

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

N° DE LA DELIBERATION : 2025037

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

Date de la convocation : 16/09/2025

Date d'affichage : 17/09/2025

Envoyé en préfecture le 29/09/2025

Reçu en préfecture le 29/09/2025

Publié le

ID : 030-213001092-20250922-DE2025037-DE

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

Mr le Maire, Cyril OZIL, rappelle aux membres du Conseil Municipal de Euzet, qu'en attendant l'élaboration du PLU engagé en 2024, la commune se trouve sans document d'urbanisme et donc régie par le RNU.

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 (créées 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 de 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,
- 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, n°381, et n°383, d'une superficie totale de 9205 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.2 Localisation de la parcelle par rapport au secteur bâti et au centre-bourg),
- Face à l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes « EHPAD Jean Lasserre » accueillant 74 résidents,
- à proximité de la Mairie et de l'Ecole primaire de la commune (+/- 130m),
- à proximité du centre bourg (+/- 150m)
- en zone non inondable,

- à proximité d'axes majeurs pour le village, les routes Départementales n° 981 et n° 7 reliant respectivement Euzet à Alès ou Uzès, et Euzet à Nîmes ou Bagnols-sur-Cèze,
- le terrain est plat,
- le terrain est également très facilement accessible par le réseau communal et la Départementale n° 447 qui dessert cette parcelle.

C'est une parcelle dite agricole :

- mais non classée en AOP duché d'Uzès ou IGP Cévennes,
- non plantée en cultures pérennes,
- difficilement cultivable depuis 2020 avec l'ouverture de l'EHPAD à proximité immédiate.

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. Il s'agit d'un projet d'aménagement global avec un lotissement, conçu comme une greffe urbaine en continuité avec le bâti existant et proche de l'école. 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 700m² (la petite 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, se greffant sur le réseau viaire actuel de la commune permettant ainsi une plus grande fluidité des déplacements de personnes dans ce secteur,
- un espace vert qui vient conforter le rôle de placette où résidents de l'EHPAD et jeunes générations pourraient renforcer des liens intergénérationnels (cf. doc.3 Demande de Permis d'aménager – projet présenté.).

Ce projet permettrait de structurer les aménagements sur cet ilot (VRD, espaces verts, stationnement...) et d'éviter à terme qu'il ne se construise de façon anarchique.

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, l'école primaire :**

La commune d'Euzet appartient au SIRP « Les Calandrelles » composé des communes de St Hippolyte de Caton, St Just et Vacquières, Seynes, et Euzet. L'installation de nouveaux habitants sur Euzet présentera un grand intérêt pour la commune car cela permettra la survie de l'équipement public qu'est l'école, pour les années à venir.

Le syndicat de regroupement scolaire compte actuellement 4 classes avec des niveaux regroupés :

- 1 classe de maternelle regroupant petite et moyenne section à Saint Hippolyte de Caton,
- 1 classe regroupant la grande section de maternelle et le CP à Saint Just et Vacquières,
- 1 classe regroupant le CE1 et le CE2 à Seynes,
- 1 classe regroupant CM1 et CM2 à Euzet.

L'effectif global à la rentrée de septembre 2024 est de 68 élèves, contre 90 en 2023 et 98 élèves en 2022, soit en moyenne des effectifs de 17 élèves par classes contre 25 les années précédentes. Mais ce qui est inquiétant, ce sont les effectifs en baisse constante de la Maternelle, et le constat que le nombre d'élèves en classe de CM1 et CM2 amenés à quitter l'école primaire dans les deux ans à venir est supérieur à l'effectif recensé pour les futures entrées en classe de maternelle.

En raison de cette tendance à la baisse 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.

(cf. doc.4 Demande des Directrices d'école)

(cf. doc.5 Courrier du Président du SIRP).

- **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 plus que divisé par sept depuis 1982 (passant de 2.9% entre 1982 et 1990, à 0.4% entre 2010 et 2015). La seule variation à la hausse constatée depuis 2019 est due à l'ouverture de l'EHPAD avec ses 74 résidents.

Le taux de variation reste quelque peu 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 (sources : site internet www.insee.fr et cartographie de l'indice de vieillissement sur le site www.geoclip.fr).

Le risque de fermeture d'une classe de l'école primaire est donc étroitement lié à la démographie du village.

Avec le futur projet d'aménagement des parcelles section A - n°378, n°381, et n°383, 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 5 ans, dans la partie actuellement urbanisée** : les éventuelles zones qui pourraient être constructibles, relativement faibles, à l'intérieur de la partie actuellement urbanisée, ne font malheureusement pas l'objet de beaucoup de constructions, et ce pour diverses raisons (rétention foncière, terrains trop exigus, dents creuses destinées aux parkings municipaux tels que celui face à la salle polyvalente)

Le résultat est une diminution des constructions neuves sur la commune depuis cinq ans, comme l'atteste le nombre des PC pour des maisons individuelles entre 2020 et novembre 2024

(3 en 2020, 6 en 2021, 2 en 2022, 3 en 2023, 0 depuis janvier 2024).

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

- Motivation par rapport aux lourds investissements réalisés antérieurement :

La commune d'Euzet a œuvré et effectué d'énormes investissements financiers ces dix dernières années pour doter l'ensemble du territoire d'un établissement au combien nécessaire, l'EHPAD de 74 lits « Jean Lasserre ».

Dès le projet en 2002, la volonté des élus locaux communaux mais aussi Départementaux, d'urbaniser aux abords de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes était affichée. Ouvert en 2020, cet établissement a été construit sur l'ancien stade de la commune, lequel fut cédé gracieusement à l'établissement public autonome pour que cette construction puisse être réalisée afin de pallier au manque de places d'hébergement, notamment pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Depuis, les élus souhaitent que cet établissement soit lié au village par l'urbanisation, permettant l'intégration parfaite de cet établissement et le sentiment d'appartenance des résidents, et de leur famille.

A noter que la collectivité a fortement investi ces dix dernières années pour recevoir cet établissement de 74 lits :

- Construction d'un réservoir de stockage d'eau potable de 500 m3,
- Construction d'une station d'épuration de 800 Equivalent Habitants « filtre planté de roseaux »,
- Mise en accessibilité des bâtiments communaux (mairie, bibliothèque, agence postale communale, salle polyvalente, ...)
- Renforcement du réseau d'électricité et pose d'un transformateur 250KVA dimensionné pour recevoir l'établissement et par anticipation, pour l'urbanisation future dans ce quartier,
- Renforcement du réseau d'eau potable dans ce quartier,
- Installation de poteaux de défense incendie dans ce quartier,

L'assiette foncière sur laquelle est projeté l'aménagement se situe ainsi dans un secteur desservi par l'ensemble des viabilisations (le réseau de collecte des eaux usées longeant également ce terrain), et de fait, dans un secteur bâti

moyennement dense de constructions, pourvu d'espaces publics et communs structurants.

Ce projet de lotissement ne nécessite donc aucun investissement supplémentaire pour la collectivité, il générerait des recettes nouvelles dont elle a bien besoin (10 taxes d'aménagement, 10 futures taxes foncières), notamment pour financer l'élaboration de son PLU, mais aussi et surtout pour amortir les investissements ainsi réalisés dans ce quartier.

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 ou IGP Cévennes, 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 en contre-bas du vieux village, ce dernier restera visible de loin. Le lotissement s'intégrera de façon harmonieuse en bordure des quelques résidences individuelles déjà existantes et face à l'EHPAD.

- Il n'y aura pas atteinte « *à la salubrité et à la sécurité publique* », puisque'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 de la commune 800EH réalisée en 2015 et dimensionnée à cet effet, elle ne se trouvera donc pas en sous capacité. Par ailleurs, il y a déjà, pour la **lutte contre les incendies**, une borne à incendie au carrefour du chemin des Camisards, à une trentaine de mètre.

- Le projet n'entraînera « *aucun 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, voirie, 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, il est en capacité suffisante pour répondre à la demande de ces 10 lots,

l'extension nécessaire sera intégralement supportée par le pétitionnaire

(cf. doc.6 Avis AEP REAAL et cf. doc.7 Avis EU REAAL).

Pour EDF, il n'y a pas nécessité de renforcer le réseau existant (cf. doc.8 Avis ENEDIS).

Il n'y aurait aucune dépense publique qui pourraient être engendrées 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 primaire, 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, n°381, et n°383 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 projet de Permis d'Aménager sur les parcelles cadastrées section A n°378, n°381, et n°383, situées hors des parties actuellement urbanisées de la commune, considérant que l'intérêt de la commune le justifie ;

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 CROXO		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 CROXO 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 « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr