



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÉRATION n° 2024/12/157

Urbanisme – actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

Séance du 9 décembre 2024  
Date de convocation : 3 décembre 2024  
Membres en exercice : 33  
27 présents – 32 votants  
Le quorum est atteint.

**OBJET :** Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) au nord du Nouvel Aure, dite « du Moulin de l'Aure ». Approbation du projet et saisine de Monsieur le Préfet du département du Gard.

L'an deux mille vingt-quatre, le neuf décembre à dix-neuf heures, le conseil municipal de Vauvert (Gard) dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la salle Bizet, sous la présidence de Monsieur Jean DENAT, maire en exercice.

### Présents :

Jean DENAT, Katy GUYOT, Annick CHOPARD, Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI, Farouk MOUSSA, Elisabeth MICHALSKI, Christian SOMMACAL, Magali NISSARD, Francine CHALMETON, Bruno PASCAL, Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Bruno JOUANNE, Nicole DUQUESNE, Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL, René GIMENEZ, Sandrine RIOS, Serge GARNIER, Jean-Pierre GUSAÏ, Agnès AUGUSTE.

### Absents ayant donné procuration :

Jacky PASCAL a donné procuration à Bruno PASCAL  
Chantal LAIR-LACHAPELLE a donné procuration à Annick CHOPARD  
Sandra LIAUTAUD a donné procuration à Christian SOMMACAL  
Jean-Louis MEIZONNET a donné procuration à Sandrine RIOS  
Emmanuelle GAVANON a donné procuration à René GIMENEZ

### Absente :

Carole CALBA

En début de séance et en application de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la désignation du secrétaire de séance : **Michel MATIVAL a été élu par 24 voix pour** (Jean DENAT, Katy GUYOT, Bruno PASCAL (2), Annick CHOPARD (2), Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI, Farouk MOUSSA, Elisabeth MICHALSKI, Christian SOMMACAL (2), Magali NISSARD, Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Bruno JOUANNE, Nicole DUQUESNE, Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL) **et 7 voix contre** (René GIMENEZ (2), Sandrine RIOS (2), Serge GARNIER, Jean-Pierre GUSAÏ, Agnès AUGUSTE).

RAPPORTEUR : M. Jean DENAT, maire

EXPOSE : La Commune de Vauvert dispose actuellement d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12 mars 2007, révisée le 1<sup>er</sup> mars 2010, et révisé de façon allégée le 14 novembre 2022. En outre, le PLU a été modifié plusieurs fois, les 30 juin 2014, 18 septembre 2017, 8 juillet 2019 et 27 novembre 2019. La délibération n°2021/03/044 du 30 mars 2021 a prescrit la révision générale du PLU. Cette révision a pour objectif d'adapter le document de planification de la commune aux diverses lois entrées en vigueur ces dernières années, mais aussi de mettre à jour la direction politique de ce document. Le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD ci-après) a été réalisé en date du 04 mars 2024, délibération n°2024/03/001.

Par ailleurs, la délibération n°2022/11/138 en date du 14 novembre 2022 a instauré sur la commune, le droit de préemption urbain renforcé, sur les zones urbaines : Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ug, Um, Uz, et les zones à urbaniser suivantes : IAU, IIAU, IVAU, VAU.

De plus, par délibération en date du 8 juillet 2019, la commune a voté un accord de principe sur le parti d'aménagement du quartier du Moulin de l'Aure.

La Commune doit faire face à un phénomène de rétention foncière important qui impacte lourdement le développement de l'agglomération et favorise une surconsommation d'espace depuis des décennies. Pour s'assurer de la bonne mise en œuvre de son projet communal défini dans le PADD débattu en mars 2024, et de la restructuration d'une entrée d'agglomération, incorporant des modes de déplacements actifs tout en produisant des logements et limitant la consommation d'espace naturel, agricole et forestier, il est proposé de solliciter Monsieur le Préfet du Département du Gard, pour l'instauration d'un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD ci-après), selon le plan de périmètre joint en annexe. L'objectif de la ZAD dite « du Moulin de l'Aure » est d'instaurer, un droit de préemption, pour une durée de six années, renouvelable une fois à compter de la publication de l'arrêté préfectoral.

Le droit de préemption instauré au bénéfice de la Commune de Vauvert a pour objectif de limiter le caractère spéculatif lié à la pression immobilière et de favoriser l'accès au logement pour de l'habitat permanent, mais aussi permettre le développement des équipements et services publics nécessaires à la ville.

L'outil stratégique de gestion du foncier qu'est la ZAD permettra à la Commune d'être en mesure de mener une réflexion, en corrélation avec le PLU, mais aussi le SCOT, sur un projet urbain dans le prolongement du centre-ville et des opérations d'aménagement réalisées ces dernières années.

Cette zone d'aménagement différé doit permettre à la Commune de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme, une opération d'aménagement, et d'ainsi éviter que l'annonce de ce projet ne provoque une envolée des prix des terrains.

L'opération de création de ZAD s'effectue par le biais d'une demande motivée et intéressée de la Commune, auprès du préfet.

Les réflexions qui sont menées à ce sujet s'articulent autour du PLU dont la procédure de révision arrive à son terme. En effet, ces réflexions ont permis de définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, autour de cinq grandes orientations :

1. La ville nature et durable – favoriser la biodiversité en ville en préservant et valorisant les éléments singuliers des milieux naturels et du paysage de la commune – engager la ville dans l'exigence écologique ;
2. La ville mobile – favoriser la mobilité pour tous en s'attachant à développer les mobilités durables ;
3. La ville solidaire – répondre aux défis d'un territoire de cohésion pour le bien-vivre ensemble ;
4. La ville dynamique – conforter les atouts économiques de la commune dans leur diversité et de façon respectueuse de l'environnement ;
5. La ville structurée – mieux organiser le développement urbain pour une ville à taille humaine.

La Ville privilégie une croissance démographique maîtrisée et harmonieuse conduisant à une population qui pourrait avoisiner les 14 000 habitants à l'horizon des dix prochaines années (sur la base de 1,3 % de croissance annuelle).

C'est ainsi que pour mener à bien ses projets d'aménagements, la Commune s'est dotée de divers outils de gestions / acquisition du foncier, car elle ne détient pas de réserves foncières significatives. Ainsi, le PLU opposable a délimité une large zone IIAUe, afin de se donner les moyens d'acquérir le foncier nécessaire et/ou de cadrer les projets d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir.

Le règlement écrit précise sur la zone IIAUe : « un secteur principalement destiné à l'habitat IIAUe, situé au Moulin de l'Aure, à urbaniser soit sous forme de Plan d'aménagement d'ensemble soit sous forme d'autorisation d'habitat isolé. Dans ce secteur sont admises les constructions à usage de service ainsi que leurs diverses constructions d'accompagnement. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, devra être précédée d'une expertise sur les conditions de débordement du canal et les dispositifs hydrauliques à mettre en œuvre pour que l'urbanisation du secteur ne présente pas de risque et que les constructions projetées n'aggravent pas la situation d'inondabilité du secteur. ». À l'aune de ces éléments, la ZAD dite « du Moulin de l'Aure » répondrait à une problématique d'habitat mais également d'opération d'aménagement d'ensemble, incluant des équipements et services publics à terme, répondant ainsi aux dispositions des articles L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le cumul des surfaces des différentes parcelles concernées dans le périmètre de la ZAD est de 46,4 hectares, dont 20,8 hectares d'unités foncières bâties. La commune de Vauvert pourra contrôler l'organisation de son extension de l'urbanisation (y compris sur les parties déjà urbanisées de façon ponctuelle) et permettre la réalisation d'un projet urbain cohérent en intégrant les objectifs de politique de l'habitat, de mobilité, et d'équipements.

Un état parcellaire, ainsi que le plan délimitant la ZAD dite « du Moulin de l'Aure », et pour finir une notice de présentation de la ZAD sont annexés à la présente délibération.

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 212-1 et suivants, et R. 212-1 et suivants ;

**PROPOSITION** : Le rapporteur propose au conseil municipal :

- D'approuver le projet de Zone d'Aménagement Différé dite « du Moulin de l'Aure » et son périmètre,

- De solliciter Monsieur le Préfet du Gard afin de bien vouloir classer en zone d'aménagement différé les parcelles incluses dans le plan joint et classés dans l'état parcellaire annexé constituant le projet annexé,
- D'être titulaire du droit de préemption sur l'ensemble des parcelles du périmètre de ladite ZAD.

**DECISION :** Le conseil municipal, ouï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré  
DECIDE

**D'adopter à l'unanimité la proposition du rapporteur** (Jean DENAT, Katy GUYOT, Bruno PASCAL (2), Annick CHOPARD (2), Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI, Farouk MOUSSA, Elisabeth MICHALSKI, Christian SOMMACAL (2), Magali NISSARD, Francine CHALMETON, Daniel SALMERON, Christiane ESPUCHE, Bruno JOUANNE, Nicole DUQUESNE, Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL, René GIMENEZ (2), Sandrine RIOS (2), Serge GARNIER, Jean-Pierre GUSAÏ, Agnès AUGUSTE).

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**Le maire,**

  
**Jean DENAT**



Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte en vertu de :

- son dépôt en préfecture le... **16 DEC 2024**...
- sa notification le.....
- sa publication le... **16 DEC 2024**.....

et informe qu'en vertu du décret 83-1025 le présent peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois à compter du .....

Pour le maire par délégation,  
La directrice générale des services,  
Yolande Cavalier