

**BUREAU DU SYNDICAT MIXTE
REGISTRE DES
DELIBERATIONS**

SEANCE DU : 27 NOVEMBRE 2018

<u>Référence du service :</u>	<u>Objet de la délibération</u>
Avis-PG/PL/EA-1d	<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</p> <p><u>MODIFICATION SIMPLIFIEE NUMERO 1 DU PLU DE SAINT-CÔME-ET-MARUEJOLS</u></p>
<u>Etaient présents(es) (11)</u>	
Philippe GRAS , Président	
André BRUNDU , Pierre GAFFARD-LAMBON , Jean-Jacques GRANAT , Fabienne RICHARD , Vice-Président(e)s	
Vincent ALLIER , Jean-Pierre BONDOR , Laurent BURGOA , Jean-Baptiste ESTEVE , Olivier PENIN , Jean-Noël RIOS , Conseillers syndicaux présents	
<u>Etaient représentés(ées) (0 pouvoir)</u>	
<u>Etaient excusés(ées), absents(es) (7)</u>	
Bernard CLEMENT , Jean-François LAURENT , Juan Antoine MARTINEZ , Laurent PELISSIER , Gaëtan PREVOTEAU , Vice-Président(e)s,	
Ivan COUDERC , Robert HEBRARD , Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé (e)s	
Membres afférents : 18 Membres en exercice : 18	

Monsieur Philippe GRAS, 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 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 ;

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 ;

Considérant la date d'opposabilité du S.CO.T du Sud Gard fixée au 6 septembre 2007 suite à l'accomplissement des mesures de publicités ad hoc dans les communes et Etablissements Publics de Coopération Intercommunale membres du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Gard ;

Considérant le PLU de SAINT-COME-ET-MARUEJOLS approuvé le 20 octobre 2010, ayant fait l'objet d'un avis favorable du Syndicat mixte du SCoT.

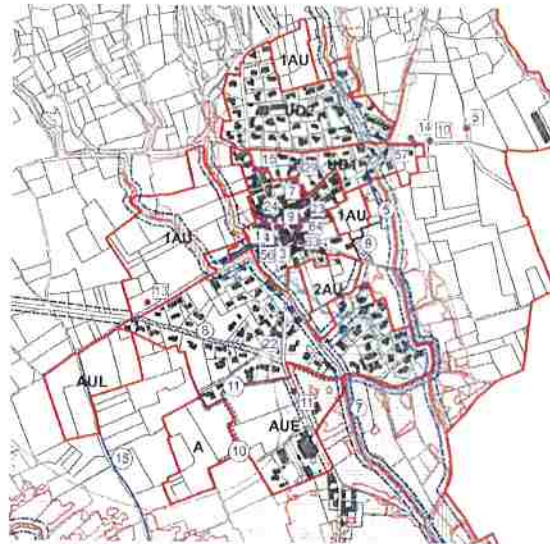
Considérant le dossier transmis au Syndicat Mixte le 10 octobre 2018 pour la modification simplifiée numéro 1 du PLU de SAINT-COME-ET-MARUEJOLS portant sur les éléments suivants :

- Mise à jour des éléments remarquables du patrimoine ;
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés sur la commune et le hameau de Maruejols ;
- Mise à jour du règlement de la zone A1 ;
- Prise en compte du PPRi du Rhône approuvé le 17 juillet 2017 ;
- Toilettage du règlement du PLU des zones UA et UD.

1/ Mise à jour des servitudes d'utilité publique jointes au PLU

La modification consiste à intégrer le PPRi du Rhône dans le PLU. Il est pris en compte :

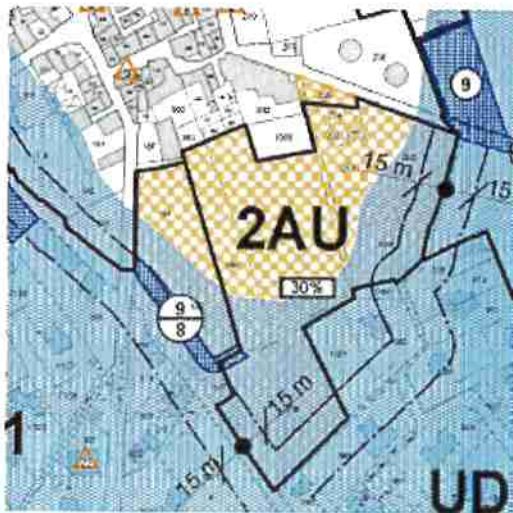
- Au sein du plan de zonage,
- Dans le règlement écrit, le règlement actuel reprend les règles du PPRi approuvé en 1996, la modification permet de l'actualiser au regard du nouveau PPRi,
- Dans le plan et la liste des servitudes d'utilité publique,
- Dans les annexes du PLU.



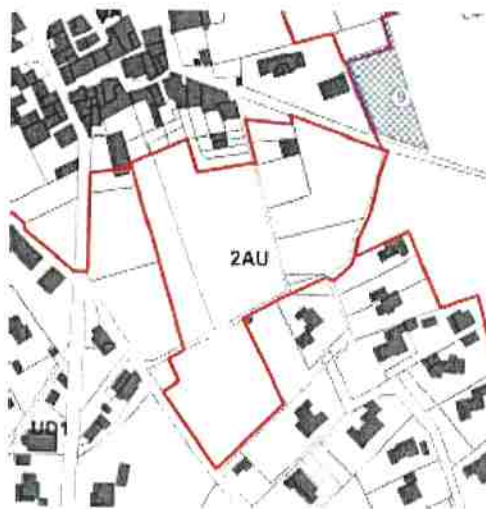
2/ Adaptation des Emplacements Réservés (ER)

La modification consiste à :

- supprimer des emplacements réservés, essentiellement liés à des aménagements routiers et de parcs de stationnement qui ont été réalisés. A noter, l'ER n°2 destiné à un parking (Fontaine de Robert) a été supprimé de façon à permettre la construction de logements sociaux. Le projet de logements sociaux est engagé par l'opérateur « Un Toit pour Tous ».
- Créer des emplacements réservés pour l'aménagement d'un parking et pour anticiper le besoin d'élargissement de voie pour la desserte du futur lotissement agricole.
- Supprimer un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale sur une zone 2AU (qui imposait la production minimale de 30% de logements sociaux).



Zoom ER Mixité sociale AVANT Modification



Zoom ER Mixité sociale APRES Modification

Extrait de la notice explicative de la modification simplifiée n°1 PLU de St-Côme-et-Maruejols p.88

Sur le plan réglementaire, le retrait de cet ER conduit à supprimer l'obligation de produire des logements sociaux dans la zone. Ceci vient à l'encontre de l'objectif « *préserver le caractère villageois et diversifier l'habitat* » du PADD du PLU de St-Côme-et-Maruejols, qui prévoit notamment la mise en place de cet emplacement réservé de mixité sociale.

Cependant, la suppression de cet ER correspond à une actualisation (sans volonté de supprimer l'objectif de production des logements sociaux) dans la mesure où l'acquisition du foncier a été

réalisée par l'Etablissement Public Foncier Occitanie qui, via une convention avec la commune, prévoit la production de 25% de logements sociaux à minima sur le site. De plus, la commune a engagé la mise en œuvre opérationnelle de ce projet avec l'opérateur « un Toit Pour Tous ».

3/ Adaptation des éléments du paysage identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

La modification consiste à ajouter de nouveaux éléments du paysage et du patrimoine à préserver via le PLU, dans le cadre de l'application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

La liste des éléments à préserver passe ainsi de 54 à 65 éléments identifiés. Ces nouveaux éléments sont repérés au plan de zonage.

4/ Adaptation du règlement de l'article 2 des zones UA et UD.

Le règlement assouplit les conditions dans lesquelles peuvent être admises les ICPE, reformule la mention spécifique liée à « artisanat de service » au profit d'une référence à un usage « artisanal » et remplace la référence à la S.H.O.N par la notion surface de plancher (conformément à la réglementation en vigueur).

5/ Adaptation du règlement de la zone Agricole (A)

La modification porte sur le règlement de l'article 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) de la zone agricole. Elle consiste à autoriser les serres agricoles sous condition qu'elles soient démontables et sans fondation.

Le BUREAU DU SYNDICAT MIXTE, après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : 10

(Monsieur Vincent ALLIER, élu à la commune de Saint-Côme-et-Maruéjols, ne prend pas part au vote)

Pour : 10....

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 de cette modification numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-COME-ET-MARUEJOLS.

ARTICLE 2^{ème} : De recommander de compléter les justifications concernant la suppression de l'emplacement réservé « mixité sociale » dans la notice explicative du dossier de modification simplifiée, afin de retranscrire la stratégie d'aménagement en cours de la commune.

ARTICLE 3^{ème} : 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
Maire de Codognan
Vice-président de Rhône-Vistre-Vidourle