

IV.1.1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE MAITRISE DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET DE DEVELOPPEMENT URBAIN

De par sa position géographique au cœur du triangle « Nîmes, Saint-Gilles, Arles », son accessibilité (échangeur autoroutier de l'A54), son développement économique (présence de trois zones d'activités), la commune de Garons apparaît aujourd'hui comme un territoire de plus en plus attractif. Ceci d'autant plus que Garons reste appréciée pour sa qualité de vie « villageoise » et son animation sociale.

Caractérisée par une croissance démographique constante depuis une trentaine d'années, Garons a assuré un développement relativement maîtrisé. Aujourd'hui, elle souhaite poursuivre cette croissance afin :

- De ne pas devenir une commune « dortoir », dépendante de l'agglomération de Nîmes ;
- De pouvoir offrir un parc de logements plus diversifié correspondant mieux aux différentes demandes ;
- De maintenir un certain dynamisme socio-économique (école, etc,...).

La révision engagée du Plan d'Occupation des Sols pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme définit ainsi les orientations d'aménagement et d'urbanisme pour les dix années à venir.

Cette révision intègre une nouvelle façon de penser l'aménagement du territoire plus en harmonie avec les réalités actuelles de la société.

Enfin, le développement durable s'inscrit au cœur de ces préoccupations, notamment du point de vue de l'économie des espaces agricoles face au développement urbain.

Une croissance démographique maîtrisée et le choix d'un développement urbain équilibré et harmonieux.

La commune de Garons est une commune périurbaine soumise à de fortes pressions foncières qui imposent une politique volontariste de maîtrise foncière et un développement urbain maîtrisé pour éviter la diffusion anarchique de l'habitat.

Au regard des orientations du SCOT Sud Gard, autorisant une croissance entre 8% et 12% jusqu'en 2015, la population de Garons serait d'environ 4725 habitants à l'horizon 2015 (soit 429 habitants de plus qu'en 2007) et 5300 habitants en 2020 (soit environ 1000 habitants de plus qu'en 2007)⁸.

L'accueil de nouveaux habitants se fera de manière échelonnée dans le temps en fonction de la capacité des équipements actuels et futurs. Pour respecter ces objectifs d'augmentation de population énoncés dans le SCOT du Sud du Gard, un phasage nuancé de la réalisation du projet de la ZAC « Carrière des Amoureux » pourra être mis en œuvre.

Ces chiffres sont en cohérence avec les réseaux publics (eau potable et assainissement) qui seront en qualité satisfaisante et qui pourront répondre à la demande en terme de quantité au travers des différents renforcements prévus par la municipalité. Cette croissance démographique apparaît comme un bon compromis entre l'accroissement démographique de ces dernières années et les choix de développement maîtrisé de la commune. Le contenu du PLU est en effet, directement lié à l'objectif de population retenu, tant pour les capacités d'accueil que pour les surfaces.

Après une longue période de croissance démographique et urbaine essentiellement sous la forme de lotissements pavillonnaires, la volonté aujourd'hui affichée de la commune, est de contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin d'harmoniser la forme concentrique du village et de préserver les espaces agricoles qui fondent l'originalité du territoire.

C'est pourquoi, la commune souhaite maîtriser l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle soit R+1 / R+2 maximum pour permettre de pérenniser sa qualité de ville villageoise.

⁸ Population de Garons en 2007 : 4296 habitants

Il s'agit en outre de maîtriser les implantations en limites des quartiers au sud-est du village. Ce territoire de frange correspondant à la dernière vague d'urbanisation, bénéficie d'une situation dominante sur la campagne. En contre partie, il offre depuis l'extérieur de l'agglomération la vision d'un étalement urbain et marque actuellement la bordure du village. Il s'agit également de limiter l'urbanisation au Nord pour s'aligner sur les constructions existantes.

Diversifier l'offre d'habitat.

La commune est très attachée au maintien des équilibres fragiles du village tout en étant favorable à un renouvellement du tissu urbain existant, particulièrement nécessaire en cœur de village.

Cette diversification de logement s'opérera majoritairement par l'extension de la zone urbaine au travers de la ZAC « Carrière des Amoureux », mais aussi au travers du tissu bâti existant.

➤ Le renouvellement et la densification du tissu urbain existant

Sur l'ensemble des quartiers déjà urbanisés, l'objectif est de pouvoir saisir toute opportunité pour réaliser des opérations offrant une plus grande densité et une meilleure mixité sociale.

Cela passe par le renouvellement urbain du tissu existant et notamment par la réhabilitation de logements anciens. Des Opérations d'Amélioration d'Habitat (OPAH) ont été déjà effectuées par le passé pour aller dans ce sens.

Le comblement des « dents creuses » et le renouvellement du tissu urbain existant permettront également de produire de nouveaux logements. Ces opérations se feront de façon spontanée mais ordonnée (cf. règlement du PLU) et permettront potentiellement de réaliser environ 100 logements supplémentaires. Cependant, de nombreuses parcelles étant privées, la commune reste dans l'incertitude quant au potentiel réellement urbanisable.

Afin de rattraper son retard en termes de logements sociaux (au vu des objectifs du PLH de Nîmes Métropole), la commune de Garons a mis en place plusieurs initiatives afin de favoriser la réalisation de ce type d'habitat au sein du tissu urbain existant.

- **Dans les zones UA et UD, les opérations supérieures ou égales à 1000m² de surface de plancher** devront obligatoirement contenir un minimum de **30% de logements aidés par l'Etat**.
- **Dans la zone UD et dans les secteurs UDa et UDb, une majoration du COS** (limitée à 50%) sera possible en cas de réalisation de programmes de constructions comportant au moins 30% de logements aidés par l'Etat. Cette majoration entrera en vigueur après délibération du Conseil Municipal (cf. article L127-1 du Code de l'Urbanisme).
- **Dans la zone UD, Chemin de Montval, il a été défini un secteur dans lequel la totalité du programme de constructions devra être affecté à des catégories de logements aidés par l'Etat** en vertu de l'article L123-2b du Code de l'Urbanisme. D'une superficie totale de 0,4 hectare, ce secteur appartient à la commune.

Par ailleurs, les conséquences des modifications issues notamment de la loi SRU dont la suppression de la règle de superficie minimale des parcelles (sauf en assainissement autonome) et la limitation de l'affectation de l'habitation (interdisant la nuance entre habitat individuel et collectif) ont été prises en compte. Le risque d'une densification des quartiers déjà urbanisés et notamment des quartiers résidentiels (renouvellement urbain) a été anticipé en diminuant le COS des secteurs UD et en maintenant des règles de formes urbaines (hauteur, prospects, etc ...).

En complément de l'aménagement du tissu existant, répondant en partie aux objectifs de réalisation de logements aidés, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur d'habitat au lieu-dit « Carrière des Amoureux » qui permettra d'accueillir de nouveaux habitants.

➤ La ZAC « Carrière des Amoureux » : une extension Nord-Est de la zone urbaine.

La ZAC « Carrière des Amoureux » sera un nouveau quartier d'habitat dans la continuité du village.

Ce projet veut rompre avec le principe de l'urbanisation au « coup par coup » et de la forme urbaine stéréotypée (pavillonnaire) trop souvent utilisée par la commune au cours des dernières décennies et qui a consommé une part importante de foncier.

Il a ainsi été fait le choix d'un développement urbain maîtrisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble programmée (procédure de ZAC) qui sera localisée au plus près du tissu urbain existant. Cette procédure d'aménagement permettra à la commune de reporter la majeure partie des charges de l'opération sur l'aménageur (voiries, réseaux, équipements publics ...) mais également d'avoir une opération de qualité tant en terme urbanistique et environnemental.

Au vu des évolutions sociétales (dessalement des ménages, familles mono-parentales,...) qui touchent l'ensemble des communes françaises, il reste impératif pour Garons de les prendre en compte afin de répondre, au plus près, aux nouveaux besoins de sa population actuelle et future. Pour arriver à ces objectifs, c'est un remodelage du parc de logements et de la forme urbaine garonnaise qui doit s'opérer.

C'est notamment au travers du projet de la ZAC « Carrière des Amoureux » que la commune s'est donc engagée à créer les conditions favorables à ce renouveau sociétal. En termes d'habitat, celui-ci se verra diversifié en se composant de logements individuels et collectifs, de logements locatifs et en accession, aidés ou non, afin de répondre aux besoins de la société actuelle et aux besoins générationnels.

Il est ainsi prévu la réalisation d'environ 300 logements (avec une densité d'environ 20 logements à l'hectare), dont 23% de logements aidés soit environ 70 logements aidés par l'Etat. Cette ZAC accueillera également un équipement public (groupe scolaire). En termes de formes urbaines, la ZAC se composera de logements individuels, intermédiaires et collectifs et proposera différentes tailles de parcelles (petit lot, moyen lot, grand lot). À terme, elle accueillera près de 730 habitants supplémentaires sur Garons et permettra de faire face à la dynamique démographique constatée sur la commune et mais également à l'échelle de l'Agglomération de Nîmes Métropole.

La réalisation d'un giratoire sur la route de Bouillargues offrira à Garons une entrée de ville « Nord » revalorisée qui permettra notamment d'accéder facilement à ce nouveau quartier tout en soulageant la Rue de Bouillargues et en améliorant la desserte des quartiers Est.

De plus, le seuil de 20% de logements aidés fixé dans le SCOT est volontairement revu à la hausse (23%) par la municipalité afin de se donner les moyens nécessaires pour répondre au mieux aux orientations du PLH de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole et à la forte demande pour ce type d'habitat.