

**CONSEIL SYNDICAL
REGISTRE DES
DELIBERATIONS**

SEANCE DU : 10 DECEMBRE 2019

<p>Référence du service – PG/PL/EA/VM-04d</p>	<p>Objet de la délibération :</p> <p>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-Géniès-de-Malgoirès)</p>
<p><u>Etaient présents(es) (49)</u></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 TRAUJLET, Joël VINCENT, Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s</p> <p><u>Etaient représentés(ées) (7 pouvoirs)</u></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 TRAUJLET ; Olivier PENIN donne pouvoir à Laurent PELISSIER ; Sophie ROULLE donne pouvoir à Laurent BURGOA.</p> <p><u>Etaient excusés(ées), absents(es) (31)</u></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 style="text-align: right;">Sièges : 88 Membres en exercice : 87</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 7 novembre 2019, la commune de Saint-Génies-de-Malgoirès sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Sud du Gard sur son PLU arrêté.

Considérant les éléments du diagnostic suivants :

Saint-Génies-de-Malgoirès est membre de la Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole. C'est un pôle urbain intermédiaire (en binôme avec La Calmette) du SCoT actuel. Son rôle de centralité locale est conforté dans le SCoT 2 via une identification en tant que « pôle structurant de bassin de proximité ». La commune est positionnée sur l'étoile ferroviaire, entre Nîmes et Alès.

La démographie :

En 2015, la commune comptait 2991 habitants. Avec 1084 habitants en 1968, elle a connu une évolution d'environ 1907 habitants en 45 ans.

Elle a connu une forte progression sur 3 périodes intercensitaires : 1982-1990 ; 1999-2006 et 2006-2011 avec des taux de croissance annuel compris entre 3% et 4,1%. Ces dernières années, la population croît de façon plus lente avec un taux de croissance de 0,9%/an.

La commune maintient sa population jeune malgré une tendance au vieillissement révélée par une progression des séniors de + de 60 ans passant de 18,3% à 21% entre 2011 et 2016 et la baisse de 3 points des moins de 15 ans entre 2011 et 2016.

On compte 2,5 personnes par ménages en 2016 contre 3,1 en 1968 et 2,8 en 1990.

Le logement :

En 2016, la commune comptait 1381 logements dont 1194 résidences principales (84,6% du parc), 23 secondaires (1,7% du parc) et 164 vacants (11,9% du parc).

Le niveau important de vacance et la part relativement faible des résidences secondaires confirment le profil résidentiel de Saint-Génies. Le niveau élevé de vacance traduit un manque d'attractivité du centre ancien.

La maison individuelle domine le parc de logements en représentant plus de 77,4% du parc, les 22,6% restant correspondent à des appartements. 60,5 % des occupants sont propriétaires et 36,5 % sont locataires.

Le parc locatif social représente 124 logements gérés par plusieurs bailleurs. Le logement social représente plus de 10% du parc de logements de la commune. La moyenne de délivrance des permis de construire est de 37 permis par an ces dernières années, cela correspond à la production de 307 logements. Les permis pour des maisons individuelles représentent 66% des logements produits et le reste pour des logements sont collectifs.

Analyse du point mort démographique pour estimer les besoins en logement (2016-2030):

En tenant compte des logements déjà construits sur la période 2016-2019 (60 nouvelles constructions), la

commune dispose d'un excédent qui permet de maintenir sa population actuelle et accroître sa population.

Perspectives de croissance et traduction en besoin en logements et surfaces

Le projet communal repose une perspective de croissance de population à 1% d'ici 2030. La population communale augmenterait de 447 habitants entre 2016 et 2030 et le besoin de 186 logements supplémentaires. Le besoin théorique en foncier est estimé entre 5,5 et 6,9 ha pour produire entre 166 et 208 logements environ pour un taux de croissance de 1% par an en tenant compte des perspectives SCOT 2.

Emploi et économie:

En 2014, Saint-Génies-de-Malgoirès compte 1 396 actifs. Le taux de chômage est en diminution sur la commune passant de 17,4% en 2011 à 16,5 en 2016. Le taux de chômage sur la commune est quasi-identique à la celui du département qui est de 17,6 % mais inférieur à celui de l'intercommunalité (18,5 %).

Elle présente un bon équilibre entre fonction résidentielle et emplois. La commune est une polarité locale commerciale et de services à la population, ce rôle de polarité partagé avec La Calmette. Les zones d'emplois principales de la commune sont situées dans l'agglomération, en entrée de ville et dans les équipements publics principaux. Une zone d'activité est recensée sur la commune en entrée de ville. Elle n'est pas saturée. Plusieurs terrains sont encore libres et une partie est en cours d'aménagement. Le second secteur UE à l'entrée nord accueille la cave coopérative.

Les transports et les déplacements :

Elle bénéficie d'une bonne accessibilité routière en étant située à proximité immédiate de la RN106, route nationale à 2x2 voies Nîmes-Alès, la RD936, la RD7, la RD124 et la RD 424.

La commune bénéficie également d'une bonne accessibilité en transports en commun, gare bien desservie sur la ligne ferroviaire des Cévennes (axe Nîmes-Alès et au-delà). Le cadencement est relativement performant pour les déplacements pendulaires et le nombre de voyageurs est en constante augmentation. Un projet de création d'un pôle d'échange multimodal est en cours. Des lignes LIO de transports en commun desservent aussi la commune.

Les équipements:

St-Génies-de-Malgoirès dispose d'un bon niveau d'équipements publics et de services lui conférant un rôle de centralité locale.

L'eau, l'assainissement et les déchets :

La collecte et le traitement des déchets est assurée par la communauté d'agglomération et le SITOM SUD GARD. La déchetterie intercommunale la plus proche est située à La Rouvière (route de Fons)

La commune de Saint-Génies-de-Malgoirès est alimentée en eau potables par des forages du Creux des Fontaines situé à 1 km du centre du village et le syndicat des eaux de Leins Garrigues.

L'exploitation du service d'alimentation en eau potable est affermée à la SAUR. La commune a besoin d'un nouveau réservoir pour éviter la suppression du réseau AEP et elle est confrontée à un problème récurrent de turbidité de l'eau.

Concernant l'assainissement, la commune est équipée d'un réseau de collecte des eaux usées et d'une station d'épuration. Le réseau d'assainissement collecte les eaux usées de près de 2858 habitants (Estimation 2017). La STEP atteindra sa charge nominale en 2023 puisque sa capacité est de 3 000 Equivalent-Habitants. La commune devra renforcer sa STEP pour accueillir de nouveaux habitants. Un zonage d'assainissement est soumis à l'enquête publique conjointement à celle du PLU. La gestion des eaux pluviales : la commune va réaliser une étude sur le ruissellement urbain.

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

L'agriculture :

Le nombre de chefs d'exploitation agricole a diminué, passant de 58 à 31 entre 1988 et 2010. La SAU est passée de 587 ha en 1988 à 367 ha en 2010, elle accuse d'une baisse de 46%. Les cultures sont majoritairement de la vigne et des céréales.

Le secteur de plaine est irrigué, le réseau d'irrigation d'eau brute est alimenté via un captage dans le lit du Gardon. La commune est couverte par de 3 AOC et plusieurs IGP.

Le paysage et le patrimoine

La répartition de l'occupation du sol: espaces urbanisés/artificialisés 9%, espaces agricoles 47%, secteurs naturels et semi-naturels (milieux humides et aquatiques, forestiers) 37%. La commune appartient à l'entité paysagère de la plaine du Gardon autour de Saint-Chaptes et de Saint-Génies-de-Malgoirès selon l'atlas du paysage Languedoc-Roussillon. Elle est caractérisée par une vaste plaine ouverte au fond plat et cultivé clairement cernée par les reliefs réguliers et couverts de garrigues

L'environnement

Les enjeux écologiques sont importants Les habitats écologiques dotés d'un intérêt plus particulier : des milieux humiques et aquatiques aux abords du Gardon, l'Esquielle et la Rouvégade, la diversité d'espaces agricoles et les garrigues ouvertes.

• **Les périmètres d'inventaires**

La commune est concernée par sept périmètres d'inventaires : ZNIEFF de type I « Rivière du Gardon entre Moussac et Russan », ZNIEFF de type « Vallon du Rouvegade », ZNIEFF de type II « Bois de Lens », ZNIEFF de type II « Vallée moyenne des Gardons », ZICO « Gorges du Gardon », ENS « Bois de Lens partie Sud et Gardon d'Alès inférieur »

- **Les zones humides d'intérêt particulier** : les ruisseaux de Peudur, l'Auriol, l'Esquielle, le Rouvegade, 2 mares dans le bois des Lens et la zone humide du Gardon.
- **NATURA 2000** : aucun site Natura 2000. 2 ZPS et 1 SIC sont situés à moins de 5 km : la ZPS «Camp des Garrigues », la ZPS «Gorges du Gardon », le SIC « le Gardon et ses gorges ».
- **Plans Nationaux d'Actions** : aigle de Bonelli, outarde canepetière

La Trame Verte et Bleue

La TVB a été définie sur la base du SRCE Occitanie, il comprend le Gardon et ses affluents, les ripisylves et leurs milieux humides associés, les garrigues du bois des Leins, les espaces agricoles de la plaine et les bosquets, les habitats de garrigues ouvertes.

Les risques et les nuisances :

La commune est soumise à un risque inondation important du fait de la présence du Gardon et de ses affluents comme celui de l'Esquielle. A ce titre, elle est couverte par le P.P.R.I. "Gardon Amont".

Les inondations peuvent aussi être causées par remontée de nappe d'eaux souterraines et ruissellement pluvial. La commune doit conduire des études pour analyser ce risque plus précisément, notamment sur les secteurs d'extension urbaine qui sont concernés potentiellement par l'aléa de ruissellement.

La commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès est concernée par le risque de rupture de barrage.

Les espaces de garrigues et de boisements sont sujets à l'aléa incendie/feu de forêts.

Ensuite, elle est concernée par des aléas de mouvements de terrain (glissements de terrain et le retrait-gonflement d'argile), le risque de transport de matière dangereuse en raison de la présence des infrastructures suivantes : la RN106 Nîmes-Alès, la voie ferrée et la canalisation de gaz haute pression longeant la voie ferrée. Les nuisances sonores liées à la circulation routière touchent aussi St-Génies-de-Malgoirès du fait de la proximité d'axes à grande circulation : RN106 et RD936.

Analyse urbaine

La commune de Saint-Génies-de-Malgoirès a vu son urbanisation se structurer autour du centre ancien et de ses faubourgs sous la forme d'habitat pavillonnaire libre, pavillonnaire sous forme d'opération d'ensemble, les opérations d'ensemble de logements collectifs les mas et écarts.

- La consommation de l'espace entre 2008 et 2018 s'établit à 17,16 ha.
- Les disponibilités foncières : 6,63 ha pour 74 logements estimés

Considérant les orientations du PADD suivantes :

Orientation 1 : maîtriser l'évolution de l'environnement, du paysage et le devenir du patrimoine.

1. Conserver l'équilibre entre espace urbain, cultures et espaces naturels
2. Préserver la qualité du patrimoine et de l'environnement

Orientation 2 : maîtriser et prévenir les risques

1. Le risque lié à l'eau
2. Le risque feux de forêt
3. Les risques liés au sol et sous-sol
4. Les risques technologiques

Orientation 3 : maîtriser le développement démographique et urbain

1. Un développement démographique modéré

- 1.1 Définir un projet démographique communal

Le développement démographique retenu un rythme de croissance annuelle est de 1% par an. La population communale atteindrait 3440 habitants en 2030.

- 1.2 Rationaliser l'utilisation de l'espace

La consommation d'espaces entre 2008 et 2018 a été de 17,16 ha. Le nouveau PLU projette 6,64ha d'extension pour réaliser environ 134 logements à l'horizon de 2030 et accueillir jusqu'à 322 habitants supplémentaires. Le développement, en extension pour les 15 ans à venir représente une baisse de deux tiers en comparaison de la surface consommée sur les 10 dernières années.

1.3. Conserver l'équilibre et la diversité des types d'habitats

La répartition en termes de construction sera de 36 % en renouvellement et la densité moyenne communale sera de 27,3 sur les 30 logements à l'hectare demandée par le SCOT.

1.4 Organiser, sécuriser les déplacements et le stationnement

Interconnecter les différents quartiers de la commune à la Gare dont la centralité en termes de mobilité est réaffirmée dans ce projet. Le projet de PLU prévoit pour ce site l'intégration d'un pôle multimodal servant de pôle de rabattement.

2. Un meilleur contrôle de la consommation des espaces et une densification du tissu existant

2.1. Accompagner l'accroissement de la population

2.2. Densifier l'espace urbain en cohérence avec la programmation d'équipements publics

Un objectif de densité communale de 30 logements/hectare.

2.3. Choix des secteurs à urbaniser et objectifs chiffrés

Les surfaces allouées à l'extension de la cave coopérative et de la zone des Gousats n'excéderont pas 1ha. La consommation d'espace sur 15 ans au-delà de l'enveloppe urbaine, pour toutes les typologies d'artificialisation des sols ne dépassera pas 7,64 ha contre 17,16 ha consommés les 10 dernières années.

2.4. S'engager dans la production de logements locatifs sociaux

Le PLH de Nîmes Métropole prévoit la production de 68 logements sociaux sur la période 2019 – 2014 pour la commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès. Cela reviendra à produire 11 logements sociaux par an. L'objectif du PLH est d'atteindre un taux de LLS de 17% à l'horizon 2025.

Afin d'assurer les objectifs de production, la programmation des secteurs d'OAP prévoira 20% de logements locatifs sociaux, cela correspond à la production d'environ 25 logements sociaux.

Le secteur de l'usine en centre-ville propose un projet de mixité sociale et fonctionnelle en réinvestissant l'usine. Environ une vingtaine de logements minimum seront prévus.

2.5. Mise en compatibilité des réseaux

Orientation 4 : conforter les secteurs économiques de la commune

1. Conforter l'activité agricole

Un STECAL en entrée de ville Est, face à la zone d'activité, autorisera la constructibilité d'habitations pour les agriculteurs en zone agricole.

2. Pérenniser l'activité économique locale

La zone d'activité des Gousats est maintenue dans ses limites actuelles. Son développement est maîtrisé pour limiter l'impact visuel et foncier en entrée de ville.

3. Développer avec l'intercommunalité la filière touristique

4. Renforcer l'accès aux communications numériques

Considérant les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

Quatre OAP sectorielles sont établies par ce PLU :

- *Le secteur « route de Gajan » (2AUI)* d'une superficie de 3,12 ha permettra l'accueil de 44 logements environ pour une densité d'environ 15 logements à l'hectare.

- *Le secteur « de la gare » (1AU1)* d'une superficie de 1,65 ha accueillera à termes 66 logements potentiels pour une densité de 40 logements à l'hectare. Sa localisation permettra de compléter le pôle multimodal et qualifier l'entrée de ville Nord.

- *Le secteur « de l'EHPAD » (1AU2)* d'une superficie de 0,74 ha est fermé à l'urbanisation dans l'immédiat en raison de la présence d'un risque de ruissellement. Il permettra l'accueil de 9 logements au moins pour une densité appliquée de 12 logements à l'hectare.

- *Le dernier secteur « des écoles » (1AU3)* d'une superficie de 1,13 ha permettra l'accueil de 14 logements minimum pour une densité de 12 logements à l'hectare.

Ces densités constituent une moyenne à 20 logements par hectares et au-delà si sont incluses les opérations déposées dans le tissu urbain.

Considérant les principales caractéristiques des pièces réglementaires :

Le projet de PLU consomme 4,55 ha aux zones naturelles et agricoles par rapport à l'ancien POS et 6,64ha au regard de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique par la redéfinition des enveloppes urbaines et la mise en place d'extensions à vocation résidentielle.

- Les zones U couvrent 139,73 ha et 11,69% du territoire communal/
- Les zones AU couvrent 6,64 ha et 0,56% du territoire communal.
- La zone naturelle représente 504,91 ha et 42,22% du territoire communal.
- Les zones agricoles couvrent 544,51 ha et 45,53 % du territoire dont 1,79 ha de terres sont classés en STECAL à vocation agricole (accueillir des habitations d'agriculteurs).

Bilan de la consommation de l'espace du projet :

- Consommation de l'espace URBAIN MIXTE : 6,64 ha en extension et 6,63 ha en comblement (réellement mobilisable moins de 3 ha).
- Consommation de l'espace ECONOMIE : Environ 2,5 ha.
- Consommation de l'espace EQUIPEMENT : 0,2 ha en extension pour l'extension du parking de la gare (PEM).

Le CONSEIL SYNDICAL après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : 56 (dont 7 pouvoirs)

Pour :56.....

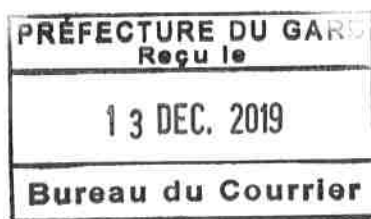
Contre :0.....

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 Génies-de-Malgoirès, sous réserve de prendre en compte les recommandations suivantes :

- Justifier la mise en place du STECAL (notamment son emprise foncière).
- Renforcer la démarche de réinvestissement urbain en organisant la densification des zones urbaines. Pour cela, il est recommandé de mieux mobiliser les outils réglementaires du PLU en faveur de la densification par la réalisation d'OAP adaptées, et/ou, le cas échéant, en justifiant la conduite d'opérations de renouvellement urbain qui seraient en cours.

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 Rhône Vistre Vidourle

