

CAISSARGUES



Commune de Caissargues

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	01/08/1974	11/02/1986	10/01/1989
1 ^{ère} modification			25/07/1989
1 ^{ère} révision	05/12/1989	07/05/1991	28/11/1994
Mise à jour (PPRI)			21/10/1996
1 ^{ère} modification			26/06/1997
2 ^{ème} modification			15/11/1999
3 ^{ème} modification			02/07/2002
Mise à jour			18/05/2005
4 ^{ème} modification			16/01/2008
5 ^{ème} modification			12/07/2012
2 ^{ème} révision du POS devenu PLU	20/09/2010	09/02/2016	06/10/2016



Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Caissargues

16, rue de la Soleiado
30 132 Caissargues
Tel : 04 66 38 11 58
Fax : 04 66 84 60 38
mairie.caissargues@wanadoo.fr

Contenu du PADD

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est défini par l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme (créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et qui vient se substituer à l'ancien article L. 123-1-3).

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain... »

Le PADD expose le projet communal pour les années à venir au travers d'orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, de protection de l'environnement, du patrimoine et des paysages, mais aussi de mixité sociale et générationnelle. Véritable projet stratégique pour les 10 à 15 années futures, il s'articule autour de 3 axes majeurs :

- Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune ;
- Redonner une cohérence urbaine au village et intégrer l'effet de coupure généré par la RD 135 et la RD 42 ;
- Assurer une protection durable de la plaine agricole et des espaces naturels relictuels.

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

La démographie récente de la commune de CAISSARGUES se caractérise par une relative stabilisation de la population, conséquence de l'absence de nouvelles opérations d'aménagement d'envergure ; le succès rencontré par le Clos des Maraîchers livré en 2014 (120 logements familiaux et 50 logements en résidence seniors) atteste néanmoins, s'il en était besoin, de l'attractivité résidentielle de la commune. Celle-ci se fonde à la fois sur des critères d'ordre géographique (localisation aux portes de Nîmes et desserte directe par l'A9 et l'A54), mais également sur des critères de qualité de vie et d'image villageoise.

La maîtrise du développement démographique et urbain de la commune doit être quantitative pour préserver l'identité villageoise qui fait aujourd'hui encore la caractéristique de CAISSARGUES et assurer une bonne adéquation entre les besoins de la population actuelle et future et le niveau des équipements publics ; elle doit également être qualitative, en ce sens qu'elle doit renforcer la mixité sociale et générationnelle et conforter la qualité de vie des habitants.

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 paire 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 notamment le risque inondation) **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).

Le développement du village devra trouver un équilibre entre ces deux composantes ; le développement pavillonnaire enregistré peu dense et donc fortement consommateur d'espace enregistré dans les années 1980 – 1990, n'est aujourd'hui plus acceptable tant au regard de l'objectif général d'économie de l'espace affirmé par la Loi Grenelle et conforté par la récente Loi ALUR de Mars 2014, qu'au regard des contraintes physiques et environnementales du territoire communal (nuisances et effet de coupure de l'A54 à l'Est, risque inondation lié au Vistre et au Mirman, Site Natura 2000 des Costières Nîmoises à l'Ouest).

Ce développement démographique devra s'accompagner du confortement de l'offre d'équipements publics (équipements scolaires, sportifs...) **et de service publics**, notamment en terme 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 :

- 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 Programme Local de l'Habitat 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

Les RD 42 et 135 découpent aujourd'hui la zone bâtie en quadrants ; elles constituent des coupures au sein de la zone urbaine et sont sources de nuisances notamment sonores.

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

- **la requalification urbaine de la RD 42.** Le prolongement prévu de la ligne 1 du tram'bus au delà de son terminus actuel de la sortie Nîmes Centre de l'A54 jusqu'à Garons sera le socle du réaménagement de la RD 42 en boulevard urbain, intégrant non seulement le transport en commun site propre, mais également des liaisons douces sécurisées et le traitement paysager des fronts bâtis (et notamment de l'interface avec la zone d'activités « Euro 2000 »).
- **la requalification urbaine de la RD 135.** A plus long terme, la réalisation de la déviation Sud de CAISSARGUES, inscrite au Plan de Déplacements Urbains de Nîmes Métropole, permettra de réduire les flux de transit sur la RD 135 et de la requalifier, à son tour, en véritable boulevard urbain.
- **un développement urbain en greffe sur le village actuel.** Les deux zones d'habitat futur Legrin et Mirman identifiées au PADD s'inscrivent en continuité de la zone bâtie actuelle et en connexion sur le réseau viaire existant (RD 135, Chemin de Bellecoste et voies en attente des lotissements contigus).
- **une hiérarchisation plus affirmée du réseau viaire,** pour un meilleur fonctionnement des quartiers et une circulation adaptée.
- **le développement d'un réseau de cheminements doux** entre zones d'habitat, centre ancien et équipements publics ; le réseau de déplacements doux doit s'appuyer non seulement sur le réseau viaire existant et futur, mais également sur le réseau hydraulique : Vistre d'une part et Mirman d'autre part qui permettra de relier l'ensemble des quartiers depuis le Cambourin au Nord jusqu'au Mirman au Sud et pourra se prolonger au delà vers le Bois de Signan et l'aire de repos de l'A54.
- **le traitement paysager des limites de la zone urbaine et des abords de l'A 54,** venant affirmer sa cohérence.

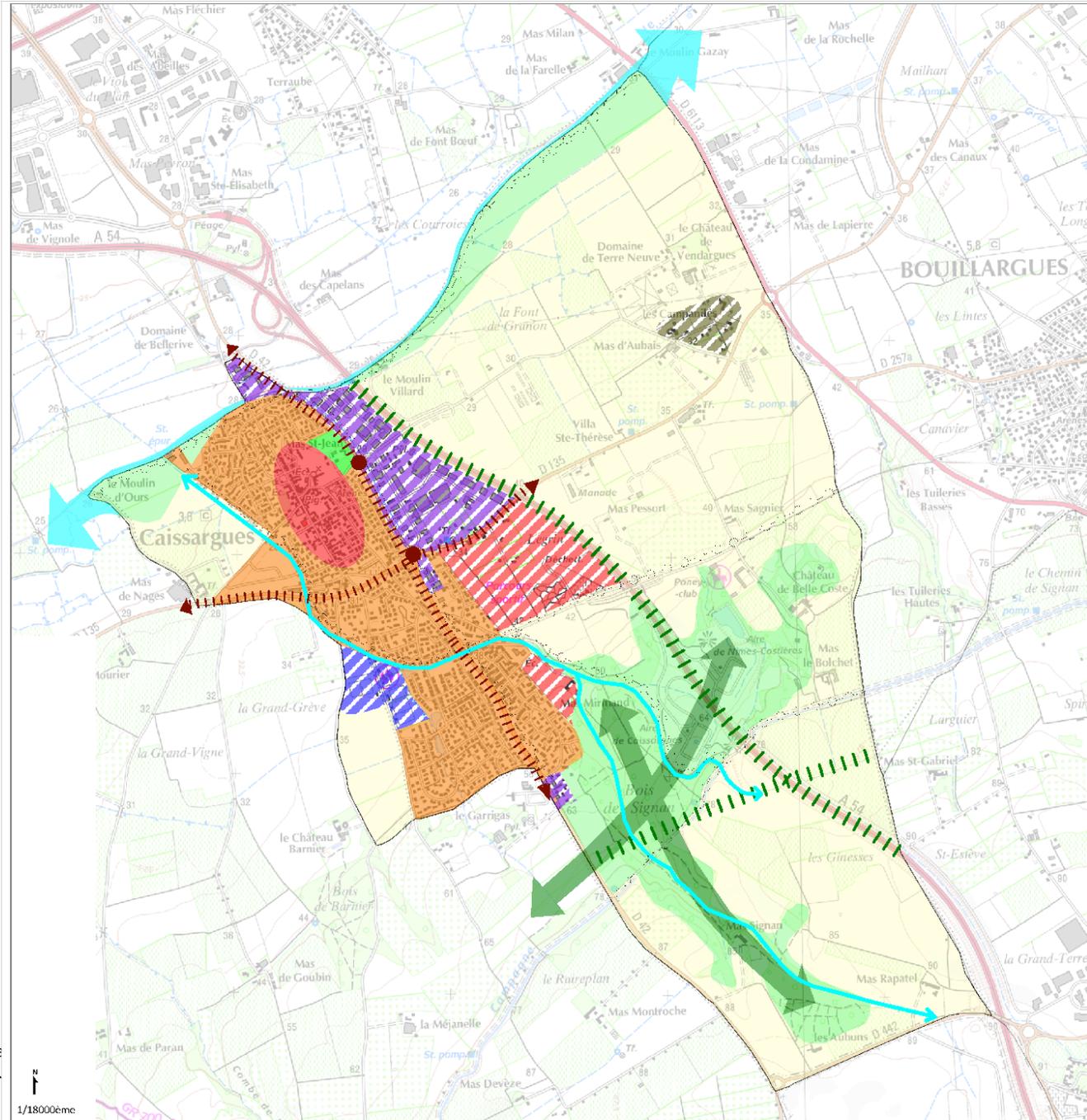
Axe 3 : Assurer une protection durable de la plaine agricole et des espaces naturels

La commune de CAISSARGUES se caractérise par une plaine agricole relativement préservée et par l'existence de milieux naturels relictuels mais présentant des enjeux écologiques et paysagers forts.

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

- **Protection renforcée de la plaine agricole**, en lien avec l'enjeu de préservation de la ressource en eau potable (Zone de Protection de l'Aire d'Alimentation du captage de la Careirasse), et limitation stricte du mitage et des secteurs bâtis excentrés (secteur hôtelier de Vendargues).
- **Protection stricte de l'ensemble des secteurs identifiés à enjeux sur le plan écologique.** Le développement urbain doit s'inscrire en continuité du tissu bâti, hors de tout secteur à enjeux forts ; à ce titre, le secteur Sud-Ouest, entre le Chemin de Saint-Gilles et la Route d'Estagel, doit être préservé de toute urbanisation, eu égard à sa localisation dans la Zone de Protection Spéciale « Costières Nîmoises » et sa proximité de secteurs à forts enjeux écologiques (Bois de Barnier).
- **Protection renforcée des corridors écologiques** : abords du Vistre et cours amont du Mirman ; Bois de Signan et îlots boisés situés plus à l'Est, en lien avec les boisements proches de la Vistrenque (Bois de Barnier).

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, conforter la fonction centralisatrice
-  Encadrer la densification du tissu pavillonnaire
-  Requalifier les axes urbains et les entrées de ville : RD135 et RD42 intégrant axe TCSP (RD42) et cheminements doux
-  Conforter l'offre en équipements publics
- Préserver les continuités écologiques :
 -  Continuité liées aux boisements relictuels
 -  Continuités liées à l'eau (Mirman, Vistre)
-  Boisements à préserver
-  Maintenir les espaces agricoles et assurer leurs adaptation aux grands enjeux (préserver améliorer ressource eau)
-  Privilégier une extension en greffe sur la zone urbanisée
-  Mettre en place un réseau de cheminement doux (RD42, RD135, Mirmand, canal BRL)
-  Assurer l'intégration paysagère e l'A54 et de la future LGV