



**PRÉFET
DU GARD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction départementale
des territoires et de la mer**

**Le préfet
à**

Monsieur le maire de St Génès de Malgoirès

1, rue du 19 mars 1962

30190 ST GENIES DE MALGOIRES

**Service Aménagement Territorial Sud et
Urbanisme**

Affaire suivie par : Agnès Brottes
Tél. : 04 66 62 63 73 – 07 88 32 07 56
agnes.brottes@gard.gouv.fr

Nîmes, le **12 MAI 2025**

Objet : Avis sur le projet arrêté du plan local
d'urbanisme

Par délibération du décembre 07 février 2025, votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu en préfecture le 19 février 2025.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été débattu le 10 Décembre 2021. Le document arrêté intègre les analyses et les justificatifs du projet prévus par le code de l'urbanisme.

En application de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous communiquer mon avis sur ce projet.

Accueil de population et production de logements attendus :

La commune de St Génès appartient à l'armature du SCOT Sud Gard "pôle structurant de bassin de proximité" et doit à ce titre respecter une densité moyenne à l'échelle des opérations de 30 logements/hectare et un taux de réinvestissement urbain de 35%.

Le plan local de l'habitat (PLH) de Nîmes Métropole fixe à St Génès en tant que pôle relais, sur la période 2019-2024 un objectif de production de 155 logements dont 68 sociaux, soit en moyenne 26 logements dont 11 sociaux par an.

Concernant les projections d'évolution démographique, le taux d'évolution annuel de la population est estimé à 1 %. Afin d'accueillir une nouvelle population et maintenir celle en place, le projet de PLU fixé pour la période 2023-2032 prévoit la création d'environ 270 logements (90 dans le tissu urbain et 180 au sein du secteur en extension).

Le taux de croissance choisi est compatible avec le SCoT Sud Gard en vigueur. La production de logements affichée dans le document répond aux objectifs fixés à la commune par le PLH de Nîmes Métropole.

- Production de logements dans le tissu urbain

La commune prévoit la création d'environ 270 logements dont 90 dans le tissu urbain. Avec 1/3 de la production en enveloppe urbaine, le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SCoT, à savoir un taux de 35 % en renouvellement urbain.

- Production de logements locatifs sociaux - Loi SRU

A ce jour la commune estime son parc de logements locatifs sociaux à 193 soit un taux d'équipement de l'ordre de 15 %. Ces données diffèrent de celles connues par l'État à savoir un taux d'équipement de 12 % au 30/12/2020. Toutefois, afin d'anticiper l'application de la loi SRU qui imposera à la commune de compter 25 % de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales, dès que le seuil des 3500 habitants sera atteint, la commune a inscrit un pourcentage allant de 25 % à l'intérieur du tissu urbain à un minimum de 35 % de logements sociaux locatifs dans les opérations d'aménagements d'ensemble et dans les programmes de logement d'importance en extension.

Pour renforcer l'offre locative sociale, dans le tissu urbain, St Génès de Malgoirès a mis en place dans son règlement des outils incitant à cette production. Dans les sous secteurs UC2 et Uca, toute opération conduisant à la création de plus de 4 nouveaux logements doit compter à minima 25 % de logements sociaux locatifs. Le passage à 1 logement pour 2 créés ou 1 pour 3 serait de matière à rendre la servitude réellement efficace, le nombre d'opérations de 4 logements étant très limité. Dans le sous secteur UC1, tout programme ou toute opération doit comporter 100 % de logements sociaux. Dans ces secteurs la construction de bâtiments à une hauteur à l'égout > à 9 m est permise.

Consommation et sobriété foncières

Le bilan de consommation d'espace 2011 /2020 observé sur la commune de Saint Génès de Malgoirès est de 11,6 ha. La consommation foncière affichée dans le PLU est de 8,55 ha, à vocation principale d'habitat dans le tissu urbain et sur le secteur d'extension Pouverières. L'État estime une consommation plus proche de 9,4 ha due à la comptabilisation des fonciers disponibles objets de l'annexe n°2 qui doivent être pris en compte.

Toutefois, la consommation d'espace projetée par le PLU, reste en cohérence avec le rôle assigné par la commune en tant que pôle structurant au sein de l'armature du SCOT. Elle s'inscrit dans les objectifs de modération de consommation foncière (loi ALUR de 2014) et de trajectoire de réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (loi climat et résilience de 2021 complétée en 2023 et 2024).

Pour continuer dans cette voie et justifier cette dynamique, la commune doit toutefois concentrer ses efforts sur la recherche d'une forte densification dans les limites de l'enveloppe urbaine ; en effet, compte tenu de la fermeture du secteur d'extension, la production de logements sera dans un premier temps entièrement recentrée au sein du tissu urbain existant.

Or seuls deux secteurs dans la zone UC font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Cette limitation à ces deux seuls secteurs interroge alors même qu'il existe dans l'enveloppe urbaine des fonciers libres de construction qui auraient mérité de faire l'objet d'OAP (cf annexe n°2 pour leur localisation).

L'État attend donc de la commune, pôle structurant dans l'armature territoriale du SCoT, la mise en place d'OAP sur ces fonciers disponibles pour en optimiser l'utilisation et gérer les conditions d'une densification « aimable » qui anticipe l'architecture et les bons usages qui assurent une qualité de voisinage.

Cela implique la mise en œuvre d'opérations d'ensemble sur tous les fonciers mobilisables.

- OAP sectorielles

La production de logements attendus par le projet sera uniquement portée par des opérations dans l'enveloppe urbaine voire des opérations de réinvestissement urbain non maîtrisées et dont la réalisation est incertaine.

Les deux OAP prévoient pour chacune d'entre elles 30 lgts/ha dont 25 % de LLS sans plus d'orientation sur l'architecture et le rapport à l'espace public. Cette seule orientation sur la programmation peut être une manière de laisser aux architectes le travail spécifique à chaque projet.

- Secteur d'extension Pouverrières - OAP secteurs 2AUa - 2AUb fermés

Un secteur en extension est prévu au Sud sur la route de Gajan. Il est fermé à l'urbanisation en attente d'une capacité suffisante de la station d'épuration. La production de logements est notamment portée sur ces deux secteurs d'extension qui feront l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble unique à l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Lors de la modification du document d'urbanisme pour ouvrir ces secteurs, l'État sera attentif à l'OAP, et à sa traduction dans le règlement, qui devra notamment prévoir, selon les règles du SCoT actuel en cours de révision :

- une opération d'ensemble comprenant une ou plusieurs phases au vu du foncier mobilisé
- une densité minimale de 30 logements par hectare
- une production minimum de 35 % de logements sociaux
- des formes urbaines privilégiant les formes collectives et intermédiaires libérant ainsi du foncier pour créer des espaces publics de qualité (espaces verts, jardins...)
- tenir compte de la bande longeant la façade Ouest du projet qui est grevée par une servitude d'utilité publique (SUP1 -canalisation transport de gaz).

Mobilité douce

L'axe 3 du PADD mentionne la volonté de la commune de développer une trame de mobilités douces. Elle se concrétise notamment dans votre projet de PLU par la création d'un trottoir le long de l'Avenue de la Gare et de la partie Nord de l'Avenue de Jonquières en complément du Plan Vélo de Nîmes Métropole, lequel prévoit la connexion avec les communes limitrophes vers la gare. Afin de consolider le développement des modes de déplacements doux déjà envisagés à l'échelle communale et de permettre la continuité de l'aménagement dans les secteurs urbanisés denses, des outils tels que les emplacements réservés auraient pu être mobilisés. La traduction de l'ensemble de ces mesures pourrait faire l'objet d'une OAP.

Prise en compte des risques

- Risque inondation :

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Gardons Amont a été approuvé par arrêté préfectoral du 03 juillet 2008.

Le titre VI reprend le règlement du PPRI en vigueur sur la commune de St Génès de Malgoirès. Toutefois le PPRI étant une Servitude d'Utilité Publique (SUP), son règlement est déjà annexé au PLU. Par conséquent ce titre n'est pas nécessaire.

- Risque ruissellement pluvial :

La prise en compte du risque ruissellement est fondée sur l'étude « de détermination des zones inondables par approche hydrogéomorphologique » réalisée par le cabinet CEREG en décembre 2019. L'enveloppe globale de la zone inondation par ruissellement et l'enveloppe des zones inondables par débordement d'aléa résidentiel délimitées par cette étude sont bien reportées au règlement graphique du PLU. Les dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement sont correctement portées dans le règlement écrit.

- Risque incendie :

Quelques incohérences au niveau du zonage graphique ont été relevées :

- Îlot boisé du chemin de Tavillan

Certaines parcelles OA 1638, OA 1639 et OA 436 ont été intégrées à la zone Uc bien qu'elles se trouvent en extension de la zone urbaine existante et qu'elles soient soumises à un aléa feu de forêt très fort. Cela va à l'encontre des préconisations du porter-à-connaissance.

- Quartier du chemin des Pierres

De la même façon, deux parcelles du quartier du chemin des Pierres n°OC 84 et OC 1058 sont situées en zone Uc alors qu'elles sont situées en contact immédiat avec une forêt de pins d'alep où l'aléa est qualifié de très fort et qu'elles viennent en extension du quartier existant (pas de situation de dent creuse).

Par conséquent, il convient de ne pas étendre l'urbanisation dans ces secteurs. Les contours des zones Uc doivent suivre les contours de l'urbanisation actuelle afin de ne pas exposer de nouvelles personnes à un risque très fort. Il faudra retirer ces parcelles ou assurer à l'échelle du secteur une interface aménagée gérée par la commune.

Le feu de forêt a fait l'objet d'un porter à connaissance spécifique le 11 octobre 2021. Ce PAC doit trouver sa traduction dans le règlement écrit et graphique. Sa traduction à la commune est développée en annexe n°1 au présent avis.

Enjeux sanitaires :

- Zones de captage :

Les périmètres de protection des captages 789 (forage BRL des Olivettes) et 8565 (Puits 85 de la Braune) définis par rapports d'hydrogéologue agréés sont à télécharger sur le portail interministériel cartographique en Occitanie (<https://www.picto-occitanie.fr/>) et à reporter dans les pièces du PLU (règlement écrit et annexes notamment).

L'espace ARS (https://www.picto-occitanie.fr/accueil/thematiques/espace_ars) donne accès au système cartographique présentant les périmètres de protection de captages AEP, aux DUP et rapports hydrogéologiques. Pour obtenir les identifiants nécessaires à la connexion à cet espace sécurisé, il convient de solliciter l'ARS à l'adresse suivante : ARS-OC-DSP-CONTROLE-SANITAIRE-EAU@ars.sante.fr

- Sites pollués :

Ces sites sont bien recensés dans les documents du PLU (rapport de présentation) mais ne sont pas localisés sur le plan de zonage.

Le PLU doit présenter les éléments nécessaires démontrant que le projet d'urbanisme ne vient pas générer de nouveaux risques sanitaires en lien avec ces sites pollués, voire permettrait de les réduire en cas de problèmes existants. Toutes les préconisations en lien avec les sites pollués sont indiqués dans le au porter à connaissance de l'Etat.

L'ensemble des observations de l'ARS sont reprises dans l'annexe n°1.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF doit donner un avis sur le règlement de la zone A et N réglementant les extensions et annexes des constructions d'habitations existantes. Cet avis devra être joint à l'enquête publique.

En conclusion, j'émet un avis favorable à votre projet arrêté, en vous demandant d'intégrer mes observations. Au-delà de l'intégration de ces compléments et précisions, je vous recommande de prendre en compte les améliorations des différentes pièces, décrites dans l'annexe jointe au présent avis.

Pour le préfet,
le secrétaire général

Yann GERARD

ANNEXE N°1

Prise en compte risque feu de forêt :

Rapport de présentation :

- Préciser la définition du risque de feu de forêt, en s'appuyant sur les éléments présents dans le DDRM du Gard, disponible sur le site de la préfecture.
- Compléter l'historique des feux en ajoutant l'incendie du 18 août 1979, qui a brûlé 487 ha sur les communes de Domessargues, Saint-Génès-de-Malgoirès, Montignargues et Saint-Bauzély (cf. cartographie page suivante).
- Mentionner le nouveau Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie (PDPFCI) 2024-2034, approuvé le 21 mars 2024.

Règlement

Dans chacune des zones au titre « risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone », le règlement renvoie à l'annexe sismicité numérotée 6.3.3 au lieu de 6.6.3 – à corriger

zone A :

Le règlement indique dans le paragraphe réglementant les façades des bâtiments d'exploitations agricoles (p°140) : "Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade, auvent, brise-soleil"

Une construction agricole type auvent peut être justifiée du point de vue de la nécessité agricole et rien interdit à l'exploitant d'y mettre du photovoltaïque. L'interdiction pourrait être remplacée par une autorisation sous certaines conditions.

Préconisations ARS :

1 – Périmètres de protection de captage :

- une rectification récente des bases de l'ARS et prochainement sur Picto de la dénomination du forage de Purgeras (957) : ce forage a parfois été improprement désigné sous le nom de « Boulidou » (appellation encore parfois utilisée dans ce PLU notamment sur les cartes de zonage et règlement). Afin d'éviter toute méprise, il convient d'utiliser pour ce forage la seule dénomination de « forage de Purgeras »
- Concernant les captages 957 (Purgeras) et 811 (Creux des Fontaines) définis par DUP :
 - Les périmètres de protection des captages sont tramés sur les cartes de zonage et les servitudes d'utilité publique AS1 (périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable) sont rappelées pour chaque zone du règlement (avec rappel des prescriptions applicables pour chaque zone). Cela ne correspond pas exactement à la demande faite par l'ARS dans sa contribution au PAC (avec un « indigage » spécifique) mais reste acceptable.
 - Pour mémoire, la traduction des déclarations d'utilité publique (DUP) d'instauration de périmètres de captage ou des rapports hydrogéologiques dans le PLU doit se faire de la manière suivante :
 - si les périmètres ont été instaurés par DUP, les arrêtés de DUP devront figurer dans la liste des servitudes d'utilité publique.
 - en l'absence de DUP, les rapports hydrogéologiques devront au moins être cités et apparaître dans les annexes sanitaires.

- les orientations retenues en matière d'urbanisme devront être compatibles avec les servitudes afférentes aux différents périmètres de protection qui seront traduits sur le zonage d'urbanisme en application de l'alinéa b de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme.

- Les périmètres de protection immédiate et rapprochée (et si nécessaire, éloignée) devront figurer sur le plan de zonage sous forme de secteurs différenciés par type de périmètre et indicés "pi", "pr", "pe" (par exemple) ; ce qui permet d'établir un règlement strictement compatible avec toutes les prescriptions définies dans la DUP pour la protection du captage AEP ou par anticipation dans le rapport hydrogéologique.

- A défaut d'« indiquer » ces zones, il peut être possible de les « tramer » même si cela s'avère plus difficilement exploitable (certains services instructeurs de demande de permis de construire ont émis une préférence pour les indices afin de limiter les risques d'erreurs). Il conviendra dans tous les cas d'identifier spécifiquement chacun des périmètres de protection sur la carte de zonage d'urbanisme renvoyant à un règlement intégrant toutes les contraintes à respecter.

2 – Périmètre autour de la station d'épuration :

Autour du site de la station d'épuration actuelle, est prévu un périmètre interdisant toute construction (zone non aedificandi).

Il convient de relever que si un périmètre est nécessaire, il ne doit pas obligatoirement empêcher toute construction, mais seulement celles qui pourraient générer une exposition et donc des risques sanitaires ou nuisances particulières.

L'arrêté du 21 juillet 2015 qui instaurait un tel éloignement a été modifié (par l'arrêté du 24 août 2017) sur ce point en maintenant le fait, par son article 6, que « *les stations de traitement des eaux usées sont conçues et implantées de manière à préserver les riverains des nuisances de voisinage et des risques sanitaires. Cette implantation tient compte des extensions prévisibles des ouvrages de traitement, ainsi que des nouvelles zones d'habitations ou d'activités prévues dans les documents d'urbanisme en vigueur au moment de la construction* ». Toutefois, s'il n'a plus de valeur réglementaire (et s'il ne sera pas nécessairement suffisant pour tous les cas), cet éloignement minimum de 100 m reste néanmoins souvent une précaution utile qu'il s'agit de questionner au cas d'espèce. L'ARS recommande d'intégrer un tel éloignement (à considérer de la clôture de la station d'épuration à la limite de parcelle comptant l'habitation ou bâtiment recevant du public) dans le document d'urbanisme afin de limiter la survenue d'éventuels risques sanitaires et conflits de voisinage.

3 - Risques de nuisances sonores:

Les zones d'activités (UE) jouxtent parfois des zones d'habitat ou d'établissements scolaires ou sociaux (EHPAD). Aucune « zone tampon » n'est prévue et aucun élément n'apparaît dans le règlement (limitation de certaines activités, sous-zonage de la zone) visant à limiter le risque de nuisances sonores dans les secteurs les plus exposés. A toutes fins utiles, l'ARS porte à la connaissance de la mairie le « *Plan Local d'Urbanisme et Bruit : la boîte à outils de l'aménageur* », (accessible par ce lien <http://www.sante.gouv.fr/IMG/pdf/plu06.pdf>) qui fait état des possibilités pour minimiser le risque de nuisances sonores. **Il sera utile de rappeler dans le règlement**, hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, que toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux, relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Il convient de noter que cet arrêté préfectoral (art. 5) impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

ANNEXE N°2

Localisation des fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine nécessitant la mise en place d'OAP.



