



ENSEMBLE, CONSTRUISONS
LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Réunion du Bureau du Syndicat mixte

PROCES VERBAL SOMMAIRE DE LA SEANCE DU LUNDI 25 NOVEMBRE 2024

N° d'ordre : 49

Approuvé le :

PROCES VERBAL SOMMAIRE DU BUREAU

SEANCE DU JEUDI 25 NOVEMBRE 2024

Etaient présents(es) (12)

Frédéric **TOUZELLIER**, *Président*

Gaël **DUPRET**, Gilles **GADILLE**, Cécile **MARQUIER**, Jean-François **LAURENT**, Juan **MARTINEZ**, Julien **PLANTIER**, Patricia **VAN DER LINE**, *Vice-Président(e)s présent(e)s*

Michel **DEBOUVERIE**, Olivier **PENIN**, Jacky **REY**, Alain **THEROND**, *Membres du Bureau syndical présent(e)s*

Etaient représentés(ées) (0 pouvoirs)

Etaient excusés(ées), (6)

André **BRUNDU**, Bernard **CLEMENT**, Denis **MALAVAL**, *Vice-Président(e)s excusé(e)s*

Jean-Luc **CHAILAN**, Robert **HEBRARD**, Bernard **JULLIEN**, *Membres du Bureau syndical excusé(e)s*

Sièges : 18 Membres en exercice : 18

Pascal **LABURTHER**, Directeur du Syndicat mixte du SCOT Sud Gard
Perline **GRATACOS**, Chargée de mission planification

Virginie **MOSCA**, Assistante de Direction, *excusée*
Grégory **SIREROL**, Chargé de mission planification, *excusé*

PROCES VERBAL SOMMAIRE DU BUREAU
SEANCE DU LUNDI 25 NOVEMBRE 2024

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

Début de la séance : 18h00

- Annonce des excusés
- Approbation à l'**unanimité** du PV du Bureau du :
 - 24 septembre 2024
- Enoncé des points portés à l'ordre du jour

N°	TITRE DE LA QUESTION
1	<p><u>Avis sur le projet arrêté du PLU de la commune de Dions</u></p> <p><u>RAPPORTEUR</u> : Frédéric TOUZELLIER, Président</p> <p><i>Présenté par Madame Perline GRATACOS, Chargée de mission SCOT</i></p> <p>A. <u>Les principaux éléments du diagnostic sont :</u></p> <p><u>Dynamiques démographiques :</u></p> <p>Depuis 2015, Dions perd des habitants bien que située dans une aire géographique propice au développement de l'habitat, avec un cadre de vie bucolique, la proximité d'Uzès et d'infrastructures routières qui permettent de rallier facilement Nîmes. L'inflexion notable de la courbe de croissance démographique semble imputable à l'addition de deux phénomènes : – l'aura touristique d'Uzès fait que le marché de l'habitat permanent à Dions est concurrencé par celui des résidences secondaires (avec une croissance importante de l'effectif du logement non permanent ces dernières années), – La tension sur le marché de l'habitat permanent à Uzès est forte et rejaillit sur les communes voisines. Cette tension accroît l'inflation du coût d'accès au logement et Dions n'est plus en mesure d'accueillir au même niveau que dans les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix de nouveaux ménages avec enfants.</p> <p><u>Analyse de la consommation d'espace entre 2011-2021 :</u></p> <p>Afin d'évaluer les surfaces utilisées pour construire, on a procédé à un inventaire des constructions réalisées entre 2011 et 2021, établi à partir des photographies aériennes relatives à ces années, complété des relevés de permis de construire et permis d'aménager délivrés par la commune en 2011 et 2021.</p>

Surface totale de terrain utilisée pour construire des logements (ha)	Nombre de logements neufs (construits ou en voie de construction)	Densité moyenne (log./ha)
1,86 ha	26	13,9

B. Evolutions de l'enveloppe urbaine 2012 - 2022

	Surface Village (ha)	Surface Puech Bernard (ha)	Surface Peras (ha)	Totaux
En 2011	21,95	3,3	0	25,25
En 2021	22,9	3,73	0,97	27,60
Différence (ha)	0,95	0,43	0,97	2,35

Le logement et l'habitat :

En 2021, la commune comptait 344 logements : 264 résidences principales et 57 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 22 logements sont déclarés vacants). L'urbanisation s'est construite en plusieurs phases :

L'augmentation de la proportion de logements locatifs et la création de logements locatifs aidés dans le parc de résidences principales pourrait amener le parc de résidences principales de la commune à un point d'équilibre qui permettrait à maturité de renouveler les générations et d'assurer les besoins en logements pour la population locale au moins, sans qu'il soit nécessaire de continuellement construire des habitations. L'équilibre pourrait être atteint au travers de la rotation dans les logements locatifs et des effets "de vases communicants" entre le logement locatif et le logement en propriété (durée courte d'occupation dans le parc locatif, puis accès à l'habitat intermédiaire en propriété). Ceci dit, le cœur de la demande en logements à Dions demeure pour une bonne part tournée vers l'habitat résidentiel pavillonnaire. **Loin d'un basculement dans l'offre en logements, il s'agirait plus simplement de poursuivre le rééquilibrage amorcé (au travers des 10 logements HLM en cours de construction) en produisant de l'habitat locatif, de l'habitat intermédiaire dans les secteurs les plus aptes.**

Analyse du point mort démographique pour estimer les besoins en logement et perspectives de croissance et traduction en besoin en logements à 2035 :

Après 30 ans de croissance, parfois forte, Dions perd des habitants depuis 2015. Ce retournement (qui a été précédé d'une inflexion de la croissance) a aussi aggravé le déséquilibre de la pyramide des âges : les tranches d'âges les plus élevées (les 60-74 ans notamment) s'affirment nettement, tandis que les 15 – 29 ans, qui correspondent aux « primo accédants » sont bien moins représentés en 2021 qu'en 2010. Ils ont été les principales "victimes" de l'augmentation du coût du logement. La part des 0-14 ans a aussi beaucoup diminué présageant d'un risque à moyen terme pour le maintien de l'école. Ce constat impose une action sur le marché de l'habitat, à la fois qualitative et quantitative. Il a amené la commune à s'engager sur la définition de zones destinées à la construction de nouveaux logements pour : → retrouver sur le long terme les équilibres démographiques (notamment dans la répartition de la population par classes d'âges), → définir un rythme de croissance suffisamment soutenu pour réparer l'actuelle « cassure » démographique, tout en demeurant à une échelle de croissance adéquate avec le territoire très rural de la commune, pour au final, obtenir une progression plus constante, plus « lissée » sur le moyen terme.

Ainsi, la commune s'est fixée comme objectif (2024-2035) de regagner le nombre d'habitants qu'elle a perdu depuis 2015, c'est à dire environ +70 habitants. Cet objectif implique une croissance annuelle moyenne de 1,1 % (soit environ 70 résidences principales nouvelles à créer en intégrant celles projetées dans le cadre du PLU et celles en cours de construction) pour amener Dions à environ 600 habitants à l'horizon 2035.

Emploi et économie :

L'accueil d'entreprises apparaît comme un enjeu secondaire du document d'urbanisme, au regard de l'effet de polarité d'Uzès ou de Nîmes, qui « captent naturellement », par effet de gravité, l'implantation d'entreprises à l'échelle intercommunale, d'autant que le déploiement de zones d'activités nécessite des surfaces importantes, équipées et desservie par un réseau primaire de voirie, atouts dont ne dispose pas la commune, avec une plaine entièrement située en zone inondable.

exploitables, constitue une entité géographique de grande valeur pour un large éventail de cultures et les coteaux au Sud du village forment des terroirs particulièrement adaptés à la viticulture, mais ailleurs, collines et combes sont très difficilement exploitables.

Les terres agricoles ont été très peu consommées pour construire et les principaux terroirs agricoles ne seront très probablement pas affectés par le développement de l'urbanisation en raison d'une compartimentation géographique nette du territoire, où enjeux de développement urbain et enjeux de préservation des terres agricoles ne s'interpénètrent que très marginalement. Il sera nécessaire de prévoir des dispositions pour permettre le maintien des sièges d'exploitations implantés dans le village ou le cas échéant, la relocalisation de tout ou partie des bâtiments techniques hors de la trame urbaine, pour garantir leur fonctionnement.

Tourisme :

Dions tire profit du potentiel touristique de son territoire au travers d'environ 60 lits touristiques marchands et d'environ 170 lits touristiques non marchands, selon un modèle assez générique dans les communes « de transition », qui n'accueillent pas en leur sein de site touristique phare, mais dont la ruralité et la proximité avec de grands sites (les Gorges du Gardon, Uzès) génère un flux touristique, gonflé par leurs atouts propres (l'économie viticole, le village historique...).

Les nuisances et les risques :

Dions se trouve en zone de risque sismique de niveau 2 (aléa faible).

Dions est située dans une zone d'aléa faible de risques de glissement de terrain

Dions est située dans un secteur d'aléas de feux de forêt (PAC incendie des services de l'état)

Dions est couvert par **un PPRi** Plan de Prévention des Risques Inondations

Dions est située en zone EXZECO, carte identifiant les axes de ruissellement

Dions est une commune soumise au **risque de rupture de barrage**

Analyse urbaine et projet urbain :

Le PLU offre un potentiel, sur les terrains nus classés en zone urbaine, dans l'éco quartier et en redivision de terrains bâtis de $20+48+2 = 70$ logements. A ce potentiel il faut :

- Rajouter 1 logement, considérant qu'un logement vacant sera remis sur le marché pendant la durée de vie du PLU (la commune compte peu de logements réellement vacants en dépit du recensement INSEE. Plusieurs sont inhabitables à moyen terme compte-tenu de leur état de quasi-ruine ou de leur grande vétusté).
- Tenir compte de la rétention foncière qui s'exercera sur une partie des dents creuses classées en zone constructible (35%, en cohérence avec les données du SCoT).

Pour les 11 prochaines années, en tenant compte d'un point mort à 35 logements et d'une taille moyenne des ménages de 1,79 personne, le potentiel démographique du projet est de $(64+10-35) \times 1,79 = 70$ habitants en plus, pour amener Dions à un peu plus de 600 habitants en 2035 avec une croissance annuelle moyenne 2024 – 2035 de 1,1%. Cette croissance correspond aux objectifs : ramener au moins la commune à son nombre d'habitants de 2015, pour effacer progressivement la baisse récente.

Les objectifs du PADD

Introduction

Orientations générales

Les politiques d'aménagement et d'urbanisme

La cohérence entre projet et organisation du territoire
L'anticipation des besoins par le projet

Les politiques d'équipement

Les politiques relatives à la démographie et à l'habitat

Renouer avec la croissance démographique
Instiller une urbanisation de densité intermédiaire dans les secteurs les plus propices

Les objectifs de modération de la consommation d'espace agricole et naturel et de lutte contre l'étalement urbain

La densification de l'espace bâti
La lutte contre l'étalement urbain

Les politiques de développement économique et commercial

S'appuyer sur les atouts de la commune pour promouvoir un développement crédible
Préserver et encourager le développement du tissu commercial

Les politiques de transports et déplacements

La cohérence entre développement urbain et organisation du réseau de voirie
La promotion des déplacements doux

Les politiques de développement des loisirs

Les politiques de protection des paysages

La composition du paysage d'ensemble
La protection de l'architecture et de la structure urbaine historique
Promouvoir une urbanisation intégrée

Les politiques de protection de l'agriculture

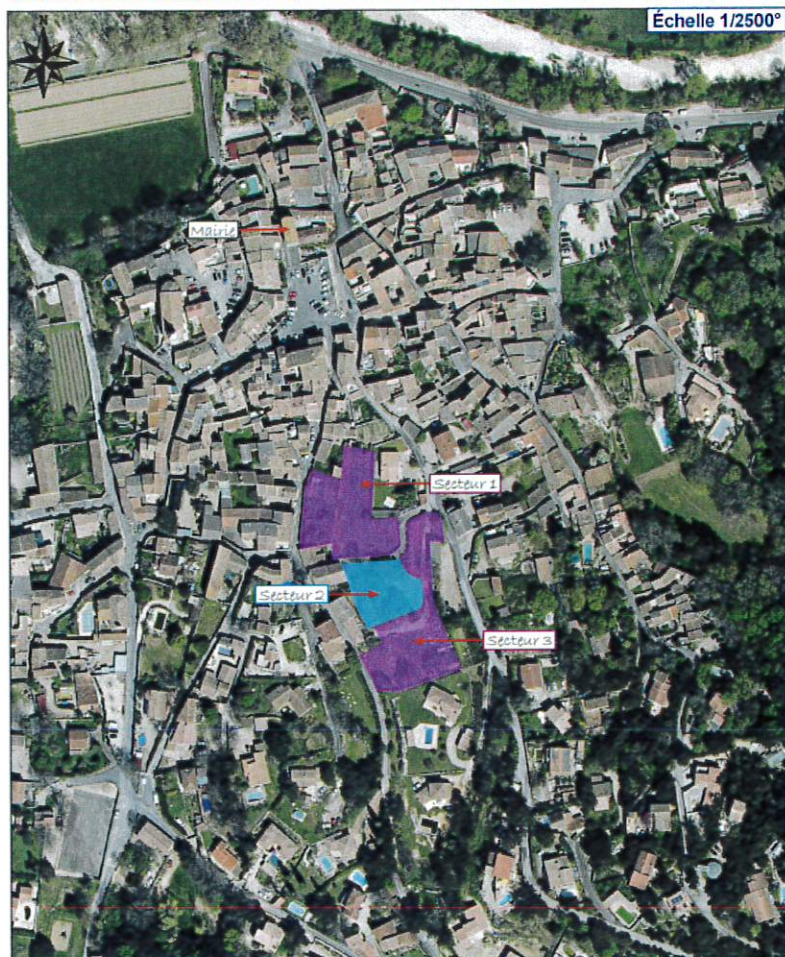
Les politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Zone soumise à OAP du village

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation urbaine, la densité, la mixité de l'espace bâti projeté... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement, sous le régime de la compatibilité.

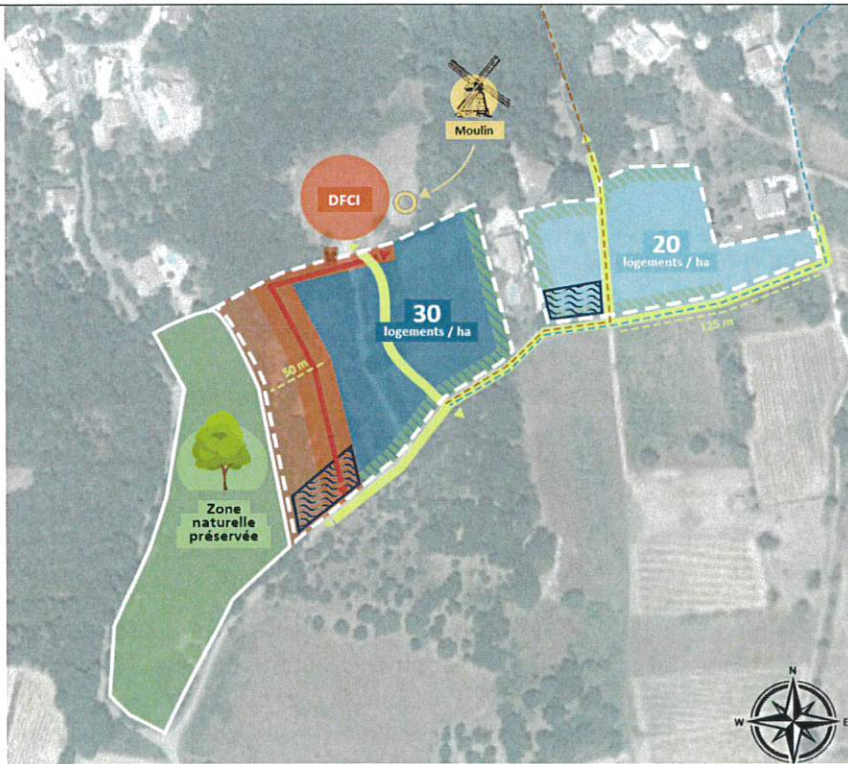
Surface de la zone soumise à OAP : 0,54 ha dont environ 0,14 ha réservés pour un bassin de rétention des eaux pluviales : 0,40 ha de surface utile pour la construction de logements.



Article L151-6-1 du code de l'urbanisme : "les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant".


Les secteurs 1 et 3 sont desservis à leur périphérie immédiate par des équipements publics suffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées. Ils peuvent donc être urbanisés séparément, sans ordre particulier. Le secteur 2 (bassin de rétention) peut être réalisé indépendamment des secteurs 1 et 3.

OAP sectorielle « Secteur Sud »





CONSERVER





AXES existants : renforcer selon les besoins d'aménagement

-  - Dimensionner les voies aux abords du projet pour sécuriser la circulation,
- Favoriser l'accessibilité au site, tout en limitant les points d'entrées VL privés

PATRIMOINE ET VEGETATION : conserver et préserver les éléments remarquables du site

-  Zone tampon en lisière – 6 à 8 mètres de large
Zones non constructibles et non artificialisées
-  Zone naturelle préservée d'environ 1,4 hectares (hors périmètre de l'OAP)
Fortes pentes, coteaux et restanques, matorral à chêne blanc

FEUX DE FORET : Interface Aménagée facilitant la lutte contre les incendies
prise en compte de l'aléa risque élevé à très élevé




-  Zone tampon - **Type** Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)
-  Piste DFCI réservée aux services de secours – Accotements en coupe à blanc
-  Bouclage au travers la zone constructible (circulation mixte usagers et services de secours)
-  Accès à la bâche incendie existante

INTEGRER

FORMES URBAINES : s'adapter aux reliefs et à la végétation

-  Secteur Centre : pentes faibles - Densité moyenne 30 logements/hectare
-  Secteur Est : zones planes - Densité 20 logements/hectare

RESEAUX A CRÉER : viabiliser le secteur

-  Implantation de principe des ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion des eaux pluviales
-  Desserte en eaux usées à réaliser (environ 250ml)
-  Desserte en eau potable à réaliser (environ 600ml)



Considérant que le projet de PLU respecte les orientations du SCOT SUD GARD,

Avis du Bureau : Favorable

Avis sur le PLU arrêté de la commune de Générac

RAPPORTEUR : Frédéric TOUZELLIER, Président

A. Les principaux éléments du diagnostic sont :

D'une superficie totale de 2 430 ha, la commune de GÉNERAC est limitrophe :

- de Aubord, Milhaud et Nîmes au Nord et à l'Est ;
- de Beauvoisin à l'Ouest,
- de Saint-Gilles à l'Est et au Sud.

Elle est desservie par 3 axes principaux :

- La RD 13 ou Route de Nîmes qui se connecte au Nord à la RD 135 ou Chemin des canaux, axe majeur de « contournement » Sud de l'agglomération nîmoise ;
- La RD 139 ou Route de Beauvoisin qui rejoint la RD 135 au Nord de Vauvert ;
- La RD 14 qui rejoint Saint-Gilles au Sud-Est.

Dynamiques démographiques :

La commune compte 4 071 habitants au 01/01/2019. Elle a connu une croissance soutenue entre le milieu des années 1970 et la fin des années 1980 où la population a été multipliée par 1,7 et un rythme de croissance annuel moyen de 3,4% entre 1975 et 1990. La commune a ensuite connu un ralentissement sensible de la croissance démographique, confirmé sur la période la plus récente : +0,2% en moyenne par an entre 2013 et 2019. Sur ces 6 dernières années, la commune de Générac n'a gagné que 47 habitants, soit moins de 8 habitants en moyenne par an. Ce ralentissement s'observe également au niveau de Nîmes Métropole et du département du Gard dans leur ensemble, dont les taux sont respectivement de 0,1% et 0,3% sur la période 2013-2019. La croissance est exclusivement portée par le solde naturel.

Les enjeux :

2

- ✓ Relancer la dynamique démographique de la commune, de façon équilibrée et maîtrisée,
- ✓ Répondre à la demande en logements générée par le futur centre pénitentiaire et la Zone d'Activités Economiques portée par Nîmes Métropole,
- ✓ Rééquilibrer la structure par âge de la population
- ✓ Développer une offre de logements accessibles aux jeunes ménages et renforcer les services aux familles (petite enfance),
- ✓ Favoriser l'accueil des jeunes ménages,
- ✓ Répondre aux besoins spécifiques des ménages de petites tailles,
- ✓ Anticiper le vieillissement de la population en place au travers d'une offre de logements adaptés.
- ✓ Diversifier la production de logements pour mieux répondre à la demande (petits ménages, personnes seules) et favoriser les parcours résidentiels,
- ✓ Relancer la production neuve pour répondre aux objectifs démographiques fixés par la commune et aux besoins en logements correspondants
- ✓ Equilibrer la production de nouveaux logements entre réinvestissement urbain / optimisation du tissu bâti,
- ✓ Renforcer le parc de logements locatifs sociaux.

La structure par âge de la population de GÉNÉRAC et son évolution sur la période 2008-2019 reflète le ralentissement de la croissance démographique avec une accélération du phénomène de vieillissement de la population :

• **Une forte diminution de l'Indice de Jeunesse** passé de 127,7 en 2008 à 89,6 en 2019. L'indice de Générac est désormais inférieur à celui de Nîmes Métropole,

• **Une forte progression de la classe d'âge des 60-74 ans** correspondant aux ménages venus s'installer sur la commune dans les années 1980-1990 et qui représente aujourd'hui près de 1/5ème de la population totale de la commune,

• **A l'inverse, une diminution sensible de la classe d'âge intermédiaire (30-44 ans) et des enfants et jeunes adultes (0-15 ans et 16-29 ans** qui peut s'interpréter comme la difficulté des jeunes ménages à trouver sur la commune une offre de logements.

Une taille moyenne des ménages relativement élevée (2,31 personnes en moyenne par ménage contre 2,15 sur Nîmes Métropole et 2,16 sur le département du Gard dans son ensemble). Mais en diminution.

Une population globalement plus « aisée » que la population de Nîmes Métropole ou que la population gardoise dans son ensemble.

Le logement et l'habitat :

Le parc de logements de la commune de GENERAC est composé au 1er janvier 2020, de 1 943 logements, majoritairement occupés à titre de résidences principales.

Il est à dominante résidentielle avec 90% de résidences principales. Le parc de résidences secondaires reste très limité (41 résidences secondaires) soit 2% à peine du parc de logements

Une majorité de propriétaires occupants mais un parc locatif en augmentation

- ✓ 2/3 des ménages généracois sont propriétaires de leur logement
- ✓ 30% des ménages généracois sont locataires de leur logement, pour l'essentiel dans le parc privé (contre 38, 3% dans le département du Gard mais avec 10,0% de locataires du parc HLM).
- ✓ Le parc locatif a enregistré une augmentation notable au cours des dernières années : de 437 à 510 logements entre 2008 et 2019.

Un parc majoritairement récent : en lien avec la forte croissance enregistrée dans les années 1975-1990, qui s'est prolongée jusqu'en 2008, le parc de résidences principales est composé à 70% de logements construits après 1970 et à 40% de logements construits après 1990 (contre 32,8% à l'échelle du département).

Le parc locatif social :

La commune est en situation de carence au regard de l'article 55 de la Loi SRU : 68 logements sociaux au dernier décompte SRU d'avril 2022, soit un taux d'équipement de 3,80% (en référence au parc de résidences principales issu des fichiers fiscaux au 1er janvier 2021), très inférieur au taux de 25% imposé par la Loi SRU. Le déficit en logement sociaux s'élevait ainsi au 1er janvier 2021 à 380 logements. Le droit de préemption, transféré à M.la Préfet du Gard. 23 logements HLM recensés par le RPLS 2021 dont 16 livrés en 2019 (« Domaine Les Templiers »). Le parc est bien équilibré tant en taille (4 logements de type T2, 7 de type intermédiaire T23 et 12 de grande taille T4 ou T5) qu'en type de financement (5 PLAi soit 22% du par cet 17 PLUs, 1 seul PLS). La demande est soutenue : 52 demandes en stock fin 2021 soit 1 demande pour 2,3 logements, mais aucune attribution en 2020 et 2021. 2 projets en cours : le projet Hédiard de 25 logements dont 11 LLS en cours de construction et le projet Route de Beaucaire (préemption EPF) de 18 LLS.

Analyse de la consommation foncière passée (2011 à 2021) et potentiel de densification :

L'évolution urbaine de la commune :

Evolution des catégories d'occupation des sols entre 2012 et 2018 :

	2012	2018	Evolution
Forêts et milieux semi-naturels	409,9 ha	413,2 ha	+ 3,3 ha
Territoires agricoles	1 803,1 ha	1 794,1 ha	-9,0 ha
Territoires artificialisés	233,7 ha	239,4 ha	+ 5,7 ha
Total général	2 446,7 ha	2046,7 ha	0,0 ha

Il est noté une extension des espaces urbanisés principaux sur les espaces naturels, agricoles et forestiers modérés : 5 hectares entre 2011 et 2021

Le potentiel de densification :

le potentiel de densification et de mutation au sein de l'enveloppe urbaine s'élève à 195 logements, dont 56 logements mobilisables à long terme (au-delà de l'échéance du PLU). Le potentiel mobilisable sur la durée du PLU serait donc de 139 logements, correspondant à 71% du potentiel total ; la rétention s'élève ainsi à 29% du potentiel total, très en deçà des 65% maximum retenus par le SCoT Sud Gard.

Résultats de l'évaluation des capacités de densification dans l'enveloppe urbaine et des besoins de production en extension :

Au total, le potentiel de densification et de mutation au sein de l'enveloppe urbaine s'élève à 195 logements, dont 56 logements mobilisables à long terme (au-delà de l'échéance du PLU). Le potentiel mobilisable sur la durée du PLU serait donc de 139 logements, correspondant à 71% du potentiel total ; la rétention s'élève ainsi à 29% du potentiel total, très en deçà des 65% maximum retenus par le SCoT Sud Gard.

Un potentiel de densification identifié de 139 logements à court et moyen terme sur une emprise de 5,1 ha soit 42% de la production attendue sur la durée du PLU (pour rappel 333 logements) en renouvellement urbain. Une densité potentielle de 27/28 logements à l'hectare en renouvellement urbain.

RESTE : 194 logements à produire en extension

Les objectifs du PADD

Le PADD se structure en conséquence autour de 5 axes :

Le projet communal est fondé sur une perspective de 4 850 habitants en 2035, ce qui correspond à un taux de croissance annuelle moyen de 1%, compatible avec l'objectif défini par le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Gard. Ce qui conduirait à une population de 4 850 habitants en 2035, soit une cinquantaine d'habitants supplémentaires en moyenne par an.

Axe 1 : Favoriser un développement urbain maîtrisé et harmonieux

- Relancer la dynamique démographique de la commune, de façon maîtrisée, en cohérence avec les objectifs du SCoT Sud Gard,
- Diversifier l'offre de logements et répondre aux enjeux de mixité sociale et générationnelle,
- Adapter l'offre d'équipements aux besoins de la population future,
- Intégrer la prise en compte des risques naturels et technologiques dans les choix et principes de développement urbain.

Axe 2 : Mettre en valeur et renforcer l'attractivité du cœur de ville

- Pérenniser l'offre commerciale et de services en cœur de ville,
- Requalifier les espaces publics du cœur de ville,
- Accompagner la réhabilitation du bâti ancien et affirmer l'identité bâtie du cœur de ville,
- Créer de nouveaux espaces publics et espaces verts sur et en périphérie du cœur de ville.

Axe 3 : Améliorer le fonctionnement urbain et favoriser la ville des courtes distances

- Améliorer les conditions de circulation et de stationnement en cœur de ville,
- Favoriser les solutions alternatives à la voiture individuelle,

Axe 4 : Soutenir et conforter l'activité économique locale

- Soutenir les activités commerciales et de services de proximité en cœur de ville,
- Autoriser une mixité fonctionnelle maîtrisée et qualitative au sein du futur quartier Nord,
- Soutenir l'activité agricole et accompagner le développement d'un tourisme vert.

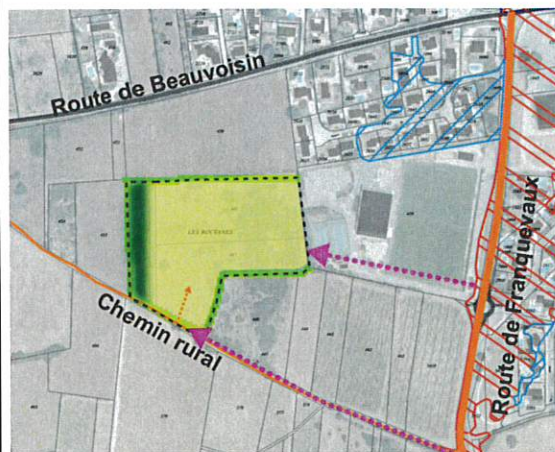
Axe 5 : Préserver et valoriser l'environnement et le cadre paysager de la commune






- Protéger la trame verte et bleue du territoire communal,
- Préserver et mettre en valeur le grand paysage,
- Qualifier les entrées de ville,
- Préserver les ressources naturelles,
- Réduire les consommations énergétiques et favoriser un développement encadré des énergies renouvelables.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

1 OAP sectorielle : 1 AU

Le secteur 1AUs, d'une superficie totale de 2,0 ha, est localisé à l'Ouest du bourg de GENERAC, dans le prolongement du complexe sportif de la Route de Franquevaux qui regroupe un stade, des cours de tennis, un gymnase, un skate park.



-  Emprise du secteur
-  Cheminement doux
-  Accès secondaire
-  Zone de fourrés
-  Limite végétalisée

2 OAP thématiques :

OAP déplacements :

Les orientations définies par le Plan Local de Déplacements ont été définies sur la base du diagnostic et de la définition partagée des grands enjeux de mobilités, synthétisés dans le schéma ci-après :

Axe 1 : Faire de la Place Franck Chesneau le pivot d'une trame modes doux

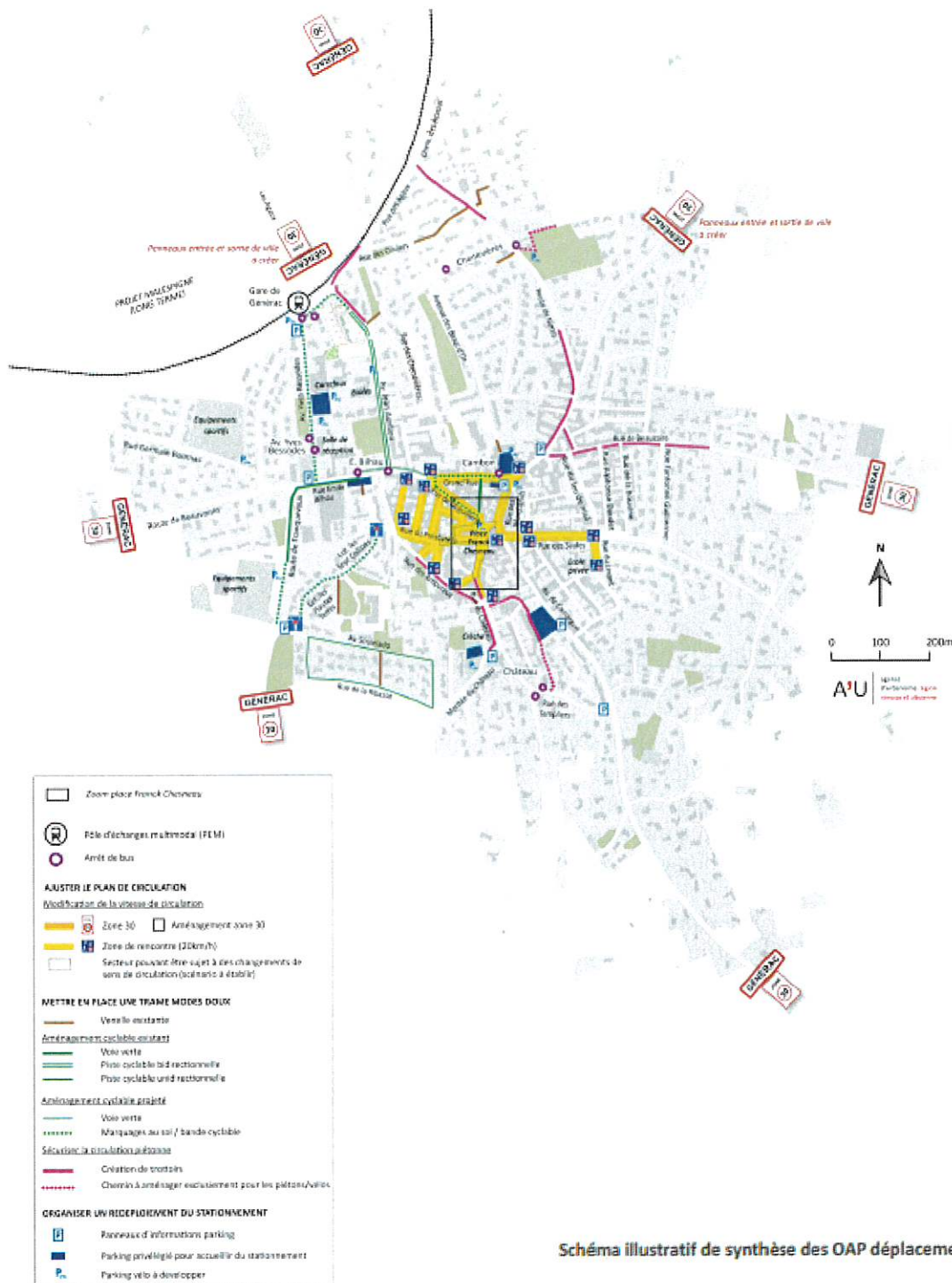
- Enjeu 1 : Connecter les itinéraires existants
- Enjeu 2 : Favoriser les convergences modes doux vers les polarités et les réseaux de transport en commun
- Enjeu 3 : Apaiser le trafic motorisé
- Enjeu 4 : Donner une bonne lisibilité des aménagements et de l'offre de mobilité

Axe 2 : Redéployer le stationnement

- Enjeu 1 : Reporter partiellement le stationnement en dehors de la Place Franck Chesneau
- Enjeu 2 : Améliorer le jalonnement vers les parkings
- Enjeu 3 : Dimensionner le stationnement vélo
- Enjeu 4 : Mieux faire respecter les règles de stationnement

Axe 3 : Anticiper les futurs projets urbains et de mobilité

- Enjeu 1 : Prendre en compte les futurs projets d'habitat dont le futur quartier Malespigne
- Enjeu 2 : Anticiper l'amélioration de l'offre sur la ligne ferroviaire
- Enjeu 3 : Intégrer les impacts sur la circulation liés à la restructuration de la Place Franck Chesneau



OAP continuités écologiques :

L'article L. 151-6-2 créé par la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, impose aux orientations d'aménagement et de programmation de définir, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

Les orientations de l'OAP :

- Préserver les sols naturels et favoriser une gestion alternative des eaux pluviales,

- Préserver, restaurer et valoriser les composantes de la trame bleue,
- Préserver, restaurer et valoriser les composantes de la trame verte,
- Maintenir et développer la biodiversité en milieu urbain.

Considérant que le projet de PLU respecte les orientations du SCOT SUD GARD,

Avis du Bureau : Favorable

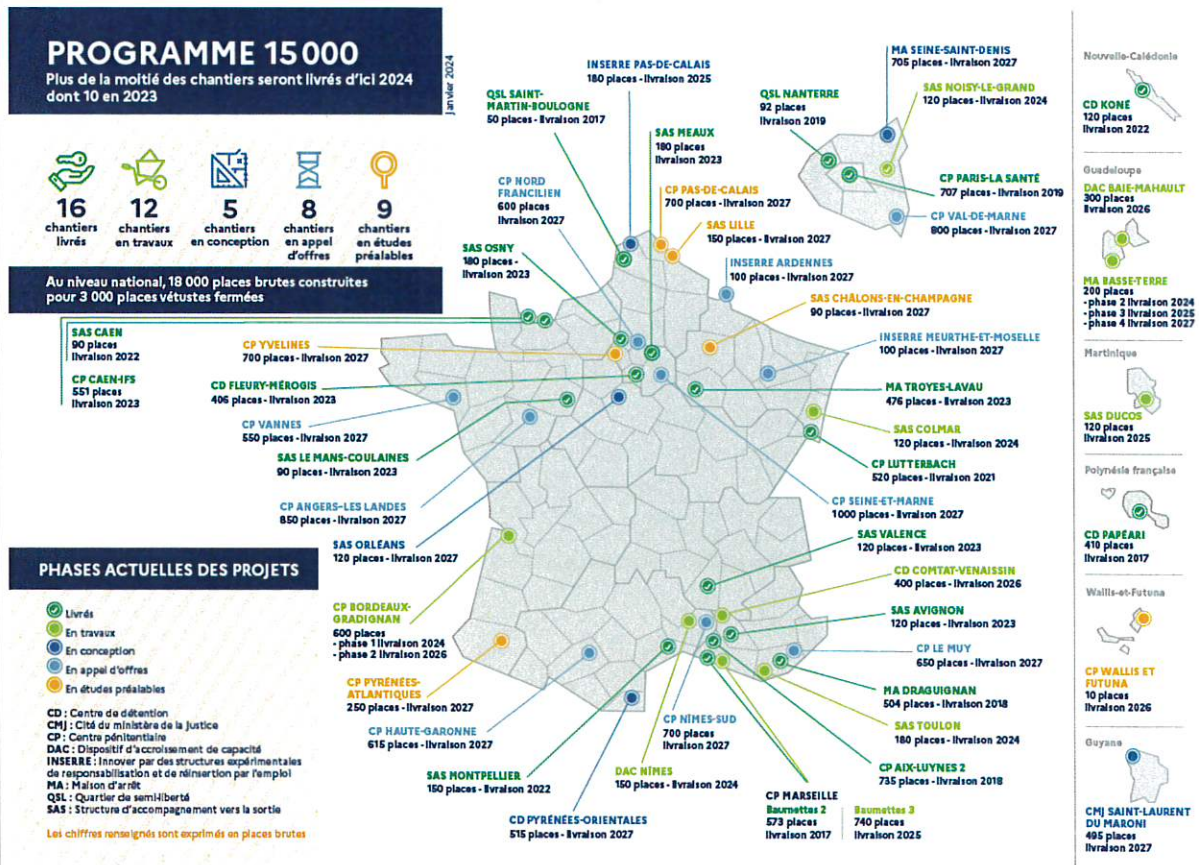
Avis sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du SCoT pour la construction d'un centre pénitentiaire sur la base Oc'via

RAPPORTEUR : Frédéric TOUZELLIER, Président

Présenté par Monsieur Pascal LABURTHER, Directeur du SCoT

Pour répondre aux problématiques de surpopulation carcérale (environ 57 000 places pour plus de 80 000 détenus en France) et afin de faire évoluer le parc pénitentiaire vers de meilleures conditions de détention et de travail des personnels, l'État a décidé la mise en place d'un Plan Immobilier Pénitentiaire.

3



Après comparaison de plusieurs sites, le site de l'ancienne base travaux « Oc'via » à Nîmes a été retenu pour l'implantation d'un établissement pénitentiaire. Il répond à l'ensemble des exigences du cahier des charges d'un établissement pénitentiaire.

Le site est situé sur les communes de Nîmes et de Milhaud, à l'Est de la RD13, à la croisée de la ligne grande vitesse (LGV) de contournement ferroviaire Nîmes - Montpellier et de la voie ferrée Nîmes - Le-Grau-du-Roi Il est localisé à environ 7 km du centre-ville de Nîmes à vol d'oiseau. Le périmètre du site d'étude représente une surface de 79 hectares.






Périmètre du site

-  Périmètre du site d'étude
-  Stockage de matériel
-  Zone d'habitation
-  Voie ferrée
-  Route départementale
-  Limite de commune




3 scénarios d'implantation ont été élaborés et c'est le scénario 2 qui présente le moins d'ingénierie.

Scénario 2



-  Périmètre du site d'étude
-  Limite de commune
-  Route départementale
-  Voie ferrée
-  Canalisation de transport de gaz

Scénario d'implantation






Surface en enceinte et hors enceinte

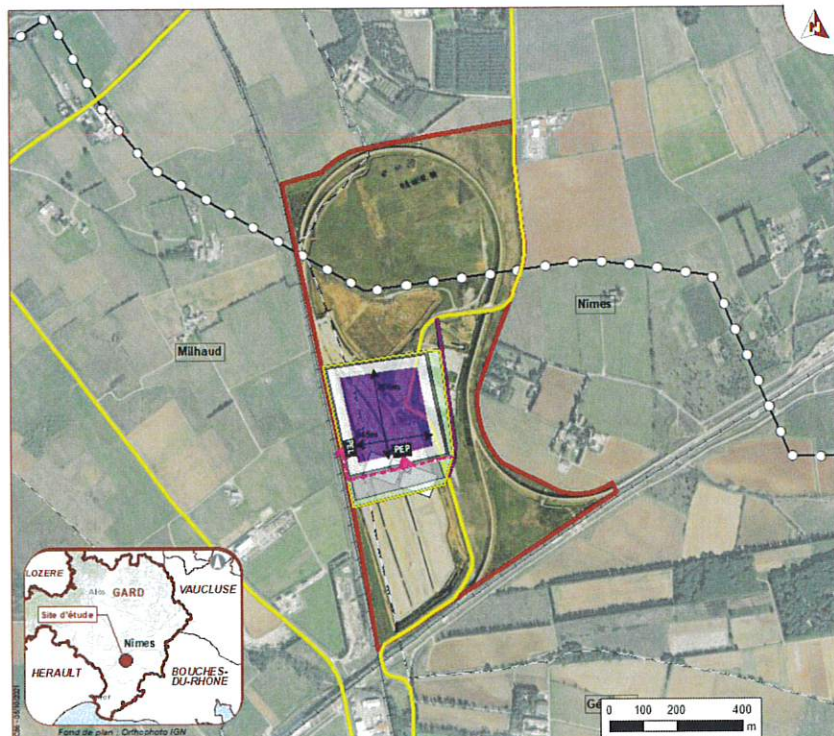
-  Surface en enceinte et hors enceinte (13,8 ha)

Surface occupée par l'enceinte (9,3 ha) :

-  Limite bâtie et espaces extérieurs en enceinte
-  Chemin de ronde, Glacis. Zone neutre

Surface hors enceinte :

-  Annexes
-  Voie carrossable
-  Abords extérieurs
-  Tronçon de départementale à construire
-  Voie d'accès



	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Faisabilité réglementaire vis-à-vis du foncier et de l'occupation du sol	Servitudes de la canalisation de gaz Incompatibilité SCOT et PLU	Incompatibilité SCOT et PLU	Inconstructibilité de la canalisation de gaz (5m) Incompatibilité SCOT et PLU
Faisabilité technique vis à vis des Voiries et réseaux	Merlon ferroviaire à rasoir	Déviation Route de Générac	Déviation Route de Générac
Impacts sur le milieu naturel	Enjeux très forts Impacts très forts sur Natura 2000 Surface impactée = 50 ha Compensation = 250 ha	Enjeux forts à modérés Hors Natura 2000 Surface impactée = 17 ha Compensation estimée à 17 ha:	Enjeux très forts Impacts très forts sur Natura 2000 Surface impactée = 22 ha Compensation = 110 ha
Faisabilité technique vis-à-vis des risques	Proximité de la canalisation de gaz	Éloignement de la canalisation de gaz	Constructions interdites sur canalisation de gaz

Contraintes rédhibitoires	
Contraintes défavorables	
Contraintes mineures	

L'établissement aura une capacité de 700 places.

Pour permettre la réalisation de ce projet, le ministère a mis en œuvre la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents que sont le SCOT et les PLU.

C'est l'intérêt général qui permet l'utilisation de cette procédure.

Avant la mise en compatibilité :

Sites concernés (liste exhaustive)

	Sites existants qui pourraient faire l'objet d'un réinvestissement (sans consommation foncière supplémentaire)	Sites à créer ou développer
CA NÎMES METROPOLE	<ul style="list-style-type: none"> - Pôle Porte Ouest (Nîmes : St Césaire, marché Gare, Mas des rosiers, Mas des Juifs) - Base de travaux Ocvia (Nîmes) <i>espace à vocation économique déjà aménagé dans le cadre du chantier Ocvia et comptabilisé au titre des espaces consommés</i> - ZAE Georges Bousse (Nîmes) - ZAE Grézan 1,2,3,4 (Nîmes) - Port de St Gilles (requalification) 	<ul style="list-style-type: none"> - Magna Porta (Manduel, Redessan) - ZAE Mitra (St Gilles) - ZAE Grézan 5 (Nîmes) - Port de St Gilles (extension)

Prescriptions spécifiques

Positionnement et programmation

Lors de l'élaboration du projet de création ou d'extension de Zone d'Aménagement Economique (ZAE), le programme d'accueil du site intégrera à minima 70% de foncier dédié à des activités de production, de recherche et d'innovation ou de services aux entreprises issues de la stratégie de positionnement du SCOT. Le maître d'ouvrage du projet devra mettre en œuvre les moyens nécessaires à la réalisation effective de ce programme (commercialisation, communication, animation, partenariats).

Après la mise en compatibilité :

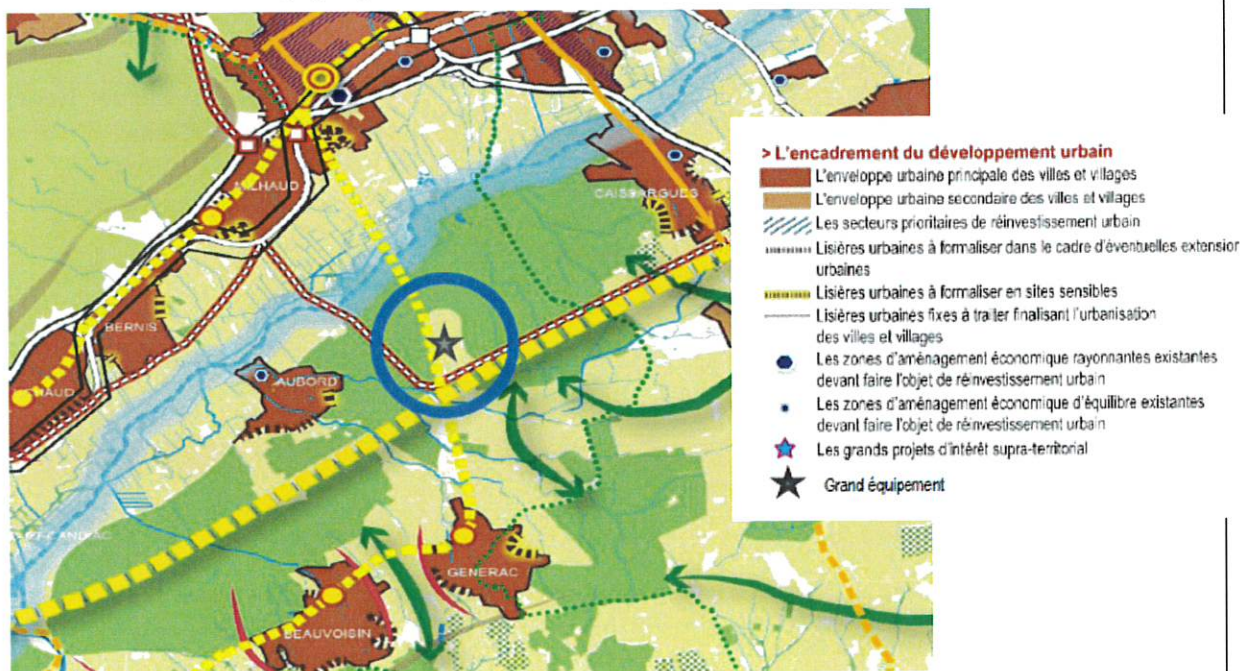
	Sites existants qui pourraient faire l'objet d'un réinvestissement (sans consommation foncière supplémentaire)	Sites à créer ou développer
CA NÎMES METROPOLE	<ul style="list-style-type: none"> - Pôle Porte Ouest (Nîmes : St Césaire, marché Gare, Mas des rosiers, Mas des Juifs) - Base de travaux Ocvia (Nîmes) espace à vocation économique (déjà aménagé dans le cadre du chantier Ocvia) accueillant un établissement pénitentiaire et comptabilisé au titre des espaces consommés - ZAE Georges Besse (Nîmes) - ZAE Grézan 1,2,3,4 (Nîmes) 	<ul style="list-style-type: none"> - Magna Porta (Manduel, Redessan) - ZAE Mitra (St Gilles) - ZAE Grézan 5 (Nîmes) - Port de St Gilles (extension)

Prescriptions spécifiques

Positionnement et programmation

Lors de l'élaboration du projet de création ou d'extension de Zone d'Aménagement Economique (ZAE), le programme d'accueil du site intégrera à minima 70% de foncier dédié à des activités de production, de recherche et d'innovation, d'établissement pénitentiaire ou de services aux entreprises issues de la stratégie de positionnement du SCoT. Le maître d'ouvrage du projet devra mettre en œuvre les moyens nécessaires à la réalisation effective de ce programme (commercialisation, communication, animation, partenariats). [...]

Cette DUP sera traduite graphiquement de la manière suivante :



Le comité syndical par délibération 2024-04-02-08d avait donné un avis favorable à cette modification du SCOT.

L'enquête publique s'est déroulée du 02 septembre 2024 au 3 octobre 2024. La commission d'enquête a émis un avis favorable à cette implantation et aux mises en compatibilités des documents de planification dont le SCOT.

S'appuyant sur les positions exprimées dans les conclusions motivées au chapitre 2 ci-dessus à l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête donne un

AVIS FAVORABLE

à la mise en compatibilité du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Gard avec les réserves suivantes :

- **que la Déclaration d'Utilité Publique soit prononcée par l'autorité compétente ;**
- **que le règlement et les documents graphiques soient actualisés comme indiqué au paragraphe 4.2 précédent.**

Nîmes le 31 octobre 2024

La commission d'enquête

Président : M. Daniel DUJARDIN



Le préfet sollicite un avis du comité syndical sur la mise en compatibilité après enquête publique.

Avis du Bureau : Favorable

Rapport d'Orientation Budgétaire

RAPPORTEUR : Gaël DUPRET, Vice-président

A. Rappel du compte administratif 2023 :

Le compte administratif principal 2023 fait apparaître les résultats suivants :

4	Fonctionnement		Investissement		Ensemble	
	Dépense ou déficit	Recettes ou excédents	Dépense ou déficit	Recette ou excédents	Dépenses ou déficit	Recettes ou excédents
Résultats reportés (2022)		209 202,09 €		74 445,06 €		283 647,15 €
Opération de l'exercice (2023)	572 245,35 €	493 877,81 €	8 412,84 €	59 106,30 €	580 658,19 €	552 984,11 €
Solde des opérations de l'exercice 2023	- 78 367,54 €		+ 50 693,46 €		- 27 674,08 €	

TOTAUX	572 245,35 €	703 079,90 €	8 412,84 €	133 551,36 €	580 658,19 €	836 631,26 €
RAR						
Résultat de clôture	+ 130 834,55 €			+ 125 138,52 €		+ 255 973,07 €

Le résultat des opérations de l'exercice 2023 fait ressortir un solde négatif de **78 367,54 €** en section fonctionnement, et un solde positif de **50 693,46 €** en section investissement.

En intégrant les excédents de l'année 2022, d'un montant de **+ 209 202,09 €** en fonctionnement et + 74 445,06 € en investissement, le résultat net de clôture de l'année 2023 s'élève à **+ 255 973,07 €** sans Restes A Réaliser.

A. Rappel du budget primitif 2024 :

La section fonctionnement s'équilibre à 569 485,55 € dont un report d'excédent de 130 834,55 € euros.

La section investissement s'équilibre 307 335,00 €, dont un report d'excédent de 125 138,52 €.

FONCTIONNEMENT			
DEPENSES		RECETTES	
<i>Charges à caractère général</i>	138 689,07 €	<i>Participation E.P.C.I.</i>	420 000,00 €
<i>Charges de personnel et frais assimilés</i>	248 900,00 €	<i>Excédent reporté</i>	130 834,55 €
<i>Autres charges et gestion courante</i>	68 500,00 €	<i>Remb tickets restau</i>	2 816,00 €
<i>Dot. amortissements</i>	55 847,00 €	<i>Amortissement subvention DGD</i>	5 835,00 €
<i>Virement vers la section Investissement</i>	57 549,48 €	<i>Subvention Région RNS</i>	10 000,00 €
TOTAL	569 485,55 €		569 485,55 €

INVESTISSEMENT			
DEPENSES		RECETTES	
<i>Immobilisations incorporelles</i>	294 500,00 €	<i>Subvention Etat (fond vert)</i>	68 800,00 €
<i>Immobilisations corporelles</i>	7 000,00 €	<i>Virement de la section fonctionnement</i>	57 549,48 €
<i>Subv d'investissement</i>	5 835,00 €	<i>Opérations d'ordre (recette d'amortissement)</i>	55 847,00 €
		<i>Excédent reporté</i>	125 138,52 €
TOTAL	307 335,00 €		307 335,00 €

Avis du Bureau : Favorable

Débat d'Orientation Budgétaire

5 **RAPPORTEUR** : Gaël DUPRET, Vice-président

Le DOB n'a pas fait l'objet de question.

Avis sur les montants des cotisations des EPCI pour 2025

RAPPORTEUR : Gaël DUPRET, Vice-président

Cotisations actuelles :

	2024		2025	
	Montant cotisation	Part EPCI	Montant cotisation	Part EPCI
BTA	40 752	9,7616%	40 873	9,7317%
NM	257 726	61,5347%	257 252	61,2504%
PC	36 544	8,7601%	36 546	8,7015%
PS	26 946	6,3990%	26 912	6,4077%
RVV	30 825	7,1231%	30 655	7,2988%
TC	27 207	6,4215%	27 762	6,6099%
Total scot	420 000,00	100%	420 000,00	100%

6

Elles ne suffiront pas couvrir les dépenses de fonctionnement et d'investissement pour 2025

Proposition de hausse des cotisations :

	2024		2025	
	Montant cotisation	Part EPCI	Montant cotisation	Part EPCI
BTA	40 752	9,7616%	52 551	9,7317%
NM	257 726	61,5347%	330 752	61,2504%
PC	36 544	8,7601%	46 988	8,7015%
PS	26 946	6,3990%	34 602	6,4077%
RVV	30 825	7,1231%	39 413	7,2988%
TC	27 207	6,4215%	35 694	6,6099%
Total scot	420 000,00	100%	540 000	100,0000%

Monsieur Gaël DUPRET rappelle qu'en 2025 il est prévu de financer un certain nombre d'études déjà lancée en 2024 concernant la révision du SCoT (Agence d'urbanisme, étude OCSOL, Evaluation environnementale, ...). Il est prévu la même charge de travail pour l'agence d'urbanisme en 2025 et 2026 qu'en 2024, donc des dépenses à hauteur de cette année (environ 143 000 euros).

Monsieur Michel DEBOUVERIE demande s'il ne serait pas envisageable de stopper la révision du nouveau SCoT, vu la conjoncture actuelle et le discours du nouveau Premier ministre (Michel BARNIER)

concernant le « Zéro Artificialisation Nette ». Cette remarque est reprise par Monsieur Juan **MARTINEZ**.

Madame Cécile **MARQUIER**, madame Patricia **VAN DER LINDE** et monsieur Jacky **REY** se posent la question également de la pertinence de tenir le même rythme que précédemment compte tenu de l'instabilité des lois actuellement.

Monsieur Gilles **GADILLE**, monsieur Julien **PLANTIER** et monsieur Jean-François **LAURENT** évoque la nécessité d'avancer la révision du SCoT au maximum, sachant que du retard a déjà été pris sur le planning initial de la révision. Le travail effectué actuellement permettra à la prochaine équipe de finir rapidement la révision.

Monsieur Gaël **DUPRET** rappelle que la hausse des cotisations pour 2025 permet de payer des études d'ores-et-déjà lancées, que l'on va devoir financer quoiqu'il arrive.

Monsieur le Président propose que la révision du SCoT soit ralentie, comme évoqué dans les précédentes réunions.

Il était prévu 3 années de travail pour l'Agence d'Urbanisme à hauteur de 143 000 euros environ par an de 2024 à 2026. L'année 2024 a été payé, l'année 2025 sera financée comme prévu également. Il est proposé que le budget (et le travail) prévu pour la révision pour 2026 soit étalé sur deux ans : 2026 et 2027.

Avis du Bureau : Favorable

Décision modificative n°1 du budget 2024

7

RAPPORTEUR : Gaël **DUPRET**, Vice-président

Le montant inscrit pour les amortissements est insuffisant. Avec le passage à la M57, il faut procéder à l'amortissement en année N et non plus en année N+1.

Le BP 2024 prévoit :

Section fonctionnement :

042	OPERATION D'ORDRES ET DE TRANSFERTS	55 847,00 €
6811	Dot. amortissements immob. incorp & cor	55 847,00 €

Section Investissement :

021	VIREMENT DE LA SECTION FONCTIONNEMENT	57 549,48 €
2802	doc urbanisme	53 120,00 €
28051	Logiciel Mise en place de Valoris	274,00 €
28183	Matériel de bureau, matériel inform.	2 121,00 €
28184	Mobilier	332,00 €

Avec le passage M57 (et amortissement en année N) **il faut au total : 59 278,92 €** répartis comme suit :

021	VIREMENT DE LA SECTION FONCTIONNEMENT	59 278,92 €
2802	doc urbanisme	55 728,62 €
28051	Logiciel Mise en place de Valoris	889,36 €
28183	Matériel de bureau, matériel inform.	209,14 €
28184	Mobilier	2 451,80 €

Dépenses de fonctionnement :

Chap/ligne	intitulé	BP 2024	DM	BM
6226	Honoraires	15 000,00 EUR	- 3 4331,92 EUR	11 568,08 EUR

Reporté en

Chap/ligne	intitulé	BP 2024	DM	BM
042/6811	Dot. amortissement	55 847,00 EUR	+ 3 431,92 EUR	59 278,92 EUR

Recette d'investissement :

Chap/ligne	intitulé	BP 2024	DM	BM
021	Virement de la sect invest	57 549,48 EUR	+ 3 4331,92 EUR	59 278,92 EUR

De plus il est important de choisir le mode d'amortissement de la réalisation du SCOT 3 qui impactera les amortissements.

En effet avec la M57 il est possible d'amortir les dépenses des travaux de révision une fois que le nouveau SCOT sera mis en service SCOT c'est-à-dire à l'approbation en 2027. L'avantage sera de continuer à amortir le SCOT 2 sans avoir en plus le SCOT 3 à amortir.

L'amortissement des travaux de la révision en même temps que la révision permet d'alimenter en année N et N+1 les dépenses d'investissements.

Inconvénient : cela se cumule avec l'amortissement SCOT 2.

Si le choix d'amortir la révision du SCOT lors de sa mise en œuvre du SCOT (en 2027) est actée, elle doit se faire via l'inscription de crédits à l'article 2328. Or lors de l'élaboration du budget en mars 2024, cet article n'a pas été abondé. Par conséquent il faudra une décision modificative pour transférer le montant de l'article du 202 (avec lequel on paie actuellement les factures de la révision) au 2328.

Avantage : on n'aura pas jusqu'en 2027 un double amortissement (SCOT 2 + SCOT 3).

Inconvénient : on se prive de ressources d'amortissement utilisable l'année d'après qu'il faudra remplacer soit par la hausse de cotisations soit par un emprunt.

Avis du Bureau : Favorable

Questions diverses

Monsieur le Directeur annonce qu'une adjonction à l'ordre du jour pour le Comité Syndical est prévue afin de pouvoir procéder au vote d'une délibération ayant pour objet un avenant au marché de la base Ocsol en cours.

8 Modification introduite par le présent avenant :

La proposition initiale prévoyait une mission de 5 mois à compter de la réception de l'ordre de service numéro 1.

L'ordre de service a été reçu le 18 juillet 2024. Par conséquent la mission se terminera au plus tard le 18 décembre 2024.

Afin de permettre le paiement en janvier 2025 de la dernière facture après service fait et vérifié, il est nécessaire de rallonger le délai de la mission de 2 mois sans surcoût.

LA SÉANCE EST LEVEE à 19h00

**Le Président du Syndicat Mixte
du S.C.O.T. du Sud Gard**



**Frédéric TOUZELIER,
Maire de Générac
Vice-Président de Nîmes métropole**