COMITE SYNDICAL
REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU : 24 MARS 2022

L'an deux mille vingt-deux le jeudi 24 mars à dix-sept heures trente, le Comité syndical du Syndicat mixte du SCOT Sud Gard régulièrement convoqué le jeudi 3 mars 2022, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Frédéric Touzellier

Référence du service :	Objet de la délibération :
Avis : FT/PL/GS/VM-03d	**AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, D'OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT AVEC LE SCOT SUD GARD** **Arrêt du Plan Local d'Urbanisme de LEDENON**

Etaient présents(es) (37)

Frédéric **TOUZELLIER**, *Président*

Gaël **DUPRET**, Gilles **GADILLE**, Jean-François **LAURENT**, Julien **PLANTIER**, Patricia **VAN DER LINE** *Vice-Président(e)s présent(e)s*

Frédéric **BEAUME**, Patrick **BENEZECH**, Vincent **BOUGET**, Mylène **CAYZAC-PRAME**, Jean- Michel **DEBOUVERIE**, Jean **DENAT**, Jean-Luc **DESCLOUX**, Bruno **FERRIER**, Jean-Jacques **GRANAT**, Philippe **GRAS**, Bernard **JULLIEN**, Joffrey **LEON**, Loïc **LEPHAY**, Renaud **LEROI**, Pierre **LUCCHINI**, Jean-Pierre **MEDAN**, Rémi **NICOLAS**, Jérémy **PEREDES**, Patrice **PLANES**, Jean-Louis **POUDEVIGNE**, Gaëtan **PREVOTEAU**, Marie-France **RAINVILLE**, Jacky **REY**, Géraldine **REY-DESCHAMPS**, Fabienne **RICHARD-TRINQUIER**, Joël **TENA**, Alain **THEROND**, Richard **TIBERINO**, Gilles **TIXADOR**, Véronique **VAUTRIN**, Pascale **VENTURINI**, *Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s*

Etaient représentés(ées) (6 pouvoirs)

Xavier **DUBOURG**, donne pouvoir à Jean-François LAURENT ; Pierre **MARTINEZ**, donne pouvoir à Alain THEROND ; Brigitte **MIRANDE**, donne pouvoir à Jacky REY, Angel **POBO**, donne pouvoir à Philippe GRAS ; David-Alexandre **ROUX**, donne pouvoir à Julien PLANTIER ; Véronique **POIGNET-SENGER**, donne pouvoir à Jean-Louis POUDEVIGNE.

Etaient excusés(ées), absents(es) (45)

André **BRUNDU**, Bernard **CLEMENT**, Cécile **MARQUIER**, Juan **MARTINEZ** *Vice-Président(e)s excusé(e)s*

Bernard **ANGELRAS**, Florence **BARBOT**, François **BERTIER**, Olivier **BONNÉ**, Jean-Marc **CAMPELLO**, Pascale **CAVALIER**, Luc **CHAILAN**, Audrey **CIMINO**, François **COURDIL**, Robert **CRAUSTE**, Claude **DE GIRARDI**, Gilles **DONADA**, Brigitte **DUPONT**, Thierry **FELINE**, Richard **FLANDIN**, Maryse **GIANNACCINI**, Yoann **GILLET**, Jean-Christophe **GREGOIRE**, Lisbeth **GUERIN-GRAIL**, Robert **HEBRARD**, Catherine **LECERF**, Antoine **MARCOS**, Florent **MARTINEZ**, Claude **MAZAUDIER**, Jean- Ombeline **MERCEREAU**, Maurice **MOURET**, Bruno **PASCAL**, Olivier **PENIN**, Laure **PERRIGAULT-LAUNAY**, Thierry **PESENTI**, Patrice **QUITTARD**, , Jean-Marie **RAYMOND**, Olivier **RIGAL**, Josiane **ROSIER-DUFOND**, Rodolphe **RUBIO**, André **SAUZEDE**, Catherine **TOUNIER-BARNIER**, Eddy **VALADIER**, Régis **VIANET**, Lucien **VIGOUROUX**, Valentine **WOLBER**, *Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s*

Sièges : 88 Membres en exercice : 88

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 la délibération n°2015-04-01-14d en date du 1er avril 2015, transférant au bureau le vote d'avis sur les modifications et modifications simplifiées des documents d'urbanisme ;

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° 2019-03-18-01d en date du 18 mars 2019 arrêtant le projet du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

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 la loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021 portant diverses dispositions de vigilance sanitaire et notamment celles abaissant le seuil du quorum au tiers de l'effectif, ainsi que la possibilité pour un membre de disposer deux pouvoirs,

Par transmission du dossier reçu le 14 décembre 2021, LEDENON sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Sud Gard sur l'arrêt de son PLU.

Considérant que la commune est couverte par le Règlement d'Urbanisme National (RNU) depuis l'application de la loi ALUR sur la caducité des POS,

Considérant les éléments du DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE enjeux suivant :

En 2017, le POS est devenu caduc alors que le PLU n'avait pas encore pu être approuvé. Ainsi entre 2017 et 2021, la commune ne disposait plus d'un document d'urbanisme local et les demandes d'autorisation du droit des sols étaient directement soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Dans ce contexte, sur les dernières années de l'élaboration du PLU, un objectif supplémentaire et principal est venu s'ajouter : doter la commune de Lédenon d'un document d'urbanisme local afin de reprendre la main sur les autorisations du droit des sols sur la commune.
En 2019, le processus d'élaboration du PLU a dû prendre en compte la révision de deux documents supra-communaux majeurs : le SCoT Sud-Gard et le PLH de Nîmes Métropole. En 2020, dans un contexte sanitaire perturbé, la commune s'est attachée à faire aboutir le travail d'élaboration du PLU pour permettre l'arrêt du projet en novembre 2021.

Projection démographique :

La croissance démographique mesurée sur Lédenon entre 2012 et 2017 est de 2,1 % par an, chiffre presque équivalant à taux de variation annuel depuis 1982. La seule période intercensitaire durant laquelle le chiffre est plus bas est celle comprise entre 2007 et 2012 avec un taux de variation annuel de 0.3%.
A l'horizon 2030, à raison d'une évolution de 1% par an à l'échéance 2030, la population de Lédenon atteindra 1770 habitants. L'évolution démographique prévue dans le projet communal correspond au taux de croissance annuel est celui qui est identifié dans le PADD du SCoT Sud-Gard. Le PLH quant à lui prévoit une croissance démographique à hauteur de 0.6% par an à l'échelle 2019-2024. Le taux de croissance projeté dans le PLH à l'horizon 2024 peut être supérieur dans la mesure où celui-ci répond à un besoin en logements affiché par la commune. La croissance démographique de 1% affiché dans le PADD de Lédenon est compatible avec les documents supra-communaux.

Constat et enjeux du diagnostic

La commune de Lédenon a une dimension familiale avec des ménages plus grands que la moyenne de Nîmes Métropole et du département. Cependant, elle n'échappe pas à la tendance générale de desserrement des ménages liée à l'évolution des modes de vie.
L'offre en logements de la commune est majoritairement composée de logements après-guerre, 41.3% des logements ont été construits entre 1946 et 1990 et 43,1% entre 1991 et 2014. En 2017, le parc est majoritairement composé de T5 et plus (48% en 2017 selon l'Insee) et T4 (32%) en raison du nombre important d'occupant par ménage malgré le phénomène de desserrement évalué sur Lédenon.
Parallèlement à cela, l'offre en logements sociaux a peiné à se développer sur Lédenon : jusqu'en 2012, la commune ne comptait aucun logement social. La tendance s'inverse sur les dernières années avec plusieurs programmes livrés ou en cours de création entre 2019 et 2024 mais l'offre reste insuffisante au regard de la taille de la commune et de l'enjeu de loger des ménages modestes.

Zoom sur le développement de l'offre en logements sociaux

La collectivité souhaite poursuivre les efforts engagés pour la construction de logements sociaux sur son territoire.
La commune de Lédenon n'est pas concernée par les obligations réglementaires de la loi SRU (Article L302-5 du code de la construction et de l'habitation). En 2012, le décompte des logements sociaux sur la commune de Lédenon démontre un taux à 0%. Le PLH prévoit l'atteinte d'un taux de 2,94% à l'horizon 2024. Le PLH oblige notamment la production d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux dans la production des nouveaux logements.
Parmi les 21 logements projetés par le PLH de Nîmes Métropole, 4 seront des logements conventionnés, c'est-à-dire des logements locatifs mis en location sur le parc par des propriétaires bailleurs privés. Dans le cadre de cette convention, les propriétaires s'engagent à appliquer des loyers plafonnés et à faire louer à des personnes en fonction de leurs revenus également plafonnés par des grilles nationales

Considérant, le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Axe 1 : Structurer le village, rééquilibrer le développement urbain et renforcer la centralité villageoise

Axe 2 : Redynamiser le tissu socio-économique, dynamiser l'économie locale et garantir un bon niveau d'offre en services pour accompagner le développement urbain

Axe 3 : Valoriser l'environnement et le cadre de vie, valoriser les atouts du patrimoine, du paysage et de l'environnement, développer les énergies nouvelles pour affirmer et préserver la qualité de vie

AXE 1 : STRUCTURER LE VILLAGE, REEQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET RENFORCER LA CENTRALITE VILLAGEOISE

O1- Programmer un développement démographique maîtrisé

La commune de Lédenon se fixe comme objectif une croissance de 1%/an à l'échéance 2030 permettant d'atteindre environ 1 770 habitants à l'horizon 2030. Pour maintenir la population actuelle et accueillir la population nouvelle, la production d'environ 120 nouveaux logements est nécessaire entre la date d'approbation du PLU et 2030.

Cette perspective correspond à une volonté de maîtriser la croissance tout en accompagnant la dynamique de développement de la commune.

O2 – Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain

Afin d'accompagner cet objectif démographique, la commune souhaite planifier un développement urbain contrôlé en cohérence avec les caractéristiques du territoire.

Dans cette optique, Lédenon se fixe les objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain suivants :

- Encourager les opérations de renouvellement urbain (projet de renouvellement urbain sur le site du Levant),
- Favoriser le comblement prioritaire des espaces interstitiels du tissu urbain en cohérence avec la capacité des réseaux publics existants ou à créer (35% minimum de l'urbanisation se fera par remplissage des dents creuses dents et par divisions parcellaires),
- Fixer une densité moyenne de 30 logements à l'hectare pour l'opération Vallanguinon et 20 logements/ha sur le site du Levant, et encadrer leur urbanisation par des Orientations d'aménagement et de Programmation,
- Ouvrir à l'urbanisation le foncier strictement nécessaire à l'accueil de la population projetée (projet Vallanguinon de 1,7ha).

O3 – Encourager les opérations de renouvellement au sein de l'enveloppe urbaine

Le site du Levant, du stade de Lédenon et les dents creuses les circonscrivant représentent un gisement foncier d'environ 2.78 ha au sein même de l'enveloppe urbaine. La commune souhaite impulser un projet de renouvellement urbain sur ce périmètre de projet situé à moins de 500 m du village. L'équipement sportif public sera délocalisé en entrée de ville ouest et complètera l'offre existante.

Une Orientation d'Aménagement de Programmation imposera la production d'environ 20 logements par hectare sur ce site, avec un objectif de mixité sociale de 20% de logements locatifs sociaux. Une attention particulière sera menée pour relier le site de projet au reste du village et pour créer une greffe urbaine de qualité s'insérant dans son environnement.

O4 - Favoriser le comblement prioritaire des espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine existante et équipée

Afin de limiter l'étalement urbain, les logiques de renouvellement urbain et d'urbanisation des espaces interstitiels disponibles (dents creuses et potentielles divisions parcellaires) seront favorisées par une réglementation incitative, près du village et dans les quartiers limitrophes.

Ainsi, autour du site de renouvellement urbain du Levant, à l'est du village, une densité d'environ 20 logements est encouragée pour permettre un réinvestissement du centre bourg.

Dans les zones pavillonnaires situées au sud du village une densité raisonnée de 15 logements par hectare est autorisée.

Dans les zones pavillonnaires périphériques, une densification plus mesurée de 13 logements par hectare sera permise.

Dans le secteur pavillonnaire au nord du village, présentant une topographie accidentée, la densité de logements actuelle sera reproduite.

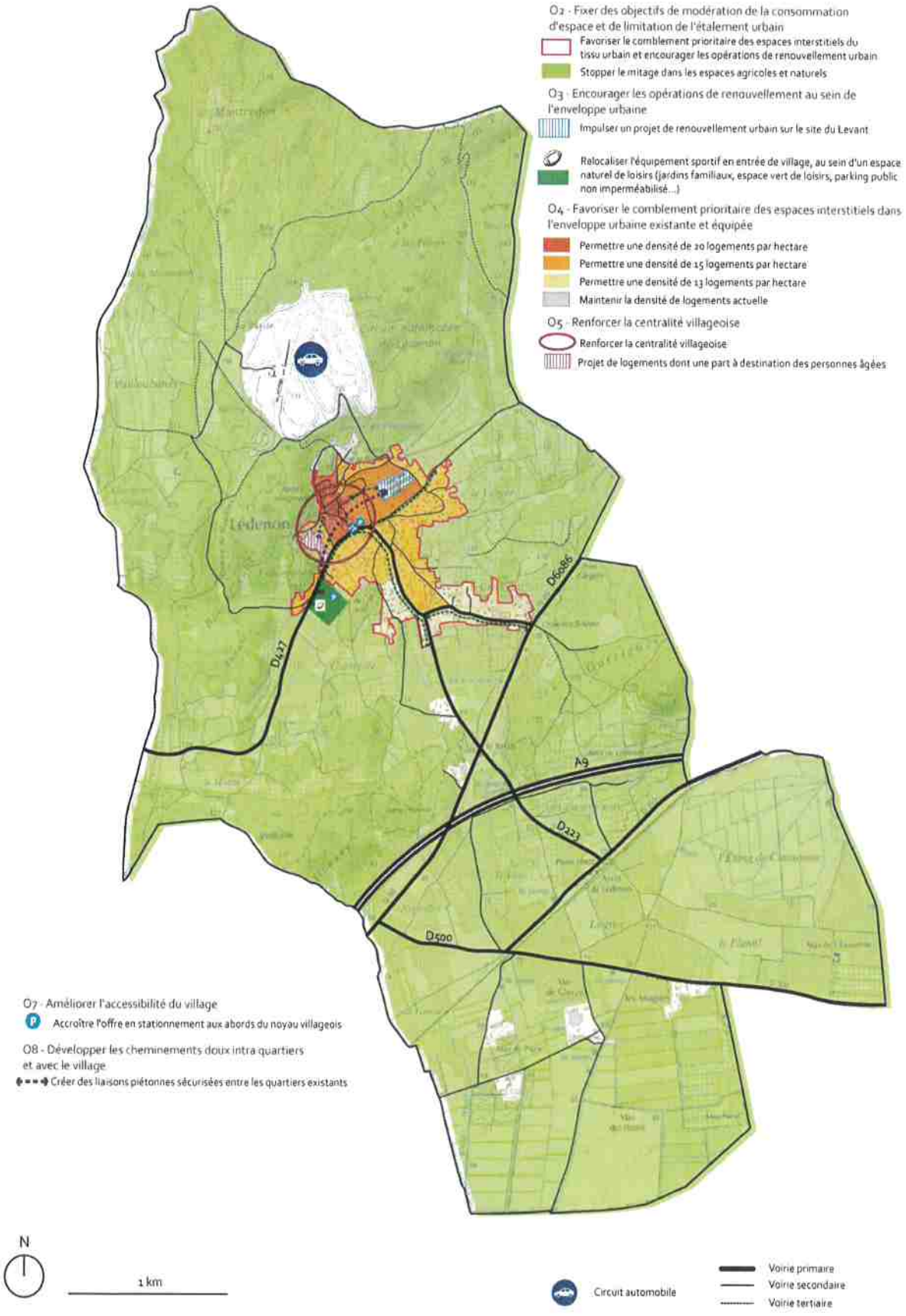
O5 – Renforcer la centralité villageoise
Afin de renforcer la centralité villageoise, la commune souhaite, dans le PLU, permettre le développement d'une offre d'environ 50 logements, dont 30 % de logements locatifs sociaux, en continuité du village, sur le site Vallanguinon.
La volonté est de permettre la création de maisons partagées, proposant une offre en logements pour les personnes âgées, en continuité immédiate du noyau villageois.

O6 – Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux besoins de tous les publics
La commune souhaite proposer des offres d'habitat complémentaires tant du point de vue des formes urbaines que du type de logements, afin de répondre aux besoins de tous les publics et favoriser la mixité sociale et générationnelle. Il s'agit notamment de permettre l'installation de jeunes ménages dans la commune mais également d'anticiper le vieillissement de la population.

O7 – Améliorer l'accessibilité du village
Les projets de développement et de structuration du village s'accompagnent d'une volonté globale d'améliorer l'accessibilité du village :
- L'accessibilité routière :
Améliorer l'accès des quartiers d'habitat pavillonnaires pour les véhicules de secours.
Accroître l'offre en stationnement aux abords du noyau villageois pour répondre aux besoins actuels et futurs : un parking public non imperméabilisé à l'entrée sud-ouest du village est prévu pour compléter l'offre en stationnement de Létino.

O8 - Développer les cheminements doux intra quartiers et avec le village
Afin d'encourager les modes de déplacement actifs (piétons et vélos) des cheminements doux seront développés en vue d'améliorer l'accessibilité des quartiers et des équipements communaux.
Créer des liaisons piétonnes sécurisées entre les quartiers existants et futurs : Létino, le projet de renouvellement urbain sur le site du Levant, l'extension du village à l'ouest, l'espace vert de loisirs en entrée de village ouest et le village.
Mettre en place un plan de circulation, notamment pour résoudre la problématique liée à la circulation en raison de l'étroitesse des rues du centre-ancien (cheminements doux, sens uniques,…).

Axe 1 - Structurer le village,
rééquilibrer le développement urbain
et renforcer la centralité villageoise



AXE 2 : REDYNAMISER LE TISSU SOCIO-ECONOMIQUE, DYNAMISER L'ECONOMIE LOCALE ET GARANTIR UN BON NIVEAU D'OFFRE EN SERVICES POUR ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

O9- Développer l'offre en équipements publics, services et commerces dans le village et ses abords
Le niveau d'équipement commercial et de services de Lédenon se maintient mais reste limité.
La commune a toutefois commencé à étoffer l'offre en commerces de proximité dans le quartier Létino, en privilégiant une implantation en rez-de-chaussée dans une logique de mixité fonctionnelle et préservation de la qualité paysagère du village. Ainsi, le quartier Létino au sud-est du noyau villageois comprend de 200 à 300 m² de commerces.

O10 – Assurer le maintien de l'activité artisanale sur le territoire
Il existe une demande de regroupement et de décentralisation géographique de l'activité artisanale présente sur le territoire communal, qui se heurte à l'absence de lieu d'accueil. En effet, la zone artisanale actuelle, concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau, ne peut pas être étendue. La commune souhaite maintenir cette zone artisanale et permettre l'implantation des activités artisanales non nuisantes dans le tissu pavillonnaire de Lédenon.

O11 - Favoriser le développement des communications numériques
Tout en tenant compte de l'état d'avancement du développement des réseaux à très haut débit à l'échelle de l'intercommunalité, la commune souhaite rendre opérationnel le réseau de fibre optique présent dans le village.

O12 – Renforcer la vocation touristique de la commune
Désenclaver le circuit automobile et réaliser des liaisons avec le village, en renforçant notamment le balisage des sentiers.

- Améliorer l'accès au circuit automobile.

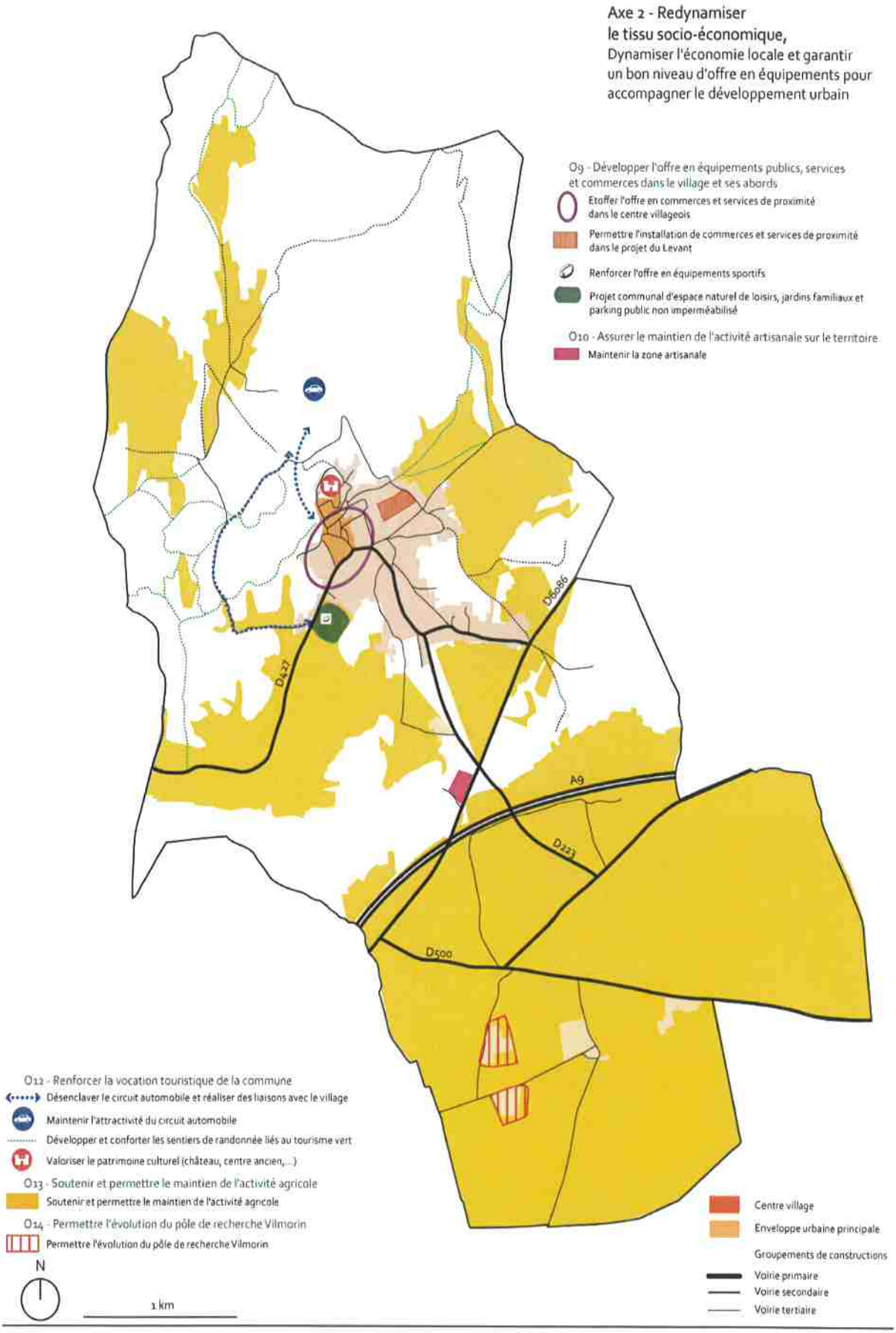
- Développer et conforter les sentiers de randonnée liés au tourisme vert, notamment les parcours reliant le village au Pont du Gard, à Cabrières, Bezouce et Sernhac.

- Valoriser le patrimoine culturel (château, centre ancien, télégraphe de Chapte moulin à vent,…), favoriser et diversifier l'animation culturelle locale (lieux à prévoir).

- Accompagner la dynamique touristique de l'agglomération nîmoise liée à son patrimoine antique en tant que village « porte d'entrée » de Nîmes Métropole.

O13- Soutenir et permettre le maintien de l'activité agricole à Lédenon
L'agriculture, et notamment la viticulture, sont des activités économiques dominantes sur la commune que la municipalité souhaite préserver. La commune souhaite ainsi protéger les exploitations viticoles dont une partie bénéficie de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Costières de Nîmes », et les vins du pays des « Coteaux du Pont du Gard ».

O14 – Permettre l'évolution du pôle de recherche Vilmorin
Le pôle de recherche Vilmorin, localisé au sein de la plaine agricole de Lédenon, au sud de l'A9, est un site de recherche lié à l'agriculture. La volonté de la commune est de permettre le développement de l'activité de recherche en définissant un cadre réglementaire adapté.


Axe 2 - Redynamiser
le tissu socio-économique,
Dynamiser l'économie locale et garantir un bon niveau d'offre en équipements pour accompagner le développement urbain
O9 - Développer l'offre en équipements publics, services et commerces dans le village et ses abords
Etoffer l'offre en commerces et services de proximité dans le centre villageois
Permettre l'installation de commerces et services de proximité dans le projet du Levant
Renforcer l'offre en équipements sportifs
Projet communal d'espace naturel de loisirs, jardins familiaux et parking public non imperméabilisé
O10 - Assurer le maintien de l'activité artisanale sur le territoire
Maintenir la zone artisanale
D427
D5086
A9
D223
D500
O12 - Renforcer la vocation touristique de la commune
Désenclaver le circuit automobile et réaliser des liaisons avec le village
Maintenir l'attractivité du circuit automobile
Développer et conforter les sentiers de randonnée liés au tourisme vert
Valoriser le patrimoine culturel (château, centre ancien, ...)
O13 - Soutenir et permettre le maintien de l'activité agricole
Soutenir et permettre le maintien de l'activité agricole
O14 - Permettre l'évolution du pôle de recherche Vilmorin
Permettre l'évolution du pôle de recherche Vilmorin
N
1 km
Centre village
Enveloppe urbaine principale
Groupements de constructions
Voirie primaire
Voirie secondaire
Voirie tertiaire

AXE 3 : VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE, VALORISER LES ATOUTS DU PATRIMOINE, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT, DEVELOPPER LES ENERGIES NOUVELLES POUR AFFIRMER ET PRESERVER LA QUALITE DE VIE

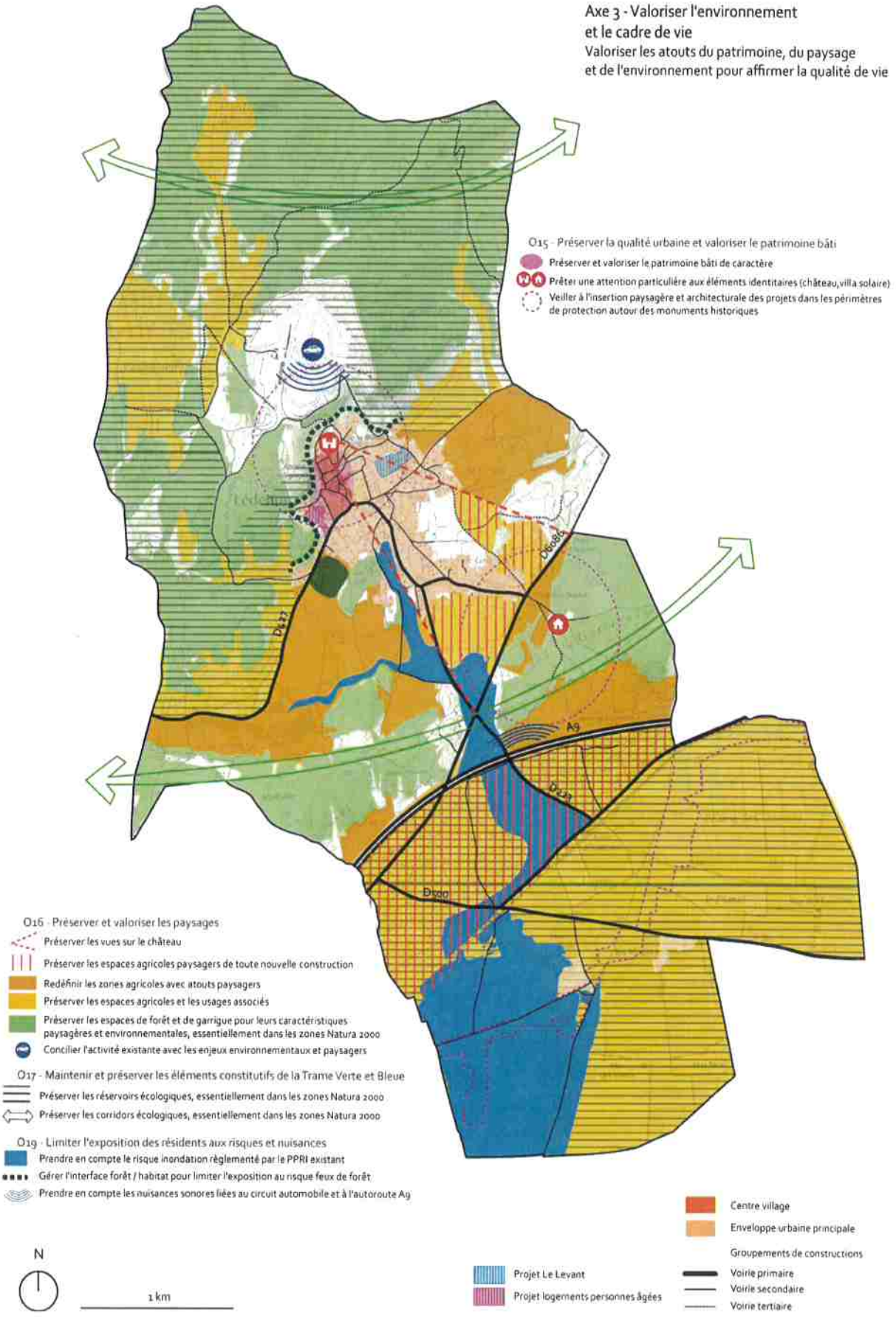
O15 – Préserver la qualité urbaine et valoriser le patrimoine bâti
Prêter une attention particulière aux éléments identitaires tels que le château, les ruelles du vieux village, l'ancien moulin à vent,...
Veiller à l'insertion paysagère et architecturale des constructions et projets dans les périmètres de protection autour des monuments historiques en liaison avec les Bâtiments de France. A ce titre, les projets de renouvellement urbain sur les sites de Vallanguignon et du Levant seront encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

O16 – Préserver et valoriser les paysages
Préserver les espaces de forêt et de garrigue pour leurs caractéristiques paysagères et environnementales, essentiellement en zone Natura 2000,
Préserver du mitage les espaces agricoles à forte valeur paysagère, et réaliser un travail de redéfinition de ces espaces agricoles paysagers.
Concilier l'activité existante du circuit automobile avec les enjeux environnementaux et paysagers.

O17 – Maintenir et préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte Bleue (TVB)
La reconnaissance des espaces naturels et agricoles s'inscrit dans le respect des périmètres à statut écologiques (Natura 2000, ZNIEFF,...). Elle permet de préserver les principales continuités et de maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages.

O18- Promouvoir les énergies renouvelables sur le territoire
La commune souhaite participer au plan national de transition énergétique en promouvant les énergies renouvelables sur son territoire. A ce titre, elle est favorable à la création de projets solaires, de taille mesurée, sur son territoire. La localisation de ces projets solaires devra prendre en compte les enjeux écologiques, patrimoniaux et paysagers du territoire.

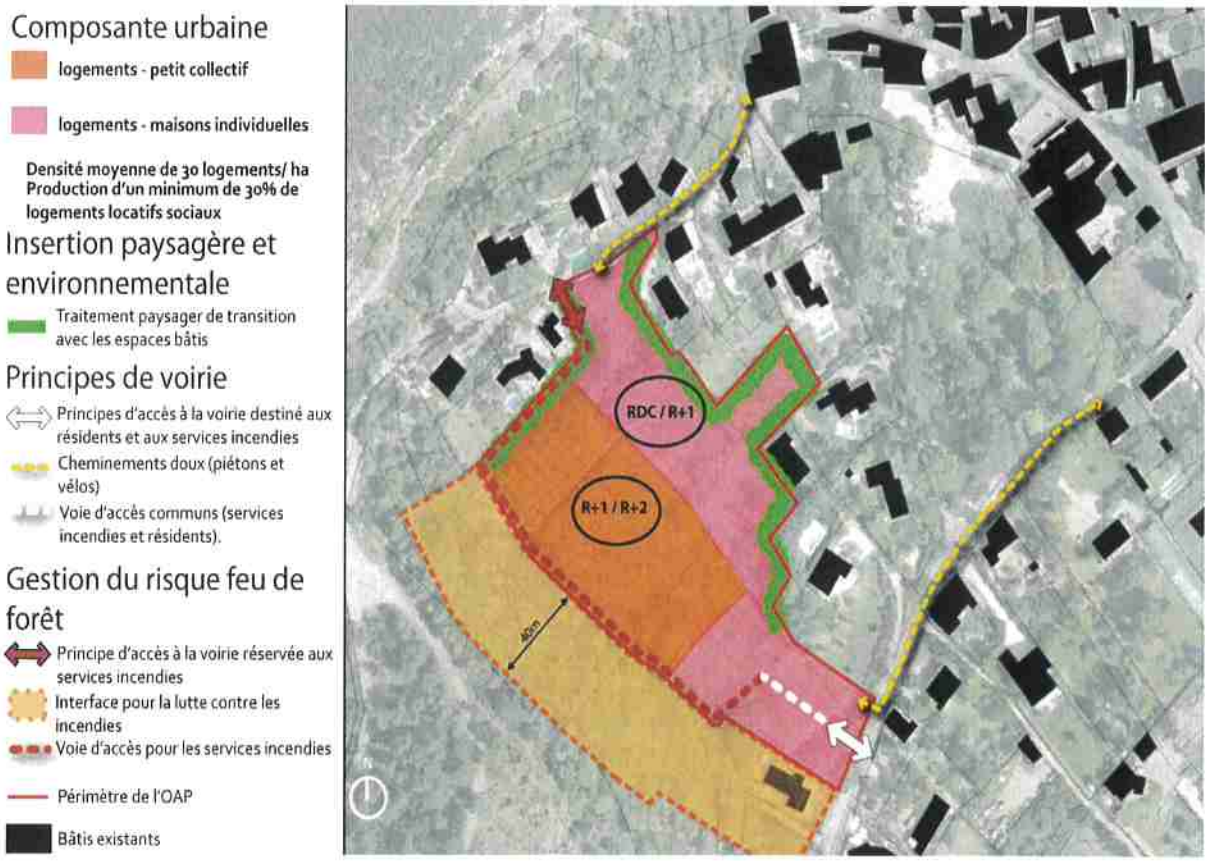
O19- Limiter l'exposition des résidents aux risques et nuisances
Prendre en compte le risque inondation règlementé par le PPRI existant.
Gérer les interfaces entre les espaces forestiers et de garrigues et les espaces urbanisés pour limiter l'exposition au risque de feux de forêt.
Le circuit de vitesse est générateur de nuisances sonores. Une étude acoustique a été réalisée par la commune afin de limiter l'exposition des habitations à ces nuisances sonores en appliquant les prescriptions et recommandations formulées.


Axe 3 - Valoriser l'environnement et le cadre de vie
Valoriser les atouts du patrimoine, du paysage et de l'environnement pour affirmer la qualité de vie
O15 - Préserver la qualité urbaine et valoriser le patrimoine bâti
Préserver et valoriser le patrimoine bâti de caractère
Prêter une attention particulière aux éléments identitaires (château,villa solaire)
Veiller à l'insertion paysagère et architecturale des projets dans les périmètres de protection autour des monuments historiques
O16 - Préserver et valoriser les paysages
Préserver les vues sur le château
Préserver les espaces agricoles paysagers de toute nouvelle construction
Redéfinir les zones agricoles avec atouts paysagers
Préserver les espaces agricoles et les usages associés
Préserver les espaces de forêt et de garrigue pour leurs caractéristiques paysagères et environnementales, essentiellement dans les zones Natura 2000
Concilier l'activité existante avec les enjeux environnementaux et paysagers
O17 - Maintenir et préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue
Préserver les réservoirs écologiques, essentiellement dans les zones Natura 2000
Préserver les corridors écologiques, essentiellement dans les zones Natura 2000
O19 - Limiter l'exposition des résidents aux risques et nuisances
Prendre en compte le risque inondation règlementé par le PPRI existant
Gérer l'interface forêt / habitat pour limiter l'exposition au risque feux de forêt
Prendre en compte les nuisances sonores liées au circuit automobile et à l'autoroute A9
Centre village
Enveloppe urbaine principale
Groupements de constructions
Voirie primaire
Voirie secondaire
Voirie tertiaire
Projet Le Levant
Projet logements personnes âgées
N
1 km

Considérant les OAP suivantes :

OAP Vallanguinon.

La Commune souhaite mobiliser du foncier en partie ouest. Cette future zone ci-dessous (OAP Vallanguinon) à urbaniser sera contiguë à l'enveloppe principale existante. Il sera réalisé une densité de 30 logements à l'hectare pour un foncier de 16 821m² pour une production d'environ 50 logements.



OAP du LEVANT

Située dans l'enveloppe principale pour une surface de 26 683m².
Pour une production d'environ 50 logements avec une densité d'environ 20 lgts/ha.
Mixité de formes urbaines et de types de logements :
- 20% de logements locatifs sociaux, logements privés, accession sociale ;
- habitat individuel ou intermédiaire avec mitoyenneté d'un côté.

Possibilité de réalisation en deux phases : partie Ouest (foncier public) dans un premier temps puis partie Est (foncier privé) dans un second temps.

Considérant que le projet de PLU identifie un peu plus de 9.81 ha d'espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine en comptant l'OAP du Levant et 1.7 ha en extension (OAP de Vallanguinon) qui permettront le développement communal. Afin d'estimer si ces espaces pourront accueillir les besoins quantitatifs en logement, une étude du potentiel de densification et une étude des grandes dents creuses a permis d'émettre l'hypothèse suivante :

- **Environ 5.41 ha pour 30 logements** réalisables en densification dans les dents creuses et divisions parcellaires.

- **Environ 2.7 ha pour environ 50 logements théoriques** dans le secteur stratégique de développement à vocation mixte (habitat, bureaux, commerces) correspondant à l'OAP du Levant.

- **Environ 1.7 ha pour environ 50 logements théoriques** dans les secteurs stratégiques de développement à vocation d'habitat (OAP de Vallanguinon).

Ainsi, **environ 130 logements sont potentiellement réalisables au sein du projet de PLU.**

Considérant que le nombre de logements sur l'ensemble des opérations (réinvestissement urbain et extension et en comptant une certaine rétention) est de 20,66 logements à l'hectare.

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

SEANCE DU : 24 MARS 2022
N° |_2022-03-24-03d |

Le COMITE SYNDICAL, après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité

*Monsieur Frédéric **BEAUME**, Maire de la commune de Lédenon, ne prend pas part au vote*

Exprimés : 42 (dont 6 pouvoirs)

Pour : ...42..... Contre : .....0..... Abstention :.....0.....

ARTICLE 1er : 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 de PLU de LEDENON sous réserve de respecter la prescription portée à l'article 2 ci-après ;

ARTICLE 2 : Le PLU devra respecter une densité de 25 logements à l'hectare minimum entre toutes les opérations (réinvestissement urbain et extension de l'enveloppe urbaine principale) conformément aux prescriptions du D2O ;

ARTICLE 3 : De charger le Président de l'exécution de la présente délibération.

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

1 rue du Colisée - 30900 NIMES
Syndicat mixte SCOT Sud Gard
www.scot-sud-gard.fr - Tél. : 04 88 32 55 36

Frédéric TOUZELLIER
Maire de Générac
Vice-Président de Nîmes métropole

PRÉFECTURE DU GARD
Reçu le
30 MARS 2022
Bureau du Courrier