

**CONSEIL SYNDICAL
REGISTRE DES
DELIBERATIONS**

SEANCE DU : 17 SEPTEMBRE 2019

Référence du service –
PG/PL/EA/VM-02d

Objet de la délibération :

**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 SAINT-COME-ET-MARUEJOLS)

Etaient présents(es) (28)

Philippe GRAS, Président

André BRUNDU, Pierre GAFFARD-LAMBON, Jean-Jacques GRANAT, Jean-François LAURENT, Gaëtan PREVOTEAU, Fabienne RICHARD, *Vice-Président(e)s présent(e)s*

Thierry AGNEL, Jean-Pierre BONDOR, Yves-Richard COLLINS, Marie-Reine DELBOS, Jean-Luc DESCLOUX, Gilles DONADA, Alex DUMAGEL, Jean-Baptiste ESTEVE, Michel FEBRER, Michel GABACH, Pascal GOURDEL, Marie-Françoise MAQUART, Maurice MOURET, Olivier PENIN, Nicole PERRAU, Bernadette POHER, Marie-France RAINVILLE, Jacky REY, Catherine ROCCO, Guy SCHRAMM, Gilles TIXADOR, Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s

Etaient représentés(ées) (6 pouvoirs)

Bernard CLEMENT, donne pouvoir à Philippe GRAS ; Laurent PELISSIER, donne pouvoir à Olivier PENIN

René BALANA, donne pouvoir à Jean-Baptiste ESTEVE ; Laurent BURGOA, donne pouvoir à Pascal GOURDEL ; Marianne CREPIN-BAZILE, donne pouvoir à Marie-Reine DELBOS ; Maurice GAILLARD, donne pouvoir à Jean-Luc DESCLOUX

Etaient excusés(ées), absents(es) (53)

Juan MARTINEZ, *Vice-Président(e)s absent(e)s*

William AIRAL, Vincent ALLIER, Nadine ANDREO, Marie-Paule ARMAND, Joseph ARTAL, Sonia AUBRY, Jacques BONHOMME, Pilar CHALEYSSIN, Sylvie COMPEYRON, Ivan COUDERC, Robert CRAUSTE, Paul CUBILIER, Alain DALMAS, Jean DENAT Alain DUPONT, Arthur EDWARDS, Eline ENRIQUEZ-BOUZANQUET, Richard FLANDIN, Marc FOUCON, Marilyne FOULLON, Philippe FOURNIER-LEVEL, Jean-Pierre FUSTER, Gérard GIRE, Théos GRANCHI, Robert HEBRARD, Pierre LUCCHINI, Antoine MARCOS, Guy MAROTTE, Pierre MARTINEZ, Pierre MAUMEJEAN, Vivian MAYOR, Jean-Claude MAZAUDIER, Michel MISSOT, Marielle NEPOTY, Thierry PESENTI, Corine PONCE-CASANOVA, Bernard PRADIER, Thierry PROCIDA, Jacky RAYMOND, Serge REDER, Olivier RIGAL, Jean-Noël RIOS, Sophie ROULLE, André SAUZEDE, Jean-Marc SOULAS, Joël TENA, Jean-Michel TEULADE, Frédéric TOUZELLIER, Gilles TRAUJLET, Lucien VIGOUROUX, Joël VINCENT, Muriel VOLLE-ROGEL, Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s

Sièges : 88 Membres en exercice : 87

Monsieur Philippe **GRAS**, Président du syndicat mixte du SCOT sud Gard, 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 ;

Par transmission du dossier reçu le 9 juillet 2019, la commune de SAINT-COME-ET-MARUEJOLS sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCOT du Sud du Gard sur son PLU arrêté.

Considérant les éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement suivants :

La démographie :

En 2014, la commune comptait 765 habitants.

Entre les années 1990 et 2009, la population communale a connu une forte augmentation : la population est passée de 410 à 774 habitants durant cette période (taux de croissance à + 3,7% par an). Sur la période 2009-2014, on assiste à une stabilisation de la population communale avec même une légère baisse qui se traduit par un taux de variation annuel à -0,2% par an. Ce solde est inférieur aux tendances démographiques de la Communauté d'agglomération.

Saint-Côme-et-Maruéjols a un caractère familial et reste une commune jeune avec 56,8% de la population ayant moins de 45 ans. La taille des ménages s'établit à 2,5 personnes.

Un des enjeux pour la commune est de retrouver une dynamique de croissance démographique positive et continuer à favoriser l'accueil de population jeune.

Le logement :

En 2014, la commune comptait 350 logements en 2014 dont 303 résidences principales (86,6% du parc), 24 secondaires (6,9 % du parc) et 23 vacants (6,6 % du parc). Le nombre de logements vacants a augmenté très légèrement entre 2009 et 2014.

Le parc immobilier est caractérisé par une faible mixité des types et formes d'habitat. Il domine la maison individuelle de grande taille : 86,1% de maisons individuelles et 13,9% d'appartements et 48% du parc dispose de plus de 4 pièces.

La dynamique de construction de nouveaux logements est assez faible entre 2009 et 2014 puisque le rapport de présentation en p.14 des justifications indique que 3 permis de construire pour des logements neufs ont été accordés.

En 2014, la commune ne comptait pas de logements sociaux. En revanche, 2 projets sont en cours :

- la construction de 19 logements sociaux est prévue dans le secteur de la Condamine,
- la création de 12 logements sociaux par réinvestissement de bâtiments existants rue du Marchepied

De plus, la communauté d'agglomération Nîmes Métropole dispose d'un PLH en cours de révision qui prévoit la construction de logements sociaux sur la commune.

Emploi et économie:

Saint-Côme-et-Maruéjols est un territoire relativement dynamique, le taux d'activité de la population et le taux d'emploi sont stables. Il s'établit respectivement à 75,6% et 67,8%.

En 2014, le taux de chômage est de 7,7%, ce qui est relativement peu élevé au regard de la moyenne départementale. 87,2% des actifs travaillent hors de la commune.

La fonction résidentielle est donc prédominante, les niveaux d'activité montrent que la population est composée de nombreux ménages composés d'actifs occupés.

La dynamique économique est encourageante, 72 emplois demeurent dans la commune, leur nombre a progressé de 2,9% entre 2009 et 2014. La majorité des activités économiques (hors agriculture) relève des services divers, elle ne dispose que d'un seul commerce et l'activité touristique reste également marginale. La commune dispose d'une zone d'activité. Les entreprises sont concentrées en bordure de la RD1 au sud du village de Saint Côme.

L'agriculture est l'activité principale de la commune avec la présence d'une trentaine d'exploitations agricoles. Depuis 1988, le nombre d'exploitation est en diminution de 20% ce qui représente une chute inférieure à celle connue par le département (-35%) sur la même période. Même si le nombre d'exploitations a baissé passant de 34 en 1988 à 27 en 2000, la population agricole est fortement présente sur le territoire communal.

Les transports et les déplacements :

78,5% des déplacements domicile-travail s'effectuent en véhicule personnel.

St-Côme est accessible depuis la RD40 (axe structurant Sommières-Nîmes), la RD 14, RD 1, RD 703 (rejoignant la RD999) et la RD 103 relie Saint-Côme à Maruéjols.

Malgré la création d'un parking en périphérie du village, le stationnement est encore difficile au niveau du cœur du village de St-Côme.

82,4% des navettes domicile-travail s'effectuent en voiture vers l'agglomération Nîmoise et vers Sommières.

Les lignes de transports en commun desservant la commune : réseau Tango de Nîmes Métropole, les lignes de transport scolaire vers le collège de Clarensac (ligne 54) et vers les lycées de Nîmes. En revanche, le ramassage vers le lycée de Milhaud (ligne 57) s'effectue à Clarensac.

Les équipements:

St-Côme dispose d'un niveau d'équipements publics et de services suivant:

- Equipements scolaires : des écoles maternelles et élémentaires.
- équipements culturels, sportifs et socio-culturels (dont une bibliothèque).

On note l'absence de services de santé ou de médecin sur la commune.

L'eau, l'assainissement et les déchets :

La collecte et le traitement des déchets est assurée par Nîmes Métropole.

Un Schéma Directeur d'Alimentation en eau potable sur le territoire de la CANM a été adopté en comité de pilotage le 5 juillet 2006 et approuvé par le Conseil Communautaire du 31 janvier 2008 en vue d'une d'amélioration générale des performances des réseaux.

L'alimentation en eau potable est assurée par un achat d'eau au Syndicat d'Adduction d'Eau Potable de la Vaunage :

- les forages Les Rochelles et Canferin sur la commune de Bernis (propriété SIAEP)
- Un import d'eau venant d'une prise d'eau proche du canal BRL de campagne.

La compétence eau potable relève de Nîmes Métropole. L'alimentation du réseau et la distribution de l'eau potable est assurée par un contrat d'affermage avec la société privée SDEI

Concernant l'assainissement, Nîmes Métropole exerce les compétences assainissement collectif et non collectif. Un Schéma directeur d'assainissement adopté en 2010 est actuellement mis à jour. St-Côme et Maruéjols est raccordé à la STEP intercommunale située à Clarensac (4 communes raccordées). Sa capacité de 9500 Eq/Hab. Elle a été mise en service en juillet 1993. Les rejets de la station dans le milieu récepteur (Rhône) sont conformes à la réglementation. Un projet de déplacement de cette STEP est en cours d'étude, les futures capacités de la STEP seraient alors de 9 500 équivalent habitants.

Le Schéma Directeur d'Assainissement et le zonage d'assainissement de la commune de St-Côme-et-Maruéjols ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal du 14 mai 2003.

La gestion des eaux pluviales : la morphologie de la commune de St Côme et Maruéjols est propice au ruissellement des eaux de pluie vers la rivière le Moulin au Sud, affluent du Rhône. Les structures

d'assainissement pluvial sont de ce fait réduites, se limitant à des fossés pouvant être aménagés en caniveau dans les secteurs urbanisés.

L'agriculture :

En 2010, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) est de 422 ha, soit 24 % du territoire communal environ. En 1988, la SAU était de 475 ha et couvrait 27% de la commune, soit une diminution d'environ 53 ha de terres. La superficie totale des terres à vocation agricole observée sur photo aérienne est actuellement de 479 ha environ. Néanmoins, de nombreuses terres à vocation agricole apparaissent en friche. Aujourd'hui encore, les cultures présentes sur le territoire communal sont en grande partie viticoles.

La commune est couverte par de 9 appellations AOP huile d'olive de Nîmes, AOC taureau de Camargue, Pélardon des Cévennes, AOC Languedoc blanc, rosé, rouge, Sommières etc...

Le paysage et le patrimoine

St-Côme-et-Maruejols s'inscrit dans l'entité paysagère remarquable de la Vaunage. La structure paysagère s'organise autour de 2 entités : les collines couvertes de garrigues et le bassin de la Vaunage au caractère agricole, irrigué par Rhony et ses affluents.

L'ambiance paysagère a des tonalités rurales. la plaine agricole est cernée de plateaux calcaires, marquées par des variations de topographie qui offre des perspectives et rapports d'échelles remarquables:

- **Au sud** du territoire communal (d'une altitude de 45 à 80 m) la plaine de la Vaunage qui est essentiellement couverte de vignes (environ 430 ha) et de cultures diverses (olivier...). La plaine offre un paysage ouvert et cultivé.

- **Au nord** un massif calcaire (de 200 m d'altitude) couvert de garrigues et de bois dont les vastes étendus boisés sont particulièrement vulnérables et soumis au risque incendie dont le contact avec la plaine est marqué par un relief très accentué

La commune est dotée d'un grand nombre d'éléments du patrimoine archéologique, avec notamment 2 sites archéologiques inscrits ou classés au titre des Monuments historiques (loi de 1913) ou au titre des sites (loi de 1930) :

- Une tour hellénistique (Tour de Mouressipe) et les ruines d'habitat attenantes, au lieudit « Serre de Mouressipe » classées monuments historiques (CL 08/09/1978)
- L'Oppidum de Mouressipe au lieudit de « Serre-de-Mouressipe », inscrit aux monuments historiques (IS 14/06/1982).

L'environnement

Les enjeux écologiques sont importants dans la plaine de la Vaunage et dans les garrigues s'étendant sur les collines :

- **ZNIEFF de type 1** ZNIEFF de type I – « Cuvette de Clarensac et Calvisson »
- **Espaces Naturels Sensibles** : « Garrigues de Nîmes »
- **Plans Nationaux d'Actions** : outarde canepetière, pies-grièches

La Trame Verte et Bleue

La TVB a été définie sur la base du SRCE Occitanie et en cohérence avec les composantes majeures de l'écosystème local dont les affluents du Rhony, la plaine agricole et les garrigues sur les versants.

Au niveau de la commune, la trame verte identifiée est constituée :

- D'un réservoir prenant toute la plaine agricole
- De corridors s'appuyant sur les zones boisées (massif et haies)

Pour la trame bleue, un cours d'eau, le ruisseau de Sinsans, est reconnu comme associé à un espace de mobilité. Cela signifie qu'il dispose notamment d'une ripisylve (forêt alluviale) au moins partiellement qui forme un support favorable avec le cours d'eau aux déplacements d'espèces. Les autres cours d'eau sont principalement des fossés et n'ont pas ou ont perdu cette fonction de corridor.

Les risques:

☒ Risque feux de forêt

L'Arrêté Préfectoral n° 2004-104-7 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêts prévoit l'obligation de débroussaillage des habitations existantes au contact des zones boisées, le Maire pouvant porter de 50 à 100 mètres cette obligation.

☑ Risque inondation

La commune de St Côme et Maruéjols est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation du Rhône approuvé par l'Arrêté Préfectoral du 17 juillet 2017.

Le secteur concerné par le Plan de Prévention des Risques inondation du Rhône est situé en zone agricole à l'extrême Sud-Est de son territoire (en dehors de tout secteur urbanisé), et concerne en risque élevé la partie aval des cours d'eau du Sinsans et du Merlanson (limite communale), en risque moyen et faible la plaine agricole.

La partie au sud du centre-bourg de Saint-Côme est également concernée par le risque inondation (dont une partie de l'OAP Condamine).

☑ Autres risques naturels

Le territoire est également soumis à d'autres risques naturels qui doivent être pris en compte pour les futures autorisations d'urbanisme. Les documents à prendre en compte sont les suivants :

- Risque mouvement de terrain : carte du porté à connaissance de l'Etat.
- Aléa retrait/gonflement des argiles : carte du porté à connaissance de l'Etat.
- Risque sismique : la commune est située en zone de sismicité 2 (aléa faible).
- Risque Transport de Matières Dangereuses : le risque est diffus et se répartit sur l'ensemble du réseau routier.
- Canalisation souterraine de transport de gaz naturel : la commune est traversée par une canalisation souterraine représentant un danger potentiel.

Analyse urbaine

L'urbanisation actuelle est structurée en deux noyaux d'urbanisation distincts : le village de Saint Côme ; et le hameau de Maruéjols. La croissance du village de Saint Côme s'est principalement orientée vers l'Est et le Nord ce qui traduit l'importance des échanges et des relations sur ces deux axes (Nîmes, Saint Mamert du Gard...). L'urbanisation est restée contenue autour du centre village et du hameau. Le processus de « mitage » n'a pas été engagé. Les différentes entités urbaines :

- Le cœur ancien du village de St-Côme : une densité moyenne de 77 logements/ha, espaces publics
- Les extensions pavillonnaires autour du village : une densité moyenne de 15 logements/ha. Elles se situent exclusivement dans les parties Nord-Est et Sud de son territoire. Les extensions pavillonnaires du bourg de Saint Côme se sont donc établies en relative continuité du centre ancien. Le territoire reste aujourd'hui préservé d'un mitage de l'espace agricole ou à urbaniser.
- Le hameau de Maruéjols : une densité moyenne de 55 logements/ha.
- L'extension du hameau de Maruéjols : une densité moyenne de 10 logements/ha. Quelques constructions se sont greffées en extension du hameau de Maruéjols. (maisons individuelles et bâtiments agricole)
- **La zone artisanale de St-Côme**: une densité moyenne de **10 constructions/ha**. Elle est composée de hangars agricoles et/ou artisanaux. Cette entité est peu dense, malgré sa proximité avec le noyau ancien.

Analyse du point mort démographique pour estimer les besoins en logement (2015-2030):

Pour la période 2009-2014, l'analyse du point mort démographie montre que 9 logements auraient été nécessaires pour maintenir la population

Selon les scénarii de développement (tailles de ménages comprises entre 2,3 et 2,45) pour la période 2015-2030 : **entre 56 et 80 logements seront nécessaires pour maintenir la population.**

En tenant compte d'une projection de croissance démographique à 1%, ce sont **entre 106 et 134 logements qui seront à produire au total.**

A noter, cette projection repose sur une légère augmentation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires (le taux de référence est 8% du parc du total contre entre 6 et 7% aujourd'hui).

La consommation de l'espace entre 2007 et 2017 :

La consommation sur cette période s'établit à **2,07 ha**.

Les disponibilités foncières pour l'habitat/urbain mixte :

Les capacités de densification sont estimées à : **1,7 ha**

- Dents-creuses : 0,9 ha

- Espaces résiduels 0,78 ha
- Nombre de projets en cours : 11 logements

L'analyse conclut à la création d'environ **42 logements** sur ce potentiel foncier.

Les zones d'extension prévues par le projet de PLU dédié à l'urbanisation résidentiel et mixtes:

Potentiel théorique des besoins en logements à créer en extension à 25 logements/ha : **entre 2,56 ha et 3,64 ha pour créer entre 64 et 92 logements.**

Capacités foncières développées par le PLU arrêté :

3,56 ha de potentiel foncier total à vocation habitat/urbain mixte. (3,1 ha réellement mobilisés)

A noter : au vue de la localisation et de la configuration des terrains pour les secteurs en extension à Saint-Côme, les extensions peuvent être considérées comme une mobilisation et de surfaces libres incluses au sein de l'enveloppe urbaine sans générer d'extension forte de la tâche urbaine.

Considérant les orientations du PADD suivantes :

Le PADD est bâti sur un horizon temporel à 2025 et ses orientations s'articulent sur 2 axes

AXE 1 : Programmer un développement urbain durable, maîtrisé et équilibré entre habitat et activités

- O1. Projeter une croissance démographique raisonnable en adéquation avec l'identité villageoise de St-Côme et Maruéjols et la capacité des équipements publics existants

La commune appuie son projet de développement sur une croissance d'environ +1%/an à l'horizon 2030, afin de tendre vers une population de l'ordre de 897 habitants, soit environ 132 habitants supplémentaires. Elle entend conserver son identité rurale, notamment celle de Maruejols.

- O2. Poursuivre un développement modéré en favorisant une densification structurée dans l'enveloppe urbaine pour contenir l'étalement urbain

Pour l'urbanisation à dominante résidentielle, la consommation foncière est limitée à **3,1 ha sur 10 ans** répartis comme suit :

- 1,7 ha à l'intérieur de la tâche urbaine (cf. potentiel de densification - Tome 1),
- 1,4 ha en extension de la tâche urbaine (projet Condamine en cours).

Pour les extensions à vocation mixtes d'activités agricoles et d'habitations (à moyen/long terme), la consommation foncière prévue est proche de **3,4 ha sur 10 ans soit environ 3400 m²/an** pour les zones d'activités à vocation agricole.

- O3. Adapter le développement urbain aux risques naturels

- O4. Pérenniser l'agriculture en tant que ressource économique majeure

- O5. Maintenir le dynamisme économique local et développer les emplois sur la commune

- O6. Permettre le développement des énergies renouvelables. Une réflexion est en cours concernant un projet de production d'énergie renouvelable. (le PADD n'est pas précis sur cet aspect.

Encourager le développement des modes actifs. Le PLU prévoit notamment de développer un projet de circulation apaisée le long des deux bras de la rivière du village, passant par le parc intégré au projet de Condamine et menant jusqu'à la RD1, ou encore l'aménagement d'une piste cyclable parallèle à la D1, de la sortie est du centre-bourg jusqu'à la commune voisine de Clarensac.

- O7. Améliorer le réseau téléphonique et favoriser le développement des communications numériques (fibre optique)

AXE 2 : Préserver et valoriser les richesses naturelles et agricoles, génératrices d'un cadre de vie de qualité

- O8. Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB).

- Préserver les espaces naturels d'intérêt écologique : La pointe Sud-Est communale est concernée par la ZNIEFF de la « Cuvette de Clarensac et Calvisson ». Une partie de ce secteur est aussi domaine vital de l'Outarde Canepetière et espace de vie des Pie-grièches. Ce réservoir de biodiversité sera donc préservé et fera l'objet d'un suivi régulier.

- Conserver la mosaïque agricole. Les plaines agricoles Sud de la commune constituent des secteurs de biodiversité essentiels à préserver.

- Maintenir les corridors écologiques : les différents cours d'eau et leurs ripisylves de la plaine agricole et les garrigues et forêts de la serre de Peyre-Fioc. Le principal corridor terrestre est le cirque de la serre de Peyre-Fioc et les éléments constitutifs de la « trame verte » au sein des espaces agricoles participent aux continuités écologiques locales.
- 9. Préserver le terroir agricole en stoppant le mitage dans les espaces agricoles et ne pas étendre les noyaux d'urbanisation existants (hameau de Maruéjols, Mas de Maître, Mas de Fontaron) ; et en veillant à l'intégration des franges urbaines avec les espaces agricoles. Les limites des zones urbaines seront clairement définies pour ne plus fragmenter les espaces agricoles par une dilution de l'espace urbain.
- 10. Conforter la qualité paysagère du territoire en préservant l'ouverture de la plaine agricole, les vues et perspectives remarquables, notamment les vues sur/ depuis le cœur de village, sur les reliefs de la serre de Peyre-Fioc et sur la vallée du Rhony et en veiller à l'insertion environnementale, paysagère et architecturale : des nouvelles constructions, la réhabilitation des constructions anciennes, du spot de parapente « les Têtes en l'air » dans ses projets d'aménagement ; des zones de production d'énergie existantes et potentiellement à venir ; des nouvelles constructions au sein des zones agricoles constructibles.
- 11. Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimoniaux

Considérant les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles suivantes :

4 OAP sectorielles sont établies par ce PLU.

2 OAP pour des opérations à vocation d'habitat et 2 OAP pour des opérations de zones d'activités économiques à vocation agricole.

OAP 1 : Secteur « quartier de la Donne »

Vocation de la zone : Habitat.

Typologie d'habitat : habitat individuel mitoyen recommandé. (Habitat en RDC ou R+1 requis)

Pas de logements sociaux requis.

Superficie totale : 0,71 ha

Densité de bâti (brute) :

Environ 20 logts/ha

Nombre de logements potentiel: environ 13 logements

Classement en zone UB au projet de PLU

Le nord-est du secteur est en limite de la zone inondable.

Occupation du sol actuelle : viticulture/agriculture

Opération en densification et en lisière urbaine :

Les parcelles sont soit enclavées au sein du tissu pavillonnaire soit en limite de l'enveloppe urbaine.

OAP 2 : Secteur Condamine

Vocation de la zone : Habitat.

Superficie : 1,86 ha dont 1,25 ha pour de l'habitat.

Typologie d'habitat : individuel et collectif

Nombre de logements envisagés : environ 30.

Classement en zone 2AU au projet de PLU. Le projet est en cours de définition.

Le risque inondation est présent sur une partie du secteur.

Le programme de l'opération prévoit une mixité de type de logements

- 1 secteur d'habitat collectif comprenant 18 logements,
- un secteur d'habitat groupé de 11 lots entre 302 m² et 568 m²,

La partie sud et ouest proche du ruisseau sont inondables. Elle accueillera un espace public végétalisé et les bassins de rétention nécessaire.

Occupation du sol actuelle : friche agricole

Opération en densification et en lisière urbaine :

Les parcelles forment une vaste dent-creuse situées à proximité immédiate du centre village de St-Côme et en contact avec un tissu pavillonnaire lâche.

OAP 3 : Secteur « zone d'activités économique à vocation économique » de Saint-Côme

Superficie de la zone : 3,3 ha

Vocation de la zone : zone d'activités économiques à vocation agricole.

Conditions d'aménagement et de construction préconisées : R+1 maximum, marge de recul de 8 m est imposée à l'est du site d'étude, préservation de certains linéaires de haies, maintien des cônes de vue sur la plaine.

Densité de bâti « brute » : 7 lgts/ha.

Le secteur de projet est composé d'un bâtiment agricole entouré de vignobles et de lots à bâtir réalisés par la commune. Le site est majoritairement ancré dans un contexte agricole dans la continuité sud-ouest du village de St-Cômes.

Cette zone permet d'accueillir bâtiments agricoles, nouveaux sièges d'exploitations et habitations nécessaires à l'exploitation. Ce secteur se situe en extension du lotissement agricole et artisanal déjà existant.

On constate que l'OAP se restreint à l'opération de zone d'activité agricole et ne prend pas en compte la liaison piétonne et cycle projetée sur la parcelle 1024 (traduit par un Emplacement Réservé n°6 sur le plan de zonage) et plus globalement, l'aménagement de la parcelle 1024.

OAP 4 : Secteur « zone d'activités économique à vocation économique » de Maruejols

Superficie de la zone : 1 ha

Vocation de la zone : zone d'activités économiques à vocation agricole.

Typologies de constructions préconisées : R+1 maximum.

Densité de bâti « brute » : 5 lgts/ha

L'objectif est de permettre aux agriculteurs de construire leurs habitations, de développer des activités économiques (vente directe, ...) et également de pouvoir établir leur siège social. Afin de s'insérer au mieux dans le paysage, les constructions ne devront pas dépasser le R+1. Un projet est déjà en cours dans ce secteur.

Considérant les éléments suivants issus des pièces réglementaires:

TOTAL consommation de l'espace URBAIN MIXTE selon le PLU :

- 1,4 ha en extension
- 1,7 ha en comblement

TOTAL consommation de l'espace ECONOMIE

- 4,34 ha en extension zone UEh
- 1 ha en comblement zone UE

Les particularités du règlement de St-Côme-et-Maruejols

ZONE AGRICOLE :

Le règlement de la zone Agricole se caractérise par la création d'un secteur unique Aa qui interdit toute construction même agricole. Les constructions agricoles étant par ailleurs prévues dans les zones UEh.

ZONE URBAINE UB :

Le règlement limite à 30% l'emprise au sol des constructions.

ZONE NATURELLE SECTEUR PHOTOVOLTAÏQUE :

Il s'agit du secteur occupé partiellement par un parc photovoltaïque existant, le zonage n'évolue pas par rapport au PLU actuel.

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

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : **34** (dont 6 pouvoirs)

Pour :34.....

Contre :0.....

Abstention :0.....

ARTICLE 1^{er} : de porter un avis favorable sur le principe de la compatibilité avec les orientations du SCoT Sud Gard pour l'objet du PLU arrêté de la commune de Saint-Côme-et-Maruejols:

ARTICLE 2nd : 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