



**CONSEIL SYNDICAL  
REGISTRE DES  
DELIBERATIONS**

**SEANCE DU : 14 MARS 2016**

<p><u>Référence du service :</u> AVIS : PG/GC/VM-06d</p>	<p align="center"><u>Objet de la délibération</u>  <b>AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. DU SUD GARD</b> (Commune de CAISSARGUES)</p>
<p><b><u>Etaient présents(es) (35)</u></b></p> <p>Philippe GRAS, Président</p> <p>Pierre GAFFARD-LAMBON, Jean-Jacques GRANAT, Jean-François LAURENT, Gaëtan PREVOTEAU, <i>Vice-Président(e)s</i></p> <p>William AIRAL, Vincent ALLIER, Marie-Paule ARMAND, Jean-Pierre BONDOR, Jacques BONHOMME, Pilar CHALEYSSIN, Marianne CREPIN, Marie-Reine DELBOS, Jean-Luc DESCLOUX, Gilles DONADA, Alex DUMAGEL, Jean-Baptiste ESTEVE, Michel FEBRER, Marc FOUCON, Jean-Pierre FUSTER, Michel GABACH, Gérard GIRE, Pascal GOURDEL, Marie-Françoise MAQUART, Antoine MARCOS, Jean-Claude MAZAUDIER, Michel MISSOT, Maurice MOURET, Thierry PESENTI, Bernadette POHER, Bernard PRADIER, Jacky REY, Jean-Noël RIOS, Catherine ROCCO, Joël TENA, Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent (e)s</p> <p><b><u>Etaient représentés(ées) (4 pouvoirs)</u></b></p> <p>Bernard CLEMENT donne pouvoir à Marie-Paule ARMAND ; Nadine ANDREO donne pouvoir à Jean-Jacques GRANAT ; Sonia AUBRY donne pouvoir à Michel FEBRER ; Jean DENAT donne pouvoir à Jean-Noël RIOS ;</p> <p><b><u>Etaient excusés(ées), absents(es) (50)</u></b></p> <p>André BRUNDU, Juan MARTINEZ, Laurent PELISSIER, Fabienne RICHARD, <i>Vice-Président(e)s absent(e)</i></p> <p>Joseph ARTAL, René BALANA, Maryan BONNET, Laurent BURGOA, Sylvie COMPEYRON, , Ivan COUDERC, Robert CRAUSTE, Nathalie CREPIN, Jean-Paul CUBILIER, Alain DALMAS, Alain DUPONT, Arthur EDWARDS, Eline ENRIQUEZ-BOUZANQUET, Richard FLANDIN, Marilynne FOULLON, Philippe FOURNIER-LEVEL, Maurice GAILLARD, Théos GRANCHI, Robert HEBRARD, Michaël MANEN, Guy MAROTTE, Pierre MARTINEZ, Pierre MAUMEJEAN, Vivian MAYOR, Murielle NEPOTY, Olivier PENIN, Nicole PERRAU, Corine PONCE-CASANOVA, Thierry PROCIDA, Marie-France RAINVILLE, Jacky RAYMOND, Serge REDER, Olivier RIGAL, Sophie ROULLE, Frédéric SALLE-LAGARDE, André SAUZEDE, Guy SCHRAMM, Jean-Rémy SOLANA, Jean-Marc SOULAS, Jean-Michel TEULADE, Gilles TIXADOR, Frédéric TOUZELLIER, Gilles TRAUJLET, Lucien VIGOUROUX, Joël VINCENT, Muriel VOLLE-ROGEL, Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s</p> <p align="right"><b>Sièges : 89 Membres en exercice : 89</b></p>	

Monsieur, Philippe GRAS, Président, expose :

Vu l'article L.111-1-1 (5<sup>ème</sup> 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 22 février 2016, 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 Nîmes Métropole.

**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.

- **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...).

- **Economie**

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.

- **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 le Rue des Albizzias, pourrait également être bâti dans les prochaines années (entre 30 et 50 logements potentiels).

- **Equipements 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.

- **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.

- **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.

- **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.

- **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 les justifications des choix retenus pour le PADD suivantes :**

- **Justification des choix retenus pour élaborer le PADD**

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 d'espace suivants :**

- **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :**

Conformément aux orientations du SCOT Sud Gard et dans un objectif de limitation de la consommation d'espace, **un tiers environ de ces 340 logements, soit quelques 110 à 120 logements, devront être produits en réinvestissement urbain** ; un potentiel de l'ordre de 120 à 140 logements a été identifié en tissu bâti (dont 71 d'ores et déjà programmés sur deux opérations en centre ancien : opérations SEMIGA et HABITEC).

**Les deux tiers restants, soit 220 à 230 logements, seront produits sur la zone IIAU Legrin** délimitée par le PLU à l'Est du bourg, hors zone d'aléa inondation et hors secteurs à forts enjeux environnementaux. Sur la base d'une densité brute moyenne de l'ordre de 25 logements à l'hectare (soit une densité nette moyenne de 31 logements à l'hectare, sensiblement supérieure à celle des anciens lotissements de la commune), cette zone d'environ 9,5 ha pourra accueillir quelques 230 logements ; pour assurer une urbanisation de qualité, la constructibilité de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique couvrant la totalité de son emprise.

En complément, le PADD identifie deux secteurs de développement à plus long terme : en extension Nord du futur quartier Legrin et en limite Est du quartier Mirman. Ces deux secteurs sont classés En zone naturelle N et ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après adaptation du PLU.

**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 que le PADD s'appuie sur les orientations suivantes:**

- **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**, par mobilisation du parc ancien vacant, mobilisation des enclaves non bâties, réinvestissement d'îlots anciens, voire densification maîtrisée de secteurs déjà bâtis. Le réinvestissement urbain devra aller de pair avec la maîtrise de l'évolution du centre ancien et la préservation de son identité bâtie, mais également avec la préservation du caractère résidentiel des quartiers pavillonnaires et la maîtrise du ruissellement urbain qui est un enjeu majeur sur la commune de Caissargues.
- **deux tiers en extension urbaine, dans le cadre d'un aménagement cohérent et phasé dans le temps, prenant en compte les risques naturels et les enjeux écologiques et environnementaux.** Les deux secteurs d'extension identifiés, situés en continuité Est du village, d'une superficie totale de 18,5 ha ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'opérations d'aménagement

d'ensemble phasées dans le temps, en cohérence avec les objectifs de production ci-avant (pour partie sur la durée du PLU puis au-delà après adaptation du document d'urbanisme).

**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 pair 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 :

- 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) ;
- 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 : 10 ha environ à destination principale d'habitat et 1,5 ha à vocation d'équipements publics à l'horizon du PLU ; le solde après adaptation du PLU.

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

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

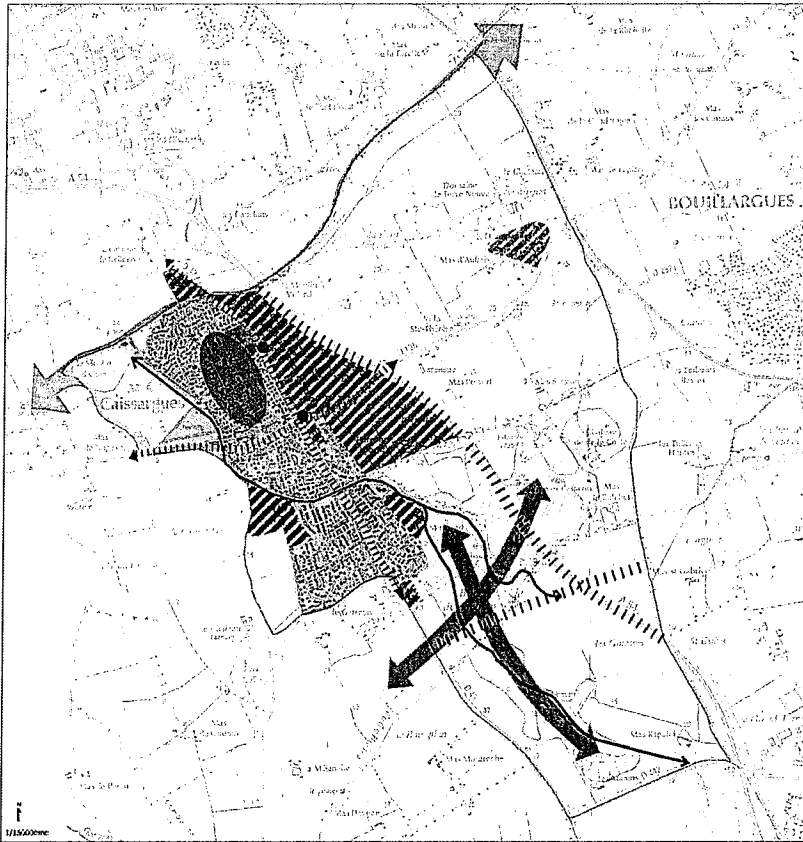
1. La requalification urbaine de la RD 42.
2. La requalification urbaine de la RD 135.
3. Un développement urbain en greffe sur le village actuel
4. Une hiérarchisation plus affirmée du réseau viaire,
5. Le développement d'un réseau de cheminements doux entre zones d'habitat, centre ancien et équipements 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

**Schéma de synthèse des grandes orientations du PADD de Caissargues**



Commune de Caissargues  
Révision générale du P.L.U.

Schéma d'illustration du PADD

- Limiter l'emprise du secteur à vocation d'hébergement et de bureaux de Vendargues
- Requalifier les zones d'activités (emprises, paysage, voiries)
- Maîtriser l'évolution du centre ancien : favoriser un réinvestissement urbain respectueux de l'identité bâtie, conformer la fonction centralisatrice
- Encadrer la densification du tissu pavillonnaire
- Requalifier les axes urbains et les entrées de ville : RD130 et RD42 intégrant axe TCSP (RD42) et cheminements doux
- Conforter l'offre en équipements publics
- Préserver les continuités écologiques :
  - Continuités liées aux boissements collectifs
  - Continuités liées à Feuau (Mirman, Vistrie)
- Boisements à préserver
- Maintenir les espaces agricoles et assurer leurs adaptations aux grands enjeux (préserver/améliorer ressource eau)
- Privilégier une extension en griffe sur la zone urbanisée
- Mettre en place un réseau de cheminement doux (RD42, RD135, Mirman, canal BR1)
- Assurer l'intégration paysagère et l'ASA4 et de la future LGV

URBANISME

Considérant l'OAP suivante :

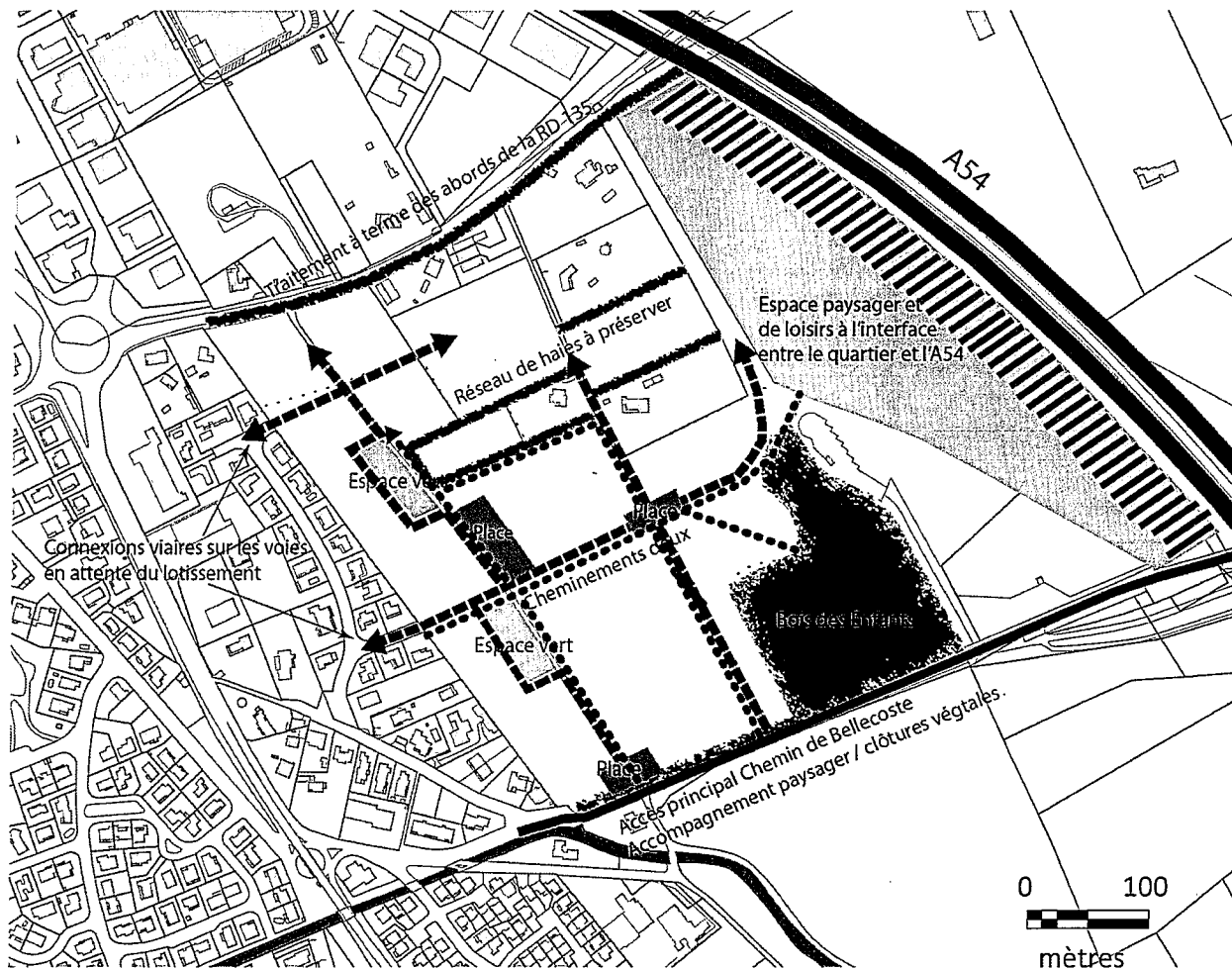
**O.A.P du quartier Legrin**

Superficie : 9.5 ha en zone IIAU

Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise. Par souci de cohérence, l'orientation d'aménagement porte également sur le secteur N4 et pose les grands principes de connexion sur la zone N située au Nord de la zone IIAU Legrin et correspondant à son extension future.

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.

Schéma d'illustration



**DECIDE, à l'unanimité**

Exprimés : 39 (dont 4 pouvoirs)

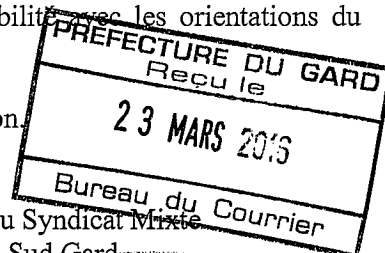
Pour : .....39.....

Contre : .....0.....

Abstention : .....0.....

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : 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 CAISSARGUES.

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