



**S C O T
SUD GARD**

N° [2015-10-05-02d]

CONSEIL SYNDICAL REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU : 05 OCTOBRE 2015

<u>Référence du service :</u>	<u>Objet de la délibération</u>
Avis – PG/GC/VM-02d	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 MONTPEZAT)
<u>Etaient présents(es) (41)</u> Philippe GRAS, Président André BRUNDU, Bernard CLEMENT, Pierre GAFFARD-LAMBON, Jean-François LAURENT, Gaëtan PREVOTEAU, Fabienne RICHARD, <i>Vice-Président(e)s</i> Nadine ANDREO, Marie-Paule ARMAND, Sonia AUBRY, Jean-Pierre BONDOR, Maryan BONNET, Laurent BURGOA, Ivan COUDERC, Marianne CREPIN, Marie-Reine DELBOS, Jean-Luc DESCLOUX, Gilles DONADA, Jean-Baptiste ESTEVE, Michel FEBRER, Richard FLANDIN, Philippe FOURNIER-LEVEL, Pierre FUSTER, Maurice GAILLARD, Pascal GOURDEL, Théos GRANCHI, Marie-Françoise MAQUART, Guy MAROTTE, Vivian MAYOR, Michel MISSOT, Maurice MOURET, Marielle NEPOTY, Nicole PERRAU, Corine PONCE-CASANOVA, Marie-France RAINVILLE, Jacky RAYMOND, Jean-Noël RIOS, Catherine ROCCO, André SAUZÈDE, Joël TENA, Muriel VOLLE-ROGEL, Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent (e)s	
<u>Etaient représentés(ées) (7 pouvoirs)</u> William AIRAL donne pouvoir à Jean-Noël RIOS ; Pilar CHALEYSSIN, donne pouvoir à Philippe GRAS ; Alain DUPONT donne pouvoir à André BRUNDU ; Jean-Jacques GRANAT, donne pouvoir à Nadine ANDREO ; Pierre MAUMEJEAN, donne pouvoir à Marielle NEPOTY ; Sophie ROULLE, donne pouvoir à Marie-Reine DELBOS ; Frédéric TOUZELLIER donne pouvoir à Gaëtan PREVOTEAU.	
<u>Etaient excusés(ées), absents(es) (41)</u> Juan Antoine MARTINEZ, Laurent PELISSIER, <i>Vice-Présidents</i> Vincent ALLIER, Joseph ARTAL, René BALANA, Jacques BONHOMME, Sylvie COMPEYRON, Robert CRAUSTE, Nathalie CREPIN, Jean-Paul CUBILIER, Alain DALMAS, Marie-José DOUTRES, Alex DUMAGEL, Arthur EDWARDS, Eline ENRIQUEZ-BOUZANQUET, Marc FOUCON, Marilyne FOULLON, Michel GABACH, Gérard GIRE, Robert HEBRARD, Michaël MANEN, Antoine MARCOS, Pierre MARTINEZ, Jean-Claude MAZAUDIER, Olivier PENIN, Thierry PESENTI, Bernadette POHER, Bernard PRADIER, Thierry PROCIDA, Serge REDER, Jacky REY, Olivier RIGAL, Frédéric SALLE-LAGARDE, Guy SCHRAMM, Jean-Rémy SOLANA, Jean-Marc SOULAS, Jean-Michel TEULADE, Gilles TIXADOR, Gilles TRAUJLET, Lucien VIGOUROUX, Joël VINCENT, Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé (e)s	
Membres afférents : 89 Membres en exercice : 89	

Monsieur, Philippe GRAS, Président, expose :

Vu l'article L.111-1-1 (5^{ème} alinéa) et L. 122-1 (dernier alinéa) du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'article L.122-2 du code de l'urbanisme ;

Vu l'article R. 122-5 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 Montpezat sollicite, par une transmission de l'ensemble du dossier le 6 juillet 2015, l'avis de l'organe délibérant du SCoT du Sud du Gard sur l'arrêt du projet de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commune de Montpezat fait partie de la Communauté de communes Pays de Sommières.

Considérant les éléments du DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE suivants :

- **Une croissance démographique en constante évolution :**

La population communale était de 1060 habitants en 2012. Entre 1999 et 2009 le taux moyen d'évolution de la population était de +1,7%. Cette croissance a essentiellement été due à l'arrivée de nouvelles populations : Montpezat est une commune attractive. Même si on note une tendance au vieillissement, la structure de la population reste dominée par les jeunes couples avec enfants. La taille moyenne des ménages est en légère baisse (2,6 personnes / ménage).

- **Logement**

La commune comptait 447 logements en 2009. 89% de ce parc est composé de résidences principales. Les logements vacants sont peu nombreux (environ 5% du parc). La maison individuelle domine la composition du parc.

La part de logements sociaux est significative pour une commune de cette taille avec 21 logements locatifs sociaux existants auxquels s'ajoutent 40 logements locatifs sociaux en projet (20 dans la ZAC du Grès et 20 dans le cadre de la « maison en partage »). Ce projet de ZAC a fait l'objet d'une dérogation du SCOT car son élaboration a été complétée avant l'approbation finale du SCOT.

La Communauté de Communes du Pays de Sommières dispose d'un Plan Local de l'Habitat (PLH). Concernant la commune de Montpezat, les objectifs de production en logements sont de 18 logements environ par an, soit 110 logements au total sur la durée du PLH (2010-2016).

- **Analyse urbaine et foncière**

Il existe des disponibilités foncières résiduelles au sein du tissu existant (potentiel d'environ 30 logements). Si on y ajoute les projets d'envergure en cours : ZAC du Grès (96 nouveaux logements) et opération mixte mêlant « maison en partage » et opération d'habitat (43 nouveaux logements), on obtient un potentiel total d'environ 170 logements (soit environ 375 habitants).

- **Economie**

En 2009, environ 69% de la population communale de 15 à 64 ans est active. De plus en plus d'actifs habitant la commune n'y travaillent pas. En effet, la population a fortement augmenté ces dernières années tandis que le nombre d'emplois créés dans la commune reste faible (+21 en 10 ans). La commune a une vocation résidentielle plus que d'activités.

Depuis vingt ans, l'activité agricole a décliné sur la commune de Montpezat : 52 exploitations agricoles avaient leur siège dans la commune en 1988, il n'en subsiste que 28 en 2010. Les terres agricoles ont diminué : la Surface Agricole Utilisée (SAU) est passée de 361 à 276 ha soit une diminution de -23% environ. La commune est concernée par plusieurs appellations et signes de qualité : AOC-AOP « Coteaux du Languedoc », AOC - AOP « Huile d'olive de Nîmes », AOC - AOP « Olive de Nîmes »...

- **Déplacements et transports**

La commune est facilement accessible depuis Nîmes ou Sommières, notamment par la RD 999 et la RD 22. Malgré quelques aménagements ponctuels sur certains trottoirs, il n'existe actuellement pas de cheminements doux sur la commune. La commune est desservie par la ligne D40 « Le Vigan – Nîmes » du réseau de bus du Conseil Départemental (Edgard) plusieurs fois par jour.

- **Equipements et vie sociale**

Des équipements globalement suffisants et bien adaptés à la taille de la commune mais des manques dans certains domaines : services de proximité (absence d'agence postale par exemple). Certains équipements actuels sont parfois vieillissants et peu adaptés à l'accueil des personnes à mobilité réduite. L'arrivée de nouveaux habitants (notamment avec l'urbanisation de la ZAC du Grès) va entraîner de nouveaux besoins.

- **Réseaux et déchets**

La ressource eau apparaît suffisante pour répondre aux besoins liés au développement attendu de la commune (pointe maximale prélevée de 1600 m3/j en été contre une capacité maximale autorisée de 2400 m3/j à l'échelle du SIAEP qui dessert 8 communes). La station d'épuration a une capacité de 1200 équivalents/habitants avec une marge confortable en termes de capacité de traitement des eaux usées (environ + 700 équivalents/habitants).

- **Les risques**

La commune est fortement contrainte par la problématique risque inondation et n'est pas couverte par un PPRI. Le risque inondation est très important du fait d'un réseau hydrographique dense et appartenant à un bassin versant sensible aux crues. Le quartier du Gérancieux est fortement exposé en cas d'inondation. Des risques technologiques sont à prendre en compte le long de la RD999 et en limite Est de la commune.

- **Paysage et patrimoine**

Plaine agricole et massifs de garrigues composent l'arrière plan des paysages de la commune. Certaines constructions diffuses viennent parfois perturber la lecture de la silhouette remarquable du village depuis la plaine agricole.

- **Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'approbation du PLU**

Environ 4,8 ha (exclusivement agricoles ou apparentés) ont été consommés en extension du village entre 2002 et 2012.

- **Justification des choix retenus pour élaborer le PADD**

Les perspectives démographiques (400 nouveaux habitants attendus à l'horizon 2025) ont été établies notamment sur la base des projets d'urbanisation en cours et du potentiel de production au sein du tissu urbain existant, conformément à la loi ALUR.

La ZAC du Grès en cours d'urbanisation (environ 230 habitants attendus) et le projet de « maison en partage » avec l'habitat libre lié à l'opération (environ 75 habitants attendus au total), représentent la grande majorité (305 habitants environ) des nouveaux habitants attendus à l'horizon 2025. La mobilisation du potentiel de production de logement au sein du tissu urbain existant représente un potentiel d'environ 70 nouveaux habitants (environ 30 logements). La zone 2AU2 de la Queyrade sera essentiellement dédiée à la construction de nouveaux équipements (salle polyvalente, aire de stationnement), mais elle pourra accueillir quelques logements (environ 10 habitants supplémentaires).

Enfin, les légères extensions de la zone UC sur ses franges (continuité de la ZAC du Grès et Est du village) représentent un potentiel d'environ 15 nouveaux habitants (6 logements environ). Cet objectif d'accueil de population est en adéquation avec la capacité de la station d'épuration ainsi qu'avec la ressource en eau.

Synthèse de la production maximum de logements à l'horizon 2025

	Nombre de logements	Nombre d'habitants*
ZAC du Grès (zone UCz)	96	230
Maison en partage (zone 2AU1)	20	20
Habitat libre autour de la maison en partage	23	55
Potentiel au sein du tissu urbain existant (« dents creuses », densification et mutation)	30	70
La Queyrade (zone 2AU2)	4	10
Extensions limitées de la zone UC sur ses franges	6	15
TOTAL	180	400

Calculé sur la base de 2,4 hab/log sauf pour la maison en partage où 1 hab/log

Considérant les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Le rythme d'évolution de la tâche urbaine va se réduire jusqu'à l'horizon 2025. On passe d'une consommation de +4,8 hectares entre 2002 et 2012 à une consommation maximale potentielle d'environ +4,35 hectares à l'horizon 2025.

Considérant les enjeux mis en évidence :

- Accompagner l'évolution démographique attendue en produisant des logements adaptés (notamment au vieillissement de la population).
- Poursuivre le développement de la commune en modérant la consommation d'espace.
- Densifier le tissu urbain existant, notamment par l'intermédiaire de réhabilitations dans le centre ancien et par urbanisation des dernières « dents creuses » situées au sein des zones urbaines.
- Permettre la création d'une zone d'activités, afin de répondre aux besoins des artisans et de développer l'emploi à Montpezat.
- Mettre en place un plan de circulation permettant d'améliorer l'accessibilité au centre du village.
- Créer de nouveaux espaces de stationnement, en particulier aux abords du centre du village et pouvant notamment répondre aux besoins ponctuels liés aux manifestations festives ou sportives.
- Adapter les équipements à l'arrivée de nouveaux habitants : prévoir la réalisation de nouveaux équipements (notamment pour favoriser le lien social) et développer les services de proximité.

Considérant que le PADD s'appuie sur les orientations suivantes:

ORIENTATION 1 : Maîtriser la croissance démographique et limiter la consommation d'espace en assurant un développement urbain de qualité

- Accueillir de nouvelles populations dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé
La population attendue à l'horizon 2025 à Montpezat est d'environ 1500 habitants, soit l'accueil d'environ 400 habitants supplémentaires (production d'environ 180 nouveaux logements, y compris ZAC du Grès en cours de réalisation).
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en promouvant de nouvelles formes d'urbanisation
 1. Comblen en priorité les disponibilités foncières au sein du tissu urbain existant (« dents creuses »).
 2. Permettre la densification et la mutation du tissu existant, tout en conservant l'identité villageoise et la qualité de vie.
 3. Stopper le « mitage » des espaces périphériques au village
 4. Etendre l'urbanisation de manière limitée et au contact du bâti existant
 5. Promouvoir de nouvelles formes urbaines plus denses
- Favoriser la mixité urbaine et sociale
 1. Proposer une offre en logements de tailles et de typologies diversifiées.

ORIENTATION 2 : Améliorer l'attractivité et le fonctionnement du village

- Améliorer les déplacements (y compris modes doux) et le stationnement dans le village
 - o Faciliter les circulations vers le centre du village.
 - o Améliorer les liaisons entre les quartiers pavillonnaires, le centre du village et les équipements de la commune,

- o Développer un réseau de cheminements doux
- o Favoriser le recours aux transports en commun
- o Mettre en place des zones de stationnement de qualité

- Permettre la réalisation de nouveaux équipements
 1. Prévoir la réalisation de nouveaux équipements communaux
 2. Améliorer l'accessibilité et les liaisons entre les zones habitées et ces équipements, existants ou à venir
 3. Poursuivre l'amélioration des différents réseaux (AEP, eaux usées, etc...)
 4. Améliorer et développer les réseaux et équipements numériques
 5. Permettre l'extension de la station d'épuration et la construction d'un bâtiment public destiné aux activités de chasse

- Améliorer la qualité des espaces publics
 1. Préserver et améliorer les espaces publics existants, notamment à travers la végétalisation et la valorisation du patrimoine
 2. Mettre en place de nouveaux espaces publics de qualité

- Favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques
 1. Permettre l'accueil d'activités économiques compatibles avec le voisinage des zones habitées, dans le secteur de la Queyrade.
 2. Favoriser l'accueil de nouveaux commerces diversifiés et de proximité
 3. Permettre le changement de destination encadré de mas agricoles de qualité

ORIENTATION 3 : Préserver le cadre de vie et le patrimoine agricole et naturel

- Protéger la silhouette du village et valoriser le patrimoine bâti
 1. Préserver le caractère des zones agricoles situées au pied du village,
 2. Interdire toute construction nouvelle en contrebas du village, dans les secteurs du cône de vues.
 3. Soigner les franges urbaines et les interfaces entre urbanisation et zones agricoles ou naturelles
- Préserver les espaces agricoles
 1. Préserver le caractère agricole de la commune, notamment en stoppant le mitage de la plaine par l'urbanisation et en valorisant et en soutenant les productions agricoles.
 2. Préserver le cône de vue sur le village

- Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques
 1. Protéger les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et notamment :
 - " Le Bois de Lens,
 - " Les garrigues, notamment celles identifiées par l'ENS Garrigues de Nîmes,
 - " Les zones agricoles situées au Nord de la RD999,
 - " Les espèces floristiques et faunistiques remarquables.
 2. Maintenir, restaurer et créer des corridors écologiques.
 3. Assurer des continuités naturelles entre les différents quartiers d'habitat et les principaux espaces naturels de la commune
 4. Développer l'urbanisation en préservant les paysages contrastés de Montpezat.

- Prendre en compte les risques naturels et les nuisances
 1. Préserver des zones de débordement le long des ruisseaux
 2. Améliorer la gestion et le recueil des eaux pluviales
 3. Prendre en compte le risque de feux de forêt

- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables
- 1. Diversifier les sources et les productions d'énergies alternatives et permettre le recours aux énergies renouvelables liées au bâti
- 2. Concevoir les espaces publics dans un souci de gestion économe des ressources

Considérant les deux OAP suivantes :

O.A.P : opération mixte « maison en partage » et habitat

Superficie : 1.38 ha

L'opération fait l'objet d'un projet global comprenant une « maison en partage » destinée à l'accueil des personnes âgées et handicapées (habitat locatif à vocation sociale, environ 20 logements), ainsi qu'une maison médicale.

Le projet comportera également 20 logements de type 2 et type 3 avec jardins privatifs, un local commun résidentiel, un jardin commun et un parking de 25 places de stationnement environ. Enfin, de l'habitat libre en accession (environ 23 logements) sera organisé autour de cet élément central. Ce secteur d'habitat comprendra :

- Un secteur d'habitat dense (14 parcelles de 250 m² en moyenne) organisé autour d'une placette aménagée.
- Un secteur d'habitat moins dense composé de 9 parcelles pour des résidences pavillonnaires (parcelles allant de 250 à 450 m² environ).

O.A.P : Secteur de la Queyrade

Superficie : 1.8 ha

Le secteur de la Queyrade est destiné à accueillir une opération mixte, mêlant équipements publics, habitat et activités économiques. Il fait l'objet d'un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier Régional Languedoc-Roussillon (EPFR-LR) avec lequel la commune a passé une convention. Le secteur dédié à l'habitat sera urbanisé selon une densité supérieure à 20 logements / ha.

Le CONSEIL SYNDICAL, après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : 48 (dont 7 pouvoirs)

Pour :48.....

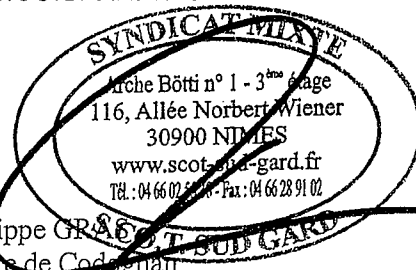
Contre :0.....

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 P.L.U. arrêté de MONTPEZAT,

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 GRACQ
Maire de Codognan
Vice-Président de Rhône Vistre Vidourle

