

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



**COMITE SYNDICAL
REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU : 12 DECEMBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi douze décembre à dix-huit heures, le Comité syndical du Syndicat mixte du SCOT Sud Gard régulièrement convoqué le mardi 03 décembre deux mille vingt-quatre, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Frédéric Touzellier

Constat de non-quorum lors de la séance du 02 décembre

Référence du service :

Avis : FT/PL/02d

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

ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GENERAC

Etaient présents(es) (14)

Frédéric **TOUZELLIER**, *Président*

André **BRUNDU**, Gaël **DUPRET**, Patricia **VAN DER LINDE** *Vice-Président(e)s présent(e)s*

Jean **DENAT**, Gilles **DONADA**, Bruno **FERRIER**, Jean-Christophe **GREGOIRE**, Bernard **JULLIEN**, Antoine **MARCOS**, Jean-Pierre **MEDAN**, Rémi **NICOLAS**, Patrice **PLANES**, David Alexandre **ROUX**, *Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s*

Etaient représentés(ées) (5)

Audrey **CIMINO** donne pouvoir à Gilles **DONADA**, Denis **MALAVAL** donne pouvoir à Gaël **DUPRET**, Jean-Claude **MAZAUDIER** donne pouvoir à Patrice **PLANES**, Julien **PLANTIER** donne pouvoir à Frédéric **TOUZELLIER**, Régis **VIANET** donne pouvoir à Patricia **VAN DER LINDE**.

Etaient excusés(ées), absents(es) (69)

Bernard **ANGELRAS** Frédéric **BEAUME**, Patrick **BENEZECH**, François **BERTIER**, Olivier **BONNE**, Vincent **BOUGET**, Jean-Marc **CAMPELLO**, Pascale **CAVALIER**, Mylène **CAYZAC-PRAME**, Jean-Luc **CHAILAN**, Bernard **CLEMENT**, Ivan **COUDERC**, François **COURDIL**, Robert **CRAUSTE**, Claude **DE GIRARDI**, Michel **DEBOUVERIE**, Jean-Luc **DESCLOUX**, Fabienne **DHUISME**, Xavier **DUBOURG**, Brigitte **DUPONT**, Frédéric **ESCOJIDO**, Thierry **FELINE**, Gilles **GADILLE**, Laurence **GARDET**, Maryse **GIANNACCINI**, Jean-Jacques **GRANAT**, Philippe **GRAS**, Lisbeth **GUERIN-GRAIL**, Robert **HEBRARD**, Jean-François **LAURENT**, Catherine **LECERF**, Joffrey **LEON**, Loïc **LEPHAY**, Renaud **LEROI**, Cécile **MARQUIER**, Juan-Antoine **MARTINEZ**, Florent **MARTINEZ**, Ombeline **MERCEREAU**, Brigitte **MIRANDE**, Maurice **MOURET**, Bruno **PASCAL**, Olivier **PENIN**, Jérémy **PEREDES**, Laure **PERRIGAULT-LAUNAY**, Thierry **PESENTI**, Angel **POBO**, Véronique **POIGNET SENGHER**, Jean-Louis **PODEVIGNE**, Gaëtan **PREVOTEAU**, Patrice **QUITTARD**, Marie-France **RAINVILLE**, Jean-Marie **RAYMOND**, Jacky **REY**, Géraldine **REY-DESCHAMPS**, Fabienne **RICHARD-TRINQUIER**, Olivier **RIGAL**, Josiane **ROSIER-DUFOND**, Rodolphe **RUBIO**, André **SAUZEDE**, Joël **TENA**, Alain **THEROND**, Richard **TIBERINO**, Catherine **TOUNIER-BARNIER**, Gilles **TIXADOR**, Eddy **VALADIER**, Véronique **VAUTRIN**, Pascale **VENTURINI**, Lucien **VIGOUROUX**, Valentine **WOLBER** *Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s*

Sièges : 88 Membres en exercice : 88

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

N° | 2024-12-12-02d |

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 S.CO.T 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 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° 2019-12-10-01d en date du 10 décembre 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

Vu l'avis favorable en bureau syndical en date du 25 novembre 2024 portant sur l'arrêt du PLU de la commune de GENERAC ;

Par transmission du dossier le 13 novembre 2024, la Commune de GENERAC, sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Sud Gard sur l'arrêt de son PLU.

Considérant les principaux éléments du DIAGNOSTIC suivants :

D'une superficie totale de 2 430 ha, la commune de GENERAC 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.

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

N° 2024-12-12-02d |

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.

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 vacance relativement faible qui reflète un marché du logement tendu avec un taux de 7,3% inférieur à la moyenne départementale (8,5%) et globalement stable depuis 1999.

La croissance du parc de logements est portée par le parc de résidences principales. Elle a enregistré une croissance soutenue entre 1975 et 2008, jusqu'à atteindre 34 logements supplémentaires par an sur la période 1999-2008. Cette dynamique s'est ralentie au cours des dernières années, en lien avec le ralentissement de la croissance démographique : une centaine seulement de résidences principales supplémentaires ont été recensés entre 2013 et 2019, soit 17 en moyenne par an, deux fois moins qu'entre 1999 et 2008.

Un parc de résidences principal peu diversifié et très majoritairement individuel : plus de 8 résidences principales sur 10 sont des logements individuels, en lien avec un développement quasi-exclusivement pavillonnaire dans les années 1980-2000. Cependant le parc collectif est en augmentation sur les dernières années : 84 logements collectifs supplémentaires entre 2008 et 2019 : les appartements représentaient en 2019 16,5% du parc de résidences principales contre 13,5% en 2008. Le parc demeure de grande taille : 4,3 pièces en moyenne ; 7 résidences principales sur 10 sont de type T4 ou plus, 4 sur 10 de type T5 ou plus. Conséquence : un net décalage entre la structure des ménages (2/3 de ménages de 1 ou 2 personnes) et la structure du parc de résidences principales de la commune (27% de logements de T1 à T3) et une sous-occupation chronique des grandes maisons (plus de la moitié des logements de type T5 ou plus sont occupés par une personne seule ou pas un ménage de deux personnes).

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

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

construits après 1970 et à 40% de logements construits après 1990 (contre 32,8% à l'échelle du département).

Le parc locatif social :

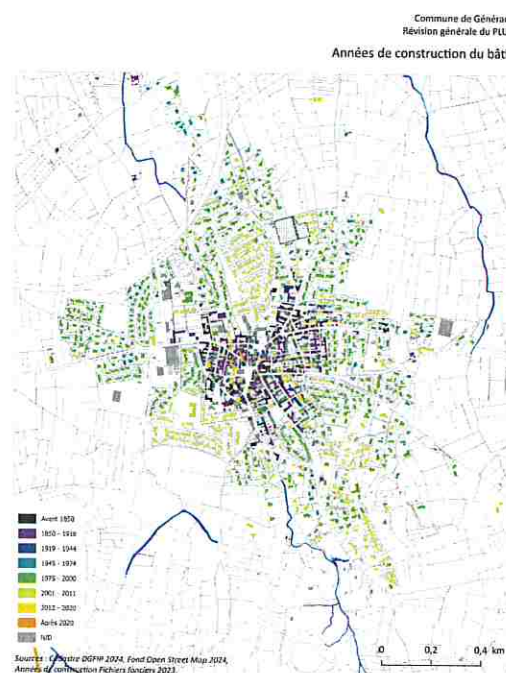
La commune est en situation de carence au regard de l'article 55 de la Loi SRU : 68 logements sociaux au dernier décompte SRU d'avril 2022, soit un taux d'équipement de 3,80% (en référence au parc de résidences principales issu des fichiers fiscaux au 1er janvier 2021), très inférieur au taux de 25% 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 LLLS en cours de construction et le projet Route de Beaucaire (préemption EPF) de 18 LLS.

Le PLH de Nîmes Métropole 2019-2024 approuvé le 2 décembre 2019 et en cours de révision prévoit quant à lui la construction de 200 logements sur GENERAC, dont 100 logements sociaux répartis entre :

- 80 logements sociaux familiaux représentant 40% de la production totale de logements (dont 18 en reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU Nîmes), soit 13 logements en moyenne par an ;
- 20 logements conventionnés dans le parc privé soit 3 en moyenne par an (dans le cadre du PIG « Habiter Mieux » de Nîmes Métropole et de l'OPAH-RU « Cœurs de Bourg » dont le démarrage est prévu au second trimestre de l'année 2024).

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

L'évolution urbaine de la commune :



Urbanis

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

N° | 2024-12-12-02d |

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.

Sur l'ensemble de la commune de GENERAC, les terres agricoles couvrent 1 794 hectares, soit 73% du territoire, les forêts et milieux naturels 413 hectares, soit 17% du territoire. Les espaces artificialisés de la commune occupent quant à eux 240 ha, soit 10% du territoire.

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	2 446,7 ha	0,0 ha

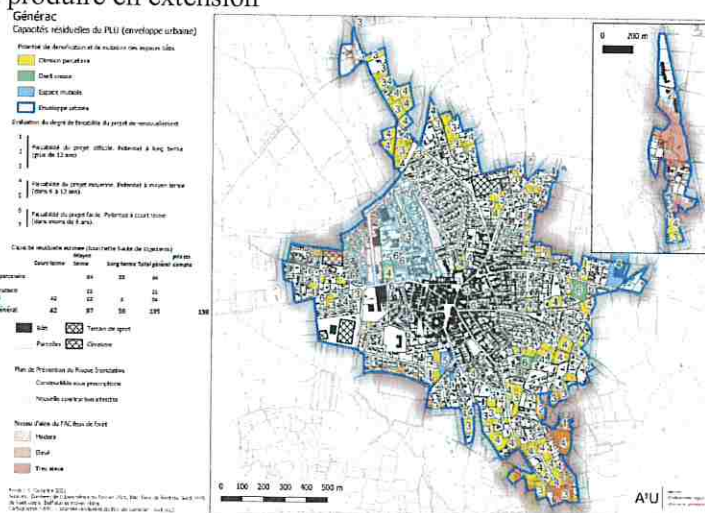
Il a noté une extension des espaces urbanisés principaux sur les espaces naturels, agricoles et forestiers modérée : 5 hectares entre 2011 et 2021

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



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

N° | 2024-12-12-02d |

Emploi et économie :

La commune compte 1931 actifs dont 1 701 disposent d'un emploi. Générac compte 864 emplois sur la commune et un taux de chômage de 11,9%. Elle compte 2 pôles de commerces et services relativement dynamiques : Place de la Mairie / Place Soleylrol / Place Cambon d'une part et Avenue Bessodes, et 1 zone d'activités au Nord de la commune, déconnectée du reste du tissu urbain, regroupant une vingtaine d'entreprises relevant pour l'essentiel du secteur de l'artisanat / petite industrie et pour les plus importantes du secteur des transports. Près de 77% des actifs généracois travaillent hors du territoire communal, majoritairement sur le pôle d'emplois de Nîmes. Le projet communal a pour ambition de conserver et de conforter cette offre commerciale de proximité, qui est un des atouts forts de la commune en termes d'animation et de cadre de vie.

L'agriculture :

On compte 40 agriculteurs exploitants, soit 2,1% de la population active occupée ; cette population d'agriculteurs exploitants est globalement stable sur la période 2014-2020 mais en recul marqué par rapport à 2009 (année pour laquelle l'INSEE recense 59 exploitants agricoles). Pour autant, le secteur agricole est un secteur d'emplois important sur la commune. Selon les données INSEE 2020, il emploie 99 personnes, soit 11,7% du nombre total des emplois recensés sur la commune ; ce pourcentage élevé traduit non seulement la place importante de l'économie agricole sur le territoire communal, mais également la présence d'exploitation de grandes tailles, pourvoyeuses de main d'œuvre.

58 exploitations agricoles ont été recensées sur la commune dans le cadre du Recensement Général Agricole de 2020, soit 6 de moins qu'en 2010. Parallèlement, la superficie agricole utilisée par ces exploitations a augmenté de près de 300 ha s, avec pour conséquence une augmentation sensible de la superficie agricole utilisée moyenne par exploitation.

	2000	2010	2020
Nombre d'exploitations	100	64	58
Surface agricole utilisée (SAU)	1 909 ha	1 519 ha	1 810 ha
SAU moyenne par exploitation	19,1 ha	23,7 ha	31,2 ha

Source : RGA

La vigne représente 36,7% de la surface agricole utilisée, suivie des fruitiers qui représentent 21,7% de la SAU ; viennent ensuite les prairies et pâturages et les cultures fourragères pour respectivement 18,3% et 13,3% de la SAU. La commune compte 4 AOC et 5 IGP.

Les transports et les déplacements :

La commune de GENERAC est desservie par 3 routes départementales principales :

- La RD 13 ou Route de Nîmes relie GENERAC à la ville centre ; elle rejoint au Nord la RD 135 ou Chemin des Canaux, axe majeur de « contournement » Sud de l'agglomération nîmoise. La RD 13 permet ainsi de rejoindre l'échangeur de Nîmes Centre sur l'A54 et l'A9 en un peu plus d'un quart d'heure.
- La RD 139 relie GENERAC à Beauvoisin et Vauvert à l'Ouest ; elle permet également de rejoindre Montpellier via l'échangeur de Gallargues-le-Montueux sur l'A9 en une quarantaine de minutes.
- La RD 14 relie GENERAC à Saint-Gilles au Sud et à Aubord au Nord ; elle traverse ainsi la totalité du territoire communal selon un axe Nord-Sud et donne accès à plusieurs domaines agricoles.

La commune de GENERAC dispose d'une gare située au Nord du centre-bourg, sur la ligne Nîmes-Le Grau du Roi. Bien que cette ligne ne soit desservie que par 5 trains par jour en semaine (dont 3 s'arrêtent en gare de GENERAC) hors saison estivale, elle présente un potentiel de développement, confirmé par le lancement en 2021 d'un contrat d'axe Nîmes-Le Grau du Roi entre la Région Occitanie et les 3 EPCI desservis (Nîmes-Métropole, Petite Camargue et Terre de Camargue). Ce contrat d'axe prévoit notamment la création de Pôles d'Echanges Multimodaux (PEM), l'amélioration de l'offre sur l'ensemble de la ligne pour les trajets du quotidien en complémentarité de la desserte bus et autocars et l'adaptation de l'offre aux heures de pointe,

6/17

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

mais également l'expérimentation du train à batterie pour réduire l'utilisation des locomotives diesel d'ici 2025.

La commune de GENERAC bénéficie d'une bonne desserte par bus ; elle est en effet desservie à la fois par le réseau de transports en commun TANGO de Nîmes Métropole et par le réseau régional LiO.

Les équipements :

La commune dispose :

- D'une école maternelle,
- D'une école primaire,
- D'équipements périscolaires,
- D'une médiathèque, d'un centre socioculturel,
- D'un CCAS,
- D'un complexe sportif et d'un pôle sportif,
- D'un champ de foire et d'aires de jeux.

Les réseaux secs et humides :

Alimentation en eau potable

La commune de Générac est actuellement alimentée par une seule ressource : le captage de la Fontaine. Le volume produit s'est élevé à 522 178 m3 dont 33% sont exportés (172 380 m3) en 2020. Le rendement du réseau de distribution s'établit à 76,5%, en baisse de 9 points par rapport à 2019, mais supérieur au rendement du réseau global de Nîmes Métropole (70,5%). Les deux ouvrages de stockage offrent une capacité totale de stockage de 1 600 m3. A moyen terme, connexion sur le réseau de Nîmes (en lien avec le projet de centre pénitentiaire sur le site d'Oevia).

Assainissement

La commune de Générac est raccordée à la station de Beauvoisin, station de type boues activées faible charge et filtration à bande, d'une capacité de 9 500 équivalents habitants (EH). D'après les données Sispéa, la performance des ouvrages d'épuration est conforme à la réglementation européenne (données de 2020). Le taux de saturation est de 68%. A moyen terme, raccordement sur le réseau et la station d'épuration de Nîmes.

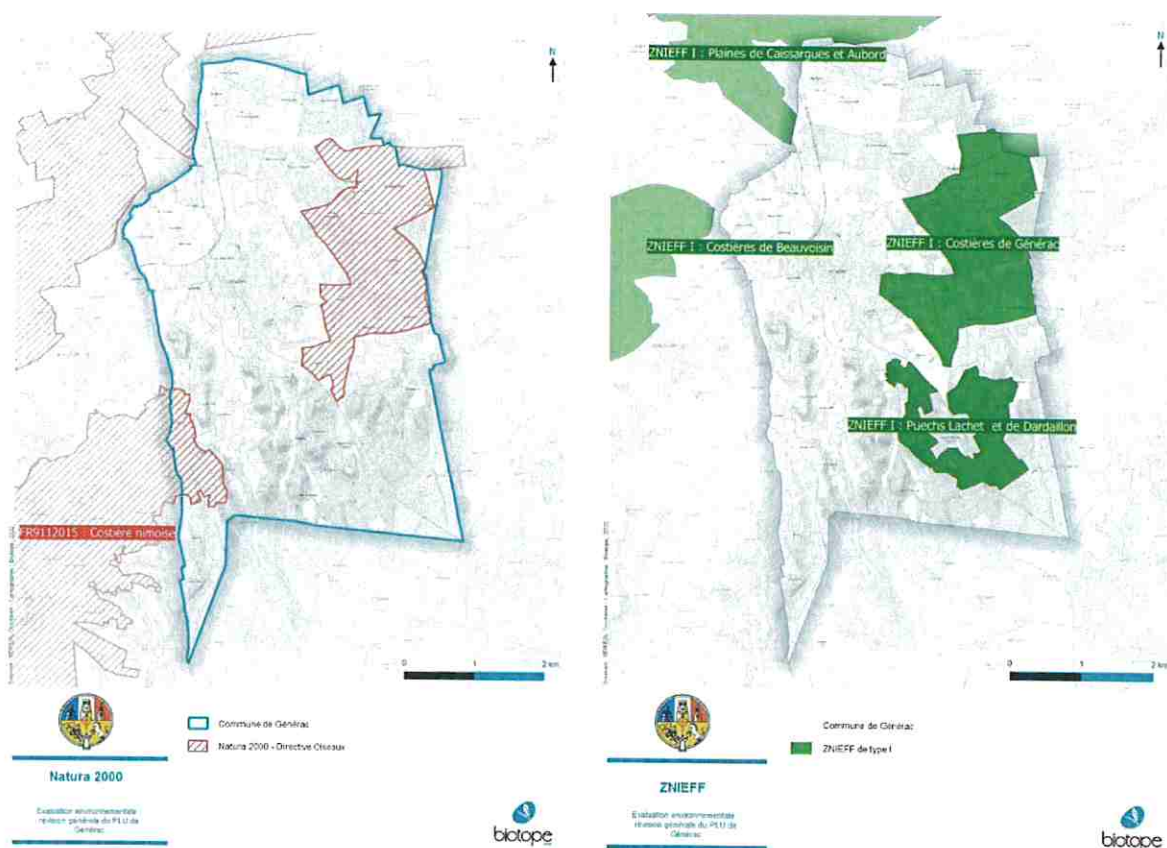
OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (GENERAC)

Considérant les principaux éléments de l'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT suivants :

Le paysage, le patrimoine, l'environnement, et la Trame Verte et Bleue :

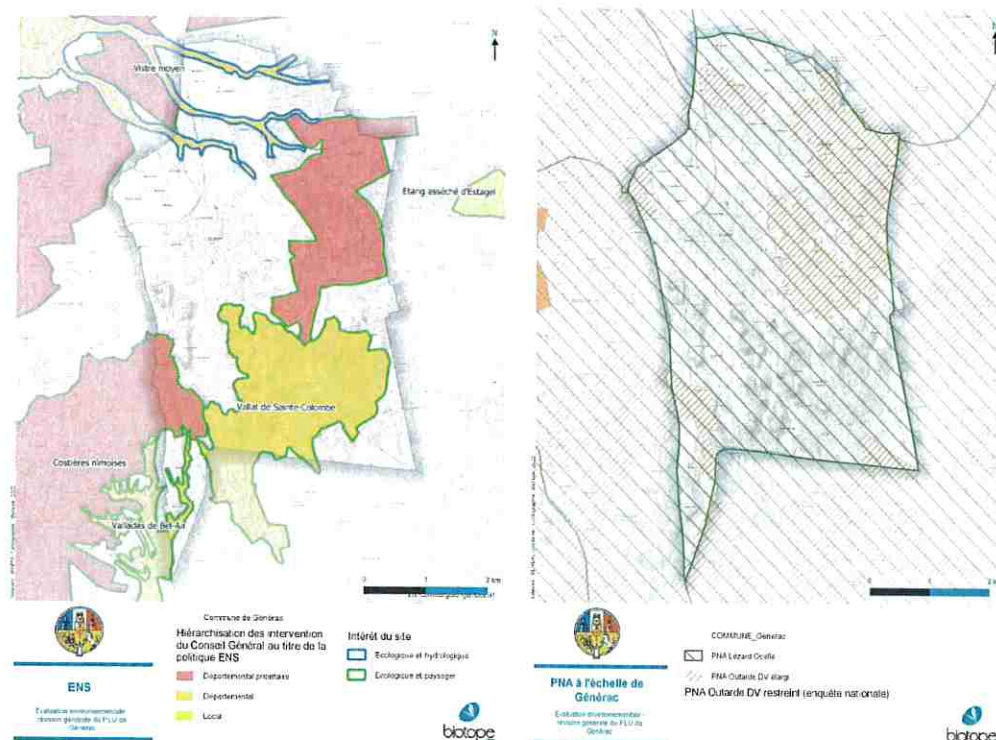
La commune se caractérise par une grande richesse écologique puisqu'elle recense :

- 687 espèces végétales différentes dont 551 espèces à enjeux
- 99 espèces de faune dont 72 espèces à enjeux
- 1 site Natura 2000 : la ZPS « Costières nîmoise » dont le DOCOB fait état de 39 espèces d'intérêt communautaire dont 15 nicheuses plus ou moins régulière parmi lesquelles 3 espèces à enjeu fort ou très fort (Outarde, OEdicnème et Rollier).
- 2 ZNIEFF de type I : Costières de Générac sur 375 ha à l'Est et Puechs Lachet de de Dardaillon sur 167 ha au Sud.



- 4 Espaces Naturels Sensibles : ENS Costières nîmoises (sur le périmètre de la ZPS), ENS Vallat de Sainte Colombe sur 458 ha, ENS Valladas de Bel Air sur 21 ha et ENS Vistre moyen incluant les cours d'eau au Nord du village sur 68 ha.
- 2 Plans Nationaux d'Actions : PNA Lézard ocellé sur la totalité du territoire communal et PNA Outarde
- Mobilisation du foncier dans le cadre de mesures compensatoire

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

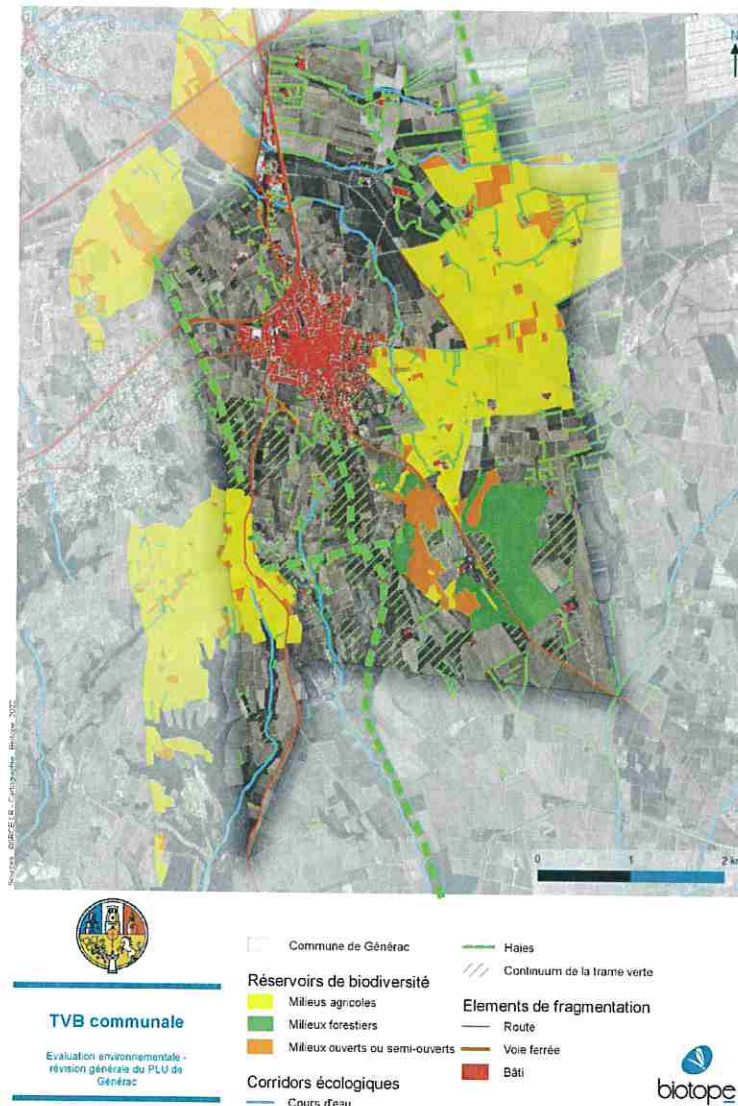


Deux grands types d'habitats naturels caractérisent le territoire communal :

- Les milieux agricoles et les milieux semi-ouverts, occupés soit par des cultures plutôt intensives (vergers au Nord de la commune et vignes plus largement réparties sur le territoire communal), soit par de grandes prairies plutôt herbacées.
- Les milieux plus boisés et les espaces de garrigues, concentrés plutôt au Sud de la commune, sur les Puech et dans les vallées ou ripisylves des cours d'eau temporaires. La nature à la fois caillouteuse et sablonneuse du sous-sol des Costières favorise la présence d'une végétation basse, méditerranéenne, de type garrigue. De nombreuses essences caractéristiques de ce milieu recouvrent les collines Sud : pin parasol, chêne vert, chêne kermès, amandier, genêt, genévrier cade, ciste, thym, tamaris... Quelques friches agricoles sont également colonisées par une végétation plus arbustive.

La trame verte et bleue définie à l'échelle de la commune

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



La ressource en eau potable :

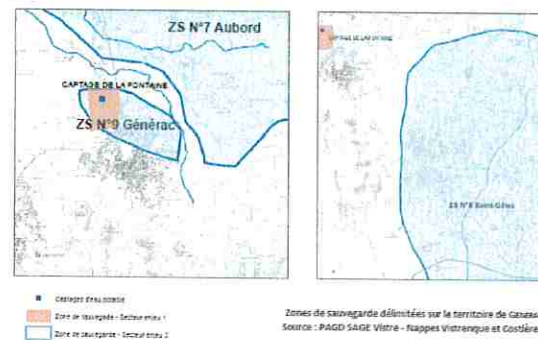
La masse d'eau souterraine affleurante « FRDG101 : Alluvions anciennes de la Vistrenque et des Costières » est reconnue par le SDAGE Rhône Méditerranée comme une ressource stratégique ; il s'agit en effet d'une masse d'eau souterraine désignée à fort enjeu pour la satisfaction des besoins en eau potable, recelant des ressources dites « stratégiques » à préserver pour assurer dans les meilleurs conditions l'alimentation en eau potable actuelle et future des populations. Cette masse d'eau ne connaît pas actuellement de tension sur le plan quantitatif mais l'augmentation notable des volumes prélevés attendue sur les prochaines années pourraient s'avérer problématique.

Cette masse d'eau connaît par contre des problèmes qualitatifs : état chimique médiocre lié à des teneurs en nitrates et pesticides importantes, pouvant dépasser les seuils de potabilité.

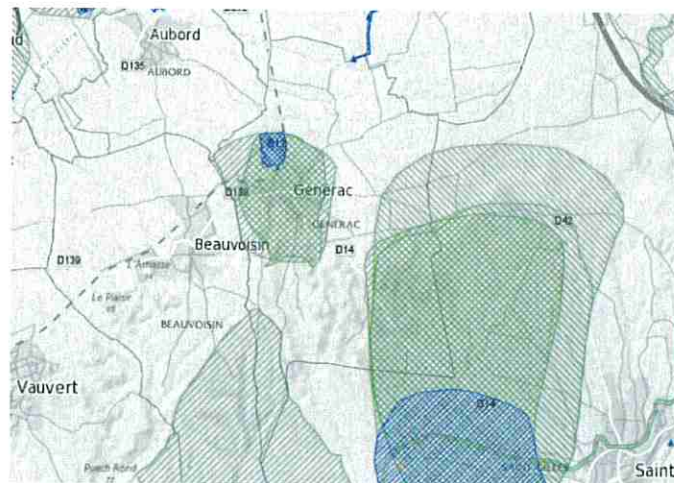
Une zone de sauvegarde délimitée par le SAGE sur le territoire de Gignac. Au sein de cette zone, le SAGE identifie un sous-zonage avec 2 niveaux d'enjeux distincts : un secteur 1 qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles urbanisations ou construction ; un secteur 2 sur lequel le développement de l'urbanisation doit être modéré.

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

N° | 2024-12-12-02d |



Un forage implanté sur le territoire communal, au Nord du village : le captage de la Fontaine, dont la DUP du 11/01/1977 est en cours de révision. Les constructions nouvelles sont interdites dans le périmètre de protection rapproché ; seules y seront autorisées les extensions limitées des bâtiments existants dans la limite de leur surface de plancher, dès lors que cette extension ne porte pas préjudice à la préservation de l'aquifère. Le territoire est impacté par plusieurs autres périmètres de protection de forages ou captages



Les nuisances et les risques :

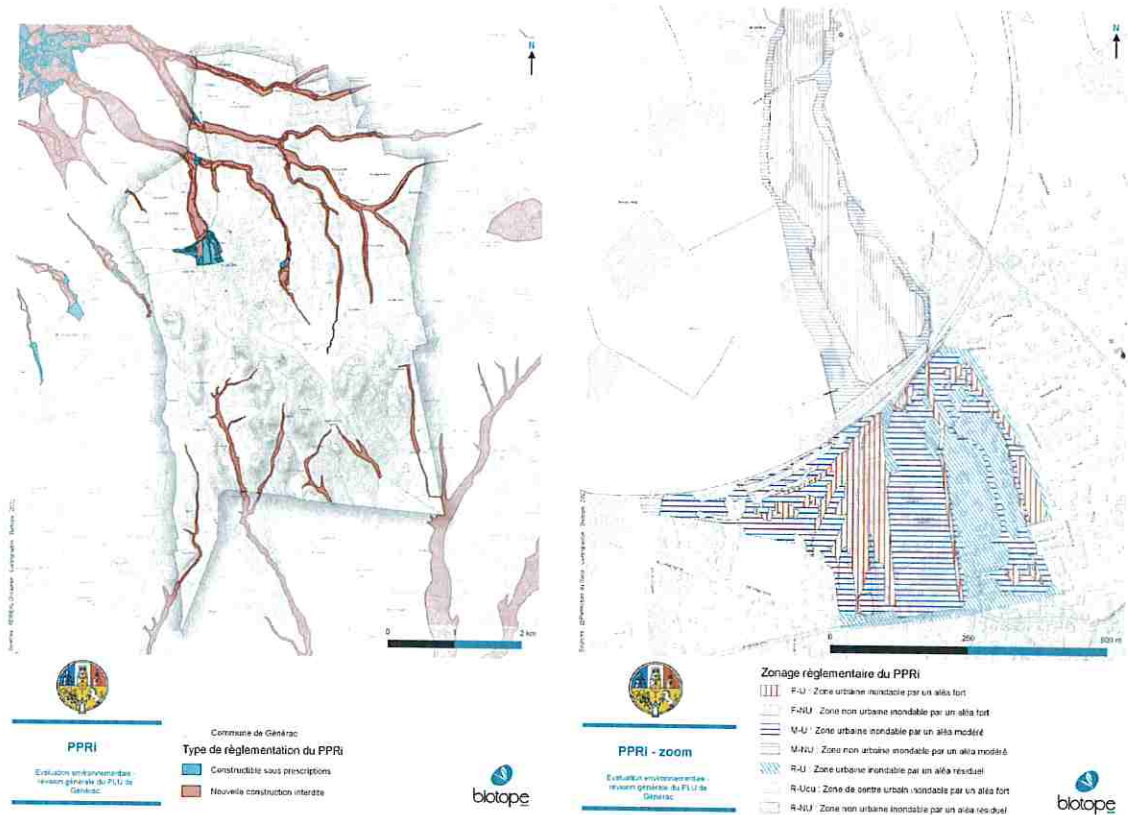
6 risques majeurs à prendre en compte selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs du Gard mis à jour en 2021

- o Risque inondation
- o Risque feu de forêt
- o Risque sismique
- o Risque mouvement de terrain
- o Risque radon
- o Risque transport de matières dangereuses
- o ns les zones à enjeu fort.

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

N° | 2024-12-12-02d |

Le risque inondation par débordement : un risque prégnant sur une partie Nord-Ouest de la zone urbaine.
o IPPRI du bassin versant du Vistre approuvé le 4 avril 2014.
o Les espaces impactés par le risque inondation se concentrent principalement au Nord-Ouest de la tâche urbaine, mais quelques constructions plus éparées sont également concernées par le zonage réglementaire ; au total, le PPRi recense 275 bâtiments cadastrés localisés dans les zones à enjeu fort.



Le risque inondation par ruissellement ; un risque également très prégnant qui impacte fortement le centre ancien.

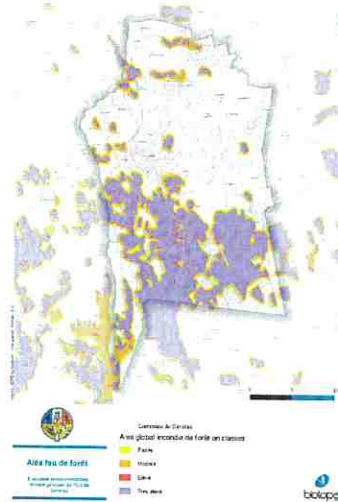


OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (GENERAC)

N° | 2024-12-12-02d |

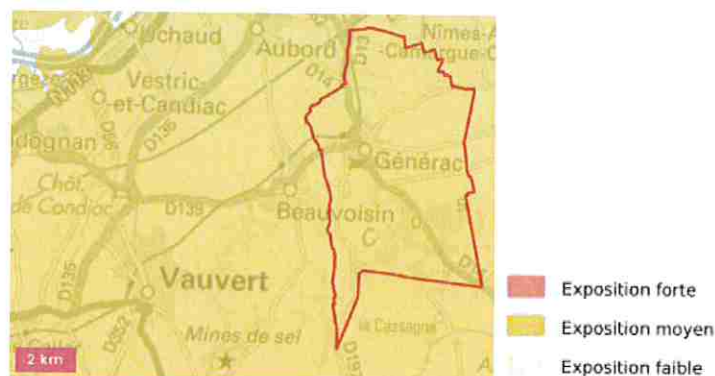
Le risque feu de forêt

Une connaissance et une prise en compte du risque feu de forêt basée sur le Porter A Connaissance et la carte d'aléa mise à jour en Octobre 2021 par des services de l'Etat. 39% de la superficie communale est impactée par un aléa feu de forêt dont 27% par un aléa « très élevé » (violet sur la carte d'aléa). L'aléa est concentré principalement au Sud de la commune, en corrélation avec l'occupation du sol (zones boisées jusqu'en frange de la zone urbaine).



4 autres risques naturels moins impactant mais qui nécessitent le respect de prescriptions ou de recommandations constructives

- o Le risque sismique de niveau 2 faible
- o Le risque mouvement de terrain : exposition moyenne au retrait/gonflement des argiles
- o Le risque radon (catégorie 1)



Considérant les objectifs du PADD suivants ;

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.

A cette perspective démographique correspond un besoin d'environ 330 logements sur la durée du PLU 2024-2035, soit 30 logements en moyenne par an. Sur ces 330 logements, quelques 140 logements pourront

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

être produits en renouvellement urbain (par mobilisation des enclaves non bâties, des espaces mutables ou divisions parcellaires) et 190 logements en extension correspondant à un besoin foncier de 6 à 7 hectares, sur la base d'une densité brute moyenne de 30 logements à l'hectare, très nettement supérieure à la densité moyenne observée sur les zones d'extension pavillonnaire récentes. A ces 6 à 7 hectares, viendront s'ajouter environ 2 ha à vocation d'équipements publics notamment sportifs, permettant de répondre aux besoins de la population supplémentaire accueillie sur le territoire communal. La consommation totale sur la durée du PLU sera ainsi de l'ordre de 8,5 ha, sensiblement identique à la consommation enregistrée sur la période 2011-2020, qui s'est établie à 8,7 ha dont 6,5 ha à vocation d'habitat, 0,7 ha à vocation d'activités et 1,5 ha à vocation mixte. La consommation d'espace à vocation d'habitat attendue sur la durée du PLU, si elle est globalement comparable à la consommation des années 2011-2020, correspond néanmoins à un volume de logements nettement plus important avec 190 logements attendus, contre 104 mis en chantier entre 2010 et 2019.

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,

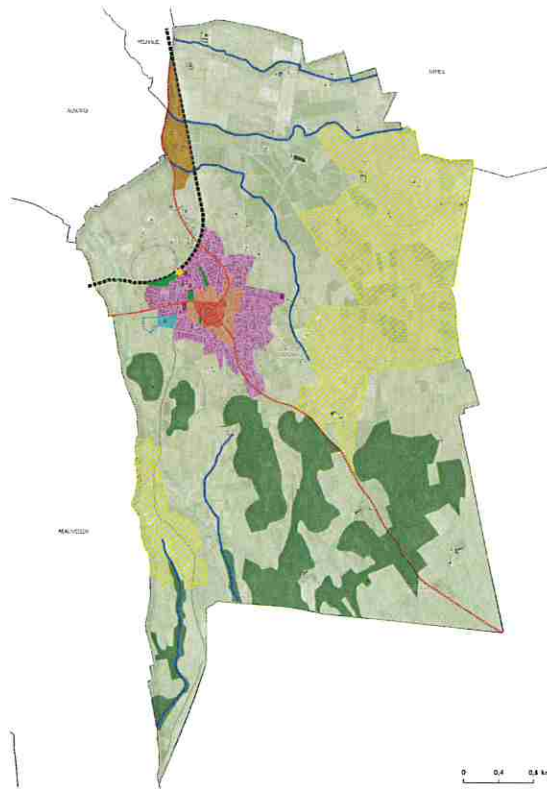
Axe 4 : Soutenir et conforter l'activité économique locale

- 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.

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



Considérant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

1 OAP sectorielle : 1 AU

Le secteur 1AU, 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

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

2 OAP thématiques :

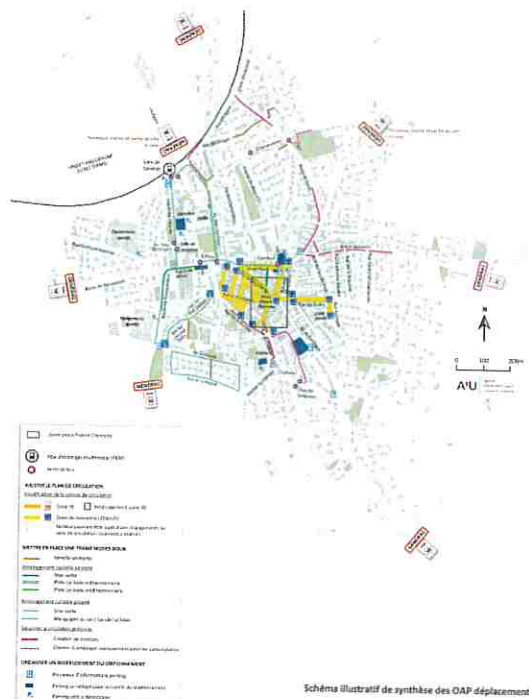
OAP déplacements :

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

Axe 2 : Redéployer le stationnement

Axe 3 : Anticiper les futurs projets urbains et de mobilité



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,

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

Le **COMITE SYNDICAL**, après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : **17** (dont 4 pouvoirs)
Monsieur Frédéric TOUZELLIER, ne prend pas part au vote

Pour :**17**.....

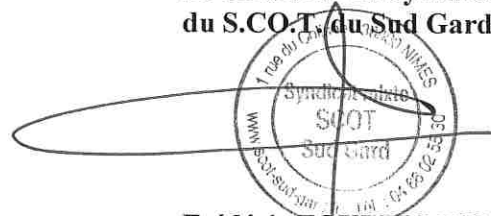
Contre :**0**.....

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 cet arrêt du PLU de la Commune de GENERAC,

ARTICLE 2^{ème} : De charger le Président de l'exécution de la présente délibération.

**Le Président du Syndicat Mixte
du S.CO.T. du Sud Gard**



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