

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (CCRVV)

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 030-253003297-20240624-2024_06_24_09D-DE

N° [2024-06-24-09d]



COMITE SYNDICAL REGISTRE DES DELIBERATIONS SEANCE DU : 24 JUN 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le lundi vingt-quatre juin à dix-sept heures et trente minutes, le Comité syndical du Syndicat mixte du SCOT Sud Gard régulièrement convoqué jeudi treize juin deux mille vingt-quatre, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Frédéric Touzellier
Constat de non-quorum lors de la séance du jeudi 6 juin 2024

Référence du service :

Avis : FT/PL/GS/VM-09d

Objet de la délibération :

AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, D'OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT AVEC LE SCOT SUD GARD
(Arrêt du Programme Local de l'Habitat de CCRVV)

Etaient présents(es) (20)

Frédéric **TOUZELLIER**, *Président*

Gaël **DUPRET**, Gilles **GADILLE**, Jean-François **LAURENT**, Cécile **MARQUIER**, Patricia **VAN DER LINDE**, *Vice-Président(e)s présent(e)s*

Jean-Luc **CHAILAN**, Claude **DE GIRARDI**, Michel **DEBOUVERIE**, Fabienne **DHUISME**, Jean-Jacques **GRANAT**, Christophe **GREGOIRE**, Bernard **JULLIEN**, Denis **MALAVAL**, Antoine **MARCOS**, Bruno **PASCAL**, Patrice **PLANES**, Jacky **REY**, Alain **THEROND**, Gilles **TIXADOR**, *Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s*

Etaient représentés(ées) (6 pouvoirs)

Jean **DENAT**, donne pouvoir à Bruno **PASCAL** ; Jean-Luc **DESCLOUX**, donne pouvoir à Frédéric **TOUZELLIER** ; Philippe **GRAS**, donne pouvoir à Jean-François **LAURENT** ; Renaud **LEROI**, donne pouvoir à Gilles **GADILLE**, Véronique **POIGNET-SENGER**, donne pouvoir à Gilles **TIXADOR** ; Régis **VIANET** donne pouvoir à Patricia **VAN DER LINDE**.

Etaient excusés(ées), absents(es) (62)

André **BRUNDU**, Bernard **CLEMENT**, Juan **MARTINEZ**, Julien **PLANTIER**, *Vice-Président(e)s excusé(e)s*

Bernard **ANGELRAS** Frédéric **BEAUME**, Patrick **BENEZECH**, François **BERTIER**, Olivier **BONNE**, Vincent **BOUGET**, Jean-Marc **CAMPELLO**, Mylène **CAYZAC-PRAME**, Audrey **CIMINO**, Ivan **COUDERC**, François **COURDIL**, Robert **CRAUSTE**, Gilles **DONADA**, Xavier **DUBOURG**, Brigitte **DUPONT**, Frédéric **ESCOJIDO**, Thierry **FELINE**, Bruno **FERRIER**, Laurence **GARDET**, Maryse **GIANNACCINI**, Jean- Lisbeth **GUERIN-GRAIL**, Robert **HEBRARD**, Catherine **LECERF**, Joffrey **LEON**, Loïc **LEPHAY**, Florent **MARTINEZ**, Jean-Claude **MAZAUDIER**, Pierre **MEDAN**, Ombeline **MERCEREAU**, Brigitte **MIRANDE**, Maurice **MOURET**, Rémi **NICOLAS**, Olivier **PENIN**, Jérémy **PEREDES**, Laure **PERRIGAULT-LAUNAY**, Thierry **PESENTI**, Angel **POBO**, Jean-Louis **POUDEVIGNE**, Gaëtan **PREVOTEAU**, Patrice **QUITTARD**, Marie-France **RAINVILLE**, Jean-Marie **RAYMOND**, Géraldine **REY-DESCHAMPS**, Fabienne **RICHARD-TRINQUIER**, Olivier **RIGAL**, Josiane **ROSIER-DUFOND**, David-Alexandre **ROUX**, Rodolphe **RUBIO**, André **SAUZEDE**, Joël **TENA**, Richard **TIBERINO**, Catherine **TOUNIER-BARNIER**, Eddy **VALADIER**, Pascale **VANDALLE**, Véronique **VAUTRIN**, Pascale **VENTURINI** Lucien **VIGOUROUX**, Valentine **WOLBER**, *Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s*

Sièges : 88 Membres en exercice : 88

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (CCRVV)

Monsieur **Frédéric TOUZELLIER, Président**, rapporteur expose :

Vu la loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021 portant diverses dispositions de vigilance sanitaire et notamment celles abaissant le seuil du quorum au tiers de l'effectif, ainsi que la possibilité pour un membre de disposer deux pouvoirs,

Vu l'article L131-4 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'article R. 142-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-247-2 du 4 septembre 2002 fixant le périmètre du schéma de cohérence territoriale du Sud du Gard ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-298-6 du 25 octobre 2002 portant création du syndicat mixte du S.CO.T du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2007-10-17-04 en date du 17 octobre 2007 fixant les modalités d'examen des documents d'urbanisme et des opérations d'aménagements des communes et E.P.C.I. membres ;

Vu la délibération n°2015-04-01-14d en date du 1^{er} avril 2015, transférant au bureau le vote d'avis sur les modifications et modifications simplifiées des documents d'urbanisme ;

Vu l'arrêté Préfectoral n°2016-09-B1-001 du 16 septembre 2016 relatif aux conséquences de l'extension de périmètre de trois communautés de communes sur les syndicats mixtes porteurs des SCOT « Sud du Gard » et « Uzège Pont du Gard » ;

Vu la délibération n° 2019-03-18-01d en date du 18 mars 2019 arrêtant le projet du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

Vu la délibération n° 2019-12-10-01d en date du 10 décembre 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

Vu l'avis favorable en bureau syndical en date du 23 mai 2024 portant sur l'arrêt du PLH de la Communauté de Communes Rhony, Vistre, Vidourle (CCRVV).

Par transmission du dossier, la Communauté de Communes de Rhony, Vistre, Vidourle, sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCOT du Sud Gard sur l'arrêt de son PLH 2024-2029

1-Considérant les éléments de synthèse des enjeux issus du bilan du diagnostic PLH :

1. La Construction

- 146 logements mis en chantier en 2020.
- 232 logements mis en chantier en moyenne par an depuis 2015
- 146 logements autorisés en 2020 (216 en 2019)
- 75% des logements mis en chantier en 2019 sont des maisons individuelles
- 17% des nouveaux logements sont locatifs sociaux (entre 2015 et 2020)

2. Le parc locatif social (en 2021)

- 822 logements sociaux
- Un taux de logement social (LLS) de 7,3% (LLS / résidences principales)
- 36,6% des logements sociaux sont situés à Uchaud (14%) et Vergèze (12,6%)

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (CCRVV)

— 2 communes SRU (Uchaud et Gallargues-le-Montueux) avec un taux légal de logements sociaux à atteindre de 25%

3. Le marché immobilier

- 2 571 € le prix moyen au m² des maisons anciennes (Gard = 2 412 €)
- 251 000 € le prix moyen des maisons anciennes en 2020 (soit +23% par rapport à 2015)
- 2 092 € le prix moyen au m² des appartements anciens vendus (Gard = 2 084 € / m²)
- 141 000 € environ le prix médian des appartements anciens (+3% par rapport à 2015)
- Un marché des appartements concentré sur Vergèze et Uchaud — En 2020, un volume de ventes de maisons 10 fois supérieur à celui des appartements

4. La vacance des logements

- 883 logements vacants en 2018 selon l'Insee soit 6,9 % sur l'ensemble des logements (Gard = 8,2%), une part supérieure à 2013 (5,7%)
- 195 logements vacants depuis plus de 2 ans, soit 1,5% du parc de logements
- Aigues-Vives (2,3%) et Gallargues-le-Montueux (1,9%) les communes les plus concernées
- 68% des logements vacants depuis plus de 2 ans sont des maisons, principalement des maisons de ville et village

5. Le parc des logements et ses occupants

- Une croissance de la population de +1%/an (0,7% due au solde migratoire et 0,3% au solde naturel)
- La croissance démographique ralentit suite à une baisse de l'excédent migratoire
- 88% de résidences principales
- 72% de propriétaires (Gard = 59%)
- Augmentation des ménages d'une seule personne

6. Les besoins spécifiques

- Une augmentation du nombre et de la part de personnes âgées et un enjeu fort de maintien à domicile
- Accès au logement des jeunes actifs : un nombre insuffisant de logements en location à prix abordable, un marché tendu

7. Les revenus des ménages

- 53% de ménages fiscaux imposés (Gard = 44%)
- 22 630 € revenu annuel médian des ménages par unité de consommation (Gard = 20 020€) soit le revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC)
- 76,6% part des revenus d'activité dans les revenus disponibles (Gard = 66,1%)
- Des disparités des revenus au sein du territoire selon les secteurs et les communes

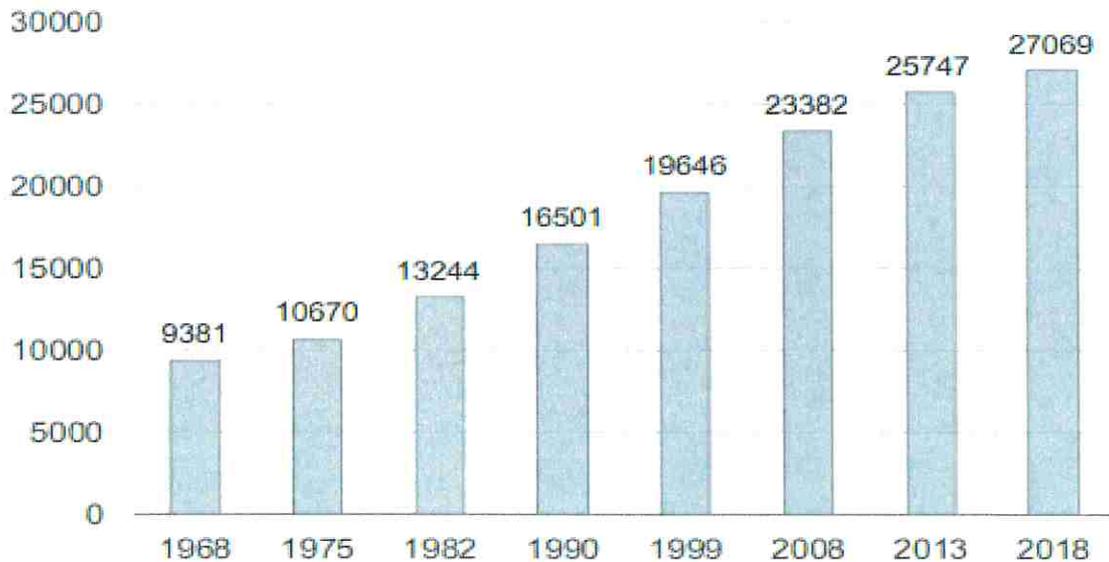
8. Les capacités d'achat immobilier des ménages

- Un peu moins d'un tiers des ménages ne peut pas accéder librement à la propriété
- La moitié environ des ménages d'une personne vivant seule et d'un ménage nombreux (5 personnes et plus) sont éligibles à un logement social financé en PLUS

Un rythme de croissance toujours très positif mais en recul par rapport aux périodes précédentes

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (CCRVV)

Évolution de la population de la CCRVV entre 1968 et 2018



Évolution du nombre de personnes composant les ménages dans la CCRVV, le Gard et en Occitanie (1968-2018).



L'info clé

Moins on est nombreux par ménage, plus il faut de logements

Constats

Un rythme de croissance toujours très positif (1%), trois fois plus élevé que la moyenne départementale mais en recul par rapport aux périodes précédentes

La population évolue en fonction du rythme de construction : dans la CCRVV, plus on construit, plus on attire des habitants

L'augmentation des prix de l'immobilier est aussi un frein pour l'accueil de nouveaux ménages

La taille des ménages se réduit de plus en plus. Moins on est nombreux par ménage, plus il faut de logements

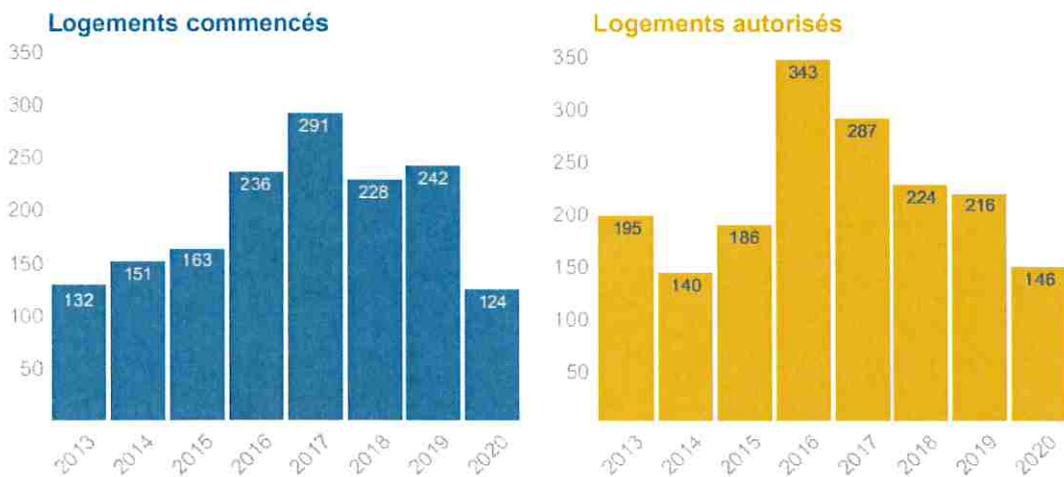
Les parcours résidentiels sont de moins en moins linéaires et le nombre de ménages monoparentales et vivant seuls augmente

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (CCRVV)

Enjeux

Produire plus de logements afin de limiter les effets de la pression de la demande sur l'offre, qui se répercute sur les prix de l'immobilier
 Développer une offre adaptée aux ménages vivant seuls et aux familles monoparentales : des T2 et T3 en accession aidée comme en location
 Maintenir et attirer les jeunes actifs sur le territoire avec une offre en logements adaptée à leurs attentes et besoins
 Offrir une variété de logements en termes de prix, de typologie, en location ou accession (aidée aussi) afin de permettre un parcours résidentiel complet à l'échelle de la CCRVV et ainsi ne pas "perdre" des ménages locaux

Évolution annuelle des logements commencés* et autorisés dans la CCRVV entre 2013 et 2020**
 (note méthodologique à p. 41)



Source : SIT@DEL2 2013-2018 (Données en date réelle), traitement A'U

** Date de mise en chantier du/des logement(s)

** Date d'autorisation du permis de construire par le service instructeur.

L'analyse de l'évolution de la construction neuve s'appuie essentiellement sur la base de données Sitadel, mise à disposition par le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - SOeS à partir des informations communiquées par les services instructeurs des permis de construire des collectivités locales.

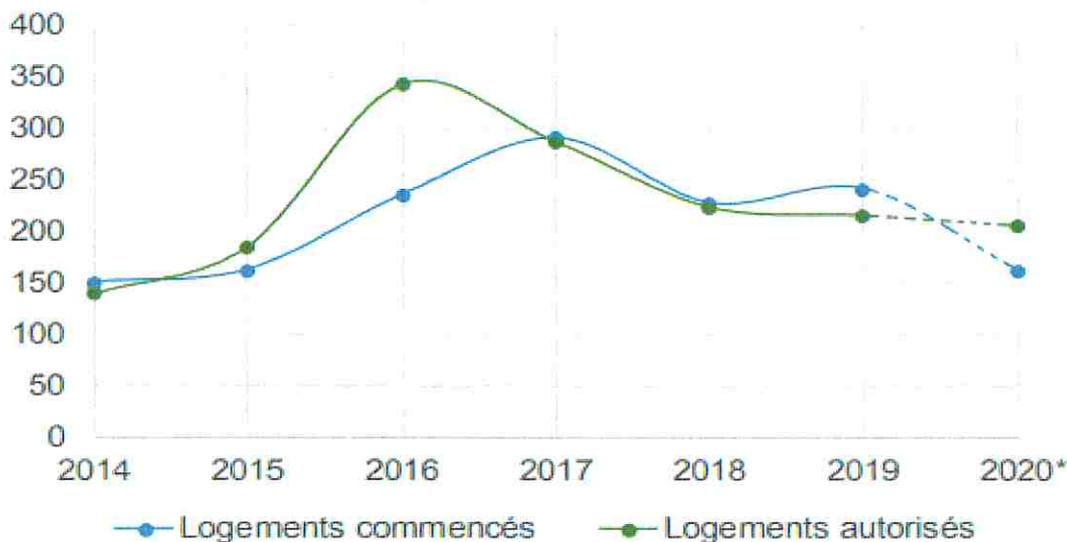
Les séries retracent le nombre de logements et leur surface pour les différents types de logement (individuel pur, groupé, collectif, en résidence) et leur statut : permis autorisés et les permis mis en chantier.

La base Sitadel affiche les permis de construire « en date de prise en compte » et ceux « en date réelle ». Les séries en date réelle agrègent l'information collectée (autorisations, mises en chantier) à la date réelle de l'autorisation délivrée par l'autorité compétente, et à la date de la mise en chantier déclarée par le pétitionnaire. Elles doivent être privilégiées aux séries en date de prise en compte pour les études locales, au niveau de la commune ou de l'EPCI.

Nous avons choisi d'analyser la série des PC commencés en date réelle, mais la série des PC autorisée aussi a été utilisée notamment pour quantifier les permis qui devraient donner lieu à une mise en chantier. La comparaison des différentes séries apporte une richesse d'information quant aux écarts existant entre les autorisations des permis et leurs mises en chantier effectives, ainsi que pour anticiper les mises en chantier des années 2021 et 2022 (cf graphique page suivante).

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (CCRVV)

Évolution annuelle des logements commencés et autorisés dans la CCRVV entre 2005 et 2020



* Les données 2020 sont indicatives. Elles incluent les premiers mois de l'année 2021 afin de prendre en compte les retards éventuels d'instruction des permis.

Constats

Une dynamique de construction positive ces dernières années, avec une baisse due à la période de crise sanitaire

Néanmoins, une offre nouvelle encore insuffisante pour répondre à la demande

La moitié des ménages de la CCRVV ne peut pas accéder librement à la propriété de la "maison médiane" du territoire

Une production tournée vers la maison individuelle (sauf à Uchaud)

L'offre de logements neufs collectifs est notamment portée par l'activité des bailleurs sociaux

Une forte augmentation des prix de l'immobilier et des terrains à bâtir, une tension désormais très forte

Un marché des appartements neufs qui se concentre quantitativement sur Vergèze

Enjeux

Assurer un rythme de construction capable de répondre aux besoins liés au point mort, à la croissance démographique souhaitée et d'amortir les évolutions cycliques spontanées du marché immobilier,

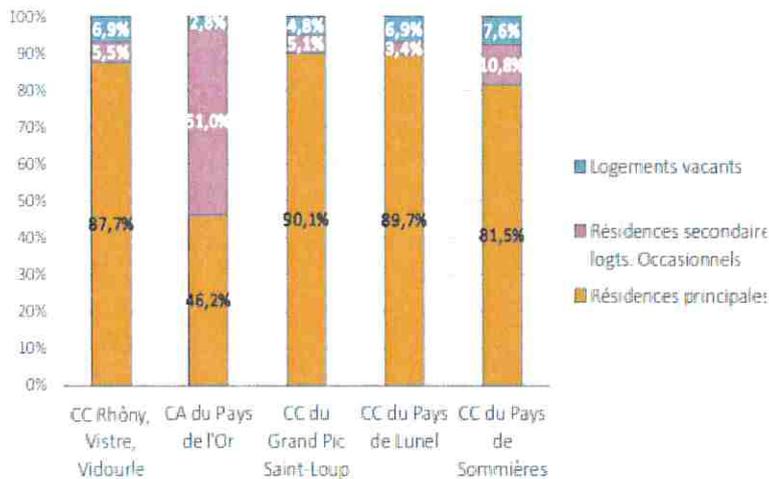
Maintenir les familles et les actifs sur le territoire avec une offre nouvelle plus diversifiée en termes de formes urbaines et surfaces,

Face à la montée des prix, faciliter l'accession à la propriété des jeunes et des primo-accédant à travers la promotion de dispositifs d'aide directs et indirects,

Renforcer la production en secteurs aménagés pour mieux maîtriser la typologie et les produits de logements construits.

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (CCRVV)

Catégories de logements dans la CC RVV et comparaison avec d'autres EPCI du Gard (données 2018)



L'info clé

“ La vocation des logements est résidentielle. La part des résidences secondaires a baissé ”

Constats

Une vocation du territoire fortement résidentielle, étant donné la prédominance des résidences principales sur le parc total de logements,

Les grands logements, des maisons pour la plupart, représentent la majorité du parc de résidences principales,

Un parc globalement jeune, construit en majorité après 1971, , Les logements de "bas de gamme" sont souvent de petite taille et se situent dans les centres anciens,

La vacance est en hausse selon le dernier recensement,

La vacance de longue durée concerne notamment les logements les maisons de ville

Enjeux

Le développement d'une offre de logements de plus petite taille par la réhabilitation du parc ancien, nécessaire pour répondre aux besoins des personnes vivant seules (jeunes, personnes âgées, parents séparés),

La résorption de la vacance de longue durée des logements à travers des actions ciblées, favorisant l'attractivité des centres anciens des cœurs des villes et villages,

La réhabilitation énergétique des bâtiments à partir d'une bonne articulation des différents dispositifs d'aide : nationaux, régionaux et de la CCRVV.

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (CCRVV)

Communes	Population 2018	RP FF 2020	LLS (publics + privés) 2020	Taux LLS 2020	Déficit en LLS 2020 (taux 25%)
Aigues-Vives	3338	1536	71	4,6%	313*
Aubais	2843	1348	56	4,2%	-
Boissières	575	252	0	0,0%	-
Codognan	2418	1097	18 (en 2021)	1,6%	-
Gallargues-le-Montueux	3667	1627	77	4,7%	330*
Mus	1429	619	39	6,3%	-
Nages-et-Solorgues	1818	834	26	3,1%	-
Uchaud	4345	1983	261	13,2%	235*
Vergèze	5243	2404	269	11,2%	-
Vestric-et-Candiac	1393	577	19	3,3%	-
Rhône Vistre Vidourle	27069	12277	822	6,7%	
Communes SRU	8012	3610	338	9,4%	565

En gras = commune SRU

* nombre de LLS nécessaires afin d'atteindre un taux de 25%

Commune déficitaire/carencée : quelle différence ?

Une commune est dite « déficitaire » et est « soumise SRU » lorsque son taux de logements sociaux est inférieur à l'objectif fixé par la loi. Elle est soumise à un prélèvement annuel opéré sur son budget. En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de département. Ces communes, dites carencées, font l'objet de sanctions : majoration des pénalités financières, possibilité de reprise des permis de construire, etc.

Source : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr>

Le projet de loi 3DS

Un amendement adopté dans la nuit du jeudi 9 au vendredi 10 décembre pérennise, au-delà de son échéance de 2025, le taux légal de logement social - 20 ou 25% selon les territoires, selon le niveau de tension locative. Le texte prévoit également des ajustements pour adapter les critères d'exemption.

Ce sujet a fait l'objet de plusieurs heures de débats dans le cadre de l'examen en première lecture du projet de loi dit "3DS".

Certains ajustements sont prévus pour adapter les critères d'exemption, par exemple pour mieux tenir compte du manque d'attractivité de certaines communes, ou pour tenir compte d'une faible demande en logement social.

Constats

Une offre en logements locatifs sociaux à Vergèze et Uchaud notamment.

Un parc social en augmentation sur le territoire mais qui reste encore insuffisant pour répondre aux besoins des ménages locaux.

Un parc jeune et une bonne performance énergétique de la majorité des logements sociaux. Néanmoins, quelques programmes affichent une étiquette E ou F.

Un parc social équilibré en termes de typologies en lien avec les besoins et les caractéristiques des ménages actuels, mais une offre insuffisante en petits et grands logements.

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (CCRVV)

Une tension de la demande locative sociale plus forte sur les petits et les grands logements.
Un profil de demandeurs caractérisé par une majorité de personnes isolées.
Une augmentation des personnes âgées en nombre et proportion.

Enjeux

Une dynamique de construction de nouveaux logements sociaux à poursuivre.
Diversifier les produits de logements dans les programmes neufs afin de promouvoir la mixité sociale des quartiers urbains, des villes et des villages.
Une réponse nécessaire aux besoins des jeunes en décohabitation qui ont besoin de logements en location à un prix accessible.
Améliorer la performance énergétique du parc locatif social ancien (étiquettes inférieures à D notamment).
Adapter les logements à la perte d'autonomie et au handicap. Répondre aux besoins des ménages actuels en termes de taille de logements, avec la production de T1 et T5 notamment. Définir de manière partagée les grandes orientations en matière d'attribution et de mutation de logements.
Répondre aux obligations du Schéma départemental d'accueil et hébergement des gens du voyage

2- Considérant les 5 Axes et les 11 actions du PLH 2024-2029, et le document d'orientation définit les priorités à traiter dans les 6 ans à venir en matière d'habitat et constitue la synthèse du Programme Local de l'Habitat.

Comme le prévoit le Code de la construction et de l'habitation, ce document d'orientation définit les objectifs de production de logements neufs à vocation de résidences principales pour permettre de répondre aux besoins en logements des ménages locaux et des nouveaux ménages souhaitant s'installer dans le territoire. Il est orienté par une volonté politique forte qui vise à :

- **Mieux maîtriser la construction neuve pour répondre aux besoins de tous les ménages,**
- **Améliorer l'attractivité des centres anciens par l'amélioration et l'adaptation du parc de logements,**
- **Répondre aux besoins en logements et hébergement des ménages modestes et des publics spécifiques,**
- **Articuler le PLH avec les politiques de développement économique et des politiques de mobilités durables,**
- **Faire du PLH un outil opérationnel à travers la territorialisation des actions, la définition des moyens humains et financiers.**

5 axes et 11 actions du DOCUMENT D'ORIENTATION

AXE 1 MIEUX MAITRISER LA CONSTRUCTION NEUVE POUR REpondre AUX BESOINS DE TOUS LES MENAGES

- 1 Définir une stratégie foncière facilitant le développement et la diversification de l'offre.
- 2 Assurer une gestion durable et raisonnable de la ressource foncière
- 3 Faire du PLH un outil concret

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (CCRVV)

AXE 2 DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITE DES CENTRES ANCIENS PAR L'AMELIORATION ET L'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENTS

- 4 Lutter contre la précarité énergétique et mieux maîtriser la consommation d'énergie
- 5 Adapter les logements aux personnes en situation de handicap et de perte d'autonomie
- 6 Agir contre l'indignité des logements aux personnes en situation de handicap

AXE 3 REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET HEBERGEMENT DES MENAGES MODESTES ET DES PUBLICS SPECIFIQUES

- 7 Favoriser la mixité sociale et le droit au logement pour tous
- 8 Favoriser une offre locative intermédiaire et la primo-accession
- 9 Proposer des réponses adaptées aux gens du voyage

AXE 4 ARTICULER LE PLH AVEC LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE MOBILITES DURABLES, DE PREVENTION DES RISQUES

- 10 Coordonner les actions en faveur du développement du territoire

AXE 5 METTRE EN OEUVRE, PARTAGER ET EVALUER LE PLH

- 11 Promouvoir, animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH

3-Considérant le Programme d'actions territorialisées et les objectifs de production de logements sur la période 2024-2029 du PLH de la CCRVV.

La répartition de la production par communes

L'objectif du Programme local de l'habitat est de développer une meilleure maîtrise de la production de logements au sein de son territoire, tant en termes de typologie de produits (du T2 au T5), de mode d'occupation (locatif, accession, locatif aidé...), ainsi que de répartition territoriale.

Le SCoT Sud Gard affiche une enveloppe maximale de 3 000 logements neufs à produire sur le territoire de la CC RVV entre 2018 et 2030 (13 ans), soit une moyenne de 230 logements par an, ainsi que de 3 915 nouveaux habitants à accueillir sur la période 2018-2030 (13 ans), soit 301 par an en moyenne.

Le PLH 2024-2029 s'engage à respecter cette enveloppe maximale de logements neufs à produire et l'adapte à son contexte territorial. Il fixe un objectif de production de 177 logements neufs par an en moyenne sur 6 ans et le précise par commune (cf. tableau ci-dessous). Il en découle un taux de croissance à l'échelle de la CC RVV et à horizon 2029 proche de 1% par an en moyenne, ce qui correspond à environ 280 nouveaux habitants à accueillir par an en moyenne sur la période du PLH. A l'échelle du SCoT, les besoins à population constante (le «point mort») ont été estimés à 40% de la production neuve de logements. Dans la CC RVV, on estime à 26% la production de logements neufs répondant aux besoins endogènes («point mort»), soit un quart de la production.

Le SCoT définit une armature urbaine du territoire qui tend à définir une organisation équilibrée et solidaire. Des objectifs de densités communales minimales, de part de la production nouvelle en renouvellement urbain, ainsi que de foncier mobilisable en extension sont définis selon le statut des communes au sein de l'armature urbaine.

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (CCRVV)

Objectif de production de logements neufs par communes entre 2024 et 2029

Période 2024-2029	Armature territoriale SCoT Sud Gard	Besoins annuels en logements projetés	Croissance démographique moyenne annuelle	Densité communale minimale (logts/ha)	Renouvellement urbain* (%)
Aigues-Vives	Autres villages	27	1,0%	25	45%
Aubais	Autres villages	15	1,0%	25	45%
Boissières	Autres villages	4	1,0%	25	45%
Codognan	Villes/Villages connectés	14	0,9%	30	40%
Gallargues le Montueux (SRU)	Villes/Villages connectés	20	0,9%	30	40%
Mus	Autres villages	8	1,0%	25	45%
Nages et Solorgues	Autres villages	5	0,8%	25	45%
Uchaud (SRU)	Villes/Villages connectés	36	1,0%	30	40%
Vergèze	Pôle structurant de bassin	40	1,0%	30	80%
Vestric et Candiac	Autres villages	8	0,8%	25	45%
CC RVV	-	177	~1,0%	-	-

Évolution de la population



Bilan de la production de logements (2018-2022)



Évolution du parc de logements

Source : MEEDDM, Sit@del2, 2019-2022



OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (CCRVV)

Considérant que le projet est compatible avec les orientations du SCoT SUD GARD

Le **COMITE SYNDICAL**, après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : **26** (dont 6 pouvoirs)

Pour : ...26.....

Contre :0.....

Abstention :0.....

ARTICLE 1er: De porter un avis favorable sur le principe de la compatibilité avec les orientations du S.CO.T du Sud Gard pour l'objet de cet arrêt du PLH 2024-2029 de la communauté de communes de Rhony, Vistre, Vidourle (CCRVV).

ARTICLE 2nd: De charger le Président de l'exécution de la présente délibération

**Le Président du Syndicat Mixte
du S.CO.T. du Sud Gard**



Frédéric TOUZELLIER
Maire de Générac
1^{er} Vice-Président de Nîmes métropole