

Département du Gard
Pays de Sommières

SOUVIGNARGUES



Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n°1

**Exposé des motifs des changements apportés et
traduction réglementaire**

Transfert des obligations de création de logements aidés qui s'appliquent dans la zone 2AU1 (OAP6) vers la zone UC3 (OAP5)



CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

SOMMAIRE

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....	1
CONTEXTE JURIDIQUE.....	1
CONTEXTE LOCAL.....	4
I. GEOGRAPHIE.....	4
II. DEMOGRAPHIE - LOGEMENT.....	6
III. SITUATION DU PLU.....	7
TRANSFERT DES OBLIGATIONS DE CREATION DE LOGEMENTS AIDES DE LA ZONE 2AU1 VERS LA ZONE UC3.....	10
I. LOCALISATION DES ZONES CONCERNEES.....	10
II. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES.....	12
III. TRADUCTION REGLEMENTAIRE.....	15
A. Modifications du règlement écrit.....	15
1. Modification de l'article 2 de la zone UC.....	15
2. Modification de l'article 2 de la zone 2AU.....	16
B. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	16
1. Pour la zone UC3.....	17
2. Pour la zone 2AU1.....	18
LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.	19

Table des illustrations

Figure 1 : synoptique de la procédure.....	3
Figure 2 : carte de localisation de la commune (source : PLU).....	4
Figure 3 : Souvignargues dans le Pays de Sommières.....	5
Figure 4 : règlement graphique du PLU en vigueur - vue d'ensemble.....	8
Figure 5 : règlement graphique du PLU en vigueur – zoom sur le village.....	9
Figure 6 : plan de localisation des zones UC3 et 2AU1.....	10
Figure 7 : plan de localisation des zones 2AU1 et UC3 (zoom).....	11

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est mise en œuvre pour transférer les obligations de création de logements locatifs sociaux qui s'appliquent dans la zone 2AU1* (OAP**6), vers la zone UC3*** (OAP5) pour à la fois :

- Rendre possible la réalisation d'un programme de logements dans la zone 2AU1, où les obligations de construction de logements locatifs sociaux actuellement imposées par le PLU constituent une contrainte qui compromet l'urbanisation de la zone compte-tenu du contexte,
- Construire dans la zone UC3 assez de logements locatifs sociaux pour mobiliser des bailleurs sociaux et urbaniser sur un modèle dense cohérent avec la localisation de la zone, quasi attenante au centre-village, à ses services et commerces.

**Les zones 2AU sont dans le PLU en vigueur des zones constructibles, urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinées principalement au logement.*

***Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une commune en termes d'aménagement. Elles peuvent notamment porter sur :*

- *la mise en valeur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification, phasage de l'urbanisation...), les continuités écologiques, les paysages (y compris les entrées de village) et le patrimoine...,*
- *favoriser la mixité fonctionnelle des constructions (notamment par rapport aux commerces).*

****Les zones UC sont dans le PLU en vigueur des zones constructibles. Certaines d'entre elles, dont la zone UC3, sont soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

CONTEXTE JURIDIQUE

La modification simplifiée permet, au travers d'une procédure simple et moins coûteuse qu'une modification classique (car sans enquête publique) d'apporter des adaptations au P.L.U., sous réserve :

En application de l'article L153-31 :

- que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne soient pas changées.
- qu'aucun espace boisé classé ni qu'aucune zone agricole ou zone naturelle et forestière ne soient réduits.
- qu'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ne soit réduite.
- qu'aucune évolution du PLU ne soit de nature à induire de graves risques de nuisance.

En application de l'article L153-41 :

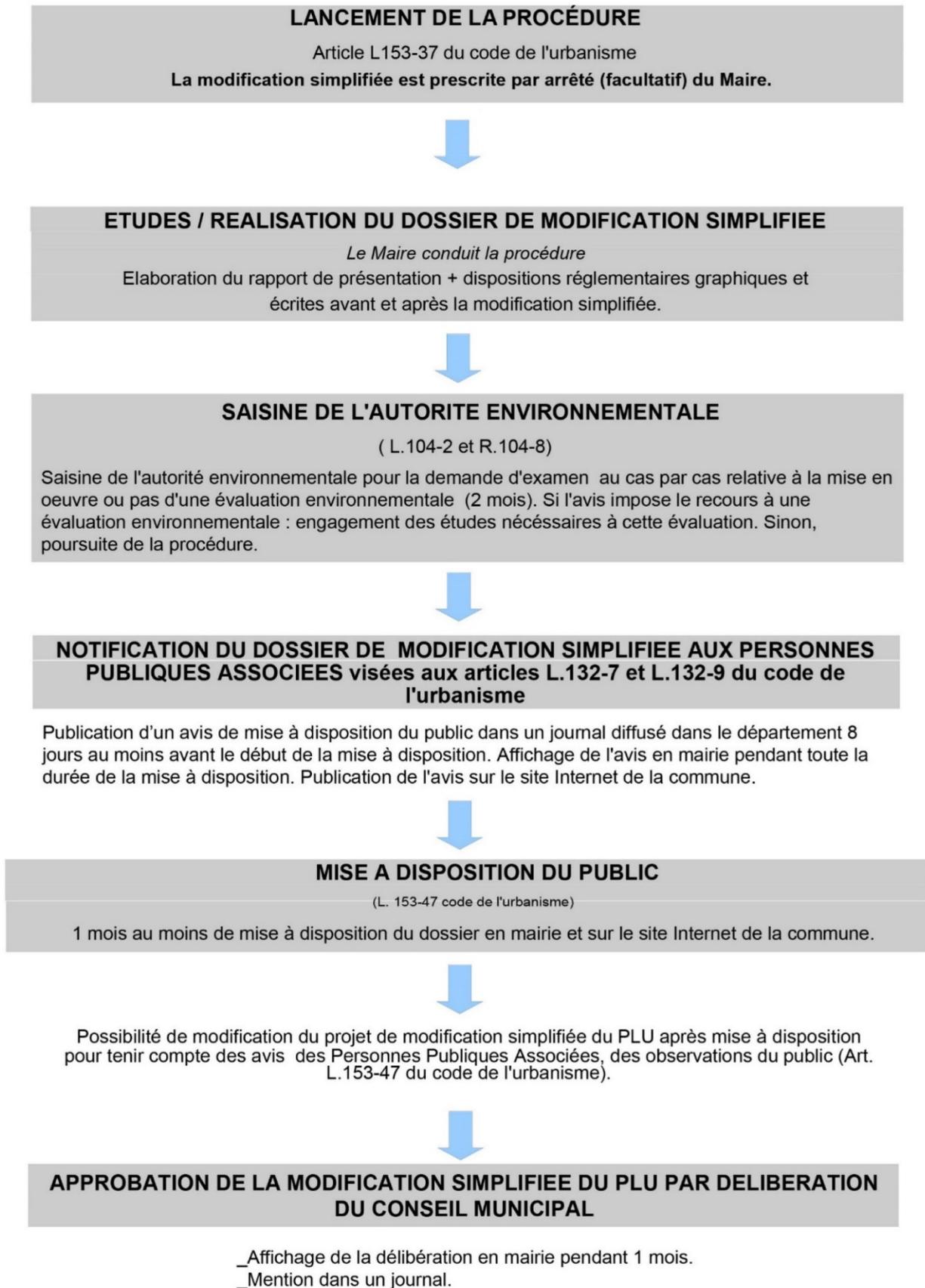
- que les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ne soient pas majorées de plus de 20 %.
- que les possibilités de construire ne soient pas diminuées.
- que ne soit pas réduite la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications des règlements écrits, des Orientations d'Aménagement et de Programmation rendues nécessaires pour modifier les obligations de création de logements locatifs sociaux entre les zones 2AU1 et UC3 n'entrent pas dans les catégories déclinées ci-dessus. Dès lors, la modification du PLU peut être réalisée dans le cadre de la procédure simplifiée, telle qu'elle est décrite à l'article L153-47 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées [...] sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Les chapitres ci-après décrivent les modifications et exposent leurs motifs. L'exposé des motifs sera tenu à la disposition du public pendant un mois, en mairie, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.



La modification simplifiée du PLU est opposable après approbation par le Conseil Municipal et execution des mesures de publicité. (Art. L.153-48 du code de l'urbanisme).

Figure 1 : synoptique de la procédure

CONTEXTE LOCAL

I. GEOGRAPHIE

Souvignargues est située au sein d'un espace demeuré rural. La commune est un peu excentrée par rapport aux grands pôles urbains, mais connaît l'influence de l'agglomération nîmoise (à 28 km et assez facilement accessible, via la RD999 notamment).

Source : rapport de présentation du PLU

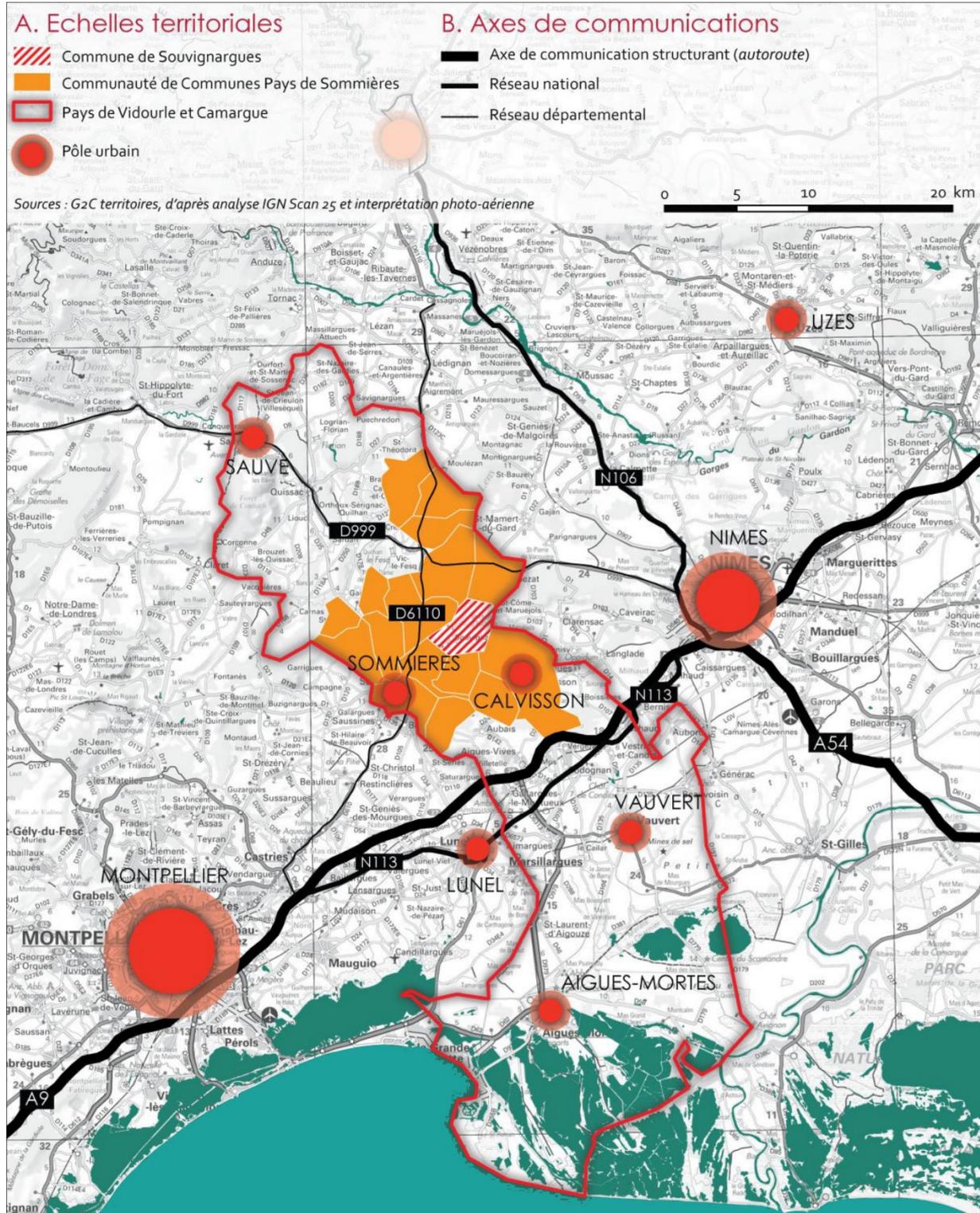


Figure 2 : carte de localisation de la commune (source : PLU)

La commune comptait au recensement 2021 (le plus récent disponible) 908 habitants. Elle fait partie du SCoT du « Sud Gard » et de la Communauté de Communes du Pays de Sommières. Ce groupement rassemble 17 communes et détient les compétences développement économique et aménagement du territoire.

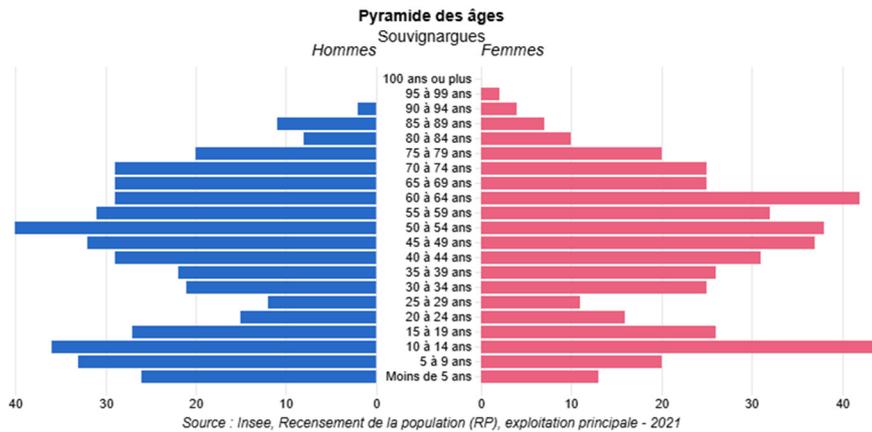
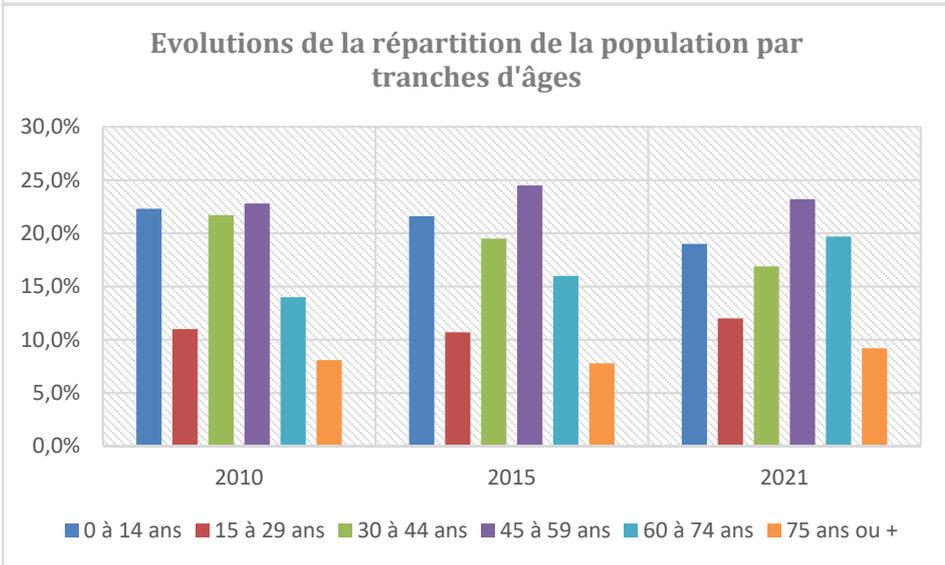
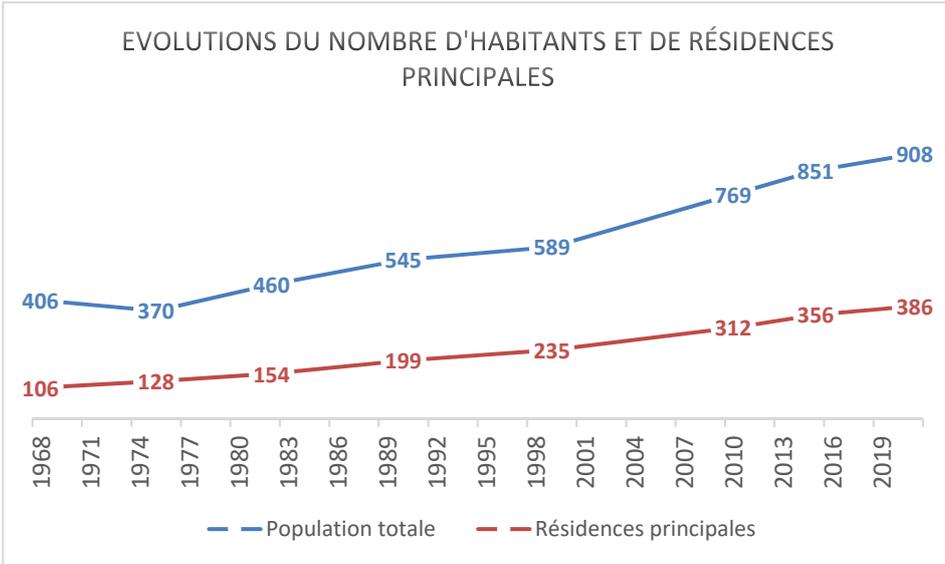
Principalement constituée d’espaces naturels et agricoles (viticoles surtout), Souvignargues fait partie de la Garrigues du Pays de Sommières. Sommières est le pôle de proximité.



Figure 3 : Souvignargues dans le Pays de Sommières

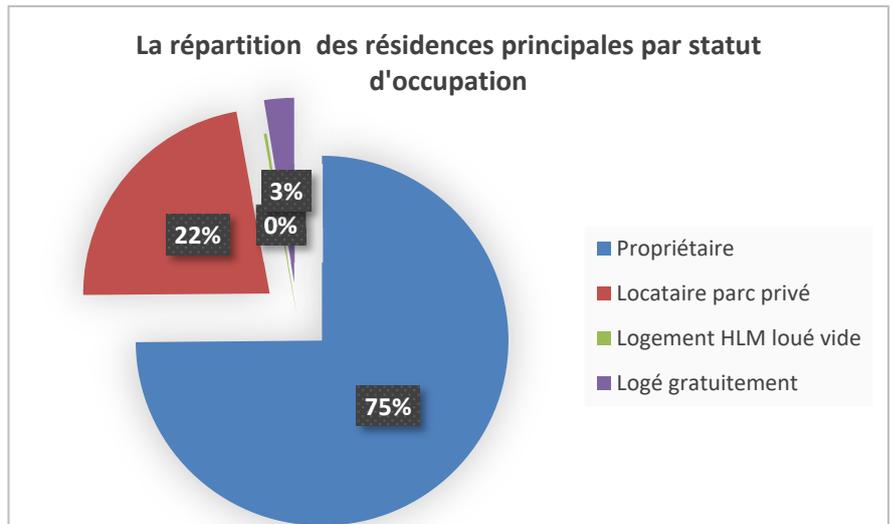
II. DEMOGRAPHIE - LOGEMENT

La croissance démographique de la commune est soutenue depuis les années deux mille, mais le renouvellement des générations ne suit pas au même rythme, avec une tendance au vieillissement, même si la part des 15-29 ans résiste assez bien.



Statut d'occupation	2010		2015		2021		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
Ensemble	312	100	356	100	386	100	908	17,2
Propriétaire	238	76,1	271	76,1	289	74,9	691	21,1
Locataire	65	20,9	75	21,2	87	22,7	200	5,1
dont d'un logement HLM loué vide	0	0	0	0	1	0,2	3	7
Logé gratuitement	9	3	10	2,7	10	2,5	17	9,2

Le paradoxe entre la croissance démographique notable et le manque de renouvellement des générations ces 10 dernières années s'explique en partie au moins par le manque de diversité du parc de logements. L'habitat pavillonnaire en propriété est très surreprésenté dans la commune. Ce type de logement est devenu difficile d'acquisition pour les jeunes, les primo accédants. Parallèlement, le logement locatif aidé, destiné aux jeunes et aux ménages modestes est quasi absent à Souvignargues.



III. SITUATION DU PLU

Le PLU de Souvignargues a été approuvé le 28 septembre 2020. Il a été modifié le 18 mai 2022 sur les sujets suivants :

- 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.

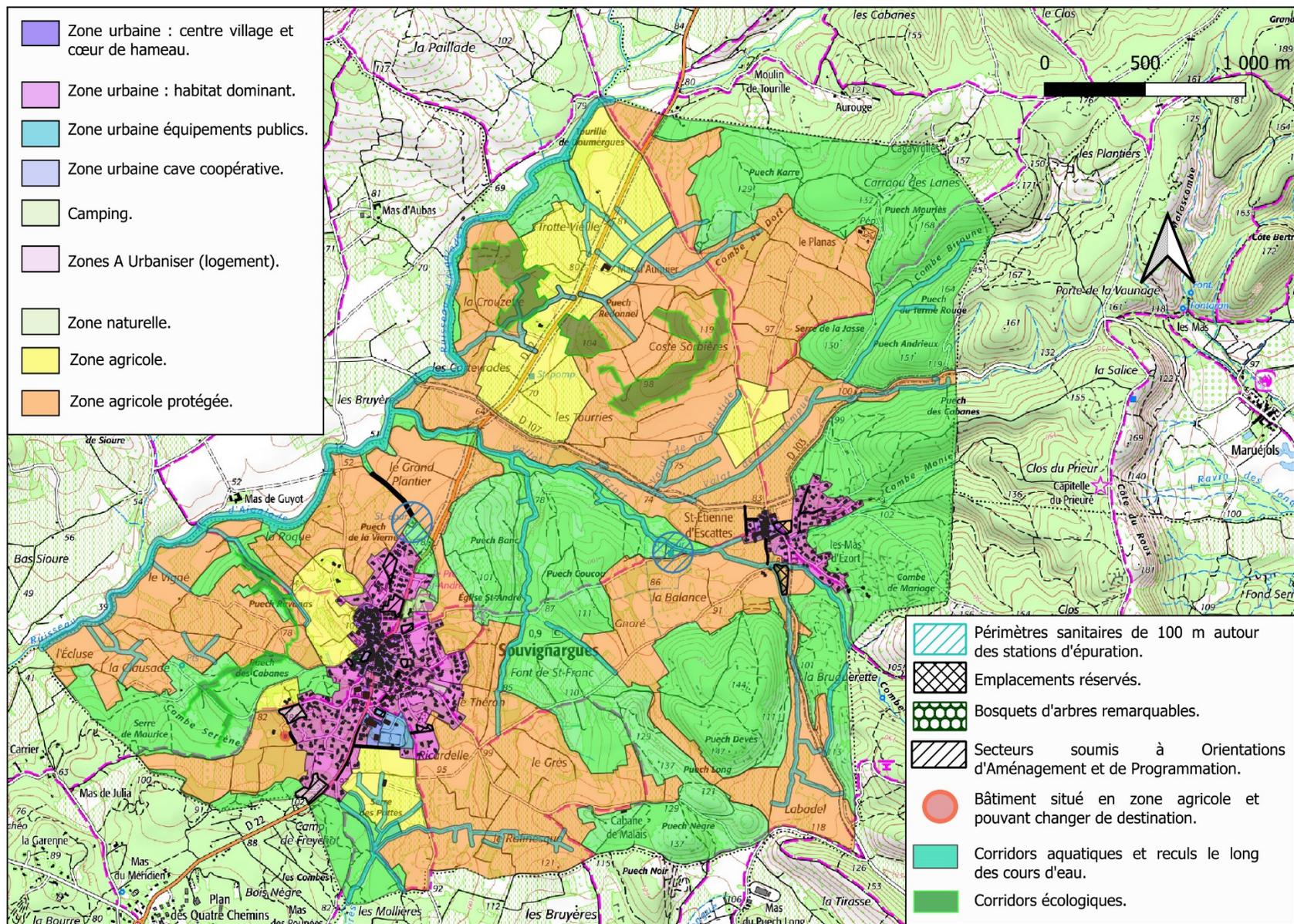


Figure 4 : règlement graphique du PLU en vigueur - vue d'ensemble

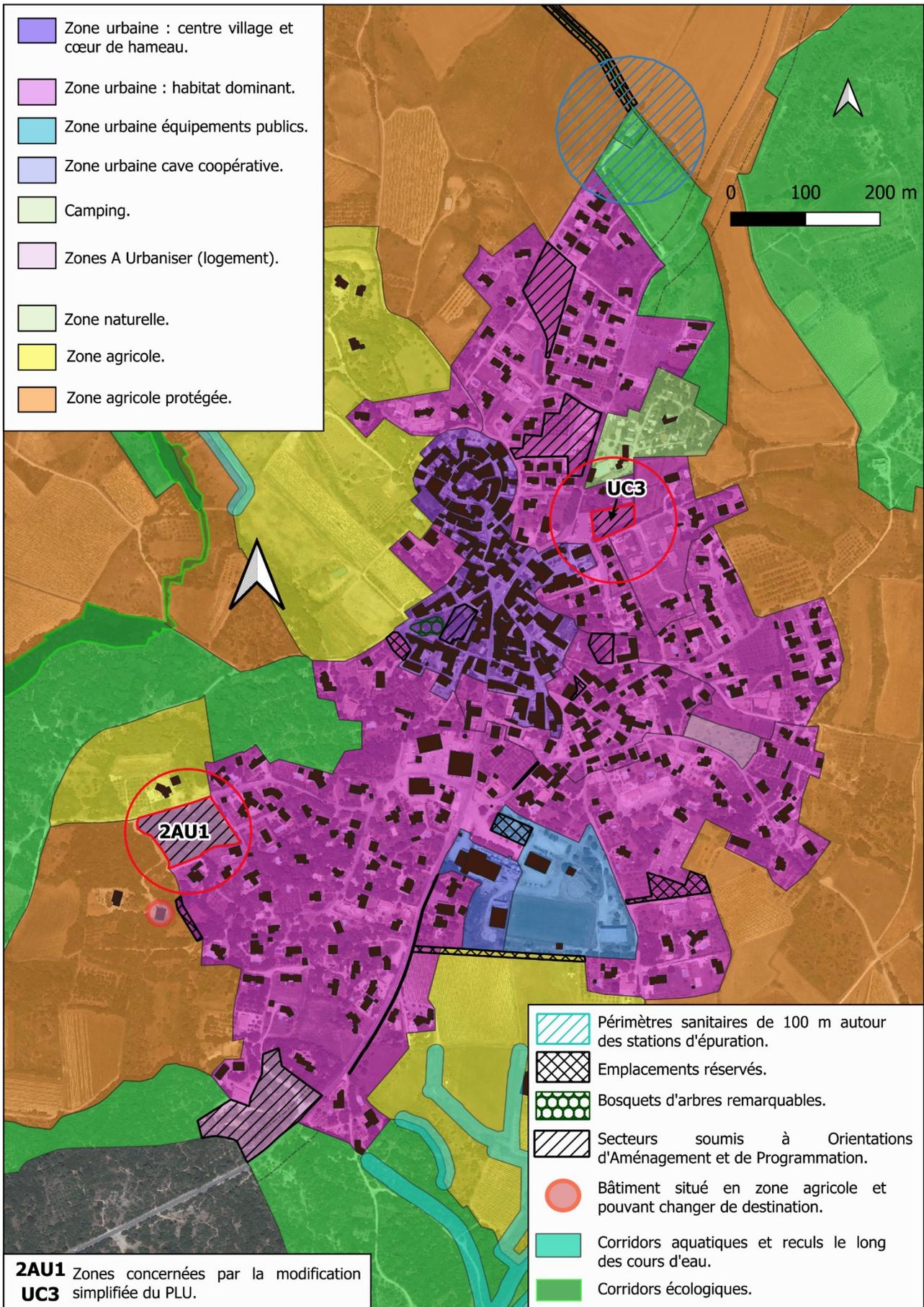


Figure 5 : règlement graphique du PLU en vigueur – zoom sur le village

TRANSFERT DES OBLIGATIONS DE CREATION DE LOGEMENTS AIDES DE LA ZONE 2AU1 VERS LA ZONE UC3

I. LOCALISATION DES ZONES CONCERNEES

La zone « 2AU1 » se situe Chemin des Barbières, d'une superficie de 0,72 ha, son terrain d'assiette est en extension de l'enveloppe urbaine. Il est actuellement en garrigue, d'une pente moyenne d'environ 6% dans un secteur d'urbanisation pavillonnaire diffuse.

La zone « UC3 » s'inscrit dans un contexte très différent. Le terrain est nettement plus petit (0,19 ha environ) et plat. Il est quasi attenant au centre-village, notamment à l'école et à la mairie.

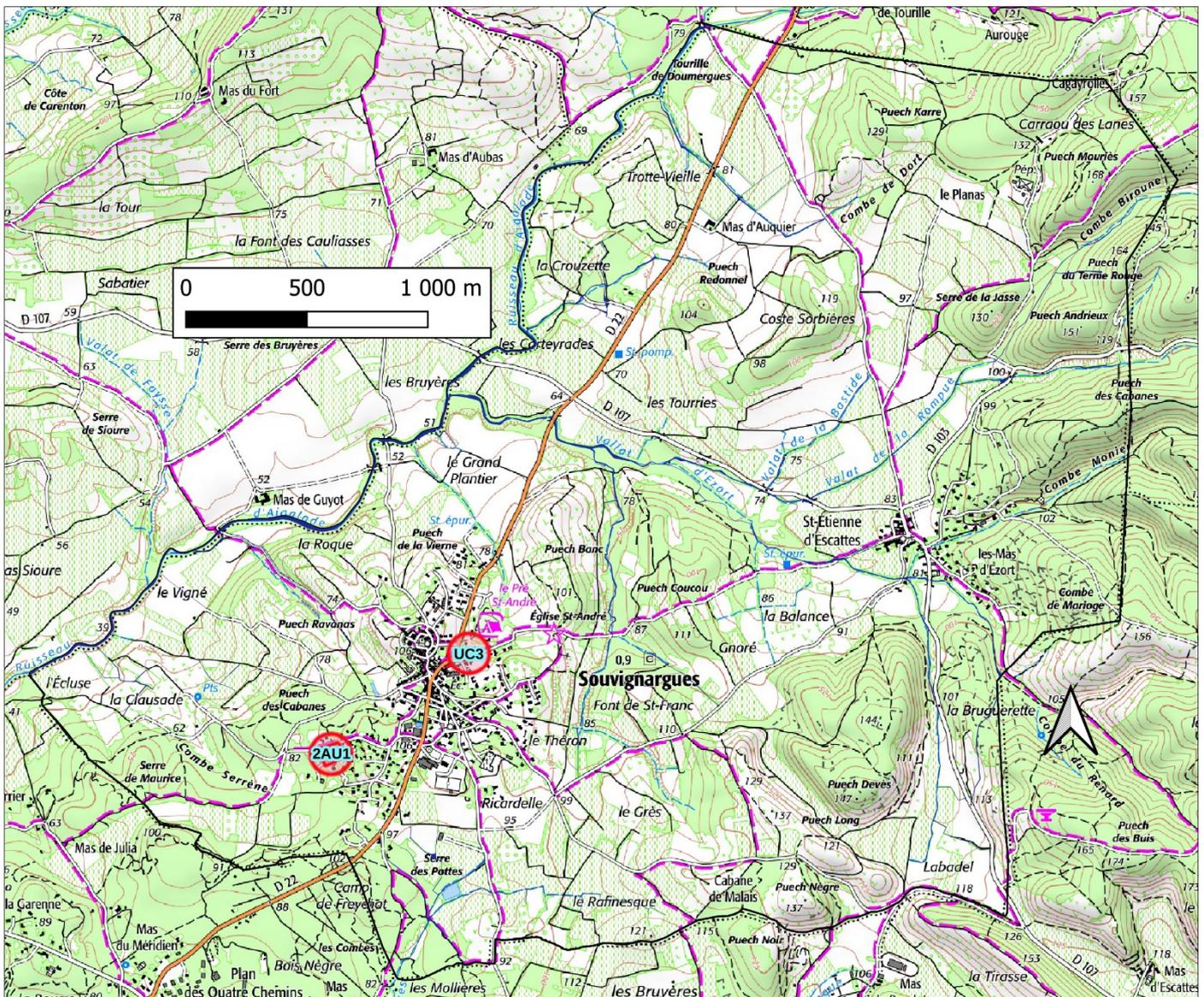


Figure 6 : plan de localisation des zones UC3 et 2AU1

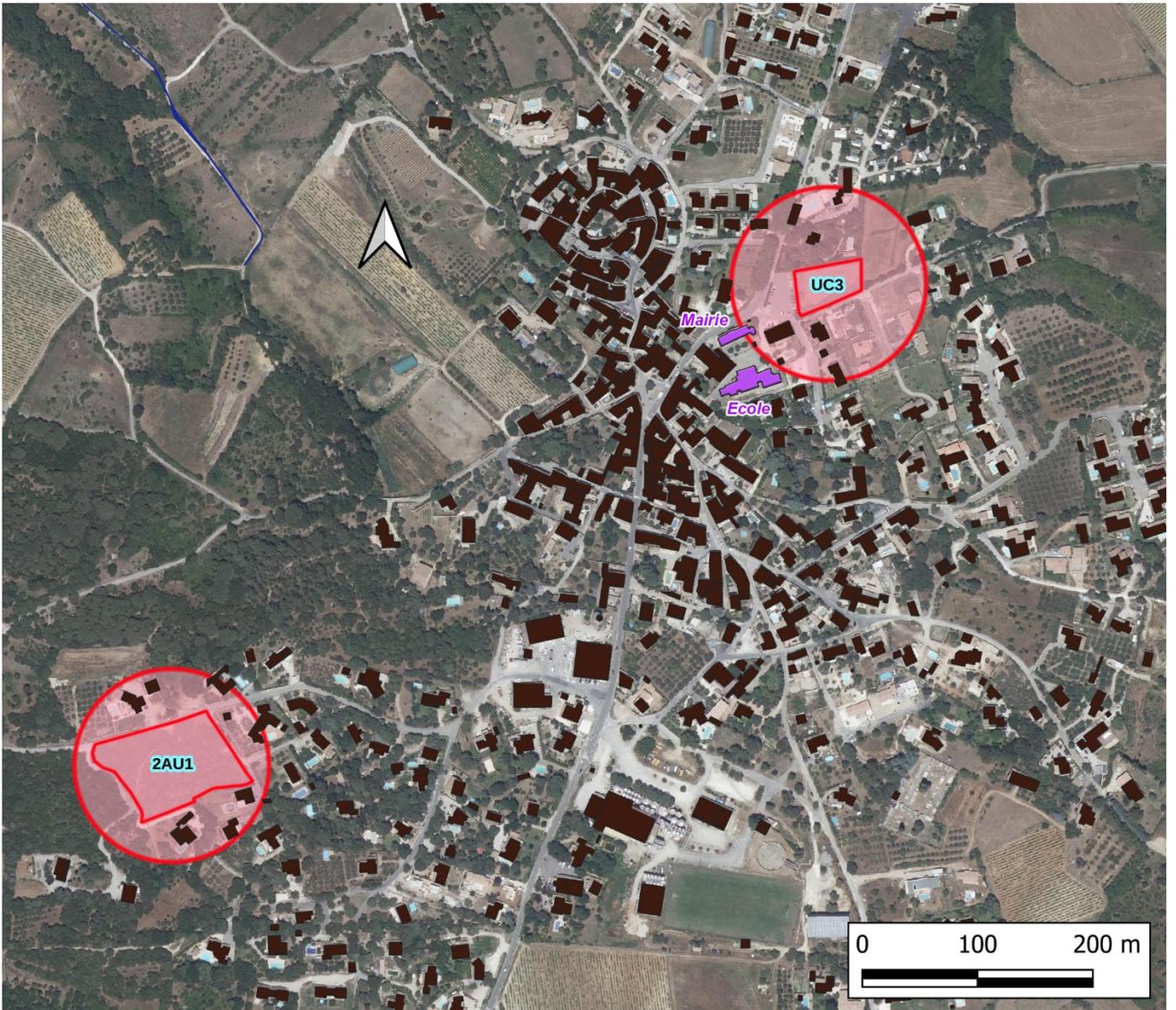


Figure 7 : plan de localisation des zones 2AU1 et UC3 (zoom)

II. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Lors de son élaboration, le PLU avait défini des objectifs de diversification de l'offre en logements, notamment pour faire face aux besoins des jeunes ménages, des primo-accédants, dans un contexte où le coût d'accès à l'habitat avait crû sensiblement.

Ces objectifs relayaient ceux établis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Sommières pour son secteur Nord, dans lequel s'inscrit Souvignargues :

Extrait du PLH :

Caractéristique du marché	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Faiblesse du parc locatif social et privé. ➤ <i>Isolement des communes les plus excentrées (transports / fragilisation nouveaux accédants).</i> ➤ <i>Développement résidentiel émergent.</i>
Besoins en logements	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Développement du parc locatif privé et social pour les jeunes et les familles. ➤ <i>Réhabilitation du parc ancien (ponctuel).</i>
Enjeux identifiés	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Maintien d'un cadre de vie remarquable. ➤ Maîtrise du développement urbain (greffes urbaines). ➤ Intégration de petites opérations de logements sociaux dans le tissu urbain.

Les objectifs relaient aussi les conclusions du diagnostic territorial établi dans le rapport de présentation du PLU en vigueur :

La commune compte actuellement deux logements locatifs sociaux. Il s'agit de logements communaux localisés au-dessus de la bibliothèque, située dans le centre ancien. Ces logements représentaient seulement 0,6% du parc de résidences principales en 2014 (342 logements). Souvignargues n'est pas concernée par les objectifs de la loi SRU en matière de création de logements sociaux ; en revanche elle est concernée par les objectifs du Programme Local de l'Habitat du Pays de Sommières qui fixe des objectifs de création de logements locatifs sociaux à hauteur de 1 logement par an.

Depuis l'approbation du PLU, la place du logement locatif social dans la commune ne s'est pas améliorée, avec +1 logement HLM entre 2015 et 2021 seulement. Sur la même période, le parc de résidences principales est passé de 356 à 386 logements.

Ce retard dans la production de logements locatifs aidés par rapport aux objectifs du PLH et aux objectifs du PLU est dû au fait que les logements nouveaux construits dans la commune l'ont été essentiellement au coup par coup, hors opération d'aménagement d'ensemble et hors secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, alors que c'est dans ces secteurs que s'appliquent des quotas de création de logements locatifs sociaux.

Parmi toutes les zones soumises à OAP, seule la zone « UC2 » a été partiellement urbanisée pour l'instant.

Par ailleurs, la ventilation actuelle des objectifs de création de logements sociaux constitue une difficulté importante pour leur réalisation effective : par zone soumise à OAP, il est exigé un nombre très faible de logements locatifs aidés :

N°d'OAP	Zone aux règlements graphiques du PLU	Surface (ha)	Nombre minimal de logement locatif aidé imposé
1	UA1	0,15	0 sur environ 4 logements.
2	UB1	0,22	0 sur environ 3 logements.
3	UC1	0,51	2 sur environ 10 logements.
4	UC2	0,63	3 sur environ 12 logements.
5	UC3	0,19	3 sur environ 8 logements.
6	2AU1	0,72	4 sur environ 11 logements.
7	2AU2	1,05	4 sur environ 10 logements.

Il est en outre précisé dans le règlement écrit du PLU :

- **pour la zone UC3**, à l'article UC 2 « Occupations et utilisations du sol admises »
Dans le sous-secteur UC3, sont autorisées sous conditions et sous réserve du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :
 - les commerces et les bureaux,
 - les habitations, sous réserve de comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

- **pour la zone 2AU1**, à l'article 2AU 2 « Occupations et utilisations du sol admises »
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.
Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivant :
 - 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 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.

Cette répartition en « confettis » des obligations de création de logements locatifs, si elle partait d'une idée de renforcement de la mixité sociale au sein des zones d'habitat de la commune se heurte à un problème central de faisabilité : pour correspondre aux besoins des bailleurs sociaux et aux limites économiques de réalisation, les programmes d'habitat locatif social doivent comporter environ 8 logements au moins en milieu rural (un peu plus ou un peu moins selon les conditions locales du marché de l'habitat).

Dès lors, il n'est économiquement pas possible de produire les logements locatifs sociaux imposés selon les quotas minimum établis actuellement dans les OAP du PLU. En outre, le très faible nombre de logements total attendu dans chacune des zones soumises à quota de logements locatifs sociaux ne permet pas, sur le plan économique, de rendre possible l'urbanisation : la production de logements « classiques » ne dégage pas la marge opérationnelle suffisante pour compenser la charge financière supplémentaire induite sur l'aménageur par la construction des logements locatifs sociaux avec trop peu de logements par zone (au regard des densités de l'habitat imposée dans chacune d'entre elles et de la faible surface de ces zones, avec comme facteur aggravant l'obligation du recours à l'assainissement autonome dans les zones 2AU1 et 2AU2).

La commune se trouve donc face à une double situation de blocage :

- Il n'y a pas de marché pour la construction de 2 ou trois logements locatifs sociaux par zone (pas d'attractivité pour les bailleurs sociaux),
- L'impossibilité de remplir les conditions de création de logements locatifs sociaux pour les constructeurs dans les quotas définis et l'absence de faisabilité économique pour la réalisation de plus de logements que prévu dans les OAP bloque l'urbanisation des zones paradoxalement privilégiées par le projet pour l'accueil de logements.

De manière très concrète, cette situation empêche aujourd'hui l'urbanisation de la zone 2AU1 (OAP n°6) : les OAP pour cette zone imposent 4 logements locatifs sociaux sur les 11 attendu.

La zone 2AU1 est éloignée du village, se situe dans un secteur d'habitat diffus et non desservi par le réseau public d'eaux usées (la zone 2AU1 est en assainissement non collectif). L'urbanisation doit par ailleurs intégrer des contraintes assez fortes de gestion des eaux pluviales, en l'absence de réseau dédié.

Dans ce contexte, seul l'habitat individuel (possiblement jumelé) est réellement envisageable, or :

- Sur ce modèle, réaliser toute l'opération en logement locatif social, ou a minima, construire 8 logements de cette catégorie (pour atteindre le seuil minimum pour les bailleurs sociaux) n'est économiquement pas possible au regard de la quasi-impossibilité de produire autre chose que du logement individuel et compte-tenu des coûts d'aménagements induits (assainissement non collectif, équipements pour la gestion des eaux pluviales...).
- Aucun bailleur ne s'engagera sur la construction de 4 logements sociaux seulement, compromettant la réalisation du projet d'aménagement de toute la zone.

Par ailleurs, la zone 2AU1 est excentrée par rapport au centre village, son médecin, sa boulangerie. Elle se situe à 750 m environ de l'école et il faut cheminer le long de voies circulées, notamment de la R.D.22 pour s'y rendre. Si les logements locatifs sociaux doivent répondre à des exigences de plafonnement des loyers pour être accessibles aux ménages modestes, aux jeunes, il est aussi nécessaire de faciliter leur accès aux services et commerces de base qu'offre le village. Dès lors, construire, lorsque cela constitue une alternative possible, à proximité de ces services et commerces, auxquels il serait idéalement possible d'accéder à pied est préférable pour les futurs habitants, mais aussi pour densifier l'aire de chalandise de ces services et commerces et favoriser la vie sociale du village historique.

La zone UC3 a de particulier de se situer à proximité immédiate de l'école, d'être très proche des services et commerces du village, tous facilement accessibles à pied depuis son terrain d'assiette.

Par ailleurs, dans les OAP 5, relatives à la zone UC3, il est indiqué :

« 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. »

Il est donc prévu, outre les logements, de créer des services et commerces dans le bâtiment projeté. Les logements prévus à l'étage seront donc réalisés sur le modèle de l'habitat collectif et/ou individuel groupé, selon un modèle bien plus adapté au logement social (notamment pour contenir les coûts de construction) qui rendent la faisabilité de l'opération de construction de logements sociaux bien plus crédible que dans la zone 2AU1.



Exemple de petit bâtiment d'habitat collectif associant services et petits commerces en rez-de-chaussée.

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 (pour 40% du programme actuellement, c’est-à-dire 4 logements),
- Il y a aura une obligation de réaliser 8 logements locatifs sociaux au moins, soit 100% du programme (pour 30% environ actuellement, c’est-à-dire 3 logements).

III. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

A. Modifications du règlement écrit

Les obligations de création de logements locatifs sociaux sont reconsidérées pour les zones UC3 et 2AU1 :

1. MODIFICATION DE L’ARTICLE 2 DE LA ZONE UC

Rédaction actuelle de l’article UC2	Nouvelle rédaction proposée de l’article UC2
<p>ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises</p> <p><u>Dans la zone UC</u>, sont autorisés sous conditions :</p> <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. <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"> - les commerces et les bureaux, - les habitations, sous réserve de comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux. 	<p>ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises</p> <p><u>Dans la zone UC</u>, sont autorisés sous conditions :</p> <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. <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"> - les commerces et les bureaux, - les constructions à usage d’habitation, sous réserve que le programme comporte 100% de logements locatifs sociaux ou 8 a minima.

2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE 2AU

Rédaction actuelle de l'article 2AU 2	Nouvelle rédaction proposée de l'article 2AU 2
<p>ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises</p> <p><u>Dans le sous-secteur 2AU1 :</u> 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"> ➤ 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 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. <p><u>Dans le sous-secteur 2AU2 :</u> 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"> ➤ 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. 	<p>ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises</p> <p><u>Dans le sous-secteur 2AU1 :</u> 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"> ➤ 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 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. <p><u>Dans le sous-secteur 2AU2 :</u> 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"> ➤ 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.

B. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les modalités d'aménagement de la zone UC3 sont définies dans les OAP 5 et les modalités d'aménagement de la zone 2AU1 sont définies dans les OAP 6. Dans ces OAP il est rappelé, aux pages « Eléments de programmation » les obligations en matière de création de logements locatifs sociaux dans les zones UC3 et 2AU1 :

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'îlot pourra 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><u>Eléments clés de programmation</u></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 ➤ Hauteur R+1 maximum ➤ Relier le pôle avec le centre village par un cheminement piéton ➤ Créer un accès depuis le chemin de Saint-Etienne ➤ Réaliser un espace de stationnement collectif pour les activités économiques et un espace de stationnement privatif pour les logements ➤ 2 places de stationnement privatif par logement - 1 place pour les logements locatifs sociaux ➤ Etablir une gestion des eaux de ruissellement globale pour l'opération avant de se raccorder au réseau pluvial communal 	<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'îlot pourra accueillir environ 8 logements en respectant une localisation au premier étage, au-dessus des commerces. <u>Le programme devra comporter 100% de logements locatifs sociaux.</u></p> <p>[...]</p> <p><u>Eléments clés de programmation</u></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 <u>Le programme devra comporter 100% de logements locatifs sociaux ou 8 a minima.</u> ➤ Environ 8 logements ➤ Architecture traditionnelle ➤ Hauteur R+1 maximum ➤ Relier le pôle avec le centre village par un cheminement piéton ➤ Créer un accès depuis le chemin de Saint-Etienne ➤ Réaliser un espace de stationnement collectif pour les activités économiques et un espace de stationnement privatif pour les logements ➤ 2 places de stationnement privatif par logement - 1 place pour les logements locatifs sociaux <p>Etablir une gestion des eaux de ruissellement globale pour l'opération avant de se raccorder au réseau pluvial communal</p>

2. POUR LA ZONE 2AU1

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>[...] Éléments 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><u>Éléments clés de programmation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Environ 11 logements dont 40% de logements locatifs sociaux. ➤ Typologie maison individuelle. ➤ Architecture traditionnelle. ➤ Hauteur R+1 maximum. ➤ Prévoir un système d'assainissement collectif pour l'opération. ➤ 2 places de stationnement privatif par logement – 1 place pour les logements locatifs sociaux. ➤ 10 places de stationnement visiteur avec la création d'un parking communal. 	<p>[...] Éléments 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>Éléments clés de programmation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Environ 11 logements. ➤ Typologie maison individuelle. ➤ Architecture traditionnelle. ➤ Hauteur R+1 maximum. ➤ Prévoir un système d'assainissement collectif pour l'opération. ➤ 2 places de stationnement privatif par logement – 1 place pour les logements locatifs sociaux. ➤ 10 places de stationnement visiteur avec la création d'un parking communal.

LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le PADD du PLU de Souvignargues est organisé en plusieurs orientations, dont deux, les orientations 5 et 8 entrent particulièrement en résonance avec les objectifs de redistribution des obligations en matière de logements locatifs sociaux entre les zones 2AU1 et UC3 portés par la modification simplifiée.

**Le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic et des objectifs de la commune. Le règlement graphique, le règlement écrit, les OAP du PLU doivent traduire concrètement les grandes orientations définies par le PADD.*

Orientation 5 du PADD - Promouvoir une mixité sociale, urbaine et fonctionnelle au sein du village, du hameau et des secteurs à enjeux de développement	Compatibilité des objectifs de la modification simplifiée avec l'orientation 5 du PADD
<p><i>Souvignargues compte près de 95% de maisons individuelles et plus de 80% de grands logements (T4 et plus). Cette typologie est caractéristique d'une commune résidentielle familiale dont les ménages sont représentatifs de cette tendance avec une moyenne de 2,46 personnes par ménage en 2014.</i></p> <p><i>L'objectif de la commune est de continuer à accueillir des familles, permettant de conserver ses équipements notamment scolaires, mais également de diversifier progressivement son offre en logement afin de proposer un parcours résidentiel complet et d'accueillir aussi les petits ménages.</i></p> <p><i>De plus, la commune souhaite participer aux objectifs de mixité sociale en procédant à la réalisation de logements aidés, permettant également de répondre aux objectifs du SCoT Sud Gard et du Programme Local de l'Habitat intercommunal du Pays de Sommières.</i></p> <p><i>Les actions communales sont :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Proposer des logements de tailles différentes permettant de répondre aux besoins de toutes les catégories de la population (familles, couples, personnes seules).</i> ➤ <i>Proposer des formes urbaines plus variées : maisons de village, habitat individuel groupé, habitat individuel.</i> ➤ <i>Intégrer des objectifs de mixité sociale dans les opérations communales et dans certains secteurs encadrés par des OAP.</i> ➤ <i>La mixité sociale sera recherchée en prévoyant une part de logements locatifs dans de futurs projets communaux ainsi que dans des opérations d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'ensembles qui devront comporter un minimum de logements sociaux concernent les secteurs avec des enjeux de densification ainsi que la zone dédiée à l'accueil d'une opération mixte incluant des commerces et des logements.</i> 	<p>Le transfert des obligations de création de logements locatifs sociaux propres à la zone 2AU1 vers la zone UC3 rendra possible l'urbanisation de la zone 2AU1 et la création de la dizaine de logements attendus dans cette zone.</p> <p>La zone UC3, avec environ 8 logements locatifs sociaux, dans un secteur quasi attenant au centre-village permettra de diversifier l'offre en logements et de rattraper une part significative du déficit de la commune en logement locatif social. Elle permettra aussi de créer de l'habitat en petit collectif, absent de l'urbanisation récente, très largement dominée par l'habitat pavillonnaire.</p> <p>Cette orientation s'est avérée contre-productive en empêchant la réalisation concrète de logements sociaux dans la commune : trop peu de logements prévus dans des opérations trop petites a conduit à une infaisabilité économique. Pour répondre à la nécessité de créer des logements locatifs sociaux, ici, pour le cas des zones 2AU1 et UC3, il était nécessaire de redistribuer les obligations de création de ce type de logements entre ces zones.</p>

Orientation 8 du PADD - Soutenir le développement des commerces et des services dans le village	Compatibilité des objectifs de la modification simplifiée avec l'orientation 8 du PADD
<p><i>Afin de répondre à cette orientation sur le développement commercial et des services, la commune a défini les actions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Maintenir les commerces existants dans le village tout en permettant leur évolution.</i> ➤ <i>Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques telles que les commerces et services de proximité à côté du centre-ancien du village et de la mairie, en réservant un espace dédié à ces activités. Cette zone de commerces et services sera une zone mixte incluant la réalisation de logements à l'étage, dont une part de logements locatifs sociaux.</i> ➤ <i>Améliorer l'accès aux commerces et aux services par la requalification des espaces publics et la valorisation des modes actifs (piétons et cycles).</i> 	<p>La modification simplifiée du PLU fera que 8 logements locatifs sociaux seront créés à proximité immédiate du centre-village (le principe de création de commerces et services dans le même bâtiment n'est pas touché par la procédure) : construire à proximité des services et commerces auxquels il sera possible d'accéder à pied pour les habitants des futurs logements participera au bon fonctionnement des services et commerces, enrichira la vie sociale du centre-village.</p>

Au regard de ces éléments, la redistribution des obligations en matière de logements locatifs sociaux entre les zones 2AU1 et UC3 est compatible avec les orientations du PADD du PLU en vigueur.