

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)

SEANCE DU : 13 MAI 2025
N° |_2025-05-13-02d|

**SCoT
SUD GARD**

**COMITÉ SYNDICAL
REGISTRE DES
DÉLIBÉRATION
SÉANCE DU 13 MAI 2025**

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

Constat de non-quorum en première séance le 5 mai 2025

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

Etaient présents(es) (21) :

Frédéric TOUZELLIER, Président

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

Monique BOISSIERE, Michel DEBOUVERIE, Jean-Luc DESCLOUX, Gilles DONADA, Jean-Christophe GREGOIRE, Dominique LACAMBRA, Renaud LEROI, Denis MALAVAL, Antoine MARCOS, Chantal MAY, Thierry PESENTI, Patrice PLANES, Jacky REY, Alain THEROND, Catherine TOUNIER-BARNIER, Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s

Etaient représentés(ées) (1)

Cécile MARQUIER, donne pouvoir à Alain THEROND

Etaient excusés(ées), absents(es) (66)

Bernard CLEMENT, Juan-Antoine MARTINEZ, Vice-Président(e)s présent(e)s excusé(e)s

Bernard ANGELRAS Frédéric BEAUME, Patrick BENEZECH, François BERTIER, Vincent BOUGET, Jean-Marc CAMPELLO, Mylène CAYZAC-PRAME, Jean-Luc CHAILAN, Audrey CIMINO, Sylvie COMPEYRON, Ivan COUDERC, François COURDIL, Robert CRAUSTE, Claude DE GIRARDI, Jean DENAT, Fabienne DHUISME, Xavier DUBOURG, Brigitte DUPONT, Frédéric ESCOJIDO, Thierry FELINE, Bruno FERRIER, Laurence GARDET, Maryse GIANNACCINI, Jean-Jacques GRANAT, Philippe GRAS, Lisbeth GUERIN-GRAIL, Robert HEBRARD, Bernard JULLIEN, Catherine LECERF, Joffrey LEON, Loïc LEPHAY, Florent MARTINEZ, Jean-Claude MAZAUDIER, Jean-Pierre MEDAN, Ombeline MERCREAU, Brigitte MIRANDE, Maurice MOURET, Rémi NICOLAS, Bruno PASCAL, Olivier PENIN, Jérémie PEREDES, Laure PERRIGAULT-LAUNAY, Jean-Louis POUDEVIGNE, Angel POBO, Véronique POIGNET-SENGER, Gaëtan PREVOTEAU, 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, Gilles TIXADOR, Eddy VALADIER, Pascale VANDAMME, Véronique VAUTRIN, Régis VIANNET, 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 (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^{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 ;

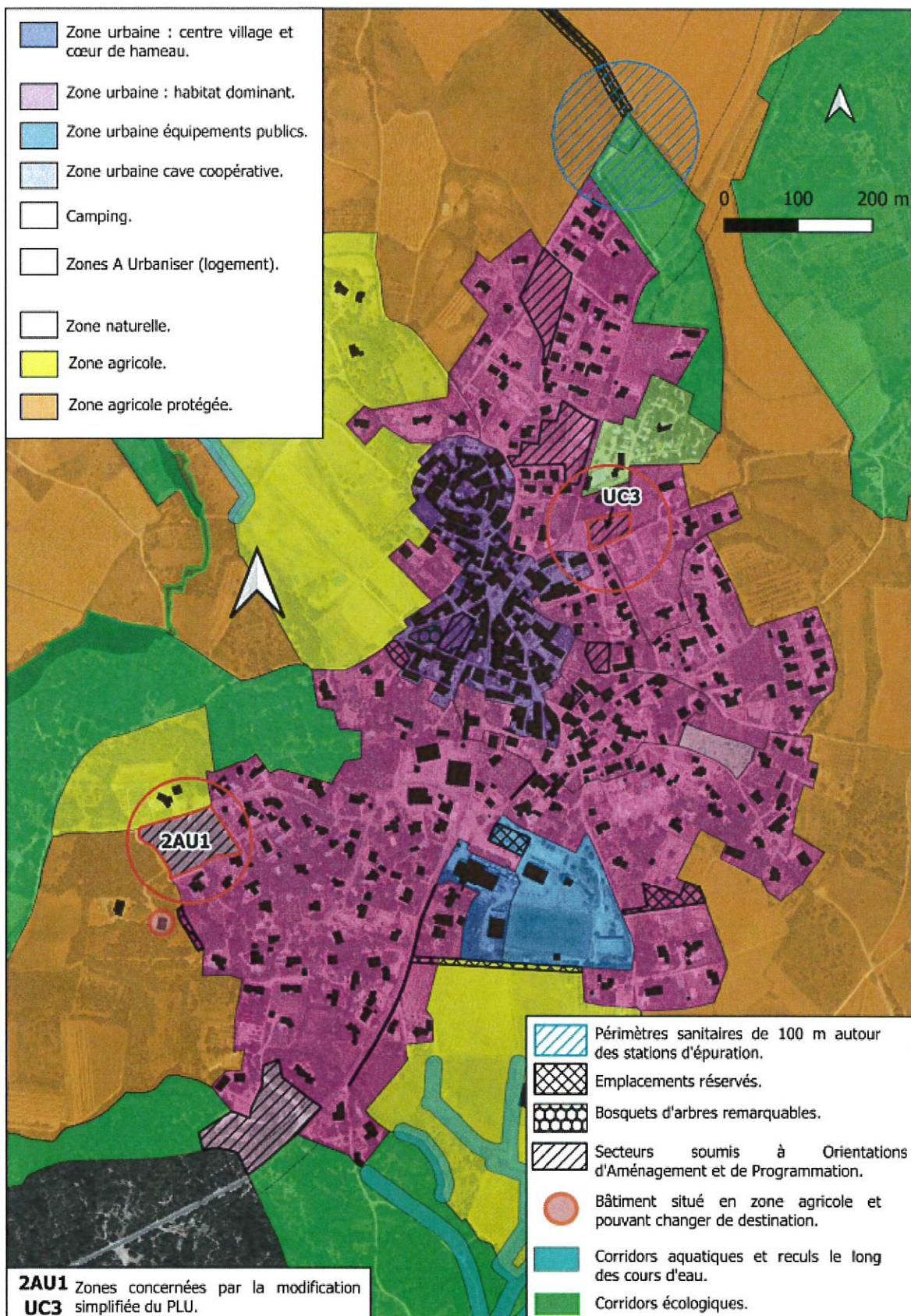
Vu la délibération n° 2019-12-10-01d en date du 10 décembre 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

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 :

Carte graphique PLU :



2AU1 Zones concernées par la modification simplifiée du PLU.
UC3 secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :

Rédaction actuelle de l'article UC2	Nouvelle rédaction proposée de l'article UC2
ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises	ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises
Dans la zone UC, sont autorisés sous conditions :	Dans la zone UC, sont autorisés sous conditions :
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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, ➤ Les ICPE soumises à déclaration complémentaires aux activités admises dans la zone et compatibles avec la vie urbaine, ➤ L'aménagement ou l'extension des ICPE existantes, ➤ La transformation et l'adaptation des constructions à destination d'exploitation agricole dans les volumes existants ainsi que le changement de destination, ➤ Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public, ➤ Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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, - Les ICPE soumises à déclaration complémentaires aux activités admises dans la zone et compatibles avec la vie urbaine, - L'aménagement ou l'extension des ICPE existantes, - La transformation et l'adaptation des constructions à destination d'exploitation agricole dans les volumes existants ainsi que le changement de destination, - Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public, - Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.
Dans les sous-secteurs UC1 et UC2 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.	Dans les sous-secteurs UC1 et UC2 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.
Dans le sous-secteur UC3, sont autorisées sous conditions et sous réserve du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :	Dans le sous-secteur UC3, sont autorisées sous conditions et sous réserve du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :
<ul style="list-style-type: none"> - Les commerces et les bureaux, - les habitations, sous réserve de comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les commerces et les bureaux, - les constructions à usage d'habitation, sous réserve que le programme comporte 100% de logements locatifs sociaux ou 8 à minima.
Dans le sous-secteur UC1 L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.	Dans le sous-secteur UC1 L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
L'aménagement du site et son urbanisation pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.	L'aménagement du site et son urbanisation pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :	Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sous réserve de la réalisation d'un minimum de 40% de logements locatifs sociaux, ➤ Les constructions à destination de commerce et de bureaux, ➤ 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, ➤ Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, ➤ Les constructions à destination de commerce et de bureaux, ➤ 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, ➤ Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

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>[...]</p> <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 [...] accueillir environ 8 logements en respectant une localisation au premier étage, au-dessus des commerces. Une mixité sociale devra être réalisée avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux au sein de l'opération.</p> <p>[...]</p> <p>Eléments clés de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 1 seule opération d'ensemble ➤ Secteur de mixité fonctionnelle : activités commerces, services, bureaux en rez-de-chaussée / habitat au 1er étage ➤ Logements à réaliser au premier étage au-dessus des activités, dont 30% de logements locatifs sociaux ➤ Environ 8 logements ➤ Architecture traditionnelle 	<p>[...]</p> <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 [...] 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>Eléments clés de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 1 seule opération d'ensemble ➤ Secteur de mixité fonctionnelle : activités commerces, services, bureaux en rez-de-chaussée / habitat au 1er étage ➤ Logements à réaliser au premier étage au-dessus des activités Le programme devra comporter 100% de logements locatifs sociaux ou 8 à minima.

2. POUR LA ZONE ZU.11

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>[...]</p> <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. Une mixité sociale devra être réalisée avec un minimum de 40% de logements locatifs sociaux au sein de l'opération.</p> <p>[...]</p> <p>Eléments clés de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Environ 11 logements dont 40% de logements locatifs sociaux. ➤ Typologie maison individuelle 	<p>[...]</p> <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>Eléments clés de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Environ 11 logements. ➤ Typologie maison individuelle. ➤ Architecture traditionnelle

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 : 22 (dont 1 pouvoir)

Pour : ...22..... Contre :0..... Abstention0.....

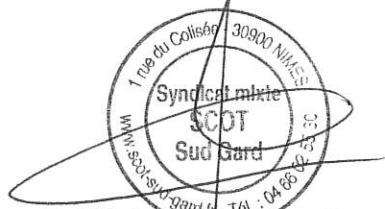
ARTICLE 1^{er} : De porter un avis favorable sur le principe de la compatibilité avec les orientations du SCOT Sud Gard pour l'objet de cette modification numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme de SOUVIGNARGUES sous réserve de respecter les observations citées à l'article 2

ARTICLE 2^{ème} : 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.

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)

ARTICLE 3^{ème} : De charger le Président de l'exécution de la présente délibération.

**Le Président du Syndicat Mixte
Du SCOT Sud Gard**



Frédéric TOUZELLIER
Maire de Générac
1^{er} Vice-Président de la Communauté
d'Agglomération de Nîmes métropole