

**CONSEIL SYNDICAL
REGISTRE DES
DELIBERATIONS**

SEANCE DU : 17 SEPTEMBRE 2019

<p>Référence du service – PG/PL/EA/VM-01d</p>	<p>Objet de la délibération :</p> <p>AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. DU SUD GARD (Commune de REDESSAN)</p>
<p><u>Etaient présents(es) (28)</u></p> <p>Philippe GRAS, Président</p> <p>André BRUNDU, Pierre GAFFARD-LAMBON, Jean-Jacques GRANAT, Jean-François LAURENT, Gaëtan PREVOTEAU, Fabienne RICHARD, <i>Vice-Président(e)s présent(e)s</i></p> <p>Thierry AGNEL, Jean-Pierre BONDOR, Yves-Richard COLLINS, Marie-Reine DELBOS, Jean-Luc DESCLOUX, Gilles DONADA, Alex DUMAGEL, Jean-Baptiste ESTEVE, Michel FEBRER, Michel GABACH, Pascal GOURDEL, Marie-Françoise MAQUART, Maurice MOURET, Olivier PENIN, Nicole PERRAU, Bernadette POHER, Marie-France RAINVILLE, Jacky REY, Catherine ROCCO, Guy SCHRAMM, Gilles TIXADOR, Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s</p> <p><u>Etaient représentés(ées) (6 pouvoirs)</u></p> <p>Bernard CLEMENT, donne pouvoir à Philippe GRAS ; Laurent PELISSIER, donne pouvoir à Olivier PENIN</p> <p>René BALANA, donne pouvoir à Jean-Baptiste ESTEVE ; Laurent BURGOA, donne pouvoir à Pascal GOURDEL ; Marianne CREPIN-BAZILE, donne pouvoir à Marie-Reine DELBOS ; Maurice GAILLARD, donne pouvoir à Jean-Luc DESCLOUX</p> <p><u>Etaient excusés(ées), absents(es) (53)</u></p> <p>Juan MARTINEZ, <i>Vice-Président(e)s absent(e)s</i></p> <p>William AIRAL, Vincent ALLIER, Nadine ANDREO, Marie-Paule ARMAND, Joseph ARTAL, Sonia AUBRY, Jacques BONHOMME, Pilar CHALEYSSIN, Sylvie COMPEYRON, Ivan COUDERC, Robert CRAUSTE, Paul CUBILIER, Alain DALMAS, Jean DENAT Alain DUPONT, Arthur EDWARDS, Eline ENRIQUEZ-BOUZANQUET, Richard FLANDIN, Marc FOUCON, Marilyne FOULLON, Philippe FOURNIER-LEVEL, Jean-Pierre FUSTER, Gérard GIRE, Théos GRANCHI, Robert HEBRARD, Pierre LUCCHINI, Antoine MARCOS, Guy MAROTTE, Pierre MARTINEZ, Pierre MAUMEJEAN, Vivian MAYOR, Jean-Claude MAZAUDIER, Michel MISSOT, Marielle NEPOTY, Thierry PESENTI, Corine PONCE-CASANOVA, Bernard PRADIER, Thierry PROCIDA, Jacky RAYMOND, Serge REDER, Olivier RIGAL, Jean-Noël RIOS, Sophie ROULLE, André SAUZEDE, Jean-Marc SOULAS, Joël TENA, Jean-Michel TEULADE, Frédéric TOUZELLIER, Gilles TRAUJLET, Lucien VIGOUROUX, Joël VINCENT, Muriel VOLLE-ROGEL, Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s</p> <p style="text-align: right;">Sièges : 88 Membres en exercice : 87</p>	

Monsieur Philippe **GRAS**, Président du syndicat mixte du SCOT sud Gard, 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° 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 ;

Par transmission du dossier reçu le 9 juillet 2019, la commune de REDESSAN sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCOT du Sud du Gard sur son PLU arrêté.

Considérant les éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement suivants :

La démographie :

En 2016, la commune comptait 4120 habitants. La population communale croît de manière constante depuis les années 1960. C'est entre les années 1990 et 2014 que la population communale a connu une forte augmentation : la population est passée de 2233 à 4108 habitants durant cette période.

Sur la période 2009-2014, la croissance démographique s'élevait à 2,8%/an, ce qui est nettement supérieure à la progression constatée à l'échelle de Nîmes Métropole (environ 1,2% par an). Ce niveau élevé de croissance est lié à l'accentuation du phénomène de desserrement de l'agglomération et de périurbanisation. Redessan a un caractère familial et reste une commune jeune avec 56,9% de la population ayant moins de 44 ans. Néanmoins, sur la période 2009-2014 on observe une tendance au vieillissement de la population, avec une augmentation des classes d'âges de plus de 44 ans.

La taille des ménages baisse de façon régulière, il s'établit à 2,4 personnes en 2014.

Un des enjeux pour la commune est de stabiliser son accroissement démographique et continuer à s'adapter aux nouveaux besoins de la population.

Le logement :

En 2014, la commune comptait 1656 logements dont 1545 résidences principales (93,3% du parc). Les logements vacants représentent 4,9% du parc et les résidences secondaire 1,8%. Le nombre de logements vacants a diminué légèrement entre 2009 et 2014, signe de l'attractivité résidentielle de la commune.

Le parc immobilier est caractérisé par une faible mixité des types et formes d'habitat. Il domine la maison individuelle: 86% de maisons individuelles et 14% d'appartements et 78% du parc dispose de plus de 4 pièces et moins de 6% du parc correspond à des logements de moins de 3 pièces.

En 2014, la majorité des résidences principales Redessanaises sont occupées par des propriétaires (à 69,4%). Ce chiffre est constant depuis 2009. Toutefois, la part des locataires augmente très légèrement, passant de 28,2% à 28,6%.

Le parc de logement est plutôt récent avec 73% des habitations construites après 1970. La dynamique de construction est d'ailleurs assez élevée et s'intensifie depuis les années 1970, comme en témoignent les rythmes de production annuelle de logements : 23 logements/an entre 1971 et 1990, 25 logements/an entre 1991 et 2005 et 55 logements/an entre 2006 et 2011.

La commune de Redessan est soumise à la loi SRU qui impose un pourcentage minimum de 20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales. En 2015, la commune compte 71 logements locatifs sociaux (LLS), elle atteint ainsi 5% et doit donc continuer à étendre son offre. En date du 22 décembre 2017, le Préfet du Gard a constaté la carence de la commune de Redessan pour non réalisation de l'objectif triennal 2014-2016.

En l'état actuel, il manque près de 235 logements sociaux pour atteindre le taux légal de 20% à l'horizon 2025. Ainsi, 10 projets sont déjà en cours (à des stades d'avancement différenciés).

Ils permettront de produire 152 logements supplémentaires.

De plus, la communauté d'agglomération Nîmes Métropole dispose d'un PLH en cours de révision qui prévoit la construction de logements sociaux sur la commune et prend en compte les enjeux de la commune en la matière.

Emploi et économie:

Redessan est un territoire où le taux d'activité de la population et le taux d'emploi sont restés relativement stables. La population active totale est de 74,8%, dont près de 63,9% d'actifs a un emploi.

En 2014, le taux de chômage est de 14,5%. Il a augmenté de 2009 à 2014, passant de 13,2% mais il reste inférieur à Redessan qu'à l'échelle de l'intercommunalité (18,9%).

En 2014, 581 emplois sont recensés sur Redessan. Ce chiffre est supérieur à celui de 2009 (+ 106 emplois).

Redessan a un caractère résidentiel, car le nombre d'emplois est bien inférieur au nombre d'actifs et 79% des actifs résidant dans la commune travaillent hors de son périmètre.

Le secteur d'activités qui regroupe le plus d'emplois est celui de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (39,1%) suivi du commerce, des transports et des services avec 37,2% des emplois. L'agriculture est une activité économique importante, plus représentée qu'à l'échelle intercommunale puisqu'elle regroupe 5% des emplois de la commune.

Le secteur de l'industrie est celui qui propose le moins d'emplois avec seulement 4,4% des emplois.

L'économie locale est plutôt présente.

La commune compte 324 établissements actifs en 2015 dont 211 entreprises. Près de 46% sont dans le secteur du commerce, transports et services divers. Environ 78% ne comptent aucun salarié et 20% comptent moins de 10 salariés. Le tissu commercial et artisanal est relativement restreint au vue de la population communale. Il est composé d'artisans, de services et petits commerces et d'un supermarché répondant des besoins de proximité. La commune bénéficie de la proximité et l'accessibilité des pôles commerciaux de Nîmes principalement.

L'agriculture est une activité importante de la commune. Entre 2000 et 2010, la tendance est à l'augmentation du nombre d'exploitations (+46%) à Redessan. Entre 2008 et 2017, la commune recense 22 installations et 8 radiations. En 2018, la Chambre d'agriculture dénombrait 32 sièges d'exploitation sur la commune. Cette situation est en partie liée à la dynamique positive de la cave coopérative et l'installation d'éleveur

La commune ne dispose pas d'une zone d'activité de type ZAE, les entreprises se sont implantées de façon disséminées sur la commune. Néanmoins, 3 polarités économiques se distinguent : l'entrée de ville ouest le long de la RD999 où se trouve notamment un contrôle technique et un garage, l'entrée de ville sud au niveau du rond-point RD999-RD3 avec le supermarché et l'entrée de ville nord sur la RD3 où se situe plusieurs activités artisanales.

Les transports et les déplacements :

On note une forte mobilité pendulaire : 79% des déplacements domicile-travail s'effectuent en véhicule personnel. Les déplacements motorisés individuels restent prépondérant en représentant 90% des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail. A l'inverse, les modes doux sont très peu développés.

Redessan est une commune qui bénéficie d'une bonne accessibilité viaire : elle est traversée par la RD999 (axe Nîmes-Beucaire) et, dans une moindre mesure la RD3 qui traverse la commune du nord au sud. Un projet de déviation de la RD999 en cours de réflexion.

La commune est traversée par une ligne ferroviaire et elle est directement concernée par l'arrivée de la ligne LGV et la gare TGV Nîmes Pont-du-Gard en cours de construction.

Il s'agit d'une commune assez bien desservie par les transports en commun, en direction de Nîmes et Avignon mais ils sont essentiellement utilisés par les scolaires.

Les lignes de transports en commun desservant la commune : réseau Tango de Nîmes Métropole ligne 31 Nîmes-Redessan, les lignes de transport du réseau Lio assure la liaison entre Nîmes et Avignon via la ligne E51.

L'offre de stationnements liée aux équipements, commerces et services compte 156 places en parkings publics, dont une aire de covoiturage. Le stationnement reste délicat en centre-ville.

Les cheminements doux sont inégalement répartis et ne permettent pas de faire des parcours continus. Le réseau reste à étoffer et sécuriser en priorité entre les lieux d'attraction (équipements, commerces, services) de la commune et les arrêts de transports en commun. On relève l'absence d'itinéraires cyclables. Un projet de voie douce reliant le bourg à la gare TGV est envisagé.

Les équipements:

Redessan dispose d'un bon niveau d'équipements public:

- Equipements scolaires : des écoles maternelles et élémentaires.
- Crèche, équipements culturels, sportifs et socio-culturels extérieurs et intérieurs, (stades, halles aux sports, salle des fêtes, arène, bibliothèque...)
- Equipements techniques et administratifs (mairie, station d'épuration, déchèterie, poste)
- Equipement de santé : un EPHAD, professionnels de santé, pharmacie.

L'eau, l'assainissement et les déchets :

La collecte et le traitement des déchets est assurée par Nîmes Métropole.

La compétence eau potable relève de Nîmes Métropole. La commune de Redessan est couverte par le Schéma Directeur d'Eau Potable de Nîmes Métropole. Sa dernière mise à jour a été validée en Conseil Communautaire le 7 juillet 2012.

Sur la commune de Redessan, deux captages publics ou périmètres de protection de captages destinés à l'alimentation humaine sont présents :

- Captage du Mas du Clerc
- Champ captant de Peyrouse (commune de Jonquièrre-Saint-Vincent)

L'enveloppe urbaine principale du village est desservie par le réseau public d'eau potable.

Concernant l'assainissement, Nîmes Métropole exerce les compétences assainissement collectif et non collectif. Un Schéma directeur d'assainissement adopté en 2010 est actuellement mis à jour. Une station d'épuration est présente sur la commune. Elle présente une capacité nominale de 5 000 Équivalents-Habitants. En 2016, la charge maximale en entrée de station était de 3 740 EH.

Il n'existe pas de schéma directeur de gestion des eaux pluviales sur la commune de Redessan. La collecte de ces eaux se fait soit par ruissellement de surface, soit au travers de canalisations d'eaux pluviales et de fossés. Des bassins de rétention des eaux pluviales sont également présents sur la commune.

L'agriculture :

En 2010, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) est de 1262 ha, soit 81 % du territoire communal environ. Elle a d'ailleurs augmenté de +40% sur cette période, ce qui s'explique notamment par le regroupement de parcelles agricoles voisines suite à un rachat.

Néanmoins, quelques terres à vocation agricole apparaissent en friche. Aujourd'hui encore, les cultures présentes sur le territoire communal sont en grande partie viticoles.

La commune est couverte par 11 AOP, AOC et/ou IGP sur son territoire, témoignant de la qualité de ses productions : AOC-AOP Costières de Nîmes IGP Côteaux du Pont du Gard, IGP Fraises de Nîmes, IGP Gard, AOC-AOP Huile d'olive de Nîmes, IGP Miel de Provence, AOC-AOP Olive de Nîmes, IGP Pays d'Oc, IGP Poulet des Cévennes ou Chapon des Cévennes, AOC-AOP Taureau de Camargue, IGP Volailles du Languedoc.

Le paysage et le patrimoine :

Redessan s'inscrit dans une vaste plaine. La structure paysagère s'organise autour de 2 entités : la plaine cultivée au caractère agricole, irriguée par le Buffalon et le bourg de Redessan. La commune est marquée au Sud par la traversée des lignes ferroviaires et de la RD999.

L'ambiance paysagère est très ouverte, soulignée par la viticulture et une mosaïque d'espaces cultivées ou plantée de vergers. Elle alterne des tonalités rurales et périurbaines. Le patrimoine vernaculaire est bien présent, l'architecture et le patrimoine agricole sont représentés par de nombreux mas est particulièrement remarquable et support de l'identité locale.

La commune de Redessan abrite un seul monument historique inscrit par arrêté du 05/02/1987. Il s'agit du Tronçon de la Via Domitia.

Les autres éléments marquants du patrimoine : horloge, église, le château d'eau de Salelle, le site archéologique de « Curebousot ».

L'environnement :

Les enjeux écologiques sont importants sur les Costières et la plaine du Vistre:

- **ZNIEFF de type 1** ZNIEFF de type I – plaine de Manduel et Meynes
- **Espaces Naturels Sensibles** : hautes vallées du Vistre, Costières nimoises
- **Plans Nationaux d'Actions** : outarde canepetière, pies-grièches, aigle de Bonelli,
- **Natura 2000** : ZPS Costières de Nîmes

La Trame Verte et Bleue :

La TVB a été définie sur la base du SRCE Occitanie et en cohérence avec les composantes majeures de l'écosystème local dont le Buffalon et la plaine agricole.

Au niveau de la commune, la trame verte identifiée est constituée :

- D'un réservoir prenant toute la plaine agricole
- De corridors s'appuyant sur le Buffalon.

Les risques:

La commune de Redessan est concernée par les risques suivants :

- Risque inondation (par une crue torrentielle ou une montée rapide de cours d'eau) ;
- Risque sismique (Zone de sismicité : 3) ;
- Risque mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles ;
- Risque technologique et industriel (deux ICPE) ;
- Risque de transport de matières dangereuses.

La commune de Redessan est concernée par le risque d'inondation en raison de la présence du Buffalon, un affluent du Vistre.

Redessan est concernée par le PPRI Haut Vistre, Buffalon et Moyen Vistre, approuvé le 4 avril 2014 par arrêté préfectoral.

Sur Redessan, environ un tiers de la tâche urbaine est située dans la zone inondable du Buffalon, de même que la déchèterie, la station d'épuration, la gare SNCF et un grand nombre d'habitations isolées. La RD3 menant au centre-ville est exposée. Le ruissellement pluvial concerne une partie du centre urbain et un lotissement de la tâche urbaine, englobant les arènes, le foyer 3ème âge, l'église, la Halle des sports, le stade de football, les terrains de tennis et le cimetière.

La partie urbanisée de Redessan est concernée par un aléa résiduel (zone R-U). Des portions plus réduites sont concernées par un aléa modéré à fort (zones M-U et F-U), à proximité de la gare et chemin du Mas Barbut / Route de Saint-Gervasy.

La commune est également concernée par un aléa d'inondation par ruissellement

Analyse urbaine

L'urbanisation actuelle est structurée en un noyau d'urbanisation principal compact et des écarts agricoles diffus.

La croissance du village s'est dilatée en direction de la RD999, le long des axes principaux de communication autour du cœur du village historique.

Le processus d'étalement urbain est important et a entraîné ponctuellement la création d'un tissu urbain mixte et décousu.

De nombreuses typologies et formes urbaines sont représentées à Redessan (petit collectif, logements en bande, habitat mitoyen et individuel isolé:

- L'habitat ancien en cœur du village : une densité moyenne de + de 80 logements/ha, espaces publics
- L'habitat des premiers faubourgs du village : entre 50 et 60 logements/ha
- Les opérations d'immeubles collectifs : environ 87 logements/ha
- Les opérations d'habitat individuel groupé (bande ou mitoyen) : entre 30 et 50 logements/ha
- Les extensions pavillonnaires autour du village : sous forme de lotissement la densité moyenne est comprise entre 10 et 15 logements/ha. En individuel libre entre 5 et 10 logements/ha.

Analyse du point mort démographique pour estimer les besoins en logement (2015-2030):

Selon le scénario de développement (tailles de ménages à 2,4 notamment) pour la période 2015-2030 : 166 logements seront nécessaires pour maintenir la population.

En tenant compte d'une projection de croissance démographique à 1%, ce sont 432 logements qui seront à produire au total.

La consommation de l'espace entre 2006 et 2017 :

15,2 ha consommés en extension dont :

- 12,9 ha pour l'habitat (environ 85%)
- 1 hectare pour des équipements publics (environ 6,6%) ;
- 1,3 hectare pour l'économie (environ 8,6%).

7 ha ont également été artificialisés **par comblement** de l'enveloppe urbaine existante et **2,5 ha isolés** du tissu urbain (dont 0,25 hectares pour des constructions agricoles).

TOTAL : 24,7 ha consommés

Les disponibilités foncières pour l'habitat/urbain mixte sur la base de l'enveloppe du PLU actuel :

Les capacités de densification sont estimées à : **1,7 ha**

- Dents-creuses : 2,64 ha / estimation mobilisation à 60% = 1,58 ha pour 36 logts, dont 6 LLS,
- Espaces résiduels : 2,1 ha / estimation mobilisation à 40% = 0,85 ha pour 19 logts, dont 1 LLS,
- Grands tènements fonciers situés dans l'enveloppe du PLU actuel et pour majeure partie dans l'enveloppe urbaine existante : 4,3 ha/ estimation à 141 logements dont 56 LLS
- Nombre de projets en cours : 150 logements environ (153 connus au 1^{er} janvier 2019)

L'analyse conclut à la création d'environ 200 **logements** sur ce potentiel foncier (dont environ 60 logements sociaux).

Capacités foncières développées par le PLU arrêté :

En zone AU encadrée par des OAP :

- En densification : 1 ha
- En densification/extension : 6,1 ha

En densification hors périmètre OAP : 2,42 ha

A noter : au vue de la localisation et de la configuration des secteurs en extension à Redessan, ils peuvent être considérés comme une mobilisation et de surfaces libres en lisière de l'enveloppe urbaine sans générer d'extension notable de la tâche urbaine.

Considérant les orientations du PADD suivantes :

Le PADD est bâti sur un horizon temporel à 2030 et ses orientations s'articulent sur 3 axes :

1. Préserver le cadre environnemental et paysager
 - 1.1 Préserver les paysages caractéristiques et le patrimoine
 - 1.2 Protéger la trame verte et bleue comme support de biodiversité
 - 1.3 Prévenir les risques et limiter les nuisances
 - 1.4 Promouvoir une gestion durable des ressources

2. Accompagner le développement du village et favoriser le renouvellement urbain
 - 2.1 accompagner une croissance démographique maîtrisée
 - 2.2 modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
 - 2.3 répondre à la diversité des besoins en logements en favorisant la mixité sociale
 - 2.4 accompagner le développement du village et renforcer la mixité urbaine

3. soutenir l'économie locale et faciliter les déplacements
 - 3.1 soutenir et dynamiser l'activité agricole
 - 3.2 pérenniser et promouvoir les activités économiques locales
 - 3.3 favoriser le développement du tourisme et des loisirs
 - 3.4 faciliter les déplacements

Le projet communal repose sur une démarche de maîtrise de l'accroissement démographique, le taux de croissance de référence est fixé à 1%. Cela se traduirait par l'accueil d'environ 650 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 et porterait la commune à 4770 habitants.

Pour répondre à ces besoins, il prévoit la création de 280 logements dont 95 logements locatifs sociaux en complément des 150 logements (dont 130 logements sociaux) dont les autorisations et la construction sont en cours.

Ce qui porte à une production de 430 logements dont 230 LLS à l'horizon 2030.

Le projet s'attelle à protéger le caractère et à soutenir la dynamique agricole communale.

Enfin, il évoque la période de mutation au sein de laquelle s'inscrit le projet, entre l'arrivée de la gare TGV Nîmes Pont-du-Gard et la réflexion en cours sur le programme Magna Porta qui concerne une partie du territoire de Redessan.

Le PADD s'engage à préserver et qualifier le patrimoine paysager de la commune, conforter son identité agricole, prendre en compte de façon plus fine le risque d'inondation et protéger la trame verte et bleue du territoire.

Considérant les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles suivantes :

Les orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)

4 OAP sectorielles sont établies par ce PLU :

3 OAP pour des opérations à vocation d'habitat et 1 OAP pour une zone d'activités économiques.

OAP 1 : Secteur « des poulaillers »

Superficie totale : 2,9 ha

Vocation de la zone : Habitat et équipement public

Typologie d'habitat : diversité des formes urbaines jusqu'au petit collectif en R+2, locations et accessions

Nombre de logements potentiel dont logements sociaux: environ 105 logements dont 40% en logement locatif social (minimum 42 logements)

Equipement public ou d'intérêt collectif ou maison de santé : 2000m² alloués

Densité: environ 40 logts/ha en densité nette et entre 36 et 38 logements/ha en densité brute.

Classement en zone 2AUa au projet de PLU

Présence d'une zone inondable de 2 ha classée en aléa Résiduel (RU- Résiduel Urbain) au PPRI Haut Vistre, Buffalon et Moyen Vistre.

Occupation du sol actuelle : agriculture – friches de poulaillers et hangars

Opération en renouvellement, densification et en lisière urbaine :

Les parcelles sont soit enclavées au sein du tissu pavillonnaire, certaines sont partiellement occupées par des bâtiments en déshérence, soit en limite de l'enveloppe urbaine.

OAP 2 : Secteur « le Bondavin »

Vocation de la zone : urbain mixte (habitat et équipement)

Superficie : site d'étude de 3,2 ha mais 2 ha mobilisables (classé en zone 2AUb)

Nombre de logements envisagés : environ 60 logements

Dont 40% de logements sociaux soit environ 24 LLS

Dont équipement public (ex : crèche ou centre aéré) sur une surface réservée de 4500m²

Typologie d'habitat : individuel, intermédiaire, collectif

Densité: environ 30 logts/ha.

Classement en zone 2AUb et UC au projet de PLU.

Occupation du sol actuelle : 2 mas (le mas Ozil en cœur de site et le mas Rigal en limite nord) / vignes/ vergers/ oliveraie /friches agricoles : vocation agricole.

Opération en densification et en lisière urbaine.

Le site est bordé par des quartiers pavillonnaires sur ses parties nord, ouest et sud, la cave coopérative à l'extrémité sud-est.

OAP 3 : secteur « centre-rue du Nîmes »

Vocation de la zone : habitat

Superficie : 1 ha

Nombre de logements envisagés : environ 35 logements

Dont 40% de logements sociaux soit environ 14 LLS

Typologie d'habitat individuel, intermédiaire, collectif

Densité: environ 35 logts/ha.

Classement en zone 2AUc au projet de PLU.

Occupation du sol actuelle : parcelle agricole cultivée, friche agricole, jardins

Une métallerie-feronnerie, des bâtiments agricoles et des maisons individuelles bordent le site.

Opération en densification : le site est situé au cœur du tissu urbanisé de Redessan, dans un secteur de transition entre le village ancien et les premiers quartiers pavillonnaires au sud-ouest du centre bourg.

Risque : présence d'une zone inondable classée en aléa Résiduel (RU- Résiduel Urbain) au PPRI Haut Vistre, Buffalon et Moyen Vistre sur la partie nord du site de projet.

OAP 4 : Secteur « zone d'activités économique mas des Volette »

Superficie de la zone : 3,4 ha

Vocation de la zone : économique. La vocation économique n'est pas précisée.

Une seule opération d'ensemble

Extension d'urbanisation située au sud de la RD999 et d'un supermarché, au nord de la ligne LGV et de la future gare TGV. Le secteur est à proximité immédiate du périmètre d'étude du projet Magna Porta

Le secteur est en partie concerné par le fuseau de la déviation de la RD999

Classement en zone 1AUe au projet de PLU.

Occupation du sol actuelle : parcelle agricole en friche herbacées (présence ponctuelle de chevaux) et bassin de rétention du supermarché

Considérant les éléments suivants issus des pièces réglementaires:

- La consommation de l'espace à vocation « URBAIN MIXTE » selon le PLU est de 3,8 ha, dont 3,1 ha en extension (les extensions sont globalement toutes à la marge, les extensions ne concourent pas à augmenter substantiellement l'enveloppe urbaine, elles s'apparentent davantage à de la recomposition spatiale des limites d'urbanisation)
 - La consommation de l'espace à vocation ECONOMIE est de 3,4 ha en extension
 - La consommation de l'espace EQUIPEMENT PUBLIC : 2,9 ha
- LE TOTAL de consommation de l'espace prévue (en et hors enveloppe urbaine) est de 10,1 ha

- le PLU reporte et préserve les Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau établis par l'EPTB du Vistre en cohérence avec le projet de SAGE du Vistre.
- Des zones Naturelles et Naturelles à vocation de loisirs (équipements publics) couvrent des espaces situés en zone urbaine, offrant des espaces de respiration et d'agrément aux habitants.
- L'urbanisation en discontinuité du village située au nord-ouest du village est classée en zone agricole de façon à ne pas conforter le mitage et ne pas accentuer les problématiques liées à l'assainissement.
- De nombreux mas agricoles sont présents sur le territoire communal, ils sont préservés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (identification des éléments du paysage et du patrimoine), de mêmes des arbres et alignements d'arbres sont repérés au plan en vue d'être protégés.
- Le règlement de la zone 1AUE (zone à vocation économique du Mas des Volettes) n'est pas défini dans la mesure où son ouverture nécessitera une modification du PLU.
- Le règlement de la zone UB fixe une emprise au sol maximale de 50% et celui dans la zone UC une emprise de 40%.

Le **CONSEIL SYNDICAL** après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : 33 (dont 6 pouvoirs)

Mme Fabienne Richard-Trinquet, maire de Redessan, ne prend pas part au vote

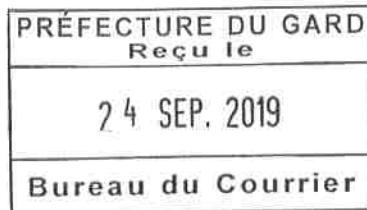
Pour :33.....

Contre :0.....

Abstention :0.....

ARTICLE 1^{er} : de porter un avis favorable sur le principe de la compatibilité avec les orientations du SCoT Sud Gard pour l'objet du PLU arrêté de la commune de REDESSAN.

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**



Philippe GRAS
Maire de Codognan
Vice-Président de Rhône Vistre Vidourle