

**CONSEIL SYNDICAL  
REGISTRE DES  
DELIBERATIONS**

**SEANCE DU : 11 octobre 2017**

<p><u>Référence du service :</u> AVIS : PG/PL-02d</p>	<p><u>Objet de la délibération</u></p> <p><b>AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. DU SUD GARD</b> (Commune de SAINT GERVASY)</p>
<p><b><u>Etaient présents(es) (30)</u></b></p> <p>Philippe GRAS, <i>Président</i></p> <p>André BRUNDU, Pierre GAFFARD-LAMBOND, Jean-Jacques GRANAT, Jean-François LAURENT, Laurent PELISSIER, Gaëtan PREVOTEAU, Fabienne RICHARD, <i>Vice-Président(e)s présent(e)s</i></p> <p>Vincent ALLIER, Jean-Pierre BONDOR, Laurent BURGOA, Marie-Reine DELBOS, Jean-Luc DESCLOUX, Gilles DONADA, Alex DUMAGEL, Michel FEBRER, Richard FLANDIN, Marc FOUCON, Nathalie GARCIA-CREPIN, Marie-Françoise MAQUART, Guy MAROTTE, Vivian MAYOR, Maurice MOURET, Murielle NEPOTY, Olivier PENIN, Nicole PERRAU, Marie-France RAINVILLE, Jacky RAYMOND, Guy SCHRAMM, Joël VINCENT, <i>Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent (e)s</i></p> <p><b><u>Etaient représentés(ées) (4 pouvoirs)</u></b></p> <p>Jean-Baptiste ESTEVE, donne pouvoir à Jean-François LAURENT ; Pierre MAUMEJEAN donne pouvoir à Marielle NEPOTY ; Bernadette POHER donne pouvoir à Michel FEBRER ; Jacky REY, donne pouvoir à Philippe GRAS.</p> <p><b><u>Etaient excusés(ées), absents(es) (54)</u></b></p> <p>Bernard CLEMENT, Juan MARTINEZ, <i>Vice-Président(e)s absent(e)s</i></p> <p>William AIRAL, Nadine ANDREO, Marie-Paule ARMAND, Joseph ARTAL, Sonia AUBRY, René BALANA, Jacques BONHOMME, Maryan BONNET, Pilar CHALEYSSIN, Sylvie COMPEYRON, Ivan COUDERC, Robert CRAUSTE, Marianne CREPIN, Jean-Paul CUBILIER, Alain DALMAS, Jean DENAT, Alain DUPONT, Arthur EDWARDS, Eline ENRIQUEZ-BOUZANQUET, Marilyne FOULLON, Philippe FOURNIER-LEVEL, Jean-Pierre FUSTER, Michel GABACH, Maurice GAILLARD, Gérard GIRE, Pascal GOURDEL, Théos GRANCHI, Robert HEBRARD, Michaël MANEN, Antoine MARCOS, Pierre MARTINEZ, Jean-Claude MAZAUDIER, Michel MISSOT, Thierry PESENTI, Corine PONCE-CASANOVA, Bernard PRADIER, Thierry PROCIDA, Serge REDER, Olivier RIGAL, Jean-Noël RIOS, Catherine ROCCO, Sophie ROULLE, André SAUZEDE, Jean-Rémy SOLANA, Jean-Marc SOULAS, Joël TENA, Jean-Michel TEULADE, Gilles TIXADOR, Frédéric TOUZELLIER, Gilles TRAUULET, Lucien VIGOUROUX, Muriel VOLLE-ROGEL, <i>Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s ou absent(e)s</i></p> <p style="text-align: right;"><b>Sièges : 88 Membres en exercice : 88</b></p>	

**Monsieur Joël VINCENT, maire de Saint-Gervasy, 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 Saint-Gervasy sollicite l'avis de l'organe délibérant du SCoT du Sud du Gard sur son PLU arrêté.

**Considérant** les principaux éléments du diagnostic suivants :

La commune est située à 10 kms au nord-est de Nîmes. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole.

**La démographie :**

Saint-Gervasy bénéficie d'une dynamique démographique positive. La population communale s'établissait à **1793 habitants en 2014**. A partir de 1990, on observe un fléchissement de la croissance avec des taux inférieurs à 2%, pour atteindre le taux de **1,1%/an entre 2008 et 2013**.

La taille des ménages s'établit à **2,6 personnes par foyer en 2012**.

**Le logement :**

La commune comptait **703 logements en 2012** (756 logements estimés en 2015). Le parc de logements est composé pour 93% de résidences principales, 4% de logements vacants, 3% de résidences secondaires. Il est peu diversifié : **la maison individuelle de plus de 4 pièces est prépondérante**.

Le Plan Local de l'Habitat de Nîmes Métropole **prévoit la production de 30 logements sociaux** sur 6 ans. La commune en a déjà produit 15 et une opération de réhabilitation actuellement en cours permettra de créer 16 nouveaux logements, permettant ainsi d'atteindre **31 logements sociaux en 2018**.

**La consommation de l'espace entre 2002 et 2015 (13 ans) :**

- Consommation d'espaces agricoles et naturels : **8,7 ha soit 0,67 ha par an**
- Constructions nouvelles : 136 logements
- 10,4 logements par an
- Surface moyenne des terrains 640 m<sup>2</sup> soit une densité de 15 logements par hectare.

**Les besoins en logements estimés à l'horizon 2030 : 190 nouveaux logements**

- La décohabitation (passage de 2,6 à 2,4 personnes par ménage) génère un besoin de 60 logements

- Les logements sous-occupés (vacance-résidence sec.) génèrent un besoin de 38 logements
- Le renouvellement du parc génère un besoin de 15 logements
- L'accroissement démographique de 200 habitants (+1%) génère un besoin de 77 logements

#### **Les disponibilités foncières :**

- **4,7 ha de foncier disponible** au sein de l'enveloppe urbaine dont 2,7 ha en dents-creuses et environ 2 ha en division parcellaire et mutation.
- Un potentiel estimé de 85 logements (30 logements en dent-creuse et 40 en mutation avec application d'un coefficient de rétention de 30% et 15 logements en renouvellement urbain).

#### **Emploi et l'économie:**

En 2012, le taux d'activité s'établit à 73,3% de la population et le taux de chômage à 11,4%.  
153 établissements et 91 entreprises sont implantés sur le territoire communal, dont 40% depuis plus de 10 ans. La commune dispose de commerces, et services de proximité au sein du village.

#### **L'agriculture :**

La commune compte 16 exploitations en 2010 et la **Surface Agricole Utile représente 194 ha**. Les terres agricoles se concentrent essentiellement sur la moitié Sud du territoire. 3 périmètres AOC couvrent le territoire (huile d'olive et olives de Nîmes, taureau de Camargue).

#### **Les transports et les déplacements :**

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité : elle est traversée par l'A9 (et dispose d'un échangeur à proximité) et la RD6086. Le taux de motorisation des ménages est élevé (95%).

La desserte en transport en commun est assurée par les services de transports TANGO de la communauté d'agglomération et de 2 lignes du réseau départemental EDGARD.

La commune est concernée par les travaux de réalisation du Contournement Nîmes Montpellier.

Elle connaît des problématiques d'organisation stationnement dans le village et les entrées de ville, en particulier l'entrée ouest (ZA), présentent des enjeux de sécurité et de qualité paysagère.

#### **Equipements de la commune :**

La commune possède un niveau d'équipement public adapté aux besoins actuels.

- Alimentation en Eau Potable (AEP) : Les capacités apparaissent suffisantes pour accueillir 200 habitants supplémentaires (présence captages de St-Didier et de Crève Caval).
- Assainissement : la commune dispose d'une station d'épuration partagée avec la commune de Bezouze d'une capacité de 4600 équivalents habitants. La capacité actuelle permet d'accueillir une population supplémentaire de 300 habitants environ. Cette STEP sera remplacée à terme par une nouvelle sur la commune de Marguerittes, dont le dimensionnement tiendra compte des perspectives de développement de la commune. La commune est dotée d'une carte d'aptitude des sols.

**Considérant** les éléments principaux de l'état initial de l'environnement suivants :

#### **Paysage et patrimoine**

Les éléments structurants du paysage et du patrimoine sont :

- Le réseau hydrographique composé du Canabou et du Vistré qui traversent l'ouest et le sud de la commune et de petits ruisseaux temporaires
- Petits édifices et édicules composant le patrimoine rural,
- Entités paysagères: les collines des garrigues et la plaine du Vistré
- Un tissu urbain ancien caractéristique méditerranéen et viticole.
- Les entrées de villes dont le paysage se dégradent.

Les enjeux paysagers sont directement liés à la banalisation du développement urbain et à la perte de lisibilité des perceptions (notamment sur le contraste entre les collines boisées et la plaine habitée et cultivée, les ruptures topographiques...).

### **Les enjeux écologiques**

La commune présente un patrimoine écologique reconnu et fragile. Le secteur des abords du Vistre, la mosaïque agricole de la plaine et les garrigues concentrent des milieux naturels d'intérêt. L'artificialisation par les infrastructures (autoroute, CNM...) et la progression de l'urbanisation forment des coupures pour la circulation de la faune. Saint-Gervasy est couverte par :

- **1 ZIEFF de type 1** : « Plaine de Manduel et Meynes »,
- **1 ZNIEFF de type 2** « Plateau Saint-Nicolas »,
- **4 espaces naturels sensibles** « Costières nimoises », « Camps des garrigues » ; « haute vallée du Vistre » ; « Aqueduc romain de Nîmes »
- **Natura 2000** : ZPS « Costières nimoises ».

### **La Trame Verte et Bleue**

Le PLU reconnaît :

- L'intérêt écologique des garrigues et des espaces agricoles et leurs rôles pour le maintien des continuités écologiques.
- Les corridors entre le nord et le sud de la commune sont très fortement contraints par les infrastructures de déplacement, surtout l'autoroute A9 qui forme une barrière quasi infranchissable.
- La nécessité de maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages de part et d'autre de la commune de Saint-Gervasy.
- L'Espace de Bon Fonctionnement défini par l'EPTB du Vistre au niveau du Vistre et ses abords afin d'intégrer son rôle de corridor écologique.
- La Plaine du Vistre et les costières (couvrant la partie moitié sud de la commune) identifiées comme réservoir de biodiversité par le SRCE Languedoc-Roussillon.

### **Les risques et les nuisances :**

La commune est impactée par :

- Les risques liés au transport de marchandises dangereuses, et les nuisances sonores sur l'A9 et la RD6086.
- Feu de forêt sur la partie nord de la commune (les garrigues et pinèdes).
- Risque sismique- zone de sismicité 3 (modérée).
- Inondation par débordement et par ruissellement, application du PPRI du bassin du Vistre.

### **Considérant les perspectives d'évolution suivantes :**

Le projet du PLU repose sur l'accueil de 200 habitants supplémentaires, soit un rythme de 1% par an pendant 15 ans, afin d'atteindre 2100 habitants permanents. Il génère un besoin de 190 nouveaux logements sur la période 2015-2030, soit un rythme moyen de 12,6 logements/an.

### **Considérant les objectifs du PADD suivants :**

#### **Orientation 1**

**Prendre en compte les contraintes du territoire et réduire l'exposition aux risques naturels, conditions nécessaires à un développement mesuré et durable.**

La commune souhaite maîtriser l'exposition des habitants aux risques : respecter les préconisations du PPRI, améliorer le dimensionnement du réseau pluvial et de préserver le maillage végétal qui contribue à la limitation des écoulements.



### **Orientation 2**

#### **Accompagner une croissance démographique modérée du village par la densification et la construction de quartiers d'habitations adaptés aux besoins de la population.**

L'objectif de la commune est de conforter l'identité villageoise et le cadre de vie en favorisant un habitat dense de type « maisons de village » à proximité du centre. Son objectif est aussi de développer les équipements publics et améliorer l'offre de services et de commerces.

Le projet repose sur :

- le comblement des dents-creuses : environ 30 logements estimés
- la densification, la mutation et le renouvellement du tissu urbain : 55 logements estimés,
- la création d'un nouveau quartier en extension nommé « Les Grands Jardins » d'un potentiel de 100 logements. Une densité supérieure aux 20logements/ha exigés par le SCoT.

C'est aussi dans cette zone que sera développée une zone d'activité de 6000m<sup>2</sup> qui a pour vocation d'accueillir des entreprises du village.

- la diversification des types d'habitat pour remédier à l'uniformité du parc de logements. La commune produira 16 logements sociaux nouveaux d'ici 2018 et impose une part de 20% de logements sociaux dans les nouvelles opérations d'ensemble.

### **Orientation 3**

#### **Prendre en compte l'existence des réseaux viaires : A9, RD6086, raccordement CNM et leurs impacts sur le territoire**

L'objectif de la commune est ici de réduire l'exposition aux nuisances associées à l'A9 et la RD6086 et de tirer parti de leur présence.

### **Orientation 4**

#### **Préserver et renforcer les milieux naturels et agricoles, les paysages et le patrimoine en harmonie avec le développement de la commune.**

L'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels est une réduction de 70% des surfaces consommées annuellement par rapport aux 15 dernières années, soit une consommation de 2,86 ha sur 15 ans.

### **Orientation 5**

#### **Maintenir et développer le tissu économique local en créant des outils adaptés aux professionnels**

Le PADD prévoit :

- le renforcement de la zone commerciale située en entrée de bourg (ouest)
- la création d'une nouvelle zone d'activités pour répondre aux besoins d'installation des entreprises locales sur la commune.

### **Orientation 6**

#### **Accompagner la croissance du village par la création de nouveaux équipements publics, l'amélioration des déplacements, du stationnement, des entrées de ville et la valorisation du cadre de vie**

### **Orientation 7**

#### **Réaliser un projet en cohérence avec les partenaires : Nîmes Métropole, communes voisines rassemblées le long de la RD6086 et de la voie ferrée.**

**Considérant** les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivante :

**OAP 1 : Les grands jardins**

Superficie : 2,27 ha. Cette zone n'est pas inondable, elle est actuellement à vocation agricole.

Le projet consiste à réaliser un quartier résidentiel soumis à opération (s) d'ensemble.

Un seuil de 20% minimum de logements sociaux est fixé pour la zone.

Le potentiel est estimé à « une centaine de logements » (soit une densité moyenne estimée de 44 logements/ha). Aucune densité minimale n'est fixée pour la zone.

L'OAP favorise la mixité de logement et la qualité des espaces extérieurs privés et publics. Elle est organisée en « sous-secteurs » pour lesquels des typologiques d'habitat individuel dense sont proposées : maisons de villes avec cœurs d'îlots jardinés, maisons sur jardin, petits collectifs en R+1 avec jardin. Elle met l'accent sur la qualité architecturale et paysagère de l'opération, en requérant un traitement des espaces publics soigné et l'intégration des modes doux.

**OAP 2 : la zone économique**

Superficie : 0,62 ha. Le secteur est concerné par les aléas inondation forts et moyens (classement FU et MU au PPRI). Cette zone est mitoyenne des « grands jardins ». L'orientation d'aménagement tient compte des risques en n'autorisant les constructions de bâtiments qu'en zone d'aléa moyen et les parkings en zone d'aléa fort. Elle établit des critères architecturaux et paysagers.

**Considérant que** le zonage du PLU dispose de:

- **4,7 ha de potentiel constructible en densification estimé** (par les services du SCoT) au sein des zones U à vocation mixte. **Estimation capacité d'accueil environ : 90 logements.** Pour l'habitat, le PLU répartit 48% de la production de logements dans les zones U au sein de l'enveloppe urbaine actuelle et 52% en extension.
- **2,92 ha de zones 2AU** dédiés à une urbanisation en extension à court et moyen termes dont 2,27 ha pour la zone d'habitat 2AU (environ 100 logements) et 0,65 ha pour la zone économique 2AUe.

Le CONSEIL SYNDICAL après en avoir délibéré;

**DECIDE, à l'unanimité**

Exprimés : 33 (dont 4 pouvoirs)

*(Monsieur Joël VINCENT, Maire de Saint-Gervasy, ne prend pas part au vote)*

Pour : ...33.....

Contre : .....0.....

Abstention : .....0.....

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : 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 P.L.U. arrêté de la commune de Saint-Gervasy, sous réserve que l'orientation d'aménagement et de programmation portant sur le secteur « des Grands Jardins » soit complétée d'une mesure fixant une densité minimale de 20 logements par hectare.

**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  
Maire de Codognan  
Vice-Président de Rhôny Vistre Vidourle

