

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'EUZET (30360) SEANCE DU Lundi 22 septembre 2025

N° DE LA DELIBERATION : 2025036

Le Conseil Municipal de la commune d'Euzet, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous présidence de Mr Cyril OZIL, Maire.

Présents : Mme Bonot Anne-Marie, Mme Buchon Christine, Mr Croxo Charles, Mme Croxo Stéphanie, Mr Lafont Eric, Mr Laine Jean-Michel, Mr Ozil Cyril, Mr Ozil Sylvain, Mme Recht Caroline, Mr Sauvayre Jean-Luc

Absent : Mr Bourguet

A été nommé secrétaire : Mme Anne-Marie Bonot

NOMBRES DE MEMBRES : 11

Afférents au Conseil Municipal : 11

En exercice : 11

Qui ont pris part à cette délibération : 10

Envoyé en préfecture le 29/09/2025

Reçu en préfecture le 29/09/2025

Publié le **29/09/2025**

ID : 030-213001092-20250922-DE2025036-DE

Date de la convocation : 16/09/2025

Date d'affichage : 17/09/2025

Objet de la délibération : Dérogation à la règle de constructibilité limitée.
Parcelles section A N° 378, 381 et 383. Délibération motivée. Projet de permis d'aménager porté par la SARL LAPIERRE

Mr le Maire, Cyril OZIL, rappelle aux membres du Conseil Municipal d'EUZET, que la commune se trouve sans document d'urbanisme et donc régie par le RNU, tant que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en cours n'est pas finalisée.

Monsieur le Maire précise les dispositions des articles L.111-3, L.111-4 (4ème alinéa) et L.111-5 du Code de l'Urbanisme (crées par ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2015) :

Article L.111-3 « En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune ».

Article L.111-4 « Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune : » 4ème alinéa : « les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. »

Article L.111-5 « La construction de bâtiments nouveaux mentionnés au 1° de l'article L.111-4 (...) ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur

lesquels est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole, doivent être préalablement soumis pour avis par l'autorité administrative compétente de l'Etat à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. La délibération mentionnée au 4° de l'article L.111-4 est soumise pour avis conforme à cette même commission départementale. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission. »

Pour résumer, Monsieur le Maire indique que l'article L.111-4 (4ème alinéa) du code de l'urbanisme, octroie donc la possibilité pour les communes dépendant du RNU et n'ayant pas de document d'urbanisme (ce qui est le cas de la commune d'EUZET) d'avoir des constructions à l'extérieur des parties actuellement urbanisées, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt général de la commune le justifie. C'est une procédure qui doit cependant rester exceptionnelle. Il faudra avoir l'avis favorable de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) pour que le projet puisse être réalisé (article L.111-5).

Quatre points sont ensuite vus successivement :

- le terrain concerné par la délibération motivée du Conseil Municipal,
- le projet d'aménagement sur cette parcelle,
- les raisons de l'intérêt général pour la commune d'autoriser ce projet ,
- la concordance du projet avec les motifs donnés par l'article L.111-4 (4ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

1) Le terrain concerné par la délibération motivée du Conseil Municipal :

Il s'agit de 3 parcelles ayant les références cadastrales section A n° 378, 381, et 383 au lieu-dit « LE PEYREGRIL », d'une superficie totale de 9 205 m² et situées sur la commune de Euzet (cf. doc.1 Localisation sur le territoire communal).

La situation géographique du terrain est stratégique car :

- Celui-ci se trouve en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, mais en continuité avec le vieux village et partiellement ceinturé par des habitations existantes (cf. doc. n°2 Localisation de la parcelle par rapport au secteur bâti et au centre-bourg),
- Celui-ci se trouve à proximité de l'Ecole Maternelle et Elémentaire de la commune, (cf. doc. n°3 Plan cadastral normalisé),
- Celui-ci se trouve sur le plateau de la commune, entre le village et l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD-Résidence Jean Las-serre),
- Celui-ci se trouve en zone non inondable,
- Celui-ci est totalement plat,
- Celui-ci se trouve à proximité des routes Départementales n°981 et n°7, axes majeurs reliant respectivement ALES à UZES, et NIMES à BARJAC,
- Celui-ci est également très facilement accessible par la Départementale n° 447 qui le borde et le réseau communal à proximité immédiate.

C'est une parcelle agricole :

- mais non classée en AOP ou quelconque AOC,
- non plantée en cultures pérennes,
- actuellement en jachère.

2) Le projet d'aménagement sur cette parcelle :

Il tient compte de la volonté de la Commune d'avoir de nouveaux habitants sur son territoire, composés plutôt de jeunes couples avec enfants afin de dynamiser la démographie du village et de répondre au besoin de logements, notamment depuis la création d'emplois au sein de l'EHPAD. Il s'agit d'un projet d'aménagement global avec un lotissement, conçu comme une greffe urbaine en continuité avec le bâti existant, proche du complexe immobilier comprenant l'école, la bibliothèque, l'agence postale communale et de la mairie. Le projet comprend :

- un fond bâti, en lien avec les actuelles parties urbanisées de la commune, de 10 futurs lots, d'une superficie moyenne de 800m² (la taille des lots correspondrait au profil démographique recherché),
- un bâti avec des jardins exposés au Sud, pour rentabiliser l'ensoleillement et diminuer la consommation d'énergie des futures habitations,
- une voirie interne du lotissement, aisément accessible depuis la RD n° 447 avec un accès sécurisé se greffant sur le cheminement doux communal projeté liant l'EHPAD au centre bourg,
- un éclairage de cette voirie par des candélabres solaires (tels que ceux installés par la municipalité sur la voie communale à proximité),
- un vaste bassin de rétention des eaux pluviales faisant également office d'espace vert par beau temps, bordé d'arbre et d'une haie végétale, qui dote le secteur d'un espace de jeux et de loisirs à l'entrée du village et du projet d'aménagement (cf. doc.n°4 projet de Demande de Permis d'aménager).

Ce projet permettrait de structurer les aménagements sur cet îlot (VRD, espaces verts, stationnement...) et d'éviter à court terme qu'il ne se construise de façon anarchique dans le cadre du RNU, avant l'approbation du PLU en cours d'élaboration.

Par ailleurs, ce projet est en concordance avec le SCOT « Pays de Cévennes » qui préconise 17 logements/hectare (pour une moyenne de 2.5 habitants par logement).

3) Les raisons relevant de l'intérêt général, pour la commune, d'autoriser ce projet :

- **motivation par rapport à la survie d'un équipement public, les écoles primaires du SIRP regroupant les communes de St Hippolyte de Caton, St Just et Vacquières, Seynes et Euzet :**

L'installation de nouveaux habitants sur la commune présentera un grand intérêt pour le territoire car cela permettra la survie de l'équipement public qu'est le nouveau SIRP, pour les années à venir, comprenant

- ✓ 1 classe de maternelle (petite et moyenne section à St Hippolyte de Caton),
- ✓ 1 classe regroupant la grande section de maternelle et le CP à St Just et Vacquières,
- ✓ 1 classe de cours élémentaires (CE1 et CE2 à Seynes)
- ✓ 1 classe de cours moyens (CM1 et CM2 à Euzet).

L'on remarque depuis plusieurs années que les effectifs sont en baisse constante.

En raison de cette tendance à la baisse notamment en maternelle, il s'agit donc de permettre à l'école, grâce à ce projet de lotissement, de maintenir, voire d'augmenter, son effectif et d'éviter la fermeture d'une classe.

- **motivation par rapport à la volonté des élus de créer une jonction entre l'EHPAD et le village :**

L'EHPAD « Jean Lasserre », a été imaginé dès 2002 par l'ex-communauté des communes de la région de Vézénobres à laquelle appartenait la commune d'Euzet. Après 15 ans de procédures et maints rebondissements cet établissement, d'abord prévu à Deaux, a bien failli ne jamais voir le jour. Cependant, pour répondre à un réel besoin pour nos aînés et palier à un manque cruel de telles structures dans le secteur, la commune d'Euzet a cédé 1€ symbolique son stade et son parking pour que le projet aboutisse et que la première pierre soit posée le 2 février 2018. Ce fût alors le seul terrain proposé sur les 16 communes de l'ex-CCRV. Pour autant, celui-ci présente l'inconvénient d'être situé à proximité du cimetière et bien que l'architecte ait imaginé une conception sans vis-à-vis direct, les élus souhaitent lier cette résidence aux habitations par l'urbanisation des parcelles qui les séparent actuellement.

L'établissement public autonome a pu accueillir ses premiers résidants en 2020 et représente un énorme investissement financier de 12 millions d'euros. D'une capacité de 50 lits en hébergement permanent et 14 lits Alzheimer, 6 lits d'hébergement temporaire, 2 places d'accueil de jour et 2 places d'accueil de nuit, cette structure accueille 74 résidants et est l'une des deux dernières résidences de ce type construites dans le Gard.

- **motivation par rapport aux dépenses engagées par la commune :**

Trois équipements étaient indispensables pour accueillir l'établissement et anticiper le futur développement démographique de la commune. Nous nous sommes donc dotés d'une station d'épuration des eaux usées de 800 Equivalent habitants « filtre planté de roseaux », un procédé à la fois simple et ingénieux qui ne nécessite aucune source d'énergie autre que le soleil, le vent, les roseaux et la nature ! Son intégration est parfaite au beau milieu de la garrigue et bordée d'un champ de lavande. D'un point de vue financier, cette station d'épuration a coûté 556 000€ et a bénéficié de 65 % de subventions, (143 000€ de l'Agence de l'Eau et 214 000€ du Département du Gard).

Le second équipement qui a permis de recevoir sereinement cet établissement est un réservoir de stockage d'eau potable d'une capacité de 500m³ qui aura coûté 875 000€, subventionné là encore par le Département à hauteur de 306 000€.

En complément, des investissements conséquents ont été réalisé sur les réseaux secs et humides pour desservir ce secteur et pérenniser l'alimentation du quartier et de l'EHPAD, à savoir : pose d'un transformateur 250kva, réseau AEP 150 et défense incendie, réseau de collecte des eaux usées, exutoires des eaux pluviales, voiries, etc...

Un troisième grand investissement a été réalisé par la commune qui a édifié une extension à la fois moderne et respectueuse de l'architecture et du charme du cœur de village permettant de répondre aux dernières normes d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite par un nouveau complexe « Ecole-Mairie-Bibliothèque ». Cet édifice représente un investissement de plus de 500 000€ subventionné par l'Etat à hauteur de 40%.

Par conséquent, la création des 10 lots projetés ne nécessiterait aucun investissement supplémentaire pour la collectivité et permettrait à celle-ci de percevoir des recettes nouvelles permettant d'amortir le remboursement des investissements préalablement réalisés dans ce secteur (taxe d'aménagement,

taxe foncière et autres fiscalités)

- **motivation par rapport à la démographie de la commune** : malgré sa bonne localisation géographique, la commune d'Euzet n'a pas vu sa population augmenter énormément entre les différents recensements depuis 1968.

Le taux de la variation annuelle moyenne a été divisé par deux depuis 1999 (passant de 4.0% entre 1999 et 2009, à 2.1% entre 2014 et 2020). Le taux de variation reste positif. Toutefois, si ce taux se maintient, il ne permet pas d'assurer le renouvellement de la population et par voie de conséquence entraînera une baisse de la fréquentation de l'école. De plus, le nombre de naissances domiciliées a chuté de 5 en 2019 à 1 seule en 2022. (source : site internet www.insee.fr)

Le risque de fermeture d'une classe de l'école primaire est donc étroitement lié à la démographie et au vieillissement de la population.

Avec le futur projet d'aménagement des parcelles cadastrées section A n° 378, 381, et 383 au lieu-dit « LE PEYREGRIL », l'arrivée et l'installation de nouvelles personnes dont des jeunes couples, présentera à court terme un grand intérêt pour cette dernière en contribuant à éviter un glissement vers l'inertie démographique, voire à plus long terme le risque encore plus grave du dépeuplement qui affecte certaines communes rurales.

- **Motivation par rapport à la diminution des demandes de Permis de Construire pour des logements nouveaux, depuis 2009, dans la partie actuellement urbanisée** : les éventuelles zones qui pourraient être constructibles à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée sont énormément limitées. Le peu disponible ne fait malheureusement pas l'objet de beaucoup de constructions, et ce pour diverses raisons telles que : rétention foncière, terrain en zone aléa feux de forêt, réserve non artificialisée (jardin public, parkings nécessaires à la salle polyvalente). La conséquence est une diminution des terrains disponibles et des constructions neuves sur la commune depuis plusieurs décennies, et une pénurie d'habitations.

Le projet d'aménagement qui fait l'objet de la délibération motivée permettrait la réalisation de 10 nouvelles constructions à court terme.

4) Concordance du projet avec les motifs donnés par l'article L.111-4 (4° alinéa) du Code de l'Urbanisme :

- « *les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* » : ce sera le cas, **puisque il s'agit d'une parcelle de terre nue** actuellement, non plantée, ne faisant pas partie de la zone AOP Duché d'Uzès, ne faisant pas partie d'une zone Natura2000 ou ZNIEFF, n'étant pas un espace remarquable ou caractéristique au sens des LAU Montagne ou Littoral.

Par ailleurs, **l'intégration paysagère du lotissement sera bonne**, car étant situé légèrement en contre-bas du vieux village, ce dernier restera visible de loin. Le lotissement s'intègrera de façon harmonieuse en bordure des quelques résidences individuelles déjà existantes au Nord et à l'Est, il permettra une jonction entre le vieux village et la Résidence EHPAD située au Sud. La route départementale n°447 située en agglomération en constituera une limite au Sud/Ouest.

- Il n'y aura pas atteinte « à la salubrité et à la sécurité publique », puisqu'il existe un réseau d'assainissement de type « tout à l'égout » le long de la parcelle. Le projet s'il se réalise, pourra se connecter à ce réseau et la station d'épuration récente de la commune ne se trouvera pas en sous capacité. Par ailleurs, il y a déjà, pour la lutte contre les incendies, une borne à incendie au carrefour du Chemin du cimetière-Chemin des maquisards-Chemin d'Alès-RD447, à une quarantaine de mètre seulement.
- Le projet n'entrainera pas « un surcroît important de dépenses publiques » : la viabilisation interne du lotissement sera prise en charge intégralement par l'aménageur.

A l'intérieur de ce projet de lotissement, les réseaux (eau, assainissement, électricité, télécom, éclairage public, voirie, stationnements, bassin de rétention, espaces verts...) restent privés, les copropriétaires devront créer un syndicat de copropriétés. Ces réseaux sont susceptibles d'être pris en charge par la commune, à l'achèvement complet du lotissement (après construction de la dernière maison). A voir par la suite.

Le traitement des eaux pluviales sera pris en compte par la présence d'un bassin de rétention suffisamment dimensionné dans le cadre du lotissement.

Quant aux réseaux d'électricité, d'assainissement et d'eau, ils sont déjà existants et en capacité suffisante.

Pour le réseau d'eau, l'extension nécessaire en domaine public sera intégralement prise en charge par l'aménageur.

Pour l'assainissement, aucune extension ou renforcement n'est nécessaire, le réseau de collecte des eaux usées bordant les parcelles du projet. Ces deux réseaux publics sont en capacité suffisante pour répondre à la demande de ces 10 lots (cf. doc. 4 – avis Régie des Eaux de l'Agglomération Alésienne). Pour EDF, il n'y a pas nécessité de renforcer le réseau existant, le nécessaire ayant été financé et réalisé par la collectivité lors de la construction de l'EHPAD. (cf. doc 5 – Avis ENEDIS).

Aucune nouvelle dépense publique ne serait engendrée par ce projet d'aménagement.

- « Le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.101-2 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier : ce projet sur la commune de Euzet est dans le respect des objectifs du développement durable de l'article L.101-2 et conforme aux lois et règlements en vigueur et aux documents supra-communaux. Il ne contrevient pas aux grands enjeux nationaux ou aux règles d'une Directives Territoriale d'Aménagement et de Développement Durable (il n'y a pas de DTADD pour le secteur concerné).

Au final, l'intérêt général de la commune se retrouve dans l'ouverture d'une zone constructible avec projet de lotissement, hors des parties actuellement urbanisées, car il en va de la survie de l'équipement public qu'est l'école publique du SIRP auquel appartient EUZET, dans un contexte de ralentissement de la croissance démographique et d'un risque de vieillissement de la population à moyen terme.

Ouïe l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal, après avoir délibéré et procédé au vote :

POUR : 10

CONTRE : 00

ABSTENTION : 00

DECIDE

- De déroger à la règle de constructibilité limitée sur les parcelles cadastrées section A n° 378, 381, et 383 au lieu-dit « LE PEYREGRIL », selon les dispositions des articles L.111-3, L.111-4 (4^{ème} alinéa)

et L.111-5 du Code l'urbanisme (créés par ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2015) ;

- D'autoriser les constructions et installations (telles que décrites dans le Permis d'Aménager projeté) sur les parcelles cadastrées section A n° 378, 381, et 383 au lieu-dit « LE PEYREGRIL », d'une superficie totale de 9 205 m² et situées hors des parties actuellement urbanisées de la commune, considérant que l'intérêt de la commune le justifie ;

Envoyé en préfecture le 29/09/2025

Reçu en préfecture le 29/09/2025

Publié le 29/09/2025

ID : 030-213001092-20250922-DE2025036-DE

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Le Maire,



Le Conseil Municipal,

Le Maire, Cyril OZIL		Mr Sébastien BOURGUET Conseiller Municipal	
La Première Adjointe, Stéphanie CROOX		Mme Caroline RECHT Conseillère Municipale	
Le Deuxième Adjoint, Mr Jean-Luc SAUVAYRE		Mr Eric LAFONT Conseiller Municipal	
Mr Jean-Michel LAINE Conseiller Municipal		Mr Sylvain OZIL Conseiller Municipal	
Mme Anne-Marie BONOT Conseillère Municipale		Mr Charles CROOX Conseiller Municipal	
Mme Christine BUCHON Conseillère Municipale			

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de 2 mois, à compter de la présente notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télerecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 29/09/2025

Reçu en préfecture le 29/09/2025

Publié le

ID : 030-213001092-20250922-DE2025036-DE