



**S C O T
SUD GARD**

N° [2015-10-05-03d]

CONSEIL SYNDICAL REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU : 05 OCTOBRE 2015

<u>Référence du service :</u>	<u>Objet de la délibération</u>
Avis – PG/PL/VM-03d	AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.C.O.T. DU SUD GARD (Commune de CAISSARGUES)
<u>Etaient présents(es) (41)</u> Philippe GRAS, Président	
André BRUNDU, Bernard CLEMENT, Pierre GAFFARD-LAMBON, Jean-François LAURENT, Gaëtan PREVOTEAU, Fabienne RICHARD, <i>Vice-Président(e)s</i>	
Nadine ANDREO, Marie-Paule ARMAND, Sonia AUBRY, Jean-Pierre BONDOR, Maryan BONNET, Laurent BURGOA, Ivan COUDERC, Marianne CREPIN, Marie-Reine DELBOS, Jean-Luc DESCLOUX, Gilles DONADA, Jean-Baptiste ESTEVE, Michel FEBRER, Richard FLANDIN, Philippe FOURNIER-LEVEL, Pierre FUSTER, Maurice GAILLARD, Pascal GOURDEL, Théos GRANCHI, Marie-Françoise MAQUART, Guy MAROTTE, Vivian MAYOR, Michel MISSOT, Maurice MOURET, Marielle NEPOTY, Nicole PERRAU, Corine PONCE-CASANOVA, Marie-France RAINVILLE, Jacky RAYMOND, Jean-Noël RIOS, Catherine ROCCO, André SAUZÈDE, Joël TENA, Muriel VOLLE-ROGEL, Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent (e)s	
<u>Etaient représentés(ées) (7 pouvoirs)</u> William AIRAL donne pouvoir à Jean-Noël RIOS ; Pilar CHALEYSSIN, donne pouvoir à Philippe GRAS ; Alain DUPONT donne pouvoir à André BRUNDU ; Jean-Jacques GRANAT, donne pouvoir à Nadine ANDREO ; Pierre MAUMEJEAN, donne pouvoir à Marielle NEPOTY ; Sophie ROULLE, donne pouvoir à Marie-Reine DELBOS ; Frédéric TOUZELLIER donne pouvoir à Gaëtan PREVOTEAU.	
<u>Etaient excusés(ées), absents(es) (41)</u> Juan Antoine MARTINEZ, Laurent PELISSIER, <i>Vice-Présidents</i>	
Vincent ALLIER, Joseph ARTAL, René BALANA, Jacques BONHOMME, Sylvie COMPEYRON, Robert CRAUSTE, Nathalie CREPIN, Jean-Paul CUBILIER, Alain DALMAS, Marie-José DOUTRES, Alex DUMAGEL, Arthur EDWARDS, Eline ENRIQUEZ-BOUZANQUET, Marc FOUCON, Marilyne FOULLON, Michel GABACH, Gérard GIRE, Robert HEBRARD, Michaël MANEN, Antoine MARCOS, Pierre MARTINEZ, Jean-Claude MAZAUDIER, Olivier PENIN, Thierry PESENTI, Bernadette POHER, Bernard PRADIER, Thierry PROCIDA, Serge REDER, Jacky REY, Olivier RIGAL, Frédéric SALLE-LAGARDE, Guy SCHRAMM, Jean-Rémy SOLANA, Jean-Marc SOULAS, Jean-Michel TEULADE, Gilles TIXADOR, Gilles TRAUJLET, Lucien VIGOUROUX, Joël VINCENT, Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé (e)s	
Membres afférents : 89 Membres en exercice : 89	

Monsieur, Philippe GRAS, Président, expose :

Vu l'article L.111-1-1 (5^{ème} alinéa) et L. 122-1 (dernier alinéa) du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'article L.122-2 du code de l'urbanisme ;

Vu l'article R. 122-5 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° 2006-09-19-02 en date du 19 septembre 2006 arrêtant le projet du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2007-06-07-01 en date du 7 juin 2007 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale 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 ;

La commune de Caissargues sollicite, par une transmission de l'ensemble du dossier le 3 juillet 2015, l'avis de l'organe délibérant du SCoT du Sud du Gard sur l'arrêt du projet de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La commune de Caissargues fait partie de la Communauté d'Agglomération de Nîmes métropole. Sa superficie est de 866 ha.

Considérant les éléments du DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE suivants :

- **Une croissance démographique en constante évolution :**

La population communale était de 3759 habitants en 2011. La prise en compte de l'opération d'aménagement « Le Clos des Maraichers » (120 logements familiaux et 50 logements en résidence séniors), permet d'estimer la population communale actuelle à 4 200 habitants environ. Entre 2006 et 2011, la commune a perdu quelques 127 habitants, alors que sur la même période la Communauté d'Agglomération enregistrait une croissance démographique certes ralentie mais toujours positive (+ 0,50% en moyenne par an). La proportion de personnes âgées est nettement supérieure à la moyenne communautaire puisque les 65 ans et plus représentaient 21,6% de la population de Caissargues en 2011, contre 17,9% en moyenne sur la Communauté d'Agglomération. La taille moyenne des ménages était de 2,4 personnes / ménage en 2011.

- **Concernant le logement**

La commune comptait 1677 logements en 2011. 94,7% de ce parc est composé de résidences principales. Les logements vacants sont peu nombreux (environ 3,7% du parc). La maison individuelle domine la composition du parc (91%).

Il existe 152 logements locatifs sociaux publics auxquels s'ajoutent 3 logements conventionnés privés. Au regard des lois SRU et ALUR, le taux d'équipement en logements locatifs sociaux devrait atteindre les 25% du parc. A Caissargues, il atteint les 10%. Cependant, La réalisation de l'opération « le Clos des Maraichers » a permis à la commune de respecter ses objectifs de production triennaux. Mi-2016, la livraison de 33 logements locatifs sociaux supplémentaires par la SEMIGA viendra conforter cette production récente.

Le PLH de Nîmes Métropole (2013-2018) prévoit la construction de 15 logements locatifs sociaux par an sur la commune. De plus, il appelle à diversifier la production de logements (typologie bâti, adaptation du parc existant pour les personnes âgées...).

- **Concernant l'économie**

En 2011, 1 639 emplois recensés sur la commune. Seuls 23% des actifs caissarguais ayant un emploi travaillent sur la commune (soit 333 sur 1449). Cependant, ce pourcentage est en augmentation par rapport à 2006 (21,2%), conséquence de la diminution de la population active ayant un emploi et de l'augmentation de l'offre d'emplois (77 emplois supplémentaires recensés entre 2006 et 2011).

Deux zones d'activités sont installées sur le territoire communal :

- La Zone Euro 2000 regroupe 118 entreprises (800 salariés environ)
- Le Parc du Triangle regroupe 16 entreprises (414 emplois environ)

La commune de Caissargues se caractérise par une augmentation du nombre d'exploitations agricoles entre les deux recensements de 2000 et 2010 ; elle comptait en 2010, 29 exploitations agricoles dont 20 professionnelles, contre 15 exploitations dont 10 professionnelles en 2000. La superficie agricole utilisée par ces exploitations est restée globalement stable, autour de 830 hectares, dont 43% de vignes.

- **Concernant la dynamique urbaine et typologies bâties**

Au total, 478 logements ont été autorisés entre 2001 et 2014, soit une moyenne de 34 logements par an. Alors que la production des années 1980 à 2000 n'a pratiquement été constituée que de logements individuels, les dernières années ont été marquées par une progression sensible de la production collective : sur la période 2005-2014, 313 logements ont été autorisés dont un peu plus d'un tiers en individuel (115 logements) et un peu moins de deux tiers en collectif (198 logements).

Depuis 2005, la consommation d'espace (hors réinvestissement urbain c'est-à-dire division parcellaire ou dent creuse) a été de 6,0 ha. Elle correspond à l'ouverture à l'urbanisation de l'ancienne zone IINA du Clos des Maraichers (dont, pour rappel, 1,3 ha ont été traités en bassin de rétention paysager).

Capacités foncières résiduelles du POS : le potentiel de production par divisions foncières est estimé à une vingtaine de logements. Un grand tènement, situé en zone UC du POS, entre la Rue du Labadou et la Rue des Albizzias, pourrait également être bâti dans les prochaines années (entre 30 et 50 logements potentiels).

- **Concernant les équipements et vie sociale**

La commune est bien dotée en équipements publics (Police municipale, déchetterie, deux groupes scolaires publics et une école privée, pôle sportif...). Les espaces verts et les espaces publics de type places et squares sont rares. Ces derniers sont généralement dévolus au stationnement.

- **Concernant les déplacements et transports**

Caissargues présente la particularité d'être traversé par 3 axes majeurs :

- deux axes de desserte : la RD 135 communément appelée Chemin des Canaux et la RD 42 un axe de transit,
- l'A54, entre Nîmes et Arles qui constitue une coupure territoriale forte et limite l'extension du village vers l'Est.

Il n'existe pas de cheminement doux spécifique (hors trottoirs). Un aménagement a récemment été réalisé par Nîmes Métropole pour sécuriser l'accès à la station de tram'bus située à la sortie de l'A54. La commune est desservie par deux lignes (41 et 42) du réseau de bus Tango de l'agglomération Nîmes Métropole. Elle bénéficie également de la proximité du terminus A54 –Caissargues de la ligne tram'bus T1.

- **Concernant les périmètres de protection réglementaire**

Un site Natura 2000 englobe les parcelles agricoles situées à l'extrémité Ouest du territoire communal: il s'agit de la Zone de Protection Spéciale FR 9112015 « Costières Nîmoises », délimitée par arrêté ministériel en date du 6 avril 2006.

- **Concernant les risques**

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 4 avril 2014. Dans le cadre de son plan de lutte contre les inondations, la municipalité a d'ores et déjà réalisé un certain nombre de travaux et aménagements :

- Réalisation du bassin des Cambourins au Nord du village,
- Réalisation du bassin de rétention du Clos des Maraichers en rive gauche du Mirman,
- Réfection de l'ouvrage des Costières.

- **Concernant les réseaux**

Le réseau d'assainissement communal, de type séparatif, couvre en 2013 un linéaire total de 24km et comporte deux postes de refoulement (Hangar communal et Les Cambourins). La grande majorité des habitations de la commune est desservie par le réseau d'assainissement collectif (1 659 abonnés en 2013).

Considérant la justification des choix retenus pour élaborer le PADD suivant :

Le PADD fixe à la commune un objectif démographique de l'ordre de 5 000 habitants à l'horizon 2025. Conformément aux orientations du SCOT Sud Gard et dans un objectif de limitation de la consommation d'espace, un tiers environ des 340 logements à produire, soit quelques 110 à 120 logements, devront être produits en réinvestissement urbain. Un potentiel de 120 à 140 logements a été identifié en tissu bâti (dont 68 d'ores et déjà programmés sur 2 opérations en centre ancien). Les deux tiers restants, soit 220 à 230 logements, seront produits sur les deux zones I AU délimités par le PLU à l'Est du bourg, hors zone d'aléa inondation et hors secteurs à forts enjeux environnementaux.

Considérant les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain suivant :

La consommation foncière induite par le PLU s'élève à 19,5 ha dont :

- 18,5 ha correspondent aux deux zones I AU délimitées pour accueillir les futurs quartiers d'habitat : Legrin sur 15,7 ha et Mirman sur 2,8 ha. La délimitation de ces deux zones est calée sur des limites physiques fortes et permet une réflexion urbaine cohérente. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique sur chaque zone, après adaptation du PLU (par modification, révision allégée voire mise en compatibilité avec une DUP) et phasée dans le temps.
- 1 ha correspond à l'extension du pôle sportif Ouest, classé en zone UD3.

Ces 19,5 ha représentent au total 2,3% de la superficie communale totale et une augmentation de 14,2% de la surface actuellement urbanisée de la commune. Le PLU ne prévoit aucune extension en zone naturelle protégée ou inventoriée. Seul l'espace agricole est impacté par la perte de surfaces agricoles aujourd'hui non exploitées (friches).

En contrepartie, le PLU a fortement réduit les surfaces potentiellement urbanisables inscrites au POS :

- suppression d'une large partie du secteur III NAa Ouest : reclassement en zone agricole A de 16,6 ha de ce secteur.

- réduction de l'emprise du secteur hôtelier et de bureaux de Vendargues : reclassement en zone agricole A de 10,5 ha.
- suppression de la zone I NAb à vocation d'activités de Vendargues, d'une superficie de 26,00 ha.

Considérant les enjeux suivants :

- Relancer la dynamique démographique de la commune pour enrayer le vieillissement de la population et définir un objectif de population à horizon 2025 / 2030 cohérent avec le niveau des équipements communaux (eau potable notamment) et avec les orientations du SCoT Sud Gard.
- Développer une offre de logements cohérente avec les objectifs de développement démographique fixes et adaptée aux besoins, tant sur la plan quantitatif que qualitatif (personnes âgées, jeunes ménages, ménages modestes).
- Diversifier la production conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole, tant en terme de typologie que de public (renforcement du parc locatif privé et du parc locatif social).
- Améliorer les conditions de circulation dans la traversée de Caissargues, limiter les flux de transit et réduire l'effet de coupure des RD 42 et RD 135.
- Favoriser un développement en greffe sur le tissu urbain.
- Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture et les liaisons inter quartiers modes doux.
- Renforcer la protection de la plaine agricole en lien avec l'enjeu de préservation de la ressource en eau potable.
- Protéger les espaces naturels communaux à enjeux et préserver les continuités écologiques prenant appui sur les zones boisées d'une part et sur les cours d'eau d'autre part.

Considérant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- Axe 1 : Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune

Sur le plan quantitatif, l'objectif fixé est d'atteindre 5 000 habitants à échéance du PLU, seuil de population cohérent avec la capacité des équipements structurants de la commune ; cet objectif correspond à quelques 800 habitants supplémentaires et un rythme annuel de croissance de l'ordre de 1,2% sur 15 ans.

340 logements supplémentaires devront être produits pour accueillir ces nouveaux habitants, dont :

- **un tiers environ en réinvestissement urbain,**
- **deux tiers en extension urbaine,** dans le cadre d'un aménagement cohérent et phasé dans le temps, prenant en compte les risques naturels (et notamment le risque inondation) et les enjeux écologiques et environnementaux.

Ce développement démographique devra s'accompagner du confortement de l'offre d'équipements publics (équipements scolaires, sportifs...) et de service publics, notamment en termes de déplacements (extension de la ligne de TCSP).

Il devra également aller de paire avec le renforcement de la mixité sociale de la commune, ce qui suppose le développement d'une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins locaux notamment des jeunes ménages :

- o renforcement de l'offre locative sociale, en cohérence avec l'obligation faite à la commune de Caissargues de disposer de 20% de logements locatifs aidés à échéance 2025 et avec les objectifs définis par le PLH de Nîmes Métropole 2012--□2018 (30% de la production neuve affectée à des logements locatifs aidés) ;
- o développement de l'accession abordable. **La consommation d'espace, essentiellement agricole, ne pourra excéder 20 ha à long terme** ; elle sera phasée dans le temps : 12 ha environ à destination principale d'habitat et 1,5 ha à vocation d'équipements publics à l'horizon du PLU.

- **Axe 2 : Redonner une cohérence urbaine au village**

Le développement futur de la commune devra « recoudre » ce tissu urbain en favorisant :

1. La requalification urbaine de la RD 42.
2. La requalification urbaine de la RD 135.
3. Un développement urbain en greffe sur le village actuel
4. Une hiérarchisation plus affirmée du réseau viaire,
5. Le développement d'un réseau de cheminements doux entre zones d'habitat, centre ancien et équipements publics
6. Le traitement paysager des limites de la zone urbaine et des abords de l'A 54, venant affirmer sa cohérence.

- **Axe 3 : Assurer une protection durable de la plaine agricole et des espaces naturels**

Le projet communal affirme la nécessité de préserver durablement ces espaces :

1. Protection renforcée de la plaine agricole
2. Protection stricte de l'ensemble des secteurs identifiés à enjeux sur le plan écologique.
3. Protection renforcée des corridors écologiques

Considérant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

O.A.P du quartier Legrin

D'une superficie : 15.7 ha en zone IAU. Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, phasée dans le temps et après modification du PLU. Cette opération devra comprendre un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux conforme aux exigences du PLH de Nîmes Métropole, à savoir 30%, mais également une offre d'accession abordable.

O.A.P du quartier Mirman

D'une superficie : 2.8 ha en zone IAU. Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et après modification du PLU. L'orientation d'aménagement et de programmation du futur quartier Mirman prévoit, entre autres, la création de cheminements doux en connexion avec le quartier limitrophe et donnant accès à la future ligne de tram'bus. L'opération devra comprendre un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux conforme aux exigences du PLH de Nîmes Métropole, à savoir 30%, mais également une offre d'accession abordable.

Le CONSEIL SYNDICAL, après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité

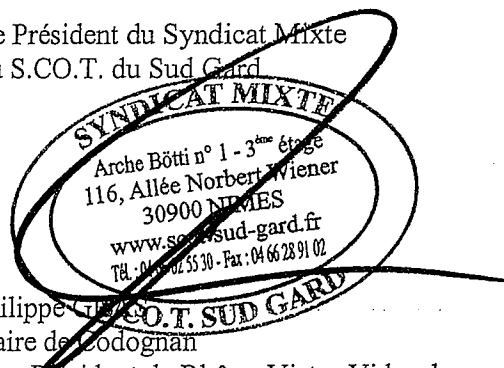
Exprimés : 48 (dont 7 pouvoirs)

Pour :48..... Contre :0..... Abstention :0.....

ARTICLE 1^{er} : De porter un avis favorable sur le principe de la compatibilité avec les orientations du S.CO.T. du Sud Gard pour l'objet du P.L.U. arrêté de la commune de CAISSARGUES, sous réserve d'inscrire dans le rapport de présentation du PLU **des précisions concernant la programmation et le calendrier de la ZAC prévue sur les zones IAU.**

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

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



Philippe G...
Maire de Lodognan
Vice-Président de Rhôny Vistre Vidourle

