et de la composition des ménages
 - Proposer des logements diversifiés, Décliner l'habitat individuel sous des formes plus diversifiées et plus denses.
 - Promouvoir le logement locatif social
 - Anticiper le processus de baisse de la taille des ménages par des logements de taille et surface différenciée.
- Anticiper les besoins en termes d'équipements, de réseaux et de stationnements
- Améliorer les déplacements et l'accès aux infrastructures de transports : développement des modes doux, création d'une liaison douce entre le village et la gare TER de Saint-Géniès de Malgoirès, optimisation de l'offre en stationnement.
- Encourager l'activité commerciale au sein du village
- Prévoir la possibilité d'aménager une zone artisanale

Sous réserve de l'accord de l'intercommunalité, aménager une zone artisanale d'1,3 ha à « vocation locale » au nord du village. Cette zone aurait pour vocation d'accueillir des artisans locaux qui souhaitent délocaliser leur activité et accueillir de nouvelles activités.

3. Préserver un cadre de vie de qualité

- Valoriser le village ancien
- Préserver les espaces agricoles
- Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques

Considérant les orientations d'aménagement et de programmation :

OAP n°1 secteur « cœur de village » classé en zone UDe au PLU

Situé dans le village, le secteur est actuellement composé d'une oliveraie, d'habitations, de petits locaux et d'une friche arborée. Il est situé sur un emplacement stratégique, entre le cœur de village et un secteur d'équipements publics (parkings, jeux pour enfants etc...), la RD7 (la traversée du village notamment desservie par les transports en commun). La zone d'environ **1,1 ha** est destinée à accueillir :

- un **programme d'habitat** d'environ **15 logements** d'une densité minimale de **20 logements/ha** est fixée,
- 2 opérations d'ensemble sont requises (deux phases d'aménagements),
- aucun logement locatif social n'est prévu sur ce secteur.

OAP n°2 secteur «Clos et Mas Higon » classé en zone UDa

Actuellement occupé par une prairie et **friches arborées**, il s'agit d'un secteur de **2,6 ha** situé dans le prolongement immédiat du centre-village à proximité de l'école.

Le périmètre a une vocation résidentielle avec la construction d'environ 40 logements :

- 20% de logements sociaux : un immeuble collectif de 8 logements
- 32 logements individuels
- Densité moyenne prévue de 20 logements par hectare
- Création d'espaces verts et rétention des eaux.

OAP N°3 secteur «clos des Micocouliers » classé en zone UDb

Le périmètre de l'OAP d'une superficie de 0,78ha.

Le secteur est déjà aménagé sous la forme de 7 lots viabilisés (entre 750 m² et 1160m²), cheminements piétons et bassin de rétention. L'OAP reprend le projet de lotissement.

Aucun logement social n'est prévu sur le périmètre de l'opération.

OAP N°4 secteur «Montaud Cimetière » classé en zone UD

L'OAP concerne une parcelle **agricole**. D'une surface de 0,6 ha, le périmètre est accessible depuis la RD198. La qualité de l'intégration paysagère des aménagements est un enjeu fort pour ce secteur qui est localisé en entrée du village sur une parcelle fortement visible depuis la RD198.

Le site accueillera un programme d'habitations mitoyennes d'une densité moyenne de 20 logements/ha.

L'OAP préserve une bande inconstructible de 10m le long du fossé afin de maîtriser l'imperméabilisation des sols et limiter l'inondabilité du secteur.

Aucun logement à caractère social n'est programmé.

Considérant les règlements écrit et graphique :

Le projet de Sauzet repose sur l'accueil de 200 habitants et la construction de 80 logements à l'horizon 2030. La mise en place du zonage se traduit par :

- La réduction de 1,2 ha de zone AU (liée à la suppression d'une 1NA du POS de 2,6 ha)
- La réduction de 1,2 ha des zones agricoles.
- La préservation de 14 éléments de paysage au titre du L151-23 et de 5 éléments bâtis au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme.
- La coupure d'urbanisation entre Sauzet et St-Génies-de-Malgoirès mise en place par le SCoT Sud Gard est intégrée au projet par un classement en zone Agricole.
- 5,08 ha situés dans la zone UD et soumis à des OAP et opérations d'ensemble. Le potentiel estimé est d'environ 70 logements au minimum.
- Un potentiel de **2,3 ha** de zones U est situé en « extension urbaine ponctuelle ». (Dont 1 ha serait réellement mobilisable).
- Les logements restant s'effectueront dans les 3,74 ha de potentiel urbanisable dans les dents-creuses, logements vacants et sous la forme de divisions foncière. Des secteurs en dents-creuses seront aménagés : Bernadasse, Basterle, Bassinet.

- Une zone 1AUE d'une surface d'1,4 ha est destinée à une zone à vocation artisanale urbanisable à plus long terme. Son ouverture est conditionnée à la modification (révision simplifiée), sa validation par la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole et la réalisation des équipements nécessaires. Le développement de cette zone s'effectuera en extension de l'urbanisation existante.

Le potentiel de zones constructibles dans l'enveloppe urbaine est supérieur aux besoins évalués dans le PLU en raison du mitage existant. Néanmoins, le zonage et le règlement démontrent que l'accueil de nouveaux logements s'effectue majoritairement dans l'enveloppe urbaine. Le projet stabilise ainsi la progression de la tâche urbaine en réduisant de 60% la consommation de l'espace par extension par rapport à la période 2001-2015 et de 85% pour la production de logements nouveaux.

Le CONSEIL SYNDICAL après en avoir délibéré;

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : 29 (dont 8 pouvoirs)

Pour :29.....

Contre :0.....

Abstention :0.....

ARTICLE 1^{er} : De porter un avis favorable sur le principe de la compatibilité avec les orientations du S.CO.T du Sud Gard pour l'objet du PLU arrêté de Sauzet sous réserve que le projet tende vers un objectif de 20% de logements locatifs sociaux au regard de la production totale de logements prévue dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation

ARTICLE 2 : De charger le Président de l'exécution de la présente délibération.



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



Philippe GRAS S.CO.T. SUD GARD
Maire de Codognan
Vice-Président de Rhône Vistre Vidourle