



PRÉFET DU GARD

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

ARRIVÉ LE :

26 SEP. 2025

Le préfet

à

Madame la maire de St Mamert Du Gard

Place de la mairie
30730 ST MAMERT DU GARD

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 23 SEP. 2025

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

Réf :

P.J. :

Par délibération du 26 juin 2025, votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu en préfecture le 1^{er} juillet 2025.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été débattu les 20 avril 2023, 11 juillet 2023 et 06 juin 2024.

L'association des services de l'État (DDTM) tout au long de la procédure a été étroite et constructive et a permis une bonne prise en compte du cadre réglementaire et des enjeux de l'État sur votre commune.

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.

Consommation foncière et production de logements :

La commune de St Mamert appartient à l'armature du SCOT Sud Gard "autres villes/villages" et doit à ce titre respecter une densité moyenne à l'échelle des opérations de 25 logements/hectare et un taux de réinvestissement urbain de 38 %.

Le plan local de l'habitat (PLH) de Nîmes Métropole fixe à St Mamert en tant que village de plus de 1 500 habitants – secteur Bois de Leins, sur la période 2019-2024 un objectif de production de 60 logements soit 10 logements par an dont 26 logements sociaux (4/an), pour une évolution annuelle de la population de 0,8 %.

Concernant les projections de croissance démographique sur la période 2023-2033, 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 prévoit la création d'environ 125 logements (100 dans le tissu urbain dont 40 sur le secteur de l'ancienne cave coopérative et environ 25 au sein du secteur en extension). Onze logements ont été construits depuis 2019.

Le taux de croissance choisi, bien qu'élevé en s'établissant au taux moyen de l'ensemble du SCoT pour une strate de l'armature territoriale qui a vocation à moins se développer que les polarités, peut être considéré comme compatible avec le SCoT Sud Gard en vigueur en imaginant un taux de rétention foncière en tissu constitué qui devrait de fait amener à un moindre accueil que les objectifs du PLU. La production de logements affichée dans le document répond aux objectifs fixés à la commune par le PLH de Nîmes Métropole en termes de mixité formelle et peut être considérée comme compatible même si la production est importante et le pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) très faible.

En matière de production de logements locatifs sociaux, la commune de St Mamert du Gard, bien que non soumise à l'article 55 de la loi SRU, doit, au titre du respect des objectifs du PLH, produire des LLS. A savoir, en appliquant le taux moyen annuel de production de logements sociaux inscrit dans le PLH pour la commune soit 4 par an, une production de 40 logements sociaux sur la période du PLU soit 2023-2033 est attendue.

Le règlement du PLU prévoit bien des clauses de mixité sociale soit 20 % de LLS en nombre et 25 % en surface de plancher dès 4 logements produits. En dehors de cette clause de mixité sociale aucune autre mesure favorisant la production de logements sociaux n'est inscrite dans le PLU. La clause mériterait d'être ré-écrite pour correspondre à un déclenchement pour des opérations de plus faible ampleur pour être efficace (déclenchement pour la réalisation de 2 ou 3 logements). De plus, quel qu'en soit le seuil de déclenchement, elle devrait être reformulée pour ce qui concerne le nombre de logement pour afficher une règle qui donne un nombre de logement et non un pourcentage. En effet 20 % en nombre pour un projet de 4 logements correspond à 0,8 LLS à réaliser, un projet de 6 logements à 1,2 LLS et donc des nombres non entiers qui nécessitent une règle complémentaire pour en préciser l'application comme, par exemple, la création d'un nombre de LLS correspondant au nombre entier directement supérieur. La commune de St Mamert en tant que commune située à proximité d'une gare, devrait inscrire, en plus des clauses de mixité sociale, a minima un taux de 25 % de LLS (en nombre) dans les OAP et définir des emplacements réservés pour la production de logements sociaux.

Ces outils permettraient de porter une production de logements sociaux nécessaire pour la commune et en cohérence avec le PLH et le SCoT approuvés.

La consommation d'ENAF totale projetée sur la durée du PLU est d'environ 2 ha dans le tissu urbain et 3 ha en extension dont 1 ha destiné à la production de logements et 2 ha à vocation d'équipements publics. À noter que seule la partie destinée à l'habitat est ouverte à l'urbanisation.

La consommation projetée ne s'inscrit pas dans la trajectoire de sobriété foncière telle qu'elle est traduite dans la loi Climat et Résilience mais respecte bien la loi ALUR par le réinvestissement fort des disponibilités foncières en enveloppe urbaine en réalisant une forte proportion de logements au sein de ces "dents creuses". Mais on peut regretter qu'au sein des dents creuses, seul le secteur de la cave coopérative ait fait l'objet d'une OAP.

Densification en renouvellement urbain

La production de logement est largement portée par le renouvellement urbain. La commune prévoit la création d'environ 100 logements au sein de l'enveloppe urbaine.

- **Dents creuses :**

Quatre dents creuses d'une superficie supérieure à 2500 m² ont été identifiées. Il a été fait le choix par la commune de ne pas créer d'OAP sur ces tenements fonciers afin de prendre en compte certaines contraintes (desserte en assainissement autonome, topographie importante, accès difficile, risques inondation et incendie) ainsi que les procédures d'urbanisme engagées sur certaines d'entre elles. La commune prévoit la création d'une quinzaine de logements sur ces secteurs.

La mise en place d'OAP aurait permis d'anticiper et de gérer les contraintes liées aux difficultés relevées sur le secteur. Elles auraient également contribué à encadrer le nombre de logements potentiellement réalisables. Pour exemple sur le site 2, chemin de Francurelle, une densité de 25 logements à l'hectare aurait pu être atteinte avec un projet de 8 logements au lieu des 5 prévus ramenant la densité à seulement 17 lgts/ha.

Un tel dispositif aurait ainsi facilité la production effective de logements et permis de vérifier, lors du bilan du PLU, dont celui de la consommation foncière, si les objectifs fixés par la commune en matière d'habitat sont atteints.

En l'état, seuls les 40 logements prévus sur le secteur de l'ancienne cave sont maîtrisés sur les 100 prévus en renouvellement urbain car identifiés au sein d'une OAP.

La définition d'OAP aurait aussi permis de fixer un taux de logements sociaux permettant d'atteindre les objectifs fixés par le PLH et le SCoT.

- Secteur ancienne cave coopérative – OAP n°1

Une OAP densification portant sur un secteur situé en enveloppe urbaine pour une surface totale de 0,76 ha est définie sur ce secteur. Elle est divisée en deux zones distinctes qui sont destinées à accueillir respectivement des logements et des équipements publics dans le secteur ouest et des logements et de l'activité professionnelle dans la zone centre.

Le projet sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble avec une densité minimum de 25 lgts/ha. Une production de 40 logements est prévue dont 20 % de logements locatifs sociaux, comme inscrit dans le règlement, soit 8 logements sociaux. Un taux de 25 % de logements sociaux (en nombre) inscrit dans l'OAP aurait facilité l'atteinte des objectifs fixés par le PLH.

Secteur de projet en extension, chemin de St Génès – OAP n°2

Ce secteur d'une surface d'environ 3 ha dont 1 ha consacré à l'habitat fait l'objet d'une OAP. Il a vocation à accueillir une opération mixte comprenant des équipements publics, l'extension du foyer d'accueil médicalisé et une production de 25 logements prévoyant des formes urbaines mixtes sans toutefois décliner un pourcentage de chaque typologie. Pour être efficace et pour permettre la compatibilité avec le PLH, l'OAP devrait limiter fortement le pourcentage de maison individuelle en accession avec un taux bien en deçà des 40 % du PLH prévus en moyenne pour rattraper la production hors OAP qui sera par définition non maîtrisée.

La densité moyenne prévue est de 25 logements par hectare donc compatible avec les orientations du SCoT Sud Gard fixées pour la commune de St Mamert. Mais en ce qui concerne le taux de logements sociaux les remarques faites précédemment s'imposent aussi pour cette OAP.

Ce secteur est en partie en « lisière urbaine à formaliser dans le cadre d'éventuelles extensions urbaines du SCoT Sud Gard ». Le choix de ce secteur a été guidé de part le fait qu'il est en continuité du tissu urbain, proche des équipements et services et à faible impact sur le paysage et l'environnement et du fait de la moindre qualité des terres agricoles à proximité du secteur. La commune a justifié son choix par la présence de risques et de contraintes notamment environnementales et paysagères plus importantes sur les autres secteurs notamment celui situé sur la lisière d'urbanisation prévue par le SCoT.

De plus, le secteur, chemin de St Génès, a été préféré à ceux-ci du fait de son éloignement d'une zone humide.

Lors de la mise en œuvre du projet, les études naturalistes devront bien identifier les incidences éventuelles sur cette zone humide dont l'intérêt écologique a été identifié par le PLU.

Il sera nécessaire de prévoir des interfaces/bandes tampons (d'un minimum de 5m) avec les surfaces agricoles exploitées, comme indiqué dans le rapport de présentation.

Trame verte et bleue :

De part la définition d'une OAP thématique trame verte et bleue, la commune répond à cette obligation. La TVB est aussi prise en compte dans les OAP sectorielles et notamment dans l'OAP n°3.

- Secteur centre – OAP n°3

Une grande partie de ce secteur consiste en la protection d'un parc arboré existant, véritable poumon vert à proximité du centre ancien du village, qui fait l'objet, dans le cadre du zonage, de la création d'un espace paysager protégé. Le reste du secteur permettra l'aménagement d'un parking paysager pour compléter l'offre de stationnement et/ou d'un espace dédié à des équipements publics.

Cette OAP complète donc largement la trame verte au sein du village.

A souligner également le travail fait au sein des 2 autres OAP sectorielles pour contribuer à la trame verte du village, dédié à la création d'espaces paysagers et l'aménagement de cheminements doux.

Le code de l'urbanisme impose dans son article L151-6-2 la définition en cohérence avec le PADD d'actions et d'opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Zone A

- Le secteur de Francurelle :

La commune justifie de ne pas avoir choisi ce secteur en tant qu'extension de l'urbanisation, alors qu'il est situé sur une lisière ouverte du SCoT Sud Gard, du fait de la présence d'une zone humide et d'enjeux importants faune flore.

Afin de protéger ce secteur une partie a été zonée NH (zone humide) le reste en zone A. Du fait de la connaissance d'enjeux environnementaux importants un classement de protection plus forte (Agricole protégé) pour sauvegarder un périmètre élargi autour de cette zone humide aurait été plus judicieux.

- Le secteur des Tinelles

Deux STECAL sont créés sur ce secteur :

- Local de stockage du matériel pour le fonctionnement des jardins partagés - STECAL Aj1 :

Ce local de 50 m² permettra de mutualiser le stockage du matériel des usagers des jardins et ainsi éviter la cabanisation du secteur. Le STECAL fixe des règles architecturales et paysagères pour une bonne intégration dans le site.

- Aire de top remplissage – STECAL Ar :

Ce STECAL est créé pour permettre la réalisation d'une aire de remplissage de 30 m² dans un secteur où la commune dispose d'un forage. Cette ressource en eau sera à la disposition des agriculteurs, et également à celle des utilisateurs des jardins partagés. Une station de « top remplissage » est une station réservée aux utilisateurs de pulvérisateurs à usage phytosanitaire.

Ce point d'eau ne peut être considéré comme un point d'eau potable.

- Prise en compte du risque incendie dans le secteur des Tinelles (STECAL Ar et Aj1) :

Le risque incendie existant sur ces deux STECAL n'est pas suffisamment pris en compte. En effet ces projets sont situés en aléa très fort incendie feu de forêt. Une emprise au sol de 50 m² n'est pas défendable en l'état actuel. Le règlement des deux STECAL devra être modifié selon les dispositions suivantes :

- Limiter à 30 m² maximum l'emprise au sol du local de stockage des jardins partagés et exclure le stockage de matériaux présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.
- Prévoir un Point d'Eau Incendie (PEI) pour la défendabilité du local de stockage et l'aire de top remplissage.

Zone N :

- Le secteur Montmal – STECAL Ntc1 :

Ce secteur est créé afin de permettre la construction d'antennes de télécommunication et un local technique d'une emprise au sol de 10 m² maximum.

- Prise en compte du risque incendie dans les sous secteurs Ntc – Ntc1 et Nph :

Le règlement écrit du PLU permet la réalisation d'installations sur ces secteurs situés en aléa très fort feu de forêt. Ces futures installations sont réalisables du fait qu'elles n'engendrent pas de présence humaine prolongée.

Elles seront conditionnées à autorisation de défrichement préalable.

Une interface aménagée normalisée devra être mise en place sur le secteur Nph

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) :

Lors de la commission du 15/09/2024, un avis favorable, à l'unanimité, a été donné sur les STECAL et 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.

Sur la prise en compte des risques

- Risque incendie :

En plus des remarques émises ci-dessus pour les zones A et N, se reporter aux annexes sur le paragraphe traitant de la prise en compte du risque incendie.

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.

Enjeux sanitaires :

- Capacité de la station de traitement des eaux usées (STEU) :

La nouvelle STEU de Gajan mise en service en juillet 2025 permettra à la commune de mettre en œuvre son projet en termes d'accueil de population.

En conclusion, j'émet un avis favorable à votre projet arrêté, en vous demandant d'intégrer mes observations notamment en ce qui concerne :

- l'intégration de dispositif permettant la production de logements locatifs sociaux et de l'habitat collectif prévus par le PLH
- le règlement du STECAL

Au-delà 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.

Le préfet,

Pour le préfet,
le secrétaire général

Yann GÉRARD

ANNEXE

Prise en compte du risque incendie :

- une correction est à apporter dans le rapport de présentation : l'arrêté en vigueur sur les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) est l'AP n°30-2025-03-28-0005 du 28 mars 2025 et non plus celui du 27/04/2010.

Ce dernier devra être annexé au PLU.

- le règlement graphique ne fait pas apparaître le zonage de l'aléa incendie feu de forêt (Tome 3 – risques et contraintes).

Il convient de faire apparaître ce zonage sur cette carte.

Préconisations ARS :

1) Règlement :

- Article 9 :

Il est indiqué que « le secteur Ar est alimenté en eau par le forage qui a été réalisé pour le top remplissage ». Une station de « top remplissage » est une station réservée aux utilisateurs de pulvérisateurs à usage phytosanitaire.

Ce point d'eau ne peut être considéré comme un point d'eau potable notamment car il n'est pas autorisé à des fins de consommation humaine (voir article 17 « adduction d'eau privée » du règlement). Ce type d'équipement est susceptible de constituer une source de pollution de la ressource en eau (en cas de phénomène de « retour d'eau »). A minima, un dispositif de disconnexion réglementaire serait nécessaire.

Une analyse préalable de cet équipement en vue d'une demande d'autorisation d'usage de l'eau constituent des préalables indispensables avant d'envisager le recours à cette ressource pour de l'eau potable (et à ce stade, rien n'indique que cela serait compatible, au contraire).

Il est préconisé pour cette zone de se raccorder au réseau EDCH (d'eau destinée à la consommation humaine) existant ou à un nouveau point d'eau privé dûment autorisé.

- Article 21 :

La rédaction actuelle de cet article du règlement intègre des prescriptions non-conformes au Code de la Santé Publique et générant des risques sanitaires potentiels en lien avec une possible dégradation de la qualité de l'eau distribuée.

Outre le report sur le « privé » d'insuffisance des équipements publics (et pouvant générer des risques sanitaires supplémentaires, d'une part, pour les particuliers concernés par l'entretien nécessaire et rigoureux de ces installations, et d'autre part pour la population générale en cas de dispositifs de disconnexion non performants vis-à-vis du réseau public et donc pouvant créer des phénomènes de retours d'eau dans le réseau public), il faut rappeler que, de manière générale, le code de la santé publique ([article R1321-58](#)) ne permet le recours qu'à ce type d'équipements que pour des immeubles de plus de 6 étages (ce qui ne correspond vraisemblablement pas au type d'urbanisation prévu à St Mamert).

Il convient de reprendre cette rédaction conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et dans le souci de ne pas générer de risques supplémentaires pour l'usager.

- Zones A et N :

En l'absence de réseau public, le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions qui sont rappelées ici :

- pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à l'avis du Maire de la commune sur la base d'une analyse de la qualité de l'eau (prélèvement et analyse de type P1 par un laboratoire agréé par le Ministère de la Santé) ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;

- pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire,...) elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la

Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.

- pour tous les points d'eau destinée à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD - arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Il est également rappelé l'obligation de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage domestique en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales. Un outil en ligne a récemment été développé pour ce faire : <https://duplos.developpement-durable.gouv.fr/#/>

