

**CONSEIL SYNDICAL  
REGISTRE DES  
DELIBERATIONS**

**SEANCE DU : 10 DECEMBRE 2019**

<p>Référence du service – PG/PL/EA/VM-02d</p>	<p align="center"><u>Objet de la délibération :</u></p> <p align="center"><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 Villevieille)</p>
<p><b><u>Etaient présents(es) (49)</u></b></p> <p>Philippe GRAS, Président</p> <p>André BRUNDU, Bernard CLEMENT, Pierre GAFFARD-LAMBON, Jean-Jacques GRANAT, Jean-François LAURENT, Juan MARTINEZ, Laurent PELISSIER, Gaëtan PREVOTEAU, Fabienne RICHARD <i>Vice-Président(e)s présent(e)s</i></p> <p>Thierry AGNEL, William AIRAL, Vincent ALLIER, Joseph ARTAL, René BALANA, Jean-Pierre BONDOR, Laurent BURGOA, Pilar CHALEYSSIN, Yves-Richard COLLINS, Ivan COUDERC, Gilles DONADA, Alex DUMAGEL, Alain DUPONT, Eline ENRIQUEZ-BOUZANQUET, Jean-Baptiste ESTEVE, Michel FEBRER, Richard FLANDIN, Marc FOUCON, Michel GABACH, , Pascal GOURDEL, Robert HEBRARD, Pierre LUCCHINI, Guy MAROTTE, Pierre MARTINEZ, Jean-Claude MAZAUDIER, Marielle NEPOTY, Nicole PERRAU, Thierry PESENTI, Bernadette POHER, Bernard PRADIER, Marie-France RAINVILLE, Jacky RAYMOND, Serge REDER, Jacky REY, Jean-Noël RIOS, Joël TENA, Jean-Michel TEULADE, Gilles TRAUULET, Joël VINCENT, Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s</p> <p><b><u>Etaient représentés(ées) (7 pouvoirs)</u></b></p> <p>Nadine ANDREO donne pouvoir à Jean-Jacques GRANAT ; Marianne CREPIN-BAZILLE donne pouvoir à Richard FLANDIN ; Marie-Reine DELBOS donne pouvoir à Pascal GOURDEL ; Jean DENAT donne pouvoir à Jean-Noël RIOS ; Pierre MAUMEJEAN donne pouvoir à Gilles TRAUULET ; Olivier PENIN donne pouvoir à Laurent PELISSIER ; Sophie ROULLE donne pouvoir à Laurent BURGOA.</p> <p><b><u>Etaient excusés(ées), absents(es) (31)</u></b></p> <p>Marie-Paule ARMAND, Sonia AUBRY, Jacques BONHOMME, Sylvie COMPEYRON, Robert CRAUSTE, , Jean-Paul CUBILIER, Alain DALMAS, Jean-Luc DESCLOUX, Arthur EDWARDS, Marilyne FOULLON, Philippe FOURNIER-LEVEL, Jean-Pierre FUSTER, Maurice GAILLARD, Gérard GIRE, Théos GRANCHI, Marie-Françoise MAQUART, Antoine MARCOS, Vivian MAYOR, Michel MISSOT, Maurice MOURET, Corine PONCE-CASANOVA, Thierry PROCIDA, Olivier RIGAL, Catherine ROCCO, André SAUZEDE, Guy SCHRAMM, Jean-Marc SOULAS, Gilles TIXADOR, Frédéric TOUZELLIER, Lucien VIGOUROUX Muriel VOLLE-ROGEL, Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s</p> <p align="right"><b>Sièges : 88 Membres en exercice : 87</b></p>	

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 10 septembre 2019, la commune de Villevieille, sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Sud du Gard sur son PLU arrêté.

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

##### La démographie :

En 2013, la commune comptait 1654 habitants. Avec 502 habitants en 1968, elle a connu une évolution d'environ 1150 habitants en 45 ans. Sur la période 2008-2013, on assiste à un net ralentissement de l'accroissement démographique voire un essoufflement avec un taux de croissance de 0,4%/an.

La commune maintient sa population jeune malgré une progression des personnes âgées de 35-49 ans et des seniors de + de 75 ans. La taille des ménages s'établit à 2,3 personnes en 2013.

##### Le logement :

En 2013, la commune comptait 811 logements dont 713 résidences principales (87,9% du parc), 38 secondaires (4,7% du parc) et 60 vacants (7,4% du parc). Le niveau modéré de vacance et la part relativement faible des résidences secondaires confirment le profil résidentiel et attractif de Villevieille.

La maison individuelle domine le parc de logements en représentant plus de 90% du parc. La part locative est plutôt faible puisque 19% des habitants sont locataires et 78% sont propriétaires. Le parc de logement est récent : 44% est postérieur à 1991. Entre 2006 et 2016, ce sont entre 9 et 10 constructions qui ont été autorisées en moyenne par an. La commune compte 10 logements sociaux, ce qui représente 1,4% des résidences principales.

##### Analyse du point mort démographique pour estimer les besoins en logement (2013-2030):

En tenant compte des logements déjà construits sur la période 2014-2016, Villevieille dispose d'un excédent de 23 à 30 logements pour maintenir sa population actuelle.

##### Perspectives de croissance et traduction en besoin en logements

Le projet communal repose une perspective de croissance de population à 0,9% d'ici 2030. La population communale augmentera de 272 habitants et le besoin en logement est compris entre 104 et 112 logements supplémentaires selon le niveau de desserrement des ménages (entre 2,27 et 2,25/personnes par ménage).

##### Emploi et économie:

En 2013, le taux d'actifs s'établit à 74,6% des 15-64 ans. Le taux de chômage est en hausse en 2013 (9,8%) par rapport à 2008, où il était de 7,6%. 20,3% des actifs vivent et travaillent sur la commune 79,7% des actifs travaillent hors de la commune. Villevieille a une fonction à dominante résidentielle.

180 établissements actifs sont recensés en décembre 2014 sur le territoire communal dont plus de 80% des établissements n'emploient aucun salarié.

La commune dispose de commerces et de services à la population, dont une partie est concentrée dans le secteur du hameau de Pondres (professions médicales, supermarchés etc...)

Une petite zone artisanale est présente sur la commune, le long de la RD22. Elle se structure autour de la cave vinicole et de la coopérative oléicole. Cette zone abrite également un garage, un menuisier et une entreprise de matériaux.

Les transports et les déplacements :

78,5% des déplacements domicile-travail s'effectuent en véhicule personnel. Villevieille bénéficie d'une bonne accessibilité routière en étant traversée par des axes structurants du territoire ouest gardois : au nord par la RD 6110, la RD22 et la RD40.

Les lignes LIO de transports en commun C36 et D41 Sommières-Nîmes A/R desservent la commune sur 4 arrêts. La gare la plus proche est située à Lunel (14 kms). L'ancienne ligne de chemin de fer Nîmes-le Vigan fait l'objet d'une politique de reconversion en voie verte connectée aux réseaux locaux de mobilités douces.

Les équipements:

Villevieille dispose d'équipements publics de proximité et une maison médicale. Elle bénéficie néanmoins de la proximité immédiate des équipements et des services de la centralité locale de Sommières.

L'eau, l'assainissement et les déchets :

La collecte et le traitement des déchets est assurée par la communauté de communes et le SMEPE.

La commune dispose d'un captage d'eau (captage du Moulin).

Villevieille est comprise au sein de la Zone de Répartition des Eaux du bassin du Vidourle, à l'aval de la résurgence de Sauve et à l'amont de la confluence avec la Bénovie.

Concernant l'assainissement, la station d'épuration intercommunale (4 communes réunies) a été construite en 2016. Elle contient une capacité de 17 000 équivalents habitants. Le taux de desserte à Villevieille en assainissement collectif est de 77,8%.

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

L'agriculture :

La commune de Villevieille dispose d'une SAU de 305 hectares, soit 36,8 % de son territoire communal. Cette superficie recule régulièrement depuis 1988; elle a perdu 49 hectares depuis 1988.

Le nombre d'exploitations agricoles a diminué, passant de 32 à 19 entre 2000 et 2010

La cave coopérative viticole de Villevieille fait partie de la structure « Les Terrasses du Vidourle».

La commune est couverte par plusieurs IGP et par le périmètre « AOC Coteaux du Languedoc » et les AOP huile d'olive de Nîmes, olives de Nîmes, taureau de Camargue.

Le paysage et le patrimoine

La structure paysagère repose sur 3 entités : les collines, les coteaux et la plaine agricole du Vidourle.

Villevieille est un bourg historique doté de nombreux atouts : son patrimoine historique, son village perché au plan orthogonal, son panorama au-dessus de la plaine du Vidourle, son écrin paysager aux tonalités rurales. La richesse patrimoniale est reconnue. Elle est concernée par le classement ou l'inscription au titre des monuments historiques du château de Villevieille, des vestiges du village préhistorique de Fontbouysse, du pigeonnier et du château de Pondres, du village et de ses abords et de sites archéologiques.

L'environnement

Sa mosaïque paysagère est le support d'une grande biodiversité. Les habitats écologiques dotés d'un intérêt plus particulier sont: les milieux humiques et aquatiques aux abords du Vidourle, prairies et des garrigues ouvertes. Les espaces inventoriés et protégés sont :

- Les ZNIEFF de type 1 : Cours du Vidourle de Salinelles à Gallargues, Vallon du ruisseau des Corbières, Bois de camp Freychat.
- La ZNIEFF de type 2 Vallée du Vidourle de Sauve aux étangs.
- Les Espaces Naturels Sensibles : la vallée du Vidourle; le Vidourle inférieur; les Garrigues de Nîmes.

La Trame Verte et Bleue a été définie sur la base du SRCE Occitanie et en cohérence avec les composantes majeures de l'écosystème local que sont le Vidourle et ses affluents, leurs ripisylves et leurs milieux humides associés, les garrigues du nord de la commune, les habitats de garrigues ouvertes en mosaïque avec des parcelles cultivées au sud et à l'est (réservoir de biodiversité forestier du SRCE)....

Les risques et les nuisances :

La commune est soumise à un risque inondation fort du fait de la présence du Vidourle et de ses affluents. A ce titre, elle est couverte par le PPRI Moyen Vidourle. Les garrigues et boisements sont sujets à l'aléa incendie/feu de forêts. La RN110/RD6110 Montpellier-Alès est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses. Les nuisances sonores liées à la circulation routière, des règles de recul vis-à-vis des axes de circulation ont été mises en place pour les RD6110, RD40, RD22.

La commune de Villevieille héberge 3 ICPE : la cave viticole localisée au sein de la zone d'activités, la déchetterie intercommunale, une carrière à ciel ouvert de calcaire.

Analyse urbaine

On note un fort contraste entre le tissu urbain du village historique et celui des extensions pavillonnaires. L'urbanisation récente existante s'est déployée au coup par coup sur les collines, elle y est lâche et sa desserte s'effectue sur les voies communales rurales.

- La consommation de l'espace entre 2001 et 2017 s'établit à 31,76 ha (2 ha /an depuis 2001). L'enveloppe urbaine est passée d'environ 146 ha pour atteindre quasiment les 178 ha.
- Les disponibilités foncières : les capacités de densification sont estimées à 8,37 ha d'espaces résiduels dont 5,97 ha de dents-creuses et 2,40 ha de potentiel en division parcellaire pour 42 logements potentiels estimés (après pondération).

**Considérant les orientations du PADD suivantes :**

Orientation 1 : Protéger et valoriser le patrimoine naturel, bâti et paysager, générateur du cadre de vie de qualité de Villevieille.

1. Protéger et préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue
2. Préserver la ressource en eau
3. Préserver et mettre en valeur les sites d'intérêt historique, ainsi que les sites d'intérêt paysager

Orientation 2 : permettre un développement maîtrisé intégrant les risques et les nuisances.

1. Affirmer la centralité en confortant l'enveloppe urbaine existante
  - appuyer le projet de développement sur une croissance de l'ordre de +0.9%/an. Ce développement démographique induit un besoin en logement compris entre 104 et 112 logements.
  - 20% minimum de la production nouvelle en logements est du logement social sur les secteurs à urbaniser.
  - Un objectif de production de 10 logements par an.
2. Limiter l'étalement urbain dans les espaces naturels et agricoles
3. Composer le développement urbain avec les nuisances et les risques

Orientation 3 : assurer un dynamisme local économique et social

1. Maintenir le dynamisme économique local et le niveau d'équipement
  - Conforter les activités artisanales, commerciales et industrielles dans la zone d'activité de la Calmette, Permettre le maintien et l'accueil des commerces et services de proximité dans la centralité. Satisfaire les besoins en matière d'économie résidentielle, favoriser l'implantation d'activités tertiaires.
  - Améliorer l'organisation interne et le fonctionnement de l'espace urbain, rendre plus lisible la limite avec Sommières en travaillant sur les entrées de ville, favoriser les communications numériques.
  - Poursuivre l'entretien et la mise en valeur du patrimoine bâti mais aussi du patrimoine naturel
  - Renforcer ou requalifier les itinéraires pour mode doux
  - Compléter l'offre culturelle et de loisirs par de nouveaux équipements
2. Assurer le maintien et le développement de l'agriculture
  - Veiller à pérenniser l'espace agricole en le maintenant en zone agricole dans le PLU.
  - Favoriser le maintien des exploitations existantes et l'installation de nouvelles structures, permettre sous conditions la diversification des activités agricoles
  - Maintenir un réseau d'irrigation efficace,
  - Renforcer l'offre d'hébergements touristiques par le biais de l'écotourisme et de l'agritourisme.

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

- L'OAP 1 concerne le « secteur Les Pradels ». Sur une superficie d'environ 3,5 ha, le programme attendu est une extension de village à dominante résidentielle de 50 logements avec un minimum de 20% de logement sociaux et une recherche de mixité des formes urbaines, la création d'un espace public en cœur de quartier et stationnements
- L'OAP 2 concerne le secteur de Pondres. Sur une superficie d'1 ha, le programme attendu est une opération mixte composée d'habitat (5000m<sup>2</sup> environ) d'une densité de 25 logements/ha, d'une voie de bouclage, de bassins de rétention et de stationnements d'intérêt communal. Ils permettent d'éviter la circulation et le stationnement sauvage dans les ruelles étroites mitoyennes au Château de Pondres).

**Considérant les principales caractéristiques des pièces réglementaires :**

Le projet de PLU restitue 10,84 ha aux zones naturelles et agricoles. Cela s'explique par la redéfinition des enveloppes urbaines et la réduction de 4,7 ha de la zone AU aux Pradels.

Les points clés du zonage :

- Les zones U couvrent 16,04% du territoire communal et restent stables.
- Les zones AU couvrent 0,52% du territoire communal et sont diminuées de 50%.
- La zone naturelle représente 31,71% du territoire communal, soit plus de 261 ha.
- Les zones agricoles couvrent 51,72 % du territoire.
- Le PLU dispose de 27 EBC qui couvrent une superficie totale de plus de 105 ha

Les zones d'extension prévues par le projet dédiées à l'urbanisation résidentielle et les équipements (classés zones à Urbaniser) représentent 4,5 ha. Ainsi, la consommation totale du projet est répartie comme suit :

- **consommation de l'espace URBAIN MIXTE : 4 ha** en extension et **8,37 ha** en comblement (réellement mobilisable entre 0 et 3 ha).
- **consommation de l'espace EQUIPEMENT : 0,5 ha** en extension et 1,6 ha des espaces mobilisables en zone UBe en enveloppe urbaine pour la commune (secteur mairie et école)

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

**DECIDE, à l'unanimité**

Exprimés : **56** (dont 7 pouvoirs)

Pour : .....56.....

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

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

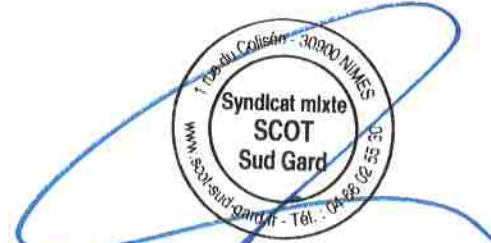
**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : de porter un avis favorable sur le principe de la compatibilité avec les orientations du SCoT Sud Gard pour l'objet du PLU arrêté de la commune de Villevieille de prendre en compte les recommandations suivantes :

- Renforcer la production de logements en enveloppe urbaine pour tendre vers l'objectif de 50% de réinvestissement urbain du SCoT 2 et/ou justifier, si nécessaire, l'incapacité d'atteindre cet objectif. Pour améliorer la part de logements en renouvellement urbain, il est recommandé de mobiliser mieux les outils réglementaires du PLU en faveur d'une densification organisée (exemple : assouplissement du règlement de certains secteurs urbains, réalisation d'OAP multi-sites portant sur des secteurs spécifiques de dents-crochues ou OAP thématique type « Bimby » etc...)

- L'OAP des Pradels prévoit environ 50 logements sur 3,5 hectares et fixe une densité moyenne de 25 logements par hectare en retirant du calcul de la densité 1ha d'espaces publics et de stationnement. Pour garantir la compatibilité avec l'objectif de densité du SCoT 2, il est nécessaire d'expliquer l'atteinte des 25 logements/ha de densité et justifier la vocation d'intérêt communal des espaces publics et stationnements prévus dans l'OAP .

**ARTICLE 2<sup>nd</sup>** : De charger le Président de l'exécution de la présente délibération.

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



**Philippe GRAS**  
Maire de Codognan  
Vice-Président de Rhône Vistre Vidourle

