

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



**BUREAU SYNDICAL  
REGISTRE DES DELIBERATIONS  
SEANCE DU : 04 FEVRIER 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi 04 février à dix-huit heures, le Bureau syndical du Syndicat mixte du SCOT Sud Gard régulièrement convoqué le 28 janvier 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Frédéric Touzellier

<u>Référence du service :</u>	<u>Objet de la délibération :</u>
Avis : FT/PL/GS-02d	<b>AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, D'OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT AVEC LE SCOT SUD GARD</b> (Modification n°1 de la commune de SOUVIGNARGUES)

**Etaient présents(es) (11)**

Frédéric **TOUZELLIER**, *Président*

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

Michel **DEBOUVERIE**, Bernard **JULLIEN**, Denis **MALAVAL**, Jacky **REY**, Alain **THEROND**, *Membres du Bureau syndical présent(e)s*

**Etaient représentés(ées) (0 pouvoirs)**

**Etaient excusés(ées), (7)**

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

Jean-Luc **CHAILAN**, Robert **HEBRARD**, Olivier **PENIN**, *Membres du Bureau syndical présent(e)s*

**Sièges : 18 Membres en exercice : 18**

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

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

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<sup>er</sup> 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 ;

Par transmission du dossier reçu par mail le 17 décembre 2024, la commune de SOUVIGNARGUES sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Sud du Gard sur la modification n°1 de son PLU.

**Considérant** le PLU de la commune de SOUVIGNARGUES approuvé le 28 septembre 2020.

**Considérant** que la modification numéro 1 du PLU de la commune de SOUVIGNARGUES porte sur :

→ **Suppression du secteur Ah (STECAL).**

→ **Correction des erreurs matérielles commises à l'approbation du PLU lors de la réduction de l'emprise du secteur Ah.**

→ **Ouverture, en secteur A1, de la possibilité de construire des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.**

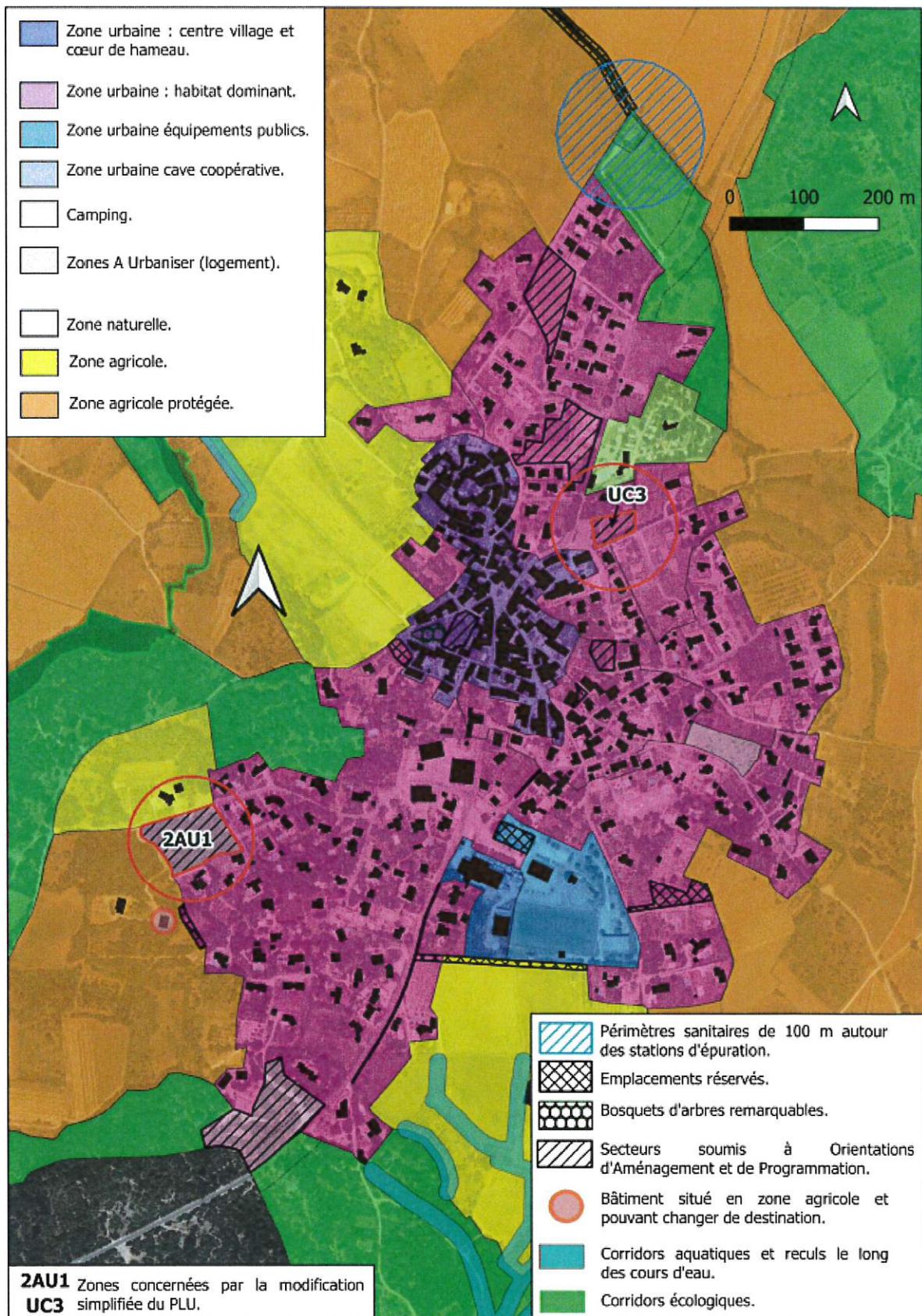
→ **Introduction de la loi ELAN. → Redéfinition de l'emprise des secteurs A1 et Ap au regard des enjeux paysagers.**

→ **Modification des règles d'aspect extérieur pour les toitures des bâtiments agricoles et précisions sur les modalités d'installations de panneaux solaires en toitures.**

→ **Précisions sur les possibilités de construire des logements nécessaires à l'exploitation agricole en zone agricole.**

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

**Carte graphique PLU :**



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

**EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :**

Rédaction actuelle de l'article UC2	Nouvelle rédaction proposée de l'article UC2
<p><b>ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises</b></p> <p>Dans la <u>zone UC</u>, sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances sonore, olfactive, vibratoire, etc, incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat,</li> <li>➤ Les ICPE soumises à déclaration complémentaires aux activités admises dans la zone et compatibles avec la vie urbaine,</li> <li>➤ L'aménagement ou l'extension des ICPE existantes,</li> <li>➤ La transformation et l'adaptation des constructions à destination d'exploitation agricole dans les volumes existants ainsi que le changement de destination,</li> <li>➤ Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public,</li> <li>➤ Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.</li> </ul> <p>Dans les <u>sous-secteurs UC1 et UC2</u> seules les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserves du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et sous réserve de comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux.</p> <p>Dans le <u>sous-secteur UC3</u>, sont autorisées sous conditions et sous réserve du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les commerces et les bureaux,</li> <li><del>les habitations, sous réserve de comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux.</del></li> </ul>	<p><b>ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises</b></p> <p>Dans la <u>zone UC</u>, sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances sonore, olfactive, vibratoire, etc, incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat,</li> <li>- Les ICPE soumises à déclaration complémentaires aux activités admises dans la zone et compatibles avec la vie urbaine,</li> <li>- L'aménagement ou l'extension des ICPE existantes,</li> <li>- La transformation et l'adaptation des constructions à destination d'exploitation agricole dans les volumes existants ainsi que le changement de destination,</li> <li>- Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public,</li> <li>- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.</li> </ul> <p>Dans les <u>sous-secteurs UC1 et UC2</u> seules les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserves du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et sous réserve de comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux.</p> <p>Dans le <u>sous-secteur UC3</u>, sont autorisées sous conditions et sous réserve du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les commerces et les bureaux,</li> <li>les constructions à usage d'habitation, sous réserve que le programme comporte 100% de logements locatifs sociaux ou 8 a minima.</li> </ul>
<p>Dans le <u>sous-secteur UC4</u> :</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>L'aménagement du site et son urbanisation pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</p> <p>Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, <del>sous réserve de la réalisation d'un minimum de 40% de logements locatifs sociaux,</del></li> <li>➤ les constructions à destination de commerce et de bureaux,</li> <li>➤ Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation,</li> <li>➤ Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.</li> </ul>	<p>Dans le <u>sous-secteur UC4</u> :</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>L'aménagement du site et son urbanisation pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</p> <p>Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes,</li> <li>➤ Les constructions à destination de commerce et de bureaux.</li> <li>➤ Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation,</li> <li>➤ Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.</li> </ul>

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

1. POUR LA ZONE UC3

Contenu actuel des éléments de programmation relatif aux logements locatifs sociaux	Nouveau contenu proposé pour les éléments de programmation relatif aux logements locatifs sociaux
<p>[...] Eléments de programmation</p> <p>La réalisation de tout projet d'aménagement sur ce secteur devra se réaliser en 1 seule opération d'ensemble.</p> <p>Le projet devra accueillir la réalisation d'un pôle mixte incluant des activités économiques de proximité couplées à de l'habitat. L'objectif est de reproduire une fonctionnalité de centre ancien avec des activités de commerces et services en rez-de-chaussée, ainsi que des logements au premier étage. L'offre de proximité dans le village doit pouvoir s'étoffer pour répondre aux besoins des habitants.</p> <p>La création de ce pôle fonctionnel avec un espace de stationnement pourra accueillir des commerces, des services, des bureaux ou encore des professions libérales, le tout compatible avec des logements.</p> <p>L'ilot pourra accueillir environ 8 logements en respectant une localisation au premier étage, au-dessus des commerces. <del>Une mixité sociale devra être réalisée avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux au sein de l'opération.</del></p> <p>[...]</p> <p><u>Eléments clés de programmation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 1 seule opération d'ensemble</li> <li>➢ Secteur de mixité fonctionnelle : activités commerces, services, bureaux en rez-de-chaussée / habitat au 1er étage</li> <li>➢ Logements à réaliser au premier étage au-dessus des activités, <del>dont 30% de logements locatifs sociaux</del></li> <li>➢ Environ 8 logements</li> <li>➢ Architecture traditionnelle</li> </ul>	<p>[...] Eléments de programmation</p> <p>La réalisation de tout projet d'aménagement sur ce secteur devra se réaliser en 1 seule opération d'ensemble.</p> <p>Le projet devra accueillir la réalisation d'un pôle mixte incluant des activités économiques de proximité couplées à de l'habitat. L'objectif est de reproduire une fonctionnalité de centre ancien avec des activités de commerces et services en rez-de-chaussée, ainsi que des logements au premier étage. L'offre de proximité dans le village doit pouvoir s'étoffer pour répondre aux besoins des habitants.</p> <p>La création de ce pôle fonctionnel avec un espace de stationnement pourra accueillir des commerces, des services, des bureaux ou encore des professions libérales, le tout compatible avec des logements.</p> <p>L'ilot pourra accueillir environ 8 logements en respectant une localisation au premier étage, au-dessus des commerces. Le programme devra comporter 100% de logements locatifs sociaux.</p> <p>[...]</p> <p><u>Eléments clés de programmation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 1 seule opération d'ensemble</li> <li>➢ Secteur de mixité fonctionnelle : activités commerces, services, bureaux en rez-de-chaussée / habitat au 1er étage</li> <li>➢ Logements à réaliser au premier étage au-dessus des activités Le programme devra comporter 100% de logements locatifs sociaux ou 8 à minima.</li> </ul>

2. POUR LA ZONE UC1

Contenu actuel des éléments de programmation relatif aux logements locatifs sociaux	Nouveau contenu proposé pour les éléments de programmation relatif aux logements locatifs sociaux
<p>[...] Eléments de programmation</p> <p>L'aménagement de ce site devra faire l'objet d'une organisation d'ensemble pour la desserte en réseaux, voirie et stationnement collectif. Son urbanisation pourra, en revanche, être réalisée au fur et à mesure, permettant de répondre aux besoins en logements lorsqu'ils seront nécessaires grâce à une gestion communale.</p> <p>Le projet pourra accueillir environ 11 logements en respectant une densité pour l'opération de 16 logements par hectare. <del>Une mixité sociale devra être réalisée avec un minimum de 40% de logements locatifs sociaux au sein de l'opération.</del></p> <p>[...]</p> <p><u>Eléments clés de programmation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Environ 11 logements <del>dont 40% de logements locatifs sociaux.</del></li> <li>➢ Typologie maison individuelle</li> </ul>	<p>[...] Eléments de programmation</p> <p>L'aménagement de ce site devra faire l'objet d'une organisation d'ensemble pour la desserte en réseaux, voirie et stationnement collectif. Son urbanisation pourra, en revanche, être réalisée au fur et à mesure, permettant de répondre aux besoins en logements lorsqu'ils seront nécessaires grâce à une gestion communale.</p> <p>Le projet pourra accueillir environ 11 logements en respectant une densité pour l'opération de 16 logements par hectare.</p> <p>[...]</p> <p><u>Eléments clés de programmation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Environ 11 logements.</li> <li>➢ Typologie maison individuelle.</li> <li>➢ Architecture traditionnelle</li> </ul>

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

Ce sont les raisons pour lesquelles il est proposé de reporter les objectifs de création de logements locatifs sociaux de la zone 2AU1 sur la zone UC3 :

- Il n'y aura plus d'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux dans la zone 2AU1 0,72ha (pour 40% du programme actuellement, c'est-à-dire 4 logements), sur les 11 logements attendus
- Il y a aura une obligation de réaliser 8 logements locatifs sociaux en zone UC3, au moins, soit 100% du programme (pour 30% environ actuellement, c'est-à-dire 3 logements).

### OBSERVATIONS

Le projet de modification actuel porte sur le transfert des 4 logements locatifs sociaux de la 2AU1 vers la zone UC3.

Après modification, la zone 2AU1 produira 11 logements/ lots pour une surface de 0.72ha soit une densité moyenne de 15 logements à l'hectare

La zone UC3 produira 8 logements locatifs sociaux pour une surface de 0,19ha soit une densité moyenne de 42 logements à l'hectare.

Sur l'ensemble des deux opérations, foncier mobilisable en extension situé en zone 2AU1 pour une surface de 0,72ha + foncier mobilisable en réinvestissement urbain situé en zone UC3 pour une surface de 0,19ha = au total une consommation de 0,91ha pour une production totale de 19 logements, soit une densité minimale sur l'ensemble des deux opérations de 21 logements à l'hectare.

*Considérant : que la ville de Souvignargues fait partie dans l'armature urbaine du territoire du SCOT SUD GARD des autres villes et villages et qu'au regard du D2O, la densité minimale sur l'ensemble des opérations doit être de 25 logements à l'hectare au minimum.*

*Considérant : que la densité proposée est de 21 logements à l'hectare, le projet de modification numéro 1 est incompatible avec les orientations du D2O et en conséquence il est proposé d'apporter avant l'approbation de ladite modification une densité plus importante sur les opérations afin d'atteindre les objectifs minimaux du SCOT SUD GARD à savoir à minima 25 logements à l'hectare sur l'ensemble des opérations.*

Le BUREAU SYNDICAL, après en avoir délibéré,

### DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : 11

Pour : ...11.....

Contre : .....0.....

Abstention .....0.....

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : De porter un avis favorable sur le principe de la compatibilité avec les orientations du SCOT Sud Gard pour l'objet de cette modification numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme de SOUVIGNARGUES sous réserve de respecter les observations citées à l'article 2

**ARTICLE 2<sup>ème</sup>** : D'apporter avant l'approbation de ladite modification une densité plus importante sur les opérations afin d'atteindre les objectifs minimaux du SCOT SUD GARD à savoir à minima 25 logements à l'hectare sur l'ensemble des opérations.