COMITE SYNDICAL
REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU : 23 JUIN 2022

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi 23 juin à dix-huit heures, le Comité syndical du Syndicat mixte du SCOT Sud Gard régulièrement convoqué le 17/05/2022, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Frédéric Touzellier

Référence du service :	Objet de la délibération :
Avis : FT/GS/PL-03d	**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 CCBTA)

Etaient présents(es) (31)

Frédéric **TOUZELLIER**, *Président*

André **BRUNDU,** Gaël **DUPRET**, Gilles **GADILLE**, Patricia **VAN DER LINE** *Vice-Président(e)s présent(e)s*

Olivier **BONNÉ**, Jean-Marc **CAMPELLO,** Jean-Luc **CHAILAN**, Audrey **CIMINO,** Ivan **COUDERC**, Xavier **DUBOURG,** Bruno **FERRIER**, Maryse **GIANNACCINI,** Jean-Jacques **GRANAT,** Bernard **JULLIEN**, Joffrey **LEON**, Loïc **LEPHAY,** Renaud **LEROI**, Antoine **MARCOS**, Rémi **NICOLAS**, Olivier **PENIN**, Thierry **PESENTI,** Patrice **PLANES**, Jean-Louis **POUDEVIGNE**, Gaëtan **PREVOTEAU,** Marie-France **RAINVILLE,** Jacky **REY**, Gilles **TIXADOR,** Catherine **TOUNIER-BARNIER,** Véronique **VAUTRIN**, Pascale **VENTURINI,** Régis **VIANET**, *Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s*

Etaient représentés(ées) (4 pouvoirs)

Mylène **CAYZAC-PRAME,** donne pouvoir à André BRUNDU ; Gilles **DONADA**, donne pouvoir à Audrey CIMINO ; Philippe **GRAS,** donne pouvoir à Joffrey LEON ; Jérémy **PEREDES,** donne pouvoir à Gaël DUPRET.

Etaient excusés(ées), absents(es) (53)

Bernard **CLEMENT,** Jean-François **LAURENT,** Cécile **MARQUIER**, Juan **MARTINEZ,** Julien **PLANTIER,** *Vice-Président(e)s excusé(e)s*

Bernard **ANGELRAS,** Frédéric **BEAUME**, Patrick **BENEZECH,** Vincent **BOUGET,** François **BERTIER**, Pascale **CAVALIER**, François **COURDIL,** Robert **CRAUSTE,** Claude **DE GIRARDI**, Jean- Michel **DEBOUVERIE**, Jean **DENAT,** Jean-Luc **DESCLOUX**, Brigitte **DUPONT,** Thierry **FELINE,** Richard **FLANDIN,** Yoann **GILLET,** Jean-Christophe **GREGOIRE**, Lisbeth **GUERIN-GRAIL,** Robert **HEBRARD,** Catherine **LECERF,** Pierre **LUCCHINI**, Florent **MARTINEZ,** Pierre **MARTINEZ,** Claude **MAZAUDIER,** Jean-Pierre **MEDAN**, Jean- Ombeline **MERCEREAU,** Brigitte **MIRANDE,** Maurice **MOURET,** Bruno **PASCAL**, Laure **PERRIGAULT-LAUNAY**, Angel **POBO,** Véronique **POIGNET-SENGER,** Patrice **QUITTARD,** , Jean-Marie **RAYMOND,** , Géraldine **REY-DESCHAMPS,** Fabienne **RICHARD-TRINQUIER,** Olivier **RIGAL**, Josiane **ROSIER-DUFOND**, David-Alexandre **ROUX,** Rodolphe **RUBIO,** André **SAUZEDE,** Joël **TENA,** Alain **THEROND**, Richard **TIBERINO,** Eddy **VALADIER,** Lucien **VIGOUROUX,** Valentine **WOLBER,** *Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s*

Sièges : 88 Membres en exercice : 88

Syndicat mixte du SCOT Sud Gard - 1 rue du Colisée – 30900 NÎMES
Tél. : 04-66-02-55-30
www.scot-sud-gard.fr

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 1er 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 18 mai 2022 portant sur l'arrêt du PLH de la Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence (CCBTA).

Par transmission du dossier reçu le 15 avril 2022, la Communauté de Communes de Beaucaire Terre d'Argence, sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Sud Gard sur l'arrêt de son PLH 2022-2027

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

Le bilan du PLH 2015-2020 de la CC Beaucaire Terre d'Argence a été l'occasion d'évaluer l'efficacité de l'intervention de la CCBTA en matière de logement et habitat, ainsi que d'identifier les freins et les leviers de l'action communautaire. L'actualisation du diagnostic du PLH a permis de prendre connaissance des dynamiques à l'œuvre sur le territoire concernant le rythme de construction, l'évolution des marchés immobiliers locaux, la qualité du parc existant, ou encore la dynamique démographique économique et sociale et donc l'évolution des besoins en logements. C'est à l'issue de cette première phase que nous avons pu identifier les enjeux prioritaires pour le territoire. La Terre d'Argence tend à devenir un territoire un peu moins jeune qu'auparavant, caractérisé par une vitalité démographique toujours positive mais en baisse à cause d'un solde migratoire légèrement négatif (-0,1%/an entre 2013 et 2018). Etant donné la forte attractivité résidentielle de la CCBTA, la raison de cette baisse est à rechercher dans le fait que le faible rythme

Syndicat mixte du SCOT Sud Gard - 1 rue du Colisée – 30900 NÎMES
Tél. : 04-66-02-55-30
www.scot-sud-gard.fr

de construction de logements enregistré ces dernières années n'a pas permis au territoire d'accueillir tous les ménages qui souhaitaient s'y installer. Le diagnostic a également permis de prendre conscience des difficultés croissantes d'une part de plus en plus importante des ménages de notre territoire pour trouver un logement qui répond à leurs besoins en matière de taille, de prix et de localisation. Le diagnostic a mis en lumière le besoin des personnes en perte d'autonomie et en situation de handicap de rester dans leurs logements (enjeu d'adaptation), ainsi que la difficulté de trouver un logement qui correspond aux besoins et aux moyens des jeunes, des parents isolés, des familles monoparentales. La maison pavillonnaire ne répondant pas toujours aux besoins et aux capacités économiques de ces ménages, des enjeux d'adaptation et de diversification de l'offre se posent. Comme pour le précèdent PLH, le diagnostic a encore montré l'extrême précarité économique d'une partie des ménages qui vivent très souvent dans un parc locatif en mauvais état, concentré dans les centres anciens et notamment à Beaucaire. Le diagnostic fait encore le constat d'un parc locatif aidé insuffisant et trop concentré dans les QPV de Beaucaire.

Considérant le contexte suivant :

Le besoin global en logements pour les six ans à venir et notamment les besoins en logements à population constante « point mort » :
Ainsi, même si la population de la CCBTA n'augmente pas d'ici fin 2027, il faudra construire environ 440 logements en six ans pour garder la population, compenser les disparitions de logements existants et assurer un niveau de fluidité suffisant pour le fonctionnement du marché du logement. Ces besoins correspondent à un peu plus de 73 logements par an, soit un peu plus d'un quart (28%) des besoins en logements évalués dans le cadre du PLH 2022-2027.

Les besoins en logements pour l'accueil de nouveaux arrivants :
Approuvé en 2019, le SCoT du Sud du Gard prévoit une croissance démographique de l'ordre de 1% en moyenne par an à l'échelle du territoire du SCoT et la réalisation de 280 logements par an en Terre d'Argence. Ce qui signifie 1 680 logements à l'échelle de temps d'un PLH, soit six ans. Le diagnostic et le bilan du PLH ont montré que dans la Communauté de Communes, on a construit en moyenne 112 logements par an entre 2015 et 2020, soit environ 670 logements en 6 ans pour un objectif PLH atteint à 50%. Cette période 2015- 2020 est marquée par une légère sous-production de logements neufs. Il s'agit donc pour la période 2022-2027 de relancer la dynamique de construction. L'objectif, pour la période 2022-2027 est de réaliser 253 nouveaux logements par an en moyenne, ce qui correspond à une croissance annuelle moyenne de la population d'environ 1,2% avec 35 500 habitants fin 2027.

Ce PLH s'inscrit dans les objectifs du SCoT Sud Gard et s'attache à répondre à la demande locale et à celle des ménages qui souhaitent s'installer sur le territoire de la CCBTA.

Considérant que le SCoT Sud Gard affiche une enveloppe maximale de 3 650 logements neufs à produire sur le territoire de la CCBTA entre 2018 et 2030 (13 ans), soit une moyenne de 280 logements par an, ainsi que de 5 220 habitants à accueillir sur la période 2018-2030 (13 ans), soit 402 par an en moyenne. Le PLH 2022-2027 s'engage à respecter cette enveloppe maximale de logements neufs à produire, fixe un objectif de production de 253 logements neufs par an en moyenne sur 6 ans (2022-2027) et le précise par commune (cf. tableau ci-dessous). Il en découle un

Syndicat mixte du SCOT Sud Gard - 1 rue du Colisée – 30900 NÎMES
Tél. : 04-66-02-55-30
www.scot-sud-gard.fr

taux de croissance à l'échelle de la CCBTA et à horizon 2027 d'environ 1,2% par an en moyenne, ce qui correspond à environ 400 habitants à accueillir par an en moyenne sur la période du PLH.

Considérant les 4 axes d'orientations du PLH 2022-2027 :

Axe 1. Relancer la construction et répondre aux besoins de tous les ménages :

Bien que la compétence urbanisme demeure communale, la CCBTA souhaite développer une dimension opérationnelle du PLH afin de faciliter l'atteinte des objectifs de construction neuve de logements. Pour cela, la CCBTA appuie les communes dans la réalisation de leurs projets d'urbanisme, ainsi que dans la révision, modification et mise en compatibilité de leurs PLU. A travers la définition et la mise en place d'une politique foncière, la Communauté de Communes souhaite mieux maîtriser la typologie, la répartition territoriale et les produits de logement, en articulation avec son projet de territoire (en cours d'élaboration). La production de nouveaux logements sociaux est répartie au sein du territoire à hauteur de 20% de la construction neuve pour chaque commune.

Axe 2. Favoriser l'accessibilité des logements et assurer la mixité sociale :

La collectivité doit jouer son rôle « d'amortisseur social » face au dérèglement du marché immobilier, en priorité auprès de nos concitoyens les plus fragiles (jeunes, personnes âgées, ménages en situation de précarité…) et également auprès des classes moyennes dans l'objectif de favoriser la mixité sociale de nos villes, quartiers et villages. La politique de gestion de la demande locative sociale et des attributions sera encadrée par la Conférence intercommunale du logement (CIL). Il s'agit aussi de faciliter l'accès à un logement ou un hébergement adapté et de qualité pour les jeunes, les personnes âgées, les parents isolés, les familles monoparentales et les étudiants. Il faudra aussi être en capacité de proposer des réponses adaptées aux Gens du voyage en cohérence avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Axe 3. Renforcer l'attractivité des centres anciens par un habitat durable et de qualité :

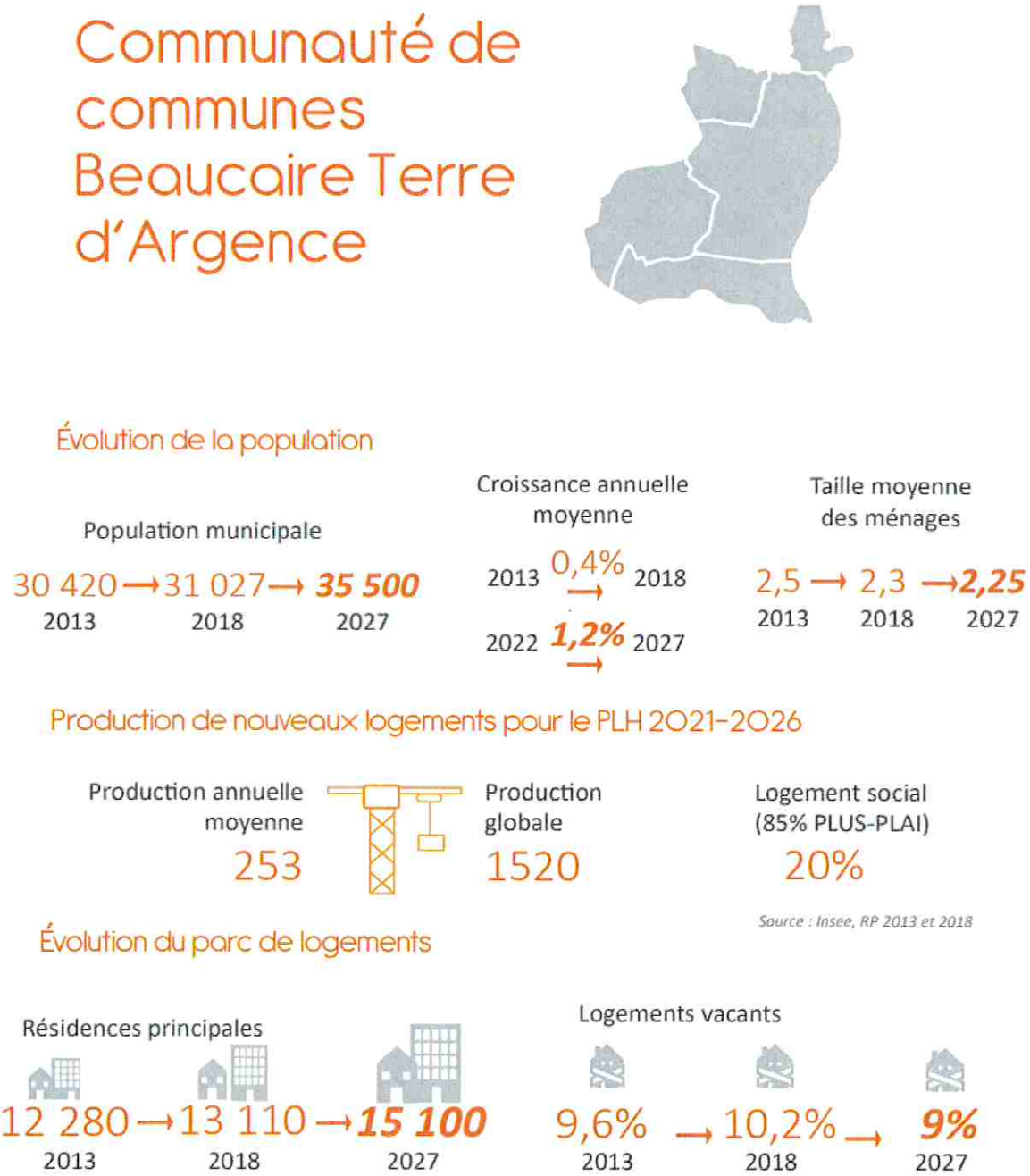
Les centres anciens, marqueurs de l'histoire et de l'identité du territoire par leurs formes urbaines et leurs modes d'habiter, ainsi que vecteurs d'attractivité économique, présentent aujourd'hui des problématiques de vacance, de dégradation du bâti, de faibles performances énergétiques, d'inadéquation par rapport aux besoins des personnes âgées, etc. C'est Le Petit Rhône à Beaucaire Document d'orientation Agence d'Urbanisme région nîmoise et alésienne - Mars 2022 17 pourquoi la CCBTA souhaite poursuivre l'accompagnement des communes pour la revitalisation de leurs centres.

Axe 4. Suivre, animer et piloter le PLH :

Pour mettre en œuvre la stratégie déclinée au travers des 3 orientations précédentes, la CCBTA s'affirme progressivement comme chef de file de l'action menée sur le territoire en matière d'habitat, de logement et de peuplement. Au cours du premier PLH, les services de la CCBTA sont montés en compétence, notamment dans le domaine d'intervention sur le parc ancien, dans l'animation des instances de pilotage de la stratégie de peuplement du parc social, dans l'observation, le suivi et l'évaluation de la politique habitat.

Syndicat mixte du SCOT Sud Gard - 1 rue du Colisée – 30900 NÎMES
Tél. : 04-66-02-55-30
www.scot-sud-gard.fr

Considérant le programme d'action territorialisé à l'échelle de la Communauté des Communes de Beaucaire Terre d'Argence,



Syndicat mixte du SCOT Sud Gard - 1 rue du Colisée – 30900 NÎMES
Tél. : 04-66-02-55-30
www.scot-sud-gard.fr

Considérant les objectifs de production de logements neufs par communes entre 2022-2027 par commune suivants :

Période 2022-2027	Besoins en logements projetés (tot. 2022-2027)	Besoins en logements projetés (moyenne annuelle)	Dont «point mort»
Beaucaire	600	100	144 (24%)
Bellegarde	540	90	180 (33%)
Fourques	110	18	37 (33%)
Jonquières-St-Vincent	240	40	92 (38%)
Vallabrègues	30	5	9 (29%)
Beaucaire Terre d'Argence	**1520**	**253**	**426 (28%)**

Beaucaire :

Le bilan du premier PLH de la CCBTA a mis en lumière à Beaucaire un faible rythme de construction neuve qui s'élève à 35 logements par an en moyenne entre 2015 et 2020. L'enjeu est de relancer la construction de logements neufs afin de répondre aux besoins endogènes et externes et permettre à la commune de maintenir son rayonnement à l'échelle du bassin. Le SCoT défini pour Beaucaire une enveloppe maximale de 1 050 nouveaux logements à produire entre 2018 et 2030 dont 80% en renouvellement urbain, pour une densité moyenne de 35 logements par hectare. Le PLH 2022-2027 fixe donc pour Beaucaire un objectif de construction de 100 logements neufs par an, soit 600 en six ans.

Bellegarde :

Le SCoT défini pour Bellegarde une enveloppe maximale de 1 750 nouveaux logements neufs à produire entre 2018 et 2030, soit 135 par an, dont 40% en renouvellement urbain, pour une densité moyenne de 30 logements par hectare. Le foncier qui pourra être mobilisé en extension est de 35 hectares. Le PLH fixe pour Bellegarde un objectif de construction de 90 logements neufs par an pour la période 2022-2027.

Syndicat mixte du SCOT Sud Gard - 1 rue du Colisée – 30900 NÎMES
Tél. : 04-66-02-55-30
www.scot-sud-gard.fr

Jonquières-Saint-Vincent, Fourques et Vallabrègues :

Le SCoT défini pour Jonquières-Saint-Vincent, Vallabrègues et Fourques une enveloppe de 1055 nouveaux logements à produire en 13 ans, soit 81 logements par an dont 45% en renouvellement urbain*, une densité moyenne de 25 logements par hectare et 19 hectares à mobiliser en extension. Le PLH ventile cette production de logements neufs sur les trois communes selon les caractéristiques et les capacités foncières respectives.

Ainsi, le PLH fixe pour **Jonquières-Saint-Vincent** un objectif de production de 240 nouveaux logements en 6 ans, soit 40 par an.

A **Fourques** l'objectif est de produire 3 logements par an les 3 premières années et 100 logements en trois ans, entre 2025 et 2027 (après la révision du PPRi et du PLU).

Considérant les prescriptions de production de logements su SCOT Sud Gard et d'accueil de population concernant la Communauté des communes de Beaucaire Terre d'Argence à savoir **3 650 logements à produire d'ici 2030 pour un nombre d'habitants à accueillir sur la période 2018-2030 de 5 220,**

Le D2O du SCoT répartit la production de logements et de logements locatifs sociaux par EPCI. Il fixe également des objectifs en matière d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existants, en prenant en considération les sensibilités paysagères, environnementales et les volontés politiques (souhaitant maintenir, renforcer, modérer ou maîtriser la croissance démographique). Il définit également les nouveaux modes de développement urbain, en adéquation avec les attentes et nouveaux besoins des territoires (notamment en ce qui concerne le confort urbain, l'implantation préférentielle des équipements, l'accessibilité du territoire, les modes d'habités, la relation avec l'environnement proche...).

Le tableau ci-contre indique la contribution de chaque EPCI pour l'accueil de la population. Cette contribution devra être ventilée entre les communes dans le respect de l'armature urbaine définie par le PADD du SCoT.

EPCI	Nombre d'habitants à accueillir sur la période 2018-2030	Production de logements entre 2018 et 2030
Nîmes Métropole	28190	20600
Petite Camargue	8350	6250
Rhony Vistre Vidourle	3915	3000
Pays de Sommières	4435	3500
Terre de Camargue	2090	1800
Beaucaire Terre d'Argence	5220	3650
TOTAL	52200	38800

Considérant les prescriptions du SCOT Sud Gard en matière de production de logements aidés,

Considérant que l'armature urbaine du SCOT Sud Gard doit être respectée,

Le COMITE SYNDICAL, après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : 35 (dont 4 pouvoirs)

Pour : ...35..... Contre : .....0..... Abstention :.....0.....

Syndicat mixte du SCOT Sud Gard - 1 rue du Colisée – 30900 NÎMES
Tél. : 04-66-02-55-30
www.scot-sud-gard.fr

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 2022-2027 de la communauté de communes de Beaucaire Terre d'Argence (CCBTA).

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

Syndicat mixte SCOT Sud Gard

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

PRÉFECTURE DU GARD
Reçu le
08 JUIL. 2022
Bureau du Courrier

Syndicat mixte du SCOT Sud Gard - 1 rue du Colisée – 30900 NÎMES
Tél. : 04-66-02-55-30
www.scot-sud-gard.fr