

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

**SCoT
SUD GARD**

**COMITE SYNDICAL
REGISTRE DES
DELIBERATIONS
SEANCE DU 13 MAI 2025**

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

Constat de non-quorum en première séance le 5 mai 2025

Référence du service :

Avis : FT/GS/VM-01d

Objet de la délibération :

**AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS
D'URBANISME, D'OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT
AVEC LE SCOT SUD GARD**
(Arrêt Plan Local d'Urbanisme Saint-Geniès-de-Malgoirès)

Etaient présents(es) (21) :

Frédéric TOUZELLIER, *Président*

André BRUNDU, Gaël DUPRET, Gilles GADILLE, Jean-François LAURENT, Patricia VAN DER LINDE *Vice-Président(e)s présent(e)s*

Monique BOISSIERE, Michel DEBOUVERIE, Jean-Luc DESCLOUX, Gilles DONADA, Jean-Christophe GREGOIRE, Dominique LACAMBRA, Renaud LEROI, Denis MALAVAL, Antoine MARCOS, Chantal MAY, Thierry PESENTI, Patrice PLANES, Jacky REY, Alain THEROND, Catherine TOUNIER-BARNIER, *Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s*

Etaient représentés(ées) (1)

Cécile MARQUIER, donne pouvoir à Alain THEROND

Etaient excusés(ées), absents(es) (66)

Bernard CLEMENT, Juan-Antoine MARTINEZ, *Vice-Président(e)s présent(e)s excusé(e)s*

Bernard ANGELRAS, Frédéric BEAUME, Patrick BENEZECH, François BERTIER, Vincent BOUGET, Jean-Marc CAMPELLO, Mylène CAYZAC-PRAUME, Jean-Luc CHAILAN, Audrey CIMINO, Sylvie COMPEYRON, Ivan COUDERC, François COURDIL, Robert CRAUSTE, Claude DE GIRARDI, Jean DENAT, Fabienne DHUISME, Xavier DUBOURG, Brigitte DUPONT, Frédéric ESCOJIDO, Thierry FELINE, Bruno FERRIER, Laurence GARDET, Maryse GIANNACCINI, Jean-Jacques GRANAT, Philippe GRAS, Lisbeth GUERIN-GRAIL, Robert HEBRARD, Bernard JULLIEN, Catherine LECERF, Joffrey LEON, Loïc LEPHAY, Florent MARTINEZ, Jean-Claude MAZAUDIER, Jean-Pierre MEDAN, Ombeline MERCEREAU, Brigitte MIRANDE, Maurice MOURET, Rémi NICOLAS, Bruno PASCAL, Olivier PENIN, Jérémie PEREDES, Laure PERRIGAULT-LAUNAY, Jean-Louis POUDEVIGNE, Angel POBO, Véronique POIGNET-SENGER, Gaëtan PREVOTEAU, Marie-France RAINVILLE, Jean-Marie RAYMOND, Géraldine REY-DESCHAMPS, Fabienne RICHARD-TRINQUIER, Olivier RIGAL, Josiane ROSIER-DUFOND, David Alexandre ROUX, Rodolphe RUBIO, André SAUZÈDE, Joël TENA, Richard TIBERINO, Gilles TIXADOR, Eddy VALADIER, Pascale VANDAMME, Véronique VAUTRIN, Régis VIANNET, Lucien VIGOUROUX, Valentine WOLBER *Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s*

Sièges : 88 Membres en exercice : 88

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

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

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

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

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-298-6 du 25 octobre 2002 portant création du syndicat mixte du SCOT du Sud du Gard ;

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

Vu la délibération n°2015-04-01-14d en date du 1^{er} avril 2015, transférant au bureau le vote d'avis sur les modifications et modifications simplifiées des documents d'urbanisme ;

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

Vu la délibération n° 2019-03-18-01d en date du 18 mars 2019 arrêtant le projet du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

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

Vu l'avis favorable émis en bureau syndical le 24 avril 2025 ;

Par transmission du dossier reçu par mail le 17 décembre 2024, la commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCOT du Sud du Gard sur l'arrêt de son PLU.

Considérant que la commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès est en Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Considérant que l'arrêt du PLU de Saint-Geniès-de-Malgoirès porte sur :

Considérant le projet communal de Saint-Geniès-de-Malgoirès :

Le projet communal de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES vise à la fois à :

- **affirmer le rôle moteur de la commune au sein du territoire Leins-Gardonnenque** (commune identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Gard en tant que « pôle structurant du bassin de proximité » de la Plaine de la Gardonnenque).
- **maîtriser le développement démographique de la commune** pour mieux intégrer les nouvelles populations au tissu local et à la vie du village et permettre à la commune d'adapter le niveau de ses équipements publics. L'hypothèse de croissance démographique retenue par la commune de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES est fondée sur un taux de croissance annuelle moyen de **1,0% sur la période 2019-2032**, correspondant au taux de croissance retenu par le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019 ; la population communale atteindrait ainsi **3 500 habitants à échéance du PLU** (par hypothèse au 01/01/2033), soit 450 habitants supplémentaires sur 14 ans.

Considérant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES se structure autour de 4 grands axes :

- Axe 1 : Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine qui fondent l'identité et l'attractivité de la commune
- Axe 2 : Prévenir et maîtriser les risques
- Axe 3 : Maîtriser le développement urbain de la commune
- Axe 4 : Conforter les secteurs d'activités économiques de la commune

Considérant que les Orientations du PADD en faveur d'un développement urbain maîtrisé et cohérent avec le contexte législatif actuel (sobriété foncière et des ressources, notamment en eau ; préservation des grands réservoirs de biodiversité, protection des personnes et des biens face aux risques, etc.)

Considérant l'OAP continuités écologiques :

L'OAP continuités écologiques constitue en cohérence avec le PADD et en complément des dispositions réglementaires du PLU, un dispositif de préservation et de renforcement des continuités écologiques par la proposition de préconisations et recommandations à destination de la commune, des aménageurs et des habitants

Considérant que les prescriptions de l'OAP continuité écologique s'inscrivent sont compatibles avec les orientations du DOO du SCoT définies dans ce secteur :

Considérant le Zonage :

La commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès est actuellement non couverte par un document d'urbanisme (RNU). Le zonage proposé reprend la zone Ua de centre urbain, impactée par du PPRi. Des sous-secteurs de la zone U impactés également par le PPRi du GARDON. En partie Est du territoire, se trouve les secteurs à vocation d'équipements publics et économiques. En partie Ouest du territoire, il y a le bois des Leins situé dans un ensemble patrimonial remarquable au SCoT. En partie Sud, la création d'une zone 2AUa et 2AUb qui seront fermées car non desservies en réseaux humides. Ce secteur fera l'objet d'une modification simplifiée afin d'ouvrir ce foncier de 6 à 7 hectares à l'urbanisation sous réserve d'être raccordé aux réseaux.

Considérant le rapport de présentation :

Analyse foncière :

Sur la commune de SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES, la consommation cumulée d'espace naturels, agricoles et forestiers du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 a été de 11,66 ha, soit 1,17 ha en moyenne par an, répartis de la façon suivante :

- 4,76 ha pour de l'habitat,
- 5,45 ha pour de l'activité,
- 0,82 ha à vocation mixte,
- 0,54 pour des voiries,
- 0,09 ha à vocation non renseignée.

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2015-2024 :

Sur les 2 dernières années renseignées par le Portail de l'artificialisation, à savoir 2021 et 2022, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers n'a été que de 0,89 ha, dont 0,57 ha à destination d'habitat. Sur 2023-2024, la consommation d'espace est estimée à 0,24 ha, l'essentiel de la construction ayant été réalisées dans les limites de l'enveloppe urbaine, par réinvestissement urbain (entreprise ADESAT).

Ainsi, au total, sur les 10 dernières années, 6,14 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur la commune, soit 0,61 ha en moyenne par an

Analyse des capacités foncières résiduelles :

La réhabilitation de logements vacants. Au 1er janvier 2023, on recense sur la commune 26 logements vacants de plus de 2 ans, représentant 2,6% de l'ensemble du parc immobilier privé (contre 2,8% sur Nîmes Métropole et 3,5% à l'échelle du département du Gard). Nous considérons ici que 3 de ces logements pourraient être réhabilités sur la durée du PLU.



La mobilisation des enclaves non bâties non au sein de l'enveloppe urbaine. Un recensement exhaustif des « dents creuses » existantes au sein de la zone urbaine a été réalisé, prenant en compte les contraintes d'accès éventuelles ainsi que les limitations à la construction liées au PPRI (inconstructibilité des parcelles classées en zones d'aléa fort F-U et F-Ucu). Aux surfaces ainsi recensées a ensuite été affecté un coefficient de rétention de 60%, inférieur au plafond de 65% fixé par le SCoT Sud Gard ; à la surface nette potentiellement urbanisable a ensuite été affectée une densité bâtie différente selon le tissu urbain : 35 logements à l'hectare en faubourgs, 25 logements à l'hectare en zone pavillonnaire, inférieure au plancher fixé par le SCoT (30 logements à l'hectare), mais très nettement supérieure à la densité aujourd'hui constatée sur ces quartiers (de l'ordre de 6 à 15 logements à l'hectare).

Typologie de la zone	Superficie totale	Coefficient de rétention	Superficie nette	Densité bâtie	Nombre de logements
Faubourgs	0,89 ha	60%	0,36 ha	35 lgts/ha	13
Zone pavillonnaire	5,40 ha	60%	2,15ha	25 lgts/ha	54

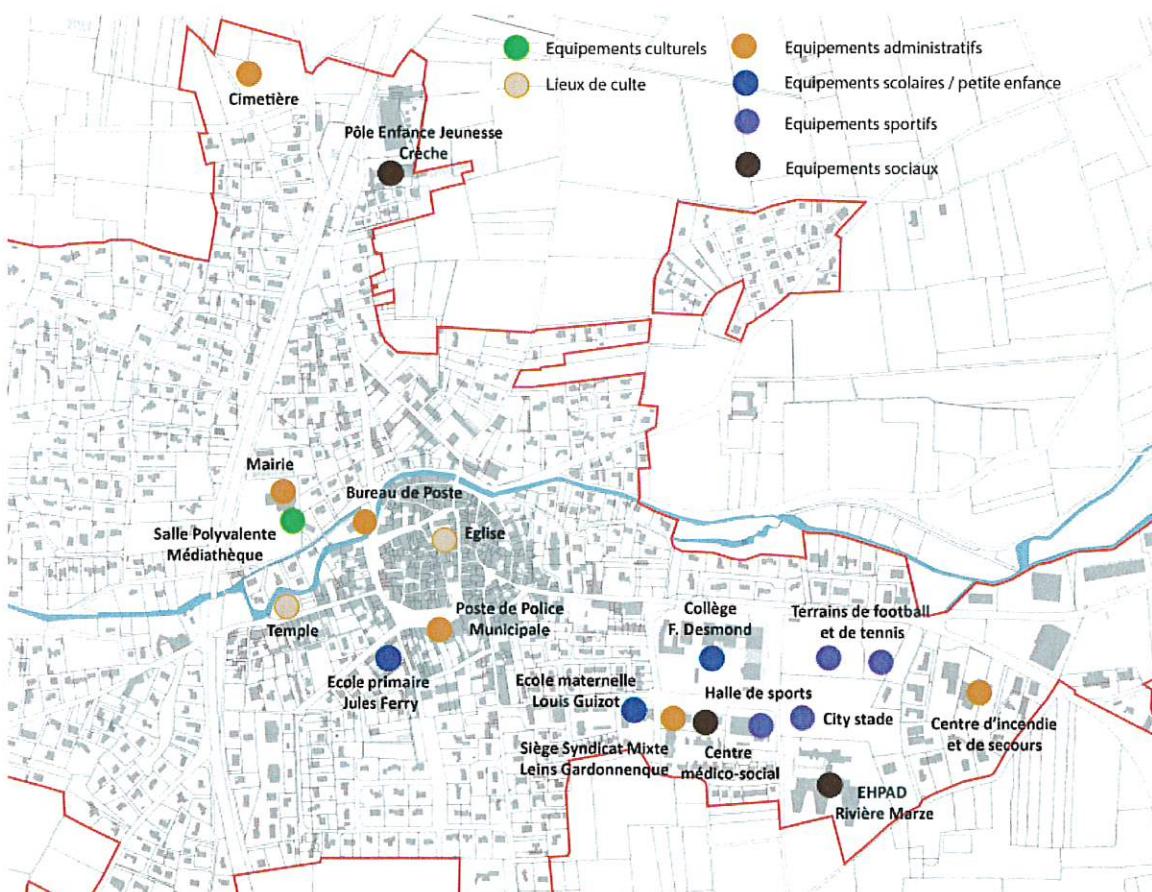
OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES

ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.COT. SUD GARD (Saint-Geniès-de-Malgoirès)

La densification des parcelles bâties par division et détachement de parcelles constructibles d'une superficie minimum de 200 m² en faubourg et 500 m² en zone d'habitat pavillonnaire (où sont localisées la très grande majorité des parcelles potentiellement divisibles). Le potentiel total identifié est de 34 logements, soit un potentiel net de 13 logements, après affectation d'un coefficient de rétention de 60%.

Le potentiel total dans les limites de l'enveloppe globale est estimé à 93 logements, avec des coefficients de rétention inférieurs au seuil fixé par le SCoT Sud Gard.

Localisation des équipements communaux



Considérant que le projet de PLU arrêté de Saint-Geniès-de-Malgoirès est compatible avec les orientations du SCoT SUD GARD.

Le COMITE SYNDICAL, après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : 22 (dont 1 pouvoir)

Pour : ...22.....

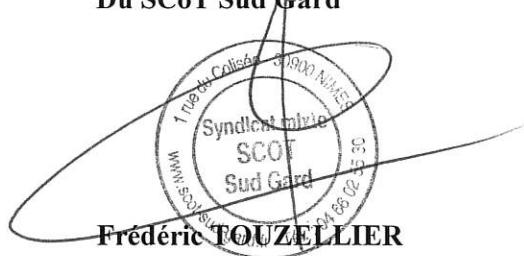
Contre :0.....

Abstention0.....

ARTICLE 1^{er} : De porter un **avis favorable** sur le principe de la compatibilité avec les orientations du SCoT Sud Gard pour l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme ;

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

**Le Président du Syndicat Mixte
Du SCoT Sud Gard**



Frédéric TOUZELLIER

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