

PLU

Plan Local d'Urbanisme
GARONS



I. RAPPORT DE PRESENTATION

I.1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Dossier arrêté en Conseil Municipal du : 17 juin 2025

**Vu pour être annexé à la
délibération du 17 juin
2025**

Le maire,

Yves RODRIGUEZ

Plan Local d'Urbanisme de Garons	
Nom du fichier	Tome I.1. Diagnostic territorial
Version	Arrêt
Rédacteur	SIG
Vérificateur	MEBL
Approbateur	BEP

Table des matières

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	5
2. LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES.....	7
2.1. Le SRADDET Occitanie.....	7
2.2. Le SCoT Sud Gard	8
2.3. Le PLH de Nîmes Métropole.....	12
2.4. Le Plan de Mobilité de Nîmes Métropole	14
2.5. Le SDAGE et le SAGE	17
2.6. Le SAGE Vistre – Nappes Vistrenque et Costières.....	19
2.7. Règlement de voirie départemental du Gard	21
3. DEMOGRAPHIE	22
3.1. Une croissance démographique constante	22
3.2. Une croissance qui fluctue en fonction du solde migratoire	24
3.3. Un desserrement des ménages qui se poursuit	25
3.4. Une population principalement composée de grands ménages.....	26
3.5. Une population qui reste jeune	26
3.6. Synthèses des enjeux sociodémographiques.....	28
4. HABITAT	29
4.1. Caractéristiques générales du parc de logement	29
4.2. Un parc de logements principalement destiné au résidentiel	30
4.3. Une offre dominée par les logements individuels et de grande taille	31
4.4. Caractéristiques du parc de logements anciens.....	32
4.5. Des résidents attachés à leur commune	33
4.6. Une commune de propriétaires	34
4.7. Le parc de logements sociaux locatifs	35
4.8. Localisation des logements vacants sur la commune de Garons	36
4.9. Synthèse des enjeux sur le logement	37
5. ECONOMIE	38
5.1. Analyse des caractéristiques économiques	38
5.2. L'activité agricole.....	43
5.3. Les atouts touristiques du territoire.....	48
5.4. Synthèse des enjeux économiques.....	49
6. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE.....	50
6.1. Une offre riche en équipements et activités	50
6.2. La vie associative	52

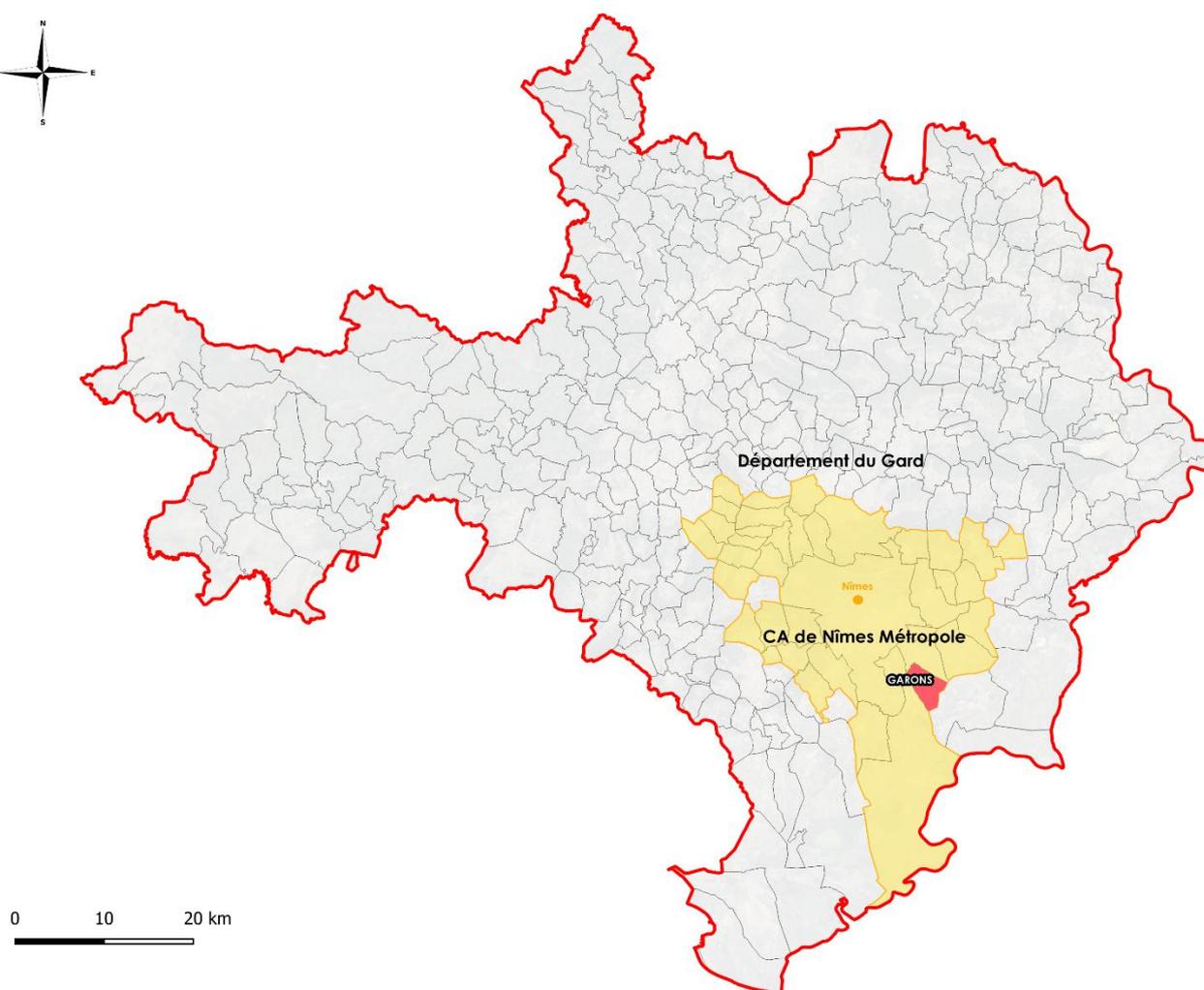
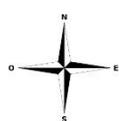
6.3. Déplacements	53
6.4. Synthèse des enjeux sur le fonctionnement du territoire	57
7. ANALYSE URBAINE ET FONCIERE	58
7.1. Morphologie urbaine	58
7.2. Entités urbaines	60
7.3. Propriétés foncières communales	67
7.4. Potentiel de densification de l'enveloppe urbaine	68
7.5. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	72
7.6. Perspectives de développement	78
7.7. Analyse du mécanisme de consommation des logements	78
7.8. Calcul des besoins en logements à l'horizon 2034	80
8. SYNTHESSES DES ENJEUX TERRITORIAUX	85
8.1. Contexte général	85
8.2. Dynamiques socio-économiques	85
8.3. Fonctionnement du territoire	86
8.4. Analyse urbaine et foncière	87

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

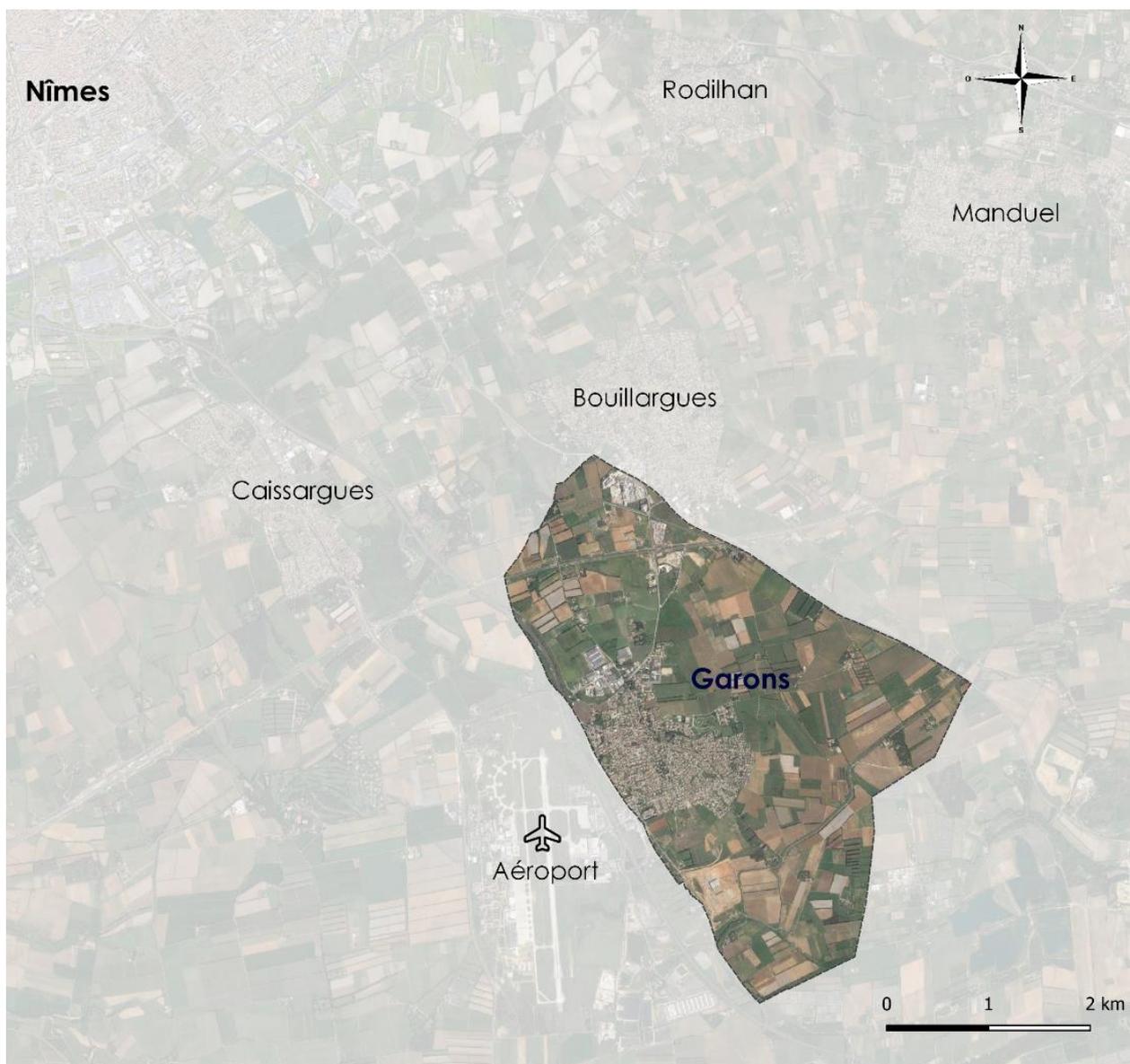
Garons est une ville du département du **Gard** située dans un triangle entre Nîmes, Saint-Gilles et Arles. Garons se situe à proximité avec la ville de Nîmes et de la **Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole**, au centre du périmètre du **SCOT Sud Gard** et à l'Est des limites du département du Gard.

La commune de Garons profite d'une situation géographique proche de grands axes de communication. En effet, c'est l'une des communes de l'Agglomération Nîmoise la mieux desservie par les infrastructures routières. La proximité des autoroutes A 54 et A 9 et l'échangeur autoroutier de Garons place la ville d'Arles à une vingtaine de minutes et permet de joindre Montpellier, Avignon et Orange en moins de 45 minutes. Bordée par les routes départementales RD 6113 (ex RN113) et RD 42, Garons profite d'une liaison directe avec le Sud de Nîmes mais aussi avec le cœur de la ville qui abrite la gare TGV. Enfin, l'aéroport de Nîmes-Garons constitue véritablement la « porte d'entrée » internationale du Gard.

Localisation de la commune de Garons à l'échelle départementale, Source : Altereo



Périmètre de Garons et communes voisines, Source : Altereo



Chiffres clefs

Source : INSEE 2020

Densité :

416 Habitants/km²

Superficie :

12,28 km²

Population municipale
2020 :

5 106 habitants

2. LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES

En tant que document d'urbanisme local, le PLU s'articule avec d'autres documents, plans et programmes de rang supérieur qu'ils convient d'analyser dès le diagnostic de territoire.

Cette partie du diagnostic présente l'ensemble des documents existants d'urbanisme et d'environnement que le PLU doit prendre en compte.

2.1. Le SRADDET Occitanie

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) qui incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040 a été adopté le 30 juin 2022. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Il se décline en deux volets :

- le rapport identifiant 3 défis déclinés en 9 objectifs généraux et 27 objectifs thématiques ;
- le fascicule regroupant les 32 règles du schéma.

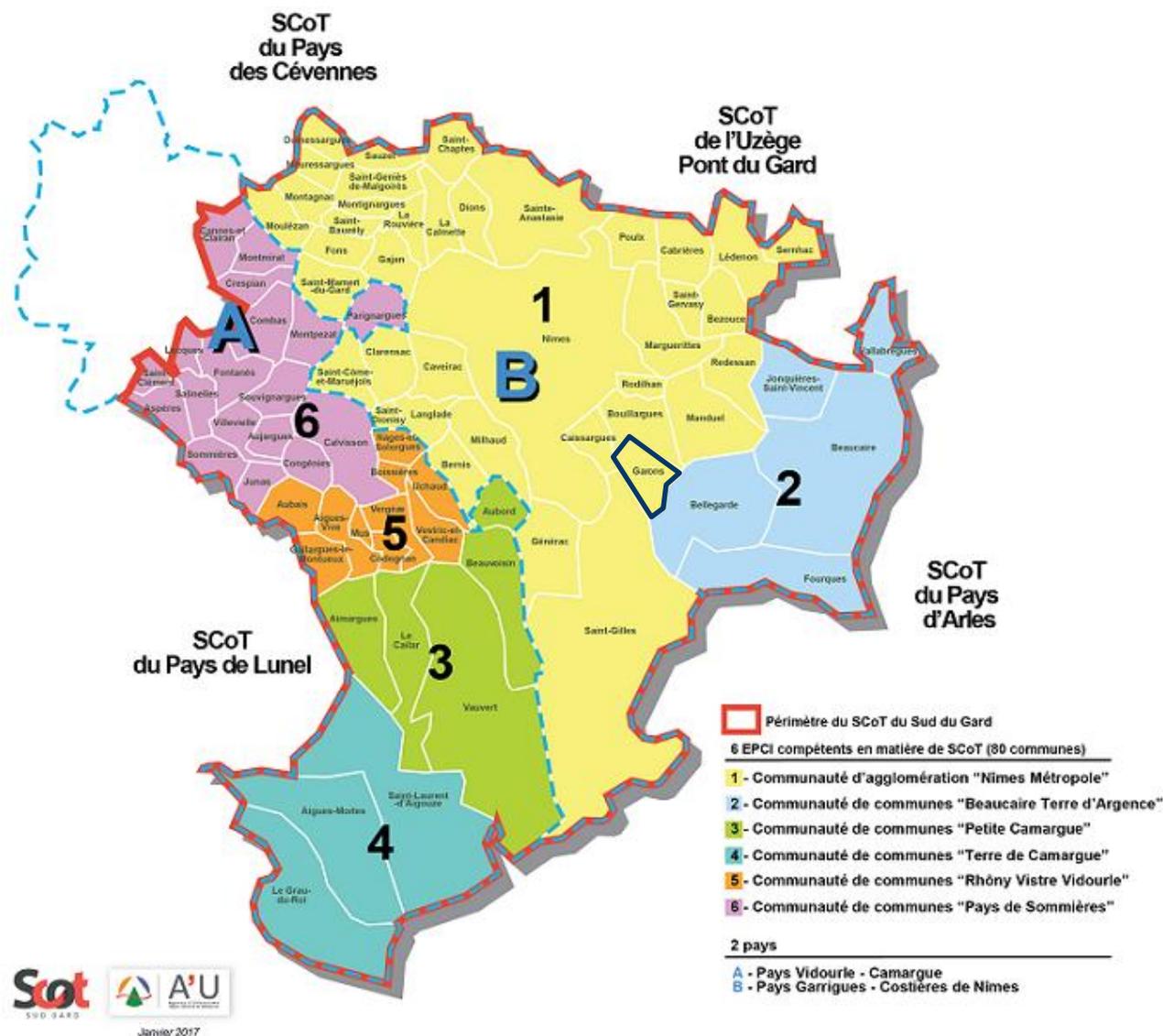
Les **principales orientations** qui peuvent entrer dans le champ d'action du PLU sont les suivantes :

- > Favoriser l'accès à des services de qualité,
- > Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale,
- > Développer les nouvelles attractivités,
- > Inciter aux coopérations entre territoires et avec les espaces métropolitains,
- > Réussir la zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2040
- > Préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques pour atteindre la non-perte nette de biodiversité à l'horizon 2040
- > Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides
- > Concilier l'accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs
- > Pérenniser les ressources nécessaires au développement actuel et futur de la région
- > Baisser de 20 % la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040
- > Baisser de 40 % la consommation énergétique finale des transports d'ici 2040
- > Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040
- > Du déchet à la ressource à horizon 2040 : réduire la production de déchets et optimiser la gestion des recyclables
- > Penser l'aménagement du territoire au regard des enjeux de santé et de population

2.2. Le SCoT Sud Gard

La commune de Garons est située dans le périmètre du SCoT du Sud du Gard. Celui-ci a été approuvé la première fois le 7 juin 2007 et révisé pour la dernière fois le 19 décembre 2019. **Le PLU de Garons doit être compatible avec le SCOT Sud-Gard 2019 qui définit des objectifs à l'horizon 2030.**

Périmètre de la révision du SCoT du Sud-Gard



Le nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT s'articule de la manière suivante : autour des 4 grands axes suivants :

Axe A : Un territoire de ressources à préserver et à valoriser

Axe B : Un territoire organisé et solidaire

Axe C : Un territoire « actif »

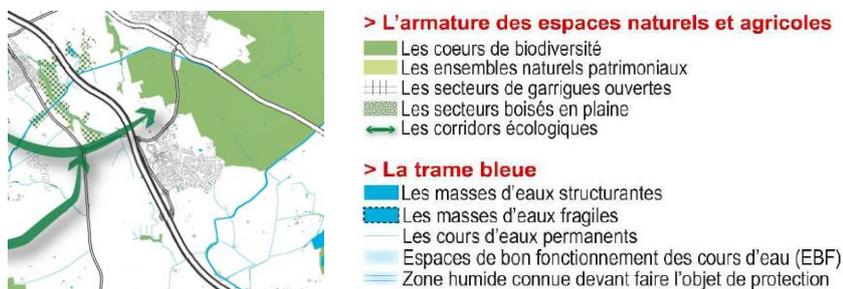
Axe D : Un territoire « réseaux »

Les principales orientations applicables au PLU de Garons (déclinées dans le Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT) sont les suivantes :

A. Un territoire de ressources à préserver et à valoriser

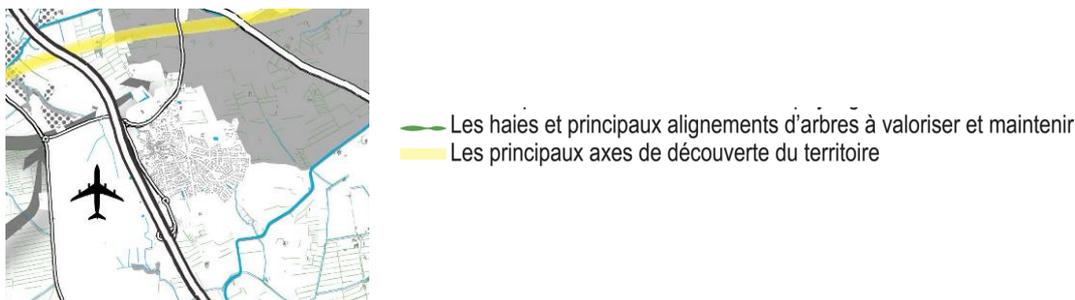
A1. Préserver et valoriser l'armature verte et bleue, socle environnemental et paysager du territoire

- Assurer la protection des cœurs de biodiversité : Sur Garons, les cœurs de biodiversité sont localisés au Nord-Est de la commune.
- Au sein des espaces de la Trame Verte et Bleue (TVB) le SCoT définit des objectifs réglementaires précis : (autoriser les opérations de restauration des milieux, interdire les carrières...).



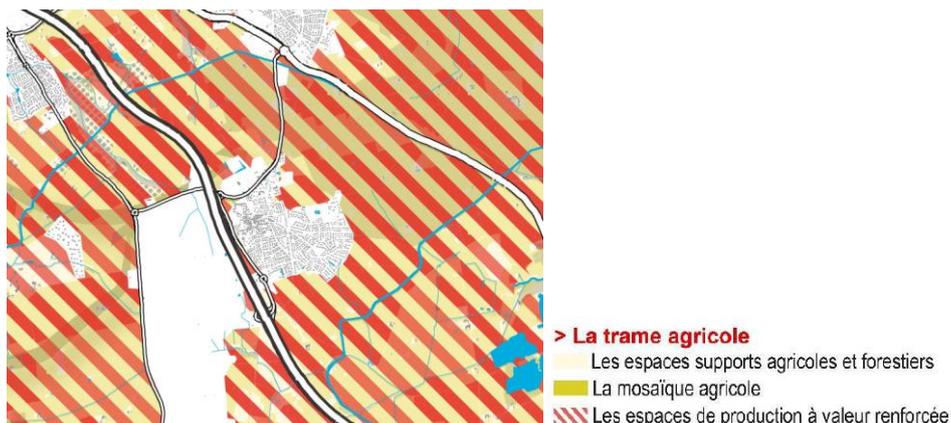
A3. Préserver et valoriser les vecteurs paysagers du territoire

- Valoriser et maintenir les haies et principaux alignements d'arbres : la partie Nord Est du territoire recense plusieurs haies et alignements d'arbres situés dans le cœur de biodiversité du territoire.
- Les principaux axes de découverte : Un axe de découverte est identifié au Nord de la commune entre le canal de campagne et la RD 442.



A4. Maintenir et adapter les espaces agricoles aux enjeux du territoire

- Tout le foncier agricole de Garons est identifié avec des enjeux forts. Une réglementation spécifique doit être mise en place selon les types d'espaces.



A5. Valoriser et gérer de manière durable la présence de l'eau sur le territoire

- Il s'agit de prendre en compte les cartographies du SAGE autour du Vistre et du Rieu et de bien identifier les cours d'eau et les espaces de nature associés.

A6. Economiser et préserver la ressource en eau / A7. Intégrer le cycle de l'eau dans l'aménagement du territoire

- Respecter l'adéquation besoins/ressources et conditionner l'aménagement des zones la disponibilité de la ressource et aux capacités des équipements
- Protéger les périmètres à enjeux identifiés dans le SDAGE et les SAGE, ou lié aux captages
- Intégrer systématiquement une réflexion sur la gestion différenciée et la récupération des eaux pluviales à l'échelle des projets urbains

B. Un territoire organisé et solidaire

B1. S'appuyer sur les bassins de proximité et les EPCI pour organiser et moduler les dynamiques sociodémographiques et la production de logements

- Une enveloppe générale à l'échelle du SCoT de **38 800 logements** à créer entre 2018 et 2030 dont **20% en locatif social**.
- A l'échelle de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, ce sont 20 600 logements à créer dont 4 100 logements en locatif social.

B2. Faire évoluer l'armature territoriale du SCoT 1 pour l'adapter aux dynamiques observées

- L'armature s'articule autour de 3 types de pôles : le cœur d'agglomération, les pôles d'équilibres, les pôles structurants de bassin de proximité. D'autres communes sont identifiées comme connectées au réseau TC et support de développement. La commune de Garons n'est pas identifiée comme un pôle structurant du territoire.

B3. Favoriser une politique d'implantation d'équipements au plus près des habitants

- **Les équipements ayant un rayonnement au niveau du bassin de proximité**, utiles à plusieurs communes, peuvent être prévus dans les pôles structurants de proximité. A l'échelle de l'ensemble du SCoT **50 ha** sont mobilisables en extension pour ce type d'équipement. Les équipements d'intérêt de bassin de proximité devront être situés au sein des communes et des secteurs dotés d'un bon niveau de desserte en transport en commun performants (actuels comme projetés) et autre(s) mode(s), notamment les modes doux.
- **Les équipements d'intérêt communal ou de quartier** doivent de préférence appuyer une polarité existante ou projetée. Une enveloppe de **110 ha** est prévue à l'échelle du SCoT.
- Implanter les équipements dans les tissus existants ou dans les extensions urbaines mixtes ou à dominantes d'activités en tenant compte de la bonne accessibilité des lieux (transports en commun et modes doux) ;
- Favoriser la multifonctionnalité des bâtiments ;
- Mutualiser l'offre de stationnement des équipements publics afin de servir aux besoins locaux ;

B4. Changer les modes de construction sur le territoire pour favoriser des projets d'excellence urbaine

- Réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant d'encadrer la conception des opérations en extension ou en renouvellement urbain identifiées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

B5. Des cœurs de ville à protéger, revaloriser, repeupler, réactiver...

- Mobiliser le parc de logements dégradé et/ou indigne

B6. Une limitation de la consommation foncière par mobilisation des ressources des tissus urbains existants et des projets d'extensions économes en espace

- **Pour Garons :**
 - la densité communale minimale est de **25 logements/ha**
 - **38% des nouveaux logements** devront être réalisés en **renouvellement urbain**,

- une enveloppe foncière d'environ **4 ha est identifiée pour la construction de logements**
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être réalisées à l'échelle de la commune pour tous les secteurs d'ouverture à l'urbanisation programmée et pour toutes opérations de renouvellement urbain d'ampleur pour la commune.

C. Un territoire actif à dynamiser

C2. Avoir une stratégie commerciale conforme aux grands principes du PADD et aux enjeux du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

La commune de Garons est identifiée comme une commune avec une petite offre de centre-ville. Le DAAC donne des prescriptions spécifiques pour ce niveau d'offre :

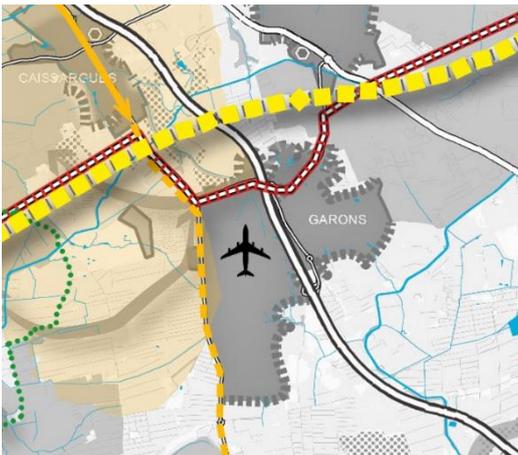
- Ne pas développer d'offre commerciale en périphérie ou entrée de ville ou village en format supérieur à 300 m2 ;
- Dans le cas du maintien d'une activité déjà présente sur la commune, qui souhaiterait se moderniser ou s'agrandir, son projet doit être travaillé dans le tissu urbain existant, de préférence en cœur de ville ou de village.

D. Un territoire en réseaux à relier

D1. Vers le développement d'une offre en transport en commun performante

D2. Compléter le réseau viaire pour faciliter les déplacements et limiter les saturations

- Hiérarchiser et compléter l'offre viaire sur le territoire pour fluidifier le trafic vers les espaces de rabattement
- Adapter l'offre de stationnement en fonction du contexte local



- ✈ Aéroport de Nîmes-Garons : porte d'entrée internationale du Sud Gard
- La Ligne à Grande Vitesse Nîmes-Montpellier
- ▣ Les infrastructures stratégiques d'enjeu territorial à créer ou consolider

Synthèse des dispositions sur le développement des logements et conséquence pour le PLU de Garons

	Construction de logements	Logement Locatif Social	Renouvellement ou densification	Extension	Densité communale minimale	Hypothèse du foncier mobilisable en extension
Dispositions réglementaires du SCOT sur 13 ans (2018-2030)	Nîmes Métropole : 20 600 lgts	20%	38%	62%	25 lgts / ha	4 ha

2.3. Le PLH de Nîmes Métropole

La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole s'est dotée d'un PLH qui fixe des objectifs en la matière à l'ensemble des communes de l'agglomération, selon leur taille et leur localisation. Suite au premier PLH établi sur la période 2007-2012, au bilan globalement positif, et au second PLH défini sur la période 2013-2018, un troisième PLH a été établi sur la période 2019-2024.

Dans ce document de planification de l'habitat, la commune de Garons fait partie de la classification « Première couronne SRU ».

Les objectifs en matière de production de logements sur la commune de Garons sont les suivants :

- Production annuelle moyenne de 29 logements soit 175 logements entre 2019 et 2024.
- Taux de croissance annuel moyen de 0,7%.
- Besoin en foncier de 5,8 ha dont 2,2 ha au sein de l'enveloppe urbaine et 3,6 ha en extension urbaine.
- Mixité des formes urbaines avec 30% de logements individuels, 30% de logements intermédiaire et 40% de logements collectifs.
- Objectif de production de 87 logements sociaux dont 15 par an en moyenne.

Potentiel des projets identifiés sur la durée du PLH et au-delà

Code	Nom du projet ou du secteur	Nombre de logements ¹	Dont logement social	Mise en chantier ²	Superficie
220	ZAC Carriere des Amoureux	308	75	Court et moyen terme	20 ha
221	«Chemin de Montval» Ancienne dechetterie	37	37	Moyen terme	6 000 m ²
222	Quartier L'Hopital Avenue des Rives du Parc	18	6	Moyen terme	1 ha
223	Route de Bouillargues	27	27	Court terme	3 000 m ²

Cartographie des secteurs de projets identifiés sur la commune de Garons (Source : PLH)



Gisements fonciers et projets de logements

- | | | |
|--|-------------|------------|
| | Court terme | Temps PLH |
| | Moyen terme | Avant 2025 |
| | Long terme | Après PLH |

Périmètres de protection environnementale

- Site Natura 2000

Plan de Prévention des Risques d'Inondations

- Secteurs inconstructibles
(Zones F-NU, F-u, F-UCU, M-NU et R-NU)

Fond : Direction Générale des Finances Publiques - cadastre 2010;
IGN ROUTE 500; Dossier d'information communal sur les risques
majeurs (DICRIM) DIREN Occitanie.
Cartographie : A'U - Juin 2019.



2.4. Le Plan de Mobilité de Nîmes Métropole

La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole dispose d'un Plan de Mobilité approuvé par délibération du 6 décembre 2007. Ce document de planification fait actuellement l'objet d'une révision qui a été lancée en juillet 2016.

Le Plan de Mobilité de Nîmes Métropole a été arrêté en Conseil Communautaire du 6 novembre 2023.

Le Plan de Mobilité de Nîmes Métropole en cours de révision est construit autour de 7 grands axes qui sont les suivants :

Axe A : Anticiper l'aménagement du territoire en cohérence avec l'organisation des déplacements ;

Axe B : Impulser le changement en faveur des modes actifs ;

Axe C : Rendre les transports collectifs plus attractifs pour tous ;

Axe D : Améliorer l'accessibilité des déplacements ;

Axe E : Maîtriser les flux routiers pour libérer de l'espace au profit des mobilités durables ;

Axe F : Rationaliser le transport de marchandises ;

Axe G : Poursuivre une mise en œuvre collective et efficiente du Plan de Mobilité.

De ces 7 grands axes découlent 24 actions pour répondre aux grands enjeux de mobilité du territoire :

AXE A. Anticiper l'aménagement du territoire en cohérence avec l'organisation des déplacements	
1	Accompagnement des acteurs du territoire vers une meilleure cohérence entre urbanisme et mobilité
2	Evolution des politiques de stationnement dans les communes
AXE B. Impulser le changement en faveur des modes actifs	
3	Constitution d'un maillage cyclable en lien avec le Plan Vélo
4	Développement de services et de mesures incitatives pour les vélos
5	Amélioration du confort des modes actifs et de la lisibilité des itinéraires
AXE C. Rendre les transports collectifs plus attractifs pour tous	
6	Vers un système de RER métropolitain avec un maillage de pôles d'échanges multimodaux
7	Affirmation d'un réseau de lignes fortes connectées aux parkings relais
8	Encourager la transition énergétique : évolution vers un parc roulant moins polluant
Axe D. Améliorer l'accessibilité des déplacements	
9	Poursuite et développement des démarches de mise en accessibilité des réseaux de transport collectif
10	Amélioration de l'accès aux services de mobilité des personnes à mobilité réduite habitant les territoires des quartiers prioritaires de la politique de la ville et les territoires ruraux
11	Développement de hubs de mobilité
12	Faciliter l'accès à la mobilité pour tous
13	Amélioration des conditions de voyage tous réseaux

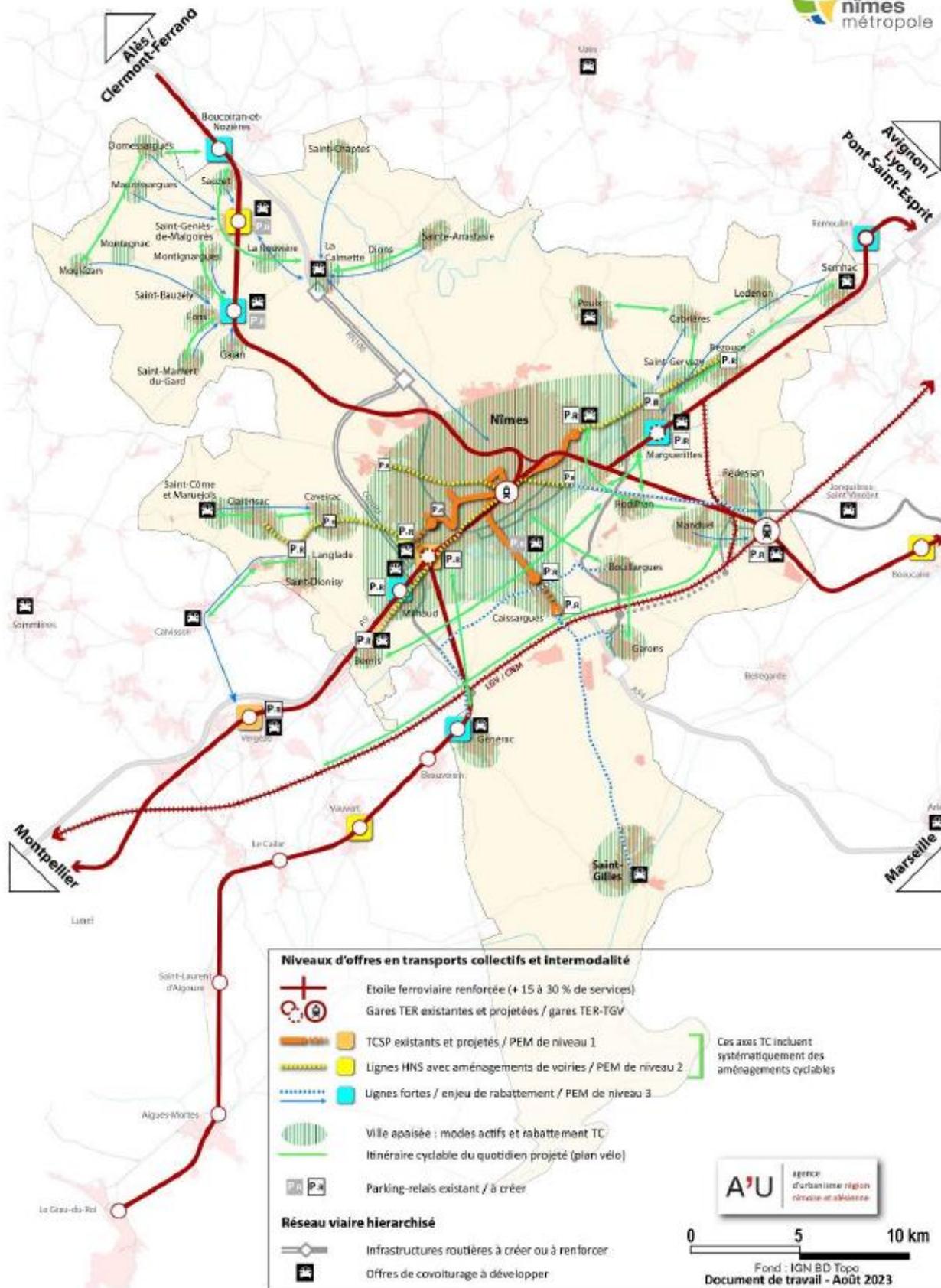
AXE E. Maîtriser les flux routiers pour libérer de l'espace au profit des mobilités durables	
14	Mise en œuvre d'une programmation cohérente des projets routiers
15	Requalification des entrées de ville, des principaux boulevards et des centres bourgs en faveur des modes alternatifs à la voiture
16	Développement du covoiturage et de l'autopartage
17	Etude du développement des nouveaux usages des grandes infrastructures routières sur les grands corridors de déplacement
18	Bâtir une stratégie Zone à Faible Emission - mobilité (ZFE-m) / Territoire de vigilance
AXE F. Rationaliser le transport de marchandises	
19	Actions en faveur d'une logistique durable
20	Accompagner les professionnels dans leur transition énergétique
AXE G. Poursuivre une mise en œuvre collective et efficiente du Plan De Mobilité	
21	Mise en place d'une gouvernance de suivi du Plan De Mobilité
22	Développement du conseil en mobilité
23	Partager une culture commune au sein du club mobilité partenarial de l'Agence d'urbanisme, région nîmoise et alésienne
24	Création d'un observatoire de suivi du Plan De Mobilité

Le Plan de Mobilité prévoit des grands enjeux qui vont concerner la commune de Garons :

- Le renforcement de la ligne ferroviaire à grande vitesse ;
- Le renforcement de deux grandes infrastructures routières existantes, l'A54 et la RD 442 ;
- La création d'un itinéraire cyclable du quotidien qui permettra de relier la commune de Garons avec la commune de Bouillargues ;
- Le renforcement des modes actifs et le rabattement des transports en communs.

Cartographie des enjeux du Plan de Mobilité de Nîmes Métropole à horizon 2032, Source : PDM

Plan de Mobilité Nîmes Métropole 2032 - Armature intermodale



2.5. Le SDAGE et le SAGE

Le SDAGE Rhône Méditerranée Corse 2022-2027

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Institué par la loi sur l'eau de 1992, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la directive cadre sur l'eau et de la loi sur l'eau et des objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines).

L'atteinte du « bon état » en 2021 est un des objectifs généraux, sauf exemptions (reports de délai, objectifs moins stricts) ou procédures particulières (masses d'eau artificielles ou fortement modifiées, projets répondant à des motifs d'intérêt général) dûment motivées dans le SDAGE.

Il détermine aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques, afin de réaliser les objectifs environnementaux, ainsi que les sous-bassins hydrographiques pour lesquels un SAGE devra être réalisé (Source : EauFrance.fr)

Les SDAGE et les SAGE s'imposent aux autorités administratives. Les programmes et décisions administratives afférant au domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec leurs dispositions. La commune de Garons est concernée par les dispositions du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse.

Révisé tous les 6 ans, le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée fixe les grandes orientations d'une bonne gestion de l'eau et des milieux aquatiques sur les bassins versants du Rhône, de ses affluents et des fleuves côtiers formant le grand bassin Rhône-Méditerranée.

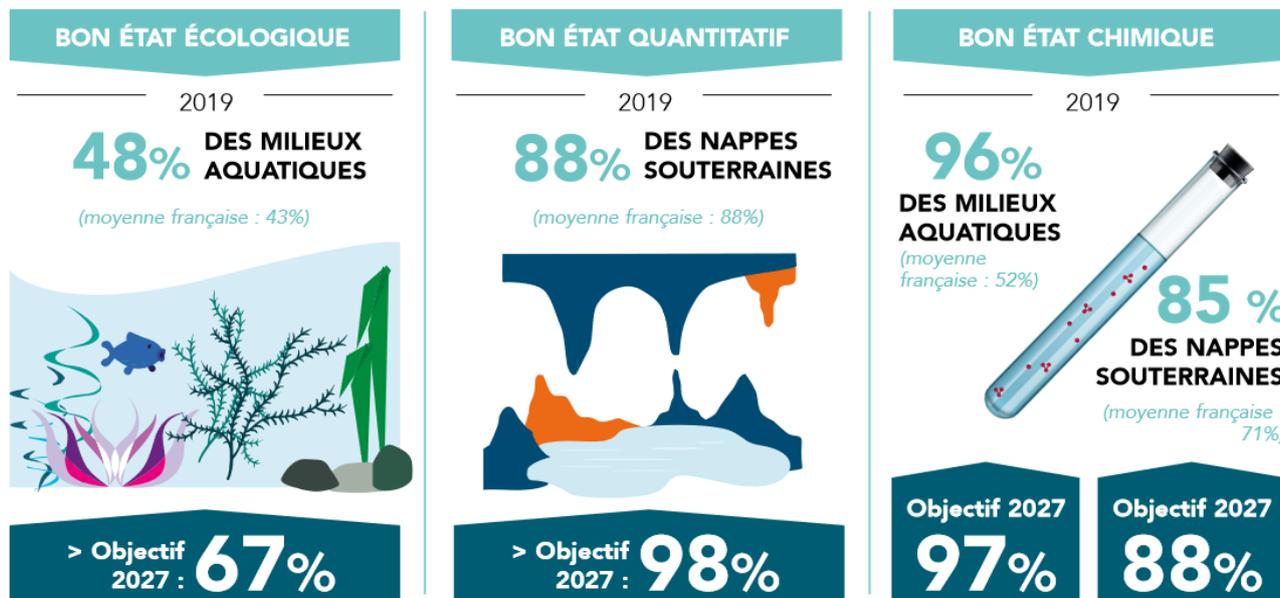
Pour sa dernière version approuvée le 18 mars 2022, les acteurs de l'eau des territoires (structures locales de gestion de l'eau, collectivités, chambres consulaires, associations, etc.) ont été étroitement associés à l'élaboration des documents, aux différentes étapes de concertation technique et politique et de consultation.

Le public et l'ensemble des acteurs ont notamment contribué à la réflexion dans le cadre des consultations sur les grands enjeux du bassin de novembre à mai 2019 puis sur les projets de SDAGE et de programme de mesures de mars à août 2021.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée a défini 9 orientations fondamentales :

- Adaptation au changement climatique : privilégier les approches préventives devant les approches curatives anticipées ;
- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- Enjeux sociaux et économiques : intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- Gestion locale et gestion intégrée des enjeux : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;
- Lutte contre les pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ;
- Fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- Equilibre quantitatif : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Pour chaque orientation, le SDAGE met en œuvre des mesures et dispositifs favorisant l'amélioration de la qualité des eaux afin d'obtenir les résultats suivants à l'issue du plan 2022 – 2027 (Source : plaquette de présentation du SDAGE) :



L'objectif du projet de SDAGE est de préserver et de restaurer la ressource en eau et les milieux aquatiques, en déclinaison de la directive-cadre européenne sur l'eau. Sa plus grande ambition est d'augmenter d'au moins 20 points de pourcentage les milieux aquatiques en bon état écologique en 2027 par rapport à l'état évalué en 2019, soit un objectif de 67 %.

Pour rappel, Le bon état permet notamment aux milieux aquatiques de fournir à la population des services durables : fourniture d'eau, régulation des cycles hydrologiques (crues/sécheresses), pêche, baignade et loisirs nautiques, biodiversité. Il contribue à la préservation de la santé humaine.

Pour les eaux superficielles (rivières, plans d'eau, eaux littorales), l'évaluation du bon état repose sur deux composantes :

- L'état écologique, évalué essentiellement selon des critères biologiques (composition et structure des peuplements de poissons et d'invertébrés, de la flore aquatique) et des critères physicochimiques (azote, phosphore, consommation d'oxygène par la matière organique, etc.) ;
- L'état chimique, au regard du respect de normes de qualité environnementale des eaux pour 50 substances qualifiées de « prioritaires » et « prioritaires dangereuses » (pesticides, solvants chlorés, métaux, etc.).

Pour les eaux souterraines, le bon état est atteint si les critères de quantité (équilibre entre prélèvements et alimentation de la nappe) et de qualité chimique de l'eau sont respectés.

2.6. Le SAGE Vistre – Nappes Vistrenque et Costières

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)

Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) est un outil de planification, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, il vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Délimité selon des critères naturels, il concerne un bassin versant hydrographique ou une nappe. Il repose sur une démarche volontaire de concertation avec les acteurs locaux. (Source : gesteau.fr)

La commune est incluse dans le périmètre du SAGE « Vistre – Nappes Vistrenque et Costières », approuvé par arrêté préfectoral le 14 avril 2020.

Le schéma est porté par le Syndicat Mixte d'Établissement Public Territorial de Bassin Vistre Vistrenque.

Les principaux enjeux sont les suivants :

- Assurer une gestion en bien commun des nappes d'eau souterraines afin de permettre leur préservation et leur utilisation pérenne, avec pour usage privilégié l'alimentation en eau potable, et prévenir les éventuels conflits d'usages à venir.
- Lutter contre les inondations et améliorer la qualité des eaux superficielles en redonnant aux cours d'eau une morphologie permettant un fonctionnement naturel et l'accueil d'une vie écologique satisfaisante.
- Favoriser la réappropriation du bassin versant par la population.

Les thèmes majeurs sur le territoire sont :

Nappes d'eau souterraines de la Vistrenque et des Costières :

- o Pollution nitratée d'origine agricole depuis environ 20 ans,
- o Contamination préoccupante mais non généralisée par les pesticides,
- o Nombreux captages d'eau potable sans DUP,
- o Aucune gestion globale et équilibrée des prélèvements d'eau.

Et notamment pour le bassin versant du Vistre :

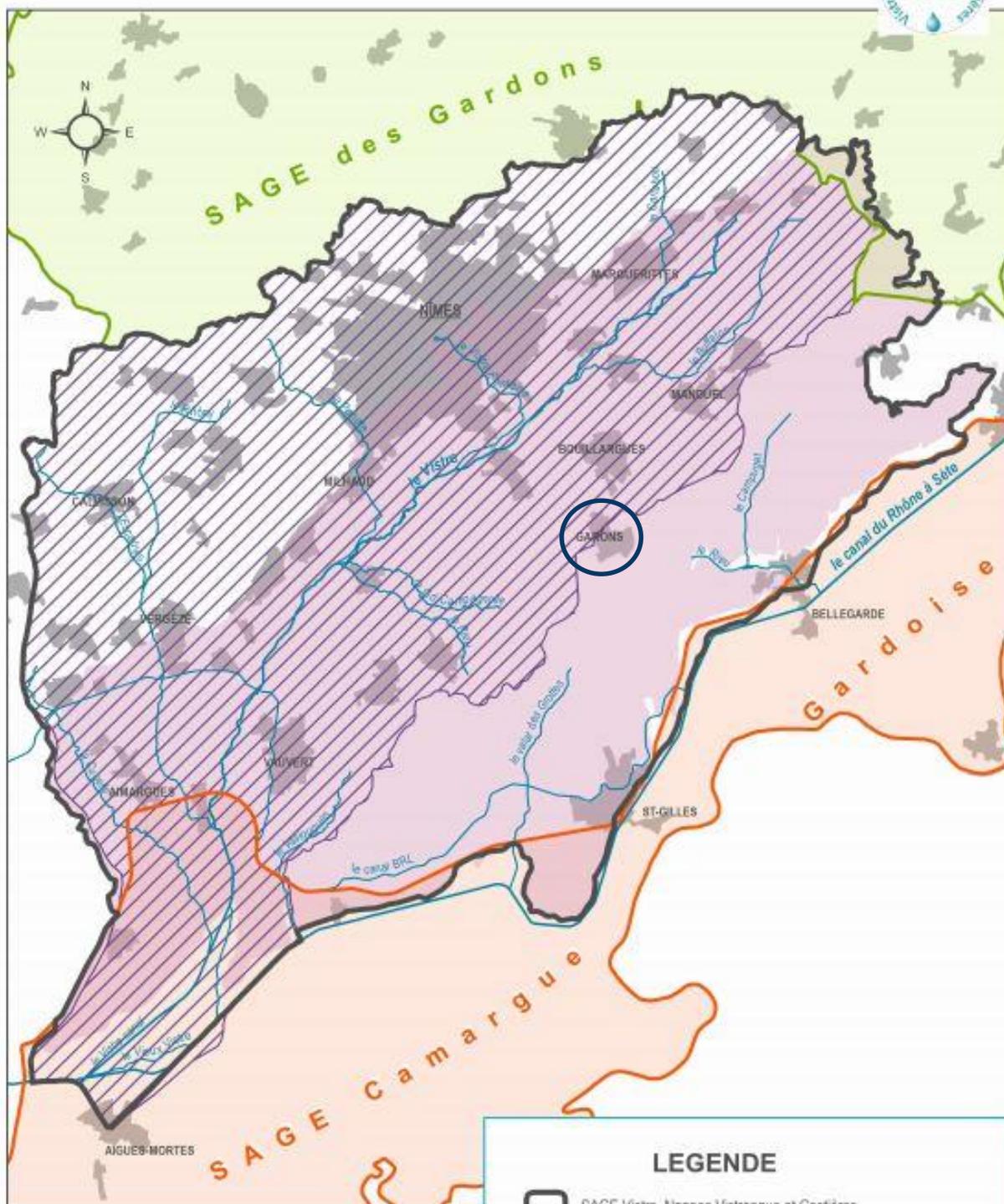
- Gestion des apports en crue : recalibrage et artificialisation des cours d'eau depuis environ 50 ans, accentuant les risques d'inondation,
- Problèmes de qualité des eaux et eutrophisation (classé zone sensible au titre de la Directive Eaux Résiduaires Urbaines) : pollution par les rejets agricoles (nitrates, pesticides), domestiques (stations d'épuration) et industriels (caves vinicoles),
- Fonctionnement naturel des cours d'eau altéré : disparition de la végétation.

Le SAGE comprend un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et un Règlement.

La révision générale du PLU de Garons doit être :

- **Compatible** avec Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE,
- **Conforme** avec le règlement du SAGE.

04 PERIMETRE SAGE



Source : EPTB Vistre, SIMNVC, SMAE des Gardons, SM Camargue Gardoise
Réalisation : EPTB Vistre - SIMNVC
Date : septembre 2018

LEGENDE

-  SAGE Vistre, Nappes Vistrenque et Costières
-  périmètre hydrographique du bassin versant du Vistre
-  périmètre des nappes Vistrenque et Costières

2.7. Règlement de voirie départemental du Gard

Le règlement de voirie du conseil départemental du Gard a été approuvé par délibération de l'assemblée départementale en séance du 30 juin 2023.

Le présent règlement fixe l'étendue des obligations du Département en matière de conservation et d'entretien des éléments constitutifs du domaine public routier départemental, et détermine les modalités de son occupation par les tiers notamment lorsqu'ils exécutent des travaux. Il reprend les textes législatifs et réglementaires, dont ceux issus du Code de la voirie routière, et expose les prescriptions particulières que le Département souhaite voir appliquer pour la gestion de son domaine routier.

Il est construit autour de quatre grands chapitres :

Chapitre 1 : Domanialité ;

Chapitre 2 : Occupation du domaine public routier départemental par des tiers ;

Chapitre 3 : Immeubles et ouvrages en bordure du domaine public routier départemental ;

Chapitre 4 : Gestion, police et conservation du domaine public routier départemental.

Le règlement départemental de voirie du Gard fixe également des règles en matière de marges de retrait par rapport aux voies départementales. Les règles de recul sont les suivantes :

Extrait du règlement départemental de voirie concernant les marges de retrait en fonction de la typologie du réseau routier (Source : Règlement départemental de voirie – Conseil Départemental du Gard)

Routes à Grande Circulation	Réseau structurant	Réseau de liaison
<p><u>Référence loi Barnier n°95-101 du 2 février 1995</u></p> <p>Dans le cadre des exceptions prévues par la loi Barnier, ou en cas d'étude d'entrée de ville, il convient d'appliquer la marge de retrait afférente à la catégorie du réseau (structurant ou de liaison)</p>	<p>25 m par rapport à l'axe de la chaussée (15 m en zone de montagne)</p>	<p>25 m par rapport à l'axe de la chaussée (15 m en zone de montagne)</p>

Réseau de proximité	Voies vertes
<p>15 m par rapport à l'axe de la chaussée (10 m en zone de montagne)</p>	<p>15 m par rapport à l'axe de la chaussée (10 m en zone de montagne)</p>

3. DEMOGRAPHIE

La population prise en compte dans le diagnostic ci-après est la population municipale de la commune de Garons. La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle (au sens du décret n°2003-485) sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

La population comptée à part comprend certaines personnes dont la résidence habituelle (au sens du décret) est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune :

- Les mineurs dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune.
- Les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève de l'une des catégories suivantes :
 - Services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ;
 - Communautés religieuses ;
 - Casernes ou établissements militaires.
- Les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études.
- Les personnes sans domicile fixe rattachées à la commune au sens de la loi du 3 janvier 1969 et non recensées dans la commune.

3.1. Une croissance démographique constante

Au fil des recensements INSEE, la population de Garons a connu une croissance constante marquée par des accélérations périodiques :

- **Entre 1968 et 1975** : La commune est passée de 1 317 habitants à 2 049 habitants soit une variation annuelle moyenne de 6,5%
- **Entre 1982 et 1990** : La commune est passée de 2 788 habitants à 3 648 habitants, soit une variation annuelle moyenne de 3,4%
- **Entre 2009 et 2014** : La population est passée de 4 442 à 4 726 habitants, soit une variation annuelle moyenne de 1,2 %.

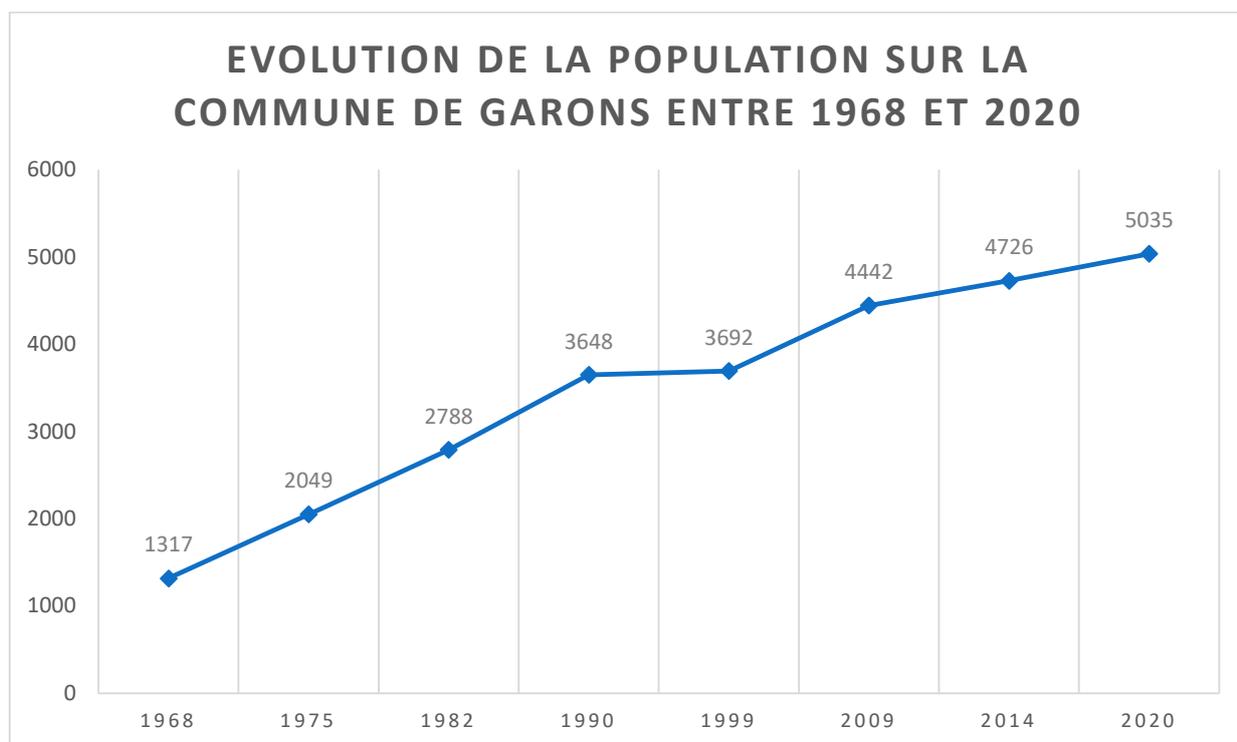
En 2020, la commune de Garons comptabilise 5 035 habitants.

Sur les vingt dernières années, la variation annuelle moyenne oscille entre **1 et 2%**.

Evolution du nombre d'habitants par an sur la commune de Garons entre 1968 et 2020 (Source : INSEE RP)

	1968- 1975	1975- 1982	1982- 1990	1990- 1999	1999- 2009	2009- 2014	2014- 2020
Evolution du nombre d'habitants par an	+732	+739	+860	+50	+750	+284	+309
Taux de croissance annuel moyen	6,5%	4,5%	3,4%	0,1%	1,9%	1,2%	1,1%

Source : INSEE RP



Source : INSEE RP 2020

Le dernier recensement INSEE met en avant une croissance démographique importante entre 1968 et 1990 puis un ralentissement de la croissance entre 1990 et 1999. Au début des années 2000, la population s'accroît de nouveau pour atteindre environ 4 500 habitants en 2009 et un peu plus de 5 000 habitants en 2020.

Le recensement INSEE de 2023

La commune de Garons a connu un fort développement depuis 2020 (dernier recensement INSEE officiel).

Le recensement de la population au 19 février 2024 est le suivant :

- 5269 habitants + Résidents : foyer 19 personnes + maison de retraite 67 personnes
- **5 355 habitants au total** (contre 5 035 habitants en 2020)
- **2 420 logements** (contre 2 039 logements en 2020)

Ces données sont très importantes car elles marquent une évolution forte entre 2020 et 2024. Elles seront prises en considération lors de la phase de projection démographique.

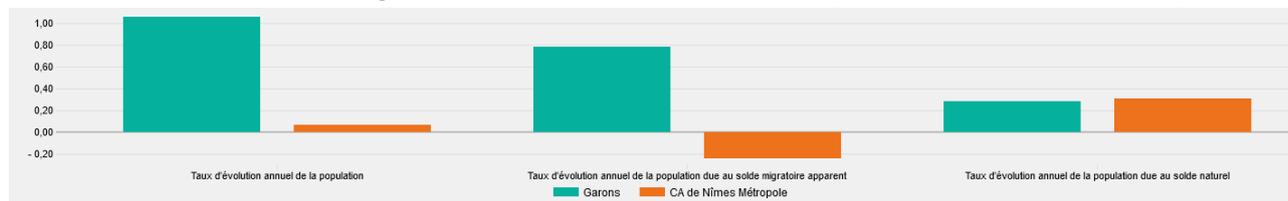
3.2. Une croissance qui fluctue en fonction du solde migratoire

La croissance démographique de la commune est principalement portée par un solde migratoire positif depuis 1968 (hors 1990-1999 avec un solde migratoire négatif de -0,56%).

Depuis 1999, selon les données de l'INSEE, le solde naturel, bien que positif, a toujours été plus faible que le solde migratoire.

Sur la période 2014-2020, le solde migratoire est de 0,78%. A contrario, le solde naturel est quant à lui plus faible sur cette période intercensitaire avec 0,28%.

Evolution du solde migratoire et naturel entre 2014 et 2020 (Source : INSEE RP 2014-2020)



Evolution du taux de variation annuel de la population

Source : INSEE RP 2020

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle en %	6,5	4,5	3,4	0,1	1,9	1,2	1,1
Du au solde naturel en % (natalité/mortalité)	1,5	1,2	1,1	0,7	0,7	0,2	0,3
Du au solde migratoire en % (entrée/sortie)	5,1	3,3	2,3	-0,6	1,1	1,0	0,8

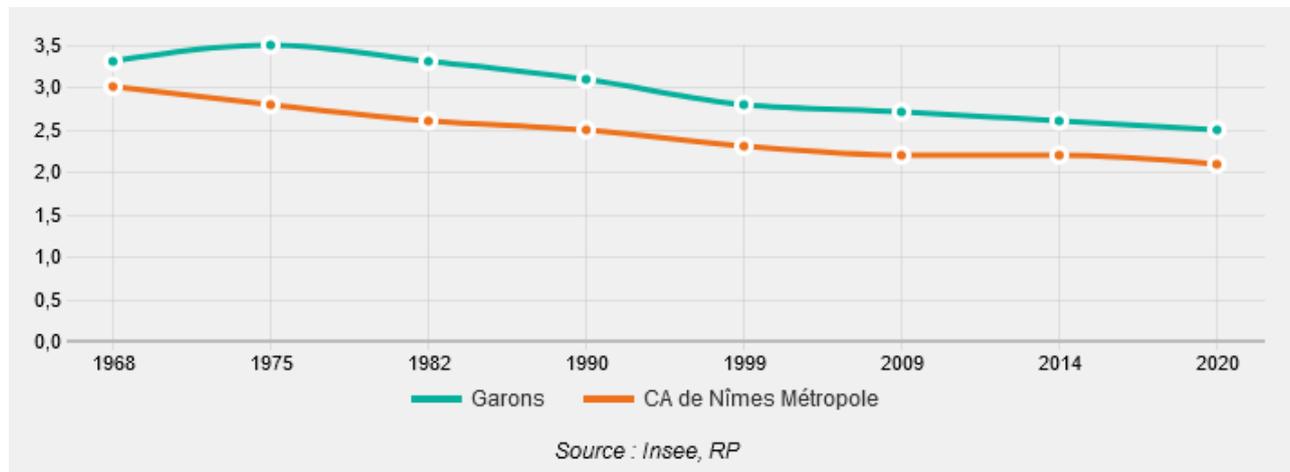
Solde migratoire : le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

Solde naturel : le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

3.3. Un desserrement des ménages qui se poursuit

Les ménages représentent les occupants d'un même logement, sans qu'il n'y ait nécessairement de lien de parenté.

Evolution du nombre d'occupants par ménages sur la commune de Garons et à l'échelle de la CA de Nîmes Métropole (Source : INSEE RP)



La taille des ménages connaît de manière générale une lente décroissance en France. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement » et traduit la transformation de la structure des ménages : augmentation du nombre de divorces, familles monoparentales, décohabitation des jeunes...

Garons ne déroge pas à cette règle et suit la tendance générale, que l'on retrouve également à l'échelle départementale et intercommunale.

La décroissance qui était très forte dans les années 70 à 80 tend à ralentir et à se stabiliser depuis 2009 (entre 2,75 et 2,55 occupants par ménages).

Ainsi en 10 ans entre 2009 et 2020, la taille moyenne des ménages à Garons s'est réduite de seulement 0,2 personne pour atteindre **2,55 personnes par ménage en 2020**.

Au niveau de la communauté d'agglomération, pour cette même année, le ménage moyen est de 2,14 personnes, soit 0,4 occupants par ménage de moins que sur la commune de Garons.

3.4. Une population principalement composée de grands ménages

Typologie des ménages en 2020 sur la commune de Garons ainsi que sur la CA de Nîmes Métropole
(Source : INSEE RP 2020)

Indicateurs	Garons	CA de Nîmes Métropole
Part des ménages d'une seule personne (%)	22,7 ▼	39,2
Part des ménages dont la famille principale est formée d'un couple sans enfant (%)	32,1 ▲	24,8
Part des ménages dont la famille principale est une famille monoparentale (%)	9,5 ▼	11,2
Part des ménages dont la famille principale est formée d'un couple avec enfant(s) (%)	34,7 ▲	23,0

La majorité des « Garonnais » vivent dans une famille de type « couples avec enfants » (34,7% en 2020) et dans une famille de type « couples sans enfants » (32,1% en 2020).

Le reste de la population sur la commune de Garons est composée de personnes seules (22,7%) et de familles monoparentales (9,5%). Ces types de ménages sont néanmoins en baisse sur la commune par rapport à 2014.

En comparaison avec Nîmes Métropole, on recense beaucoup plus de ménages composés d'une seule personne à l'échelle de l'agglomération que sur la commune de Garons. En revanche, la part des couples sans enfants et avec enfants est moins représentée sur l'agglomération de Nîmes.

3.5. Une population qui reste jeune

Garons est une commune qui recense une population qui est assez équilibrée au niveau de l'âge avec environ 15 à 20% de la population répartie dans chaque tranche d'âges sauf pour les plus de 75 ans qui représente 8,5%. Néanmoins, les tranches d'âges qui sont les plus représentées sont les 0-14 ans et les 15-59 ans.

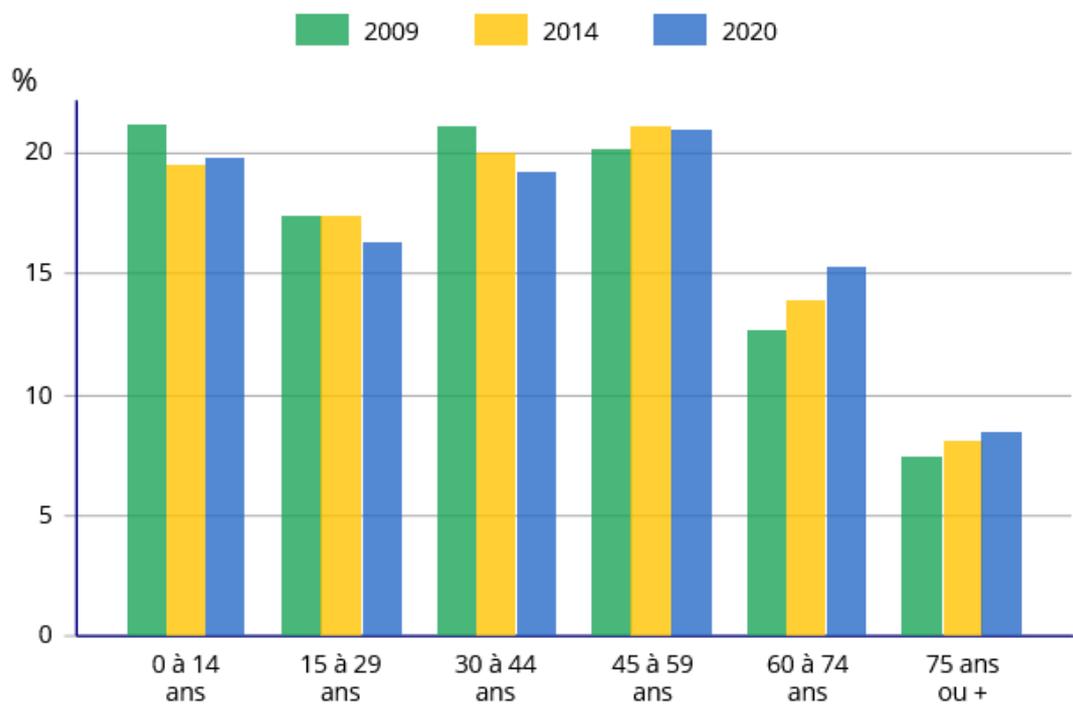
Au niveau de l'évolution des tranches d'âges sur les 6 dernières années (2014-2020), la quasi-totalité des catégories d'âges ont augmentées sur la commune de Garons sauf la tranche d'âge des 15 à 29 ans qui a connu une diminution de 2 habitants sur cette période intercensitaire (821 en 2014 contre 819 en 2020).

Concernant l'indicateur de jeunesse sur la commune de Garons, il est de 111 (111 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans).

Nombre d'habitants grandes tranches d'âges entre 2009 et 2020 (Source : INSEE RP 2009, 2014, 2020)

	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	+ de 75 ans
2009	941	773	936	896	561	334
2014	920	821	946	999	656	383
2020	999	819	966	1 055	768	427

Part de la population par grandes tranches d'âges entre 2009 et 2020 (Source : INSEE RP 2009, 2014, 2020)



3.6. Synthèses des enjeux sociodémographiques

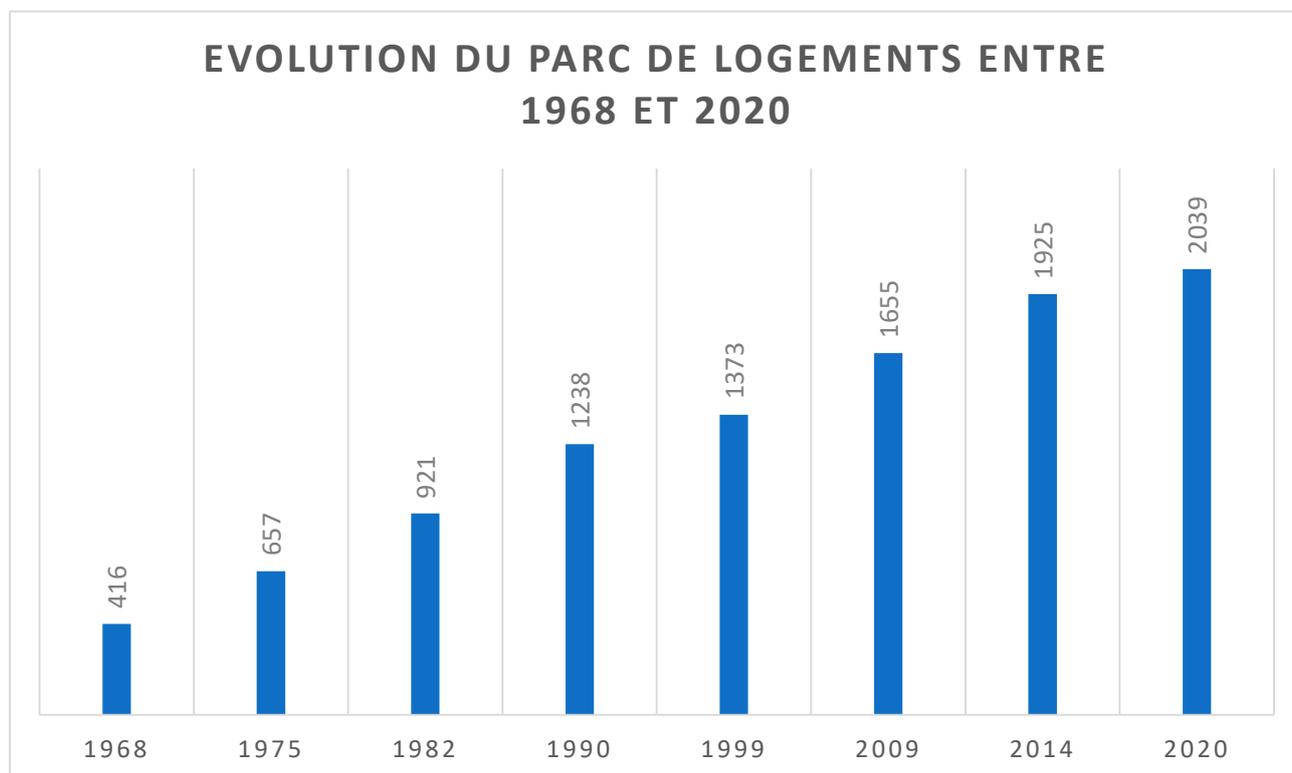
Atouts	Points de vigilance	Enjeu pour le PLU
<p>Une pyramide des âges équilibrée</p> <p>Une commune familiale avec une majorité de couples avec enfants</p> <p>Une commune attractive avec un taux de croissance annuel moyen positif lié à un important solde migratoire</p> <p>La prépondérance des familles assure un renouvellement des classes d'âge et un vieillissement modéré de la population</p>	<p>Fortes variations du solde migratoire et de la croissance démographique</p>	<p>Maîtriser l'accueil de la nouvelle population en tenant compte des capacités d'accueil du territoire</p>

4. HABITAT

Les données de l'analyse de l'habitat sont issues des recensements INSEE 2020.

4.1. Caractéristiques générales du parc de logement

Le parc de logement de la commune a connu une croissance continue au fil des recensements INSEE. Il atteint **2 039 logements en 2020** soit 114 logements supplémentaires par rapport à 2014.



Source : INSEE RP 2020

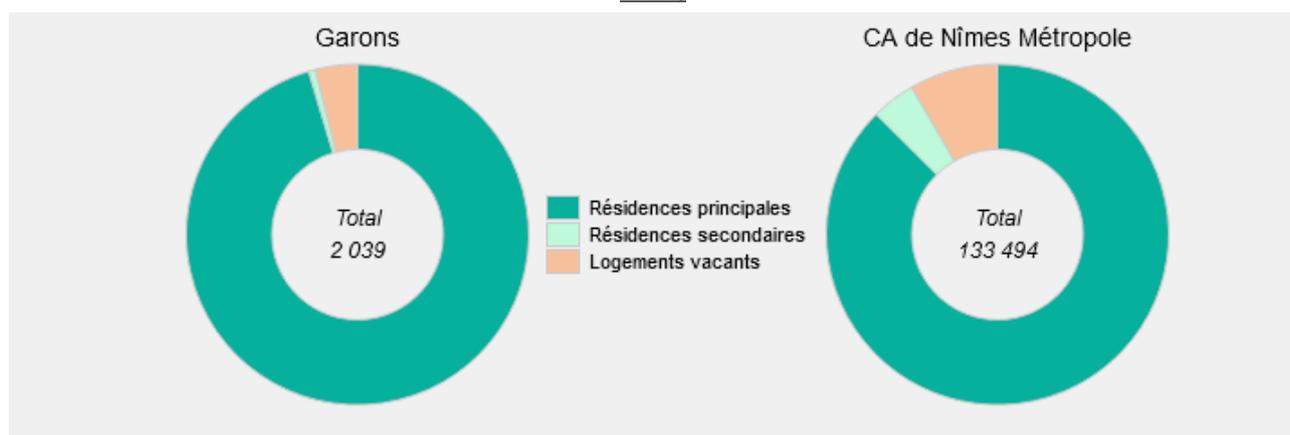
4.2. Un parc de logements principalement destiné au résidentiel

Le parc de logements est principalement composé de **résidences principales qui représentent 95,4% du parc total en 2020**. Le taux de résidences principales oscille depuis 2009 autour de 93 à 95%.

Les résidences secondaires sont très faiblement représentées dans le parc de logements. En 2020, elles représentent 13 logements soit **0,7% du parc total**. Néanmoins, on note une augmentation entre 2009 et 2020 avec un taux qui a augmenté de 0,3 point (0,4% de résidences secondaires en 2009).

La part de la vacance immobilière est également faible sur la commune avec 81 logements vacants soit 4% du parc total. La part des logements vacants est en baisse par rapport à 2014 (6,2% soit 120 logements vacants en 2014). On note entre 2012 et 2017 une augmentation sensible de la part des logements vacants d'après l'INSEE.

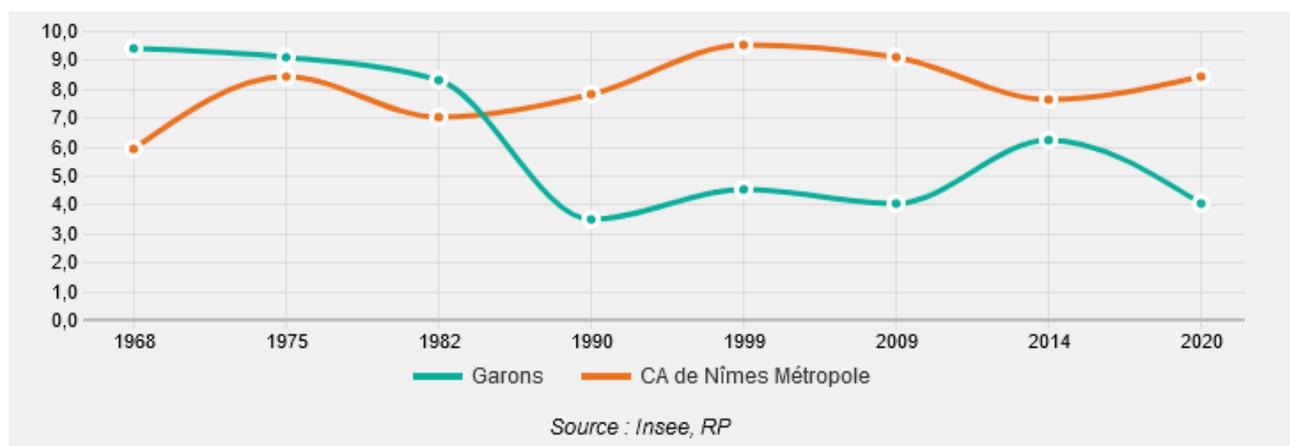
Part des logements en 2020 sur la commune de Garons et sur la CA de Nîmes Métropole (Source : INSEE RP 2020)



En comparaison avec la communauté d'agglomération de Nîmes Métropole, la commune de Garons a une part de résidences principales plus importante que l'EPCI mais une part de résidences secondaires plus faible (4,2% de résidences secondaires sur Nîmes Métropole).

La part de logements vacants est également plus faible sur la commune de Garons (4% sur Garons contre 8,4% sur Nîmes Métropole). Cette tendance est observable depuis 1990, période où le taux de vacance immobilière sur la commune de Garons est devenu inférieur à celui de l'agglomération Nîmoise.

Evolution de la vacance sur la commune de Garons et sur Nîmes Métropole entre 1968 et 2020 (Source : INSEE RP)



4.3. Une offre dominée par les logements individuels et de grande taille

L'habitat individuel domine largement l'offre en logement de la commune avec **80,5% du parc total**. L'habitat collectif représente quant à lui seulement 18,9% du parc en 2020. Cette répartition est en légère baisse, l'habitat individuel représentait plus de 83% du parc en 2009.

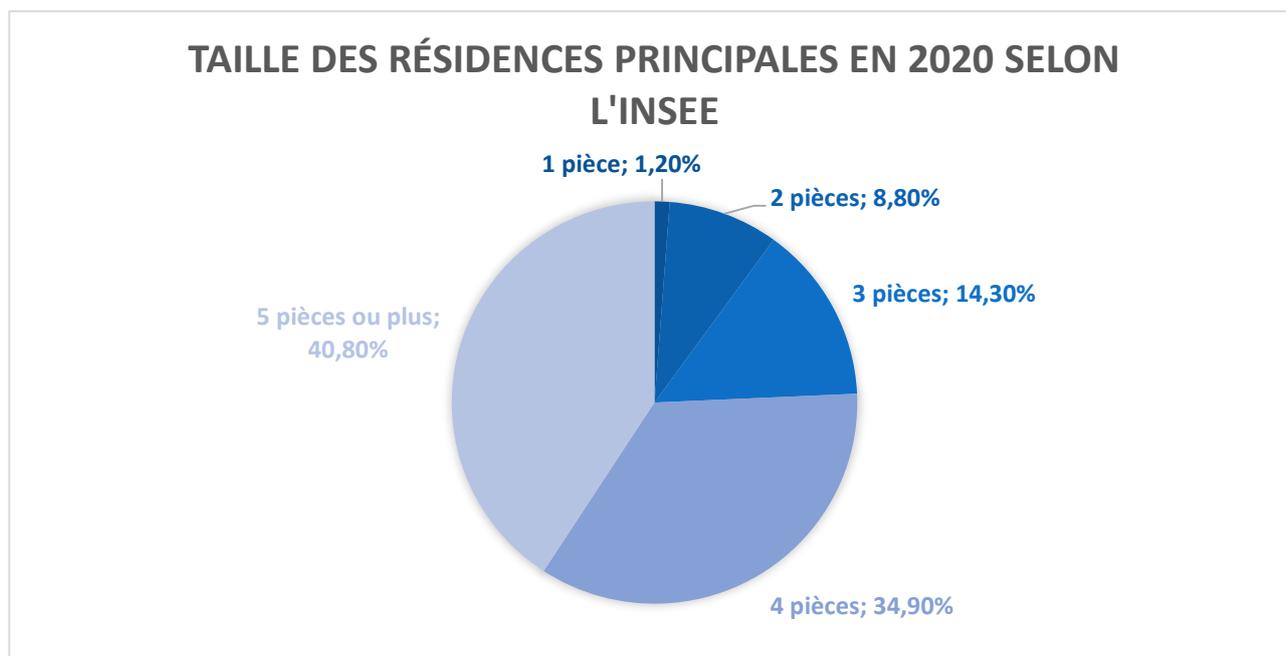
En comparaison, à l'échelle intercommunale (Nîmes Métropole), l'habitat individuel représente 49,8% du parc.

De ce fait, la commune possède globalement un parc de résidences principales de grandes tailles. En moyenne les résidences font 4,3 pièces en 2020. Au niveau de Nîmes Métropole, la moyenne est à 3,7 pièces par logement.

Sur la commune de Garons, les logements individuels de type maisons sont globalement plus grands avec en moyenne 4,6 pièces, et les appartements font en moyenne 2,7 pièces.

Nombre moyen de pièces des résidences principales

	Garons		Nîmes Métropole	
	2009	2020	2009	2020
Ensemble des résidences principales	4,3	4,3	3,8	3,7
Maisons	4,6	4,6	4,6	4,6
Appartements	2,8	2,7	3	2,9

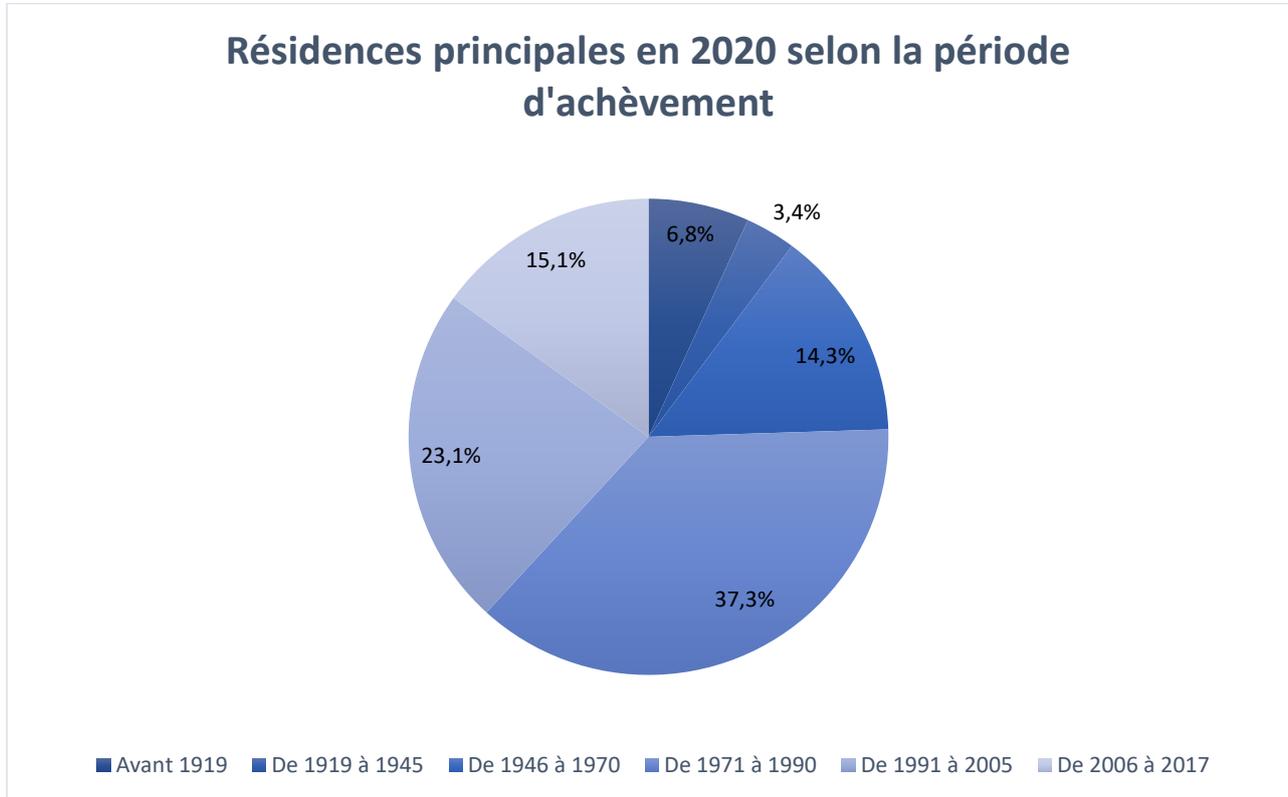


Au niveau de la typologie des logements, la commune compte principalement **des grands logements avec plus de 75,7% de logements de 4 pièces ou plus** à contrario des petits logements (1,20% de studios et 23% de logements T2/T3). Ces données sont représentatives de l'analyse de la typologie des ménages et de la part des habitations individuelles. Au niveau de la moyenne à l'échelle de l'intercommunalité, la répartition est plus équilibrée avec environ 38,6% pour les 2/3 pièces et 55,9% pour les 4/5 pièces.

4.4. Caractéristiques du parc de logements anciens

Dans le parc des logements construits avant 2017, la grande majorité des logements ont été construits après 1971 avec plus de **37,3% des logements qui ont été construits entre 1971 et 1990**, **23,1% qui ont été construits entre 1991 et 2005** et **15,1% entre 2006 et 2017**.

Les logements les plus anciens (avant 1919) représentent 6,8% du parc et on remarque que très peu de logements ont été construits dans l'entre-deux-guerres (3,4%) qui correspond à une période de stagnation de l'urbanisation sur la commune.



Les logements anciens sont principalement situés dans le centre historique de Garons et le long de la rue de la Fontaine. La carte ci-après expose les différentes périodes de construction des logements en fonction de leur localisation.

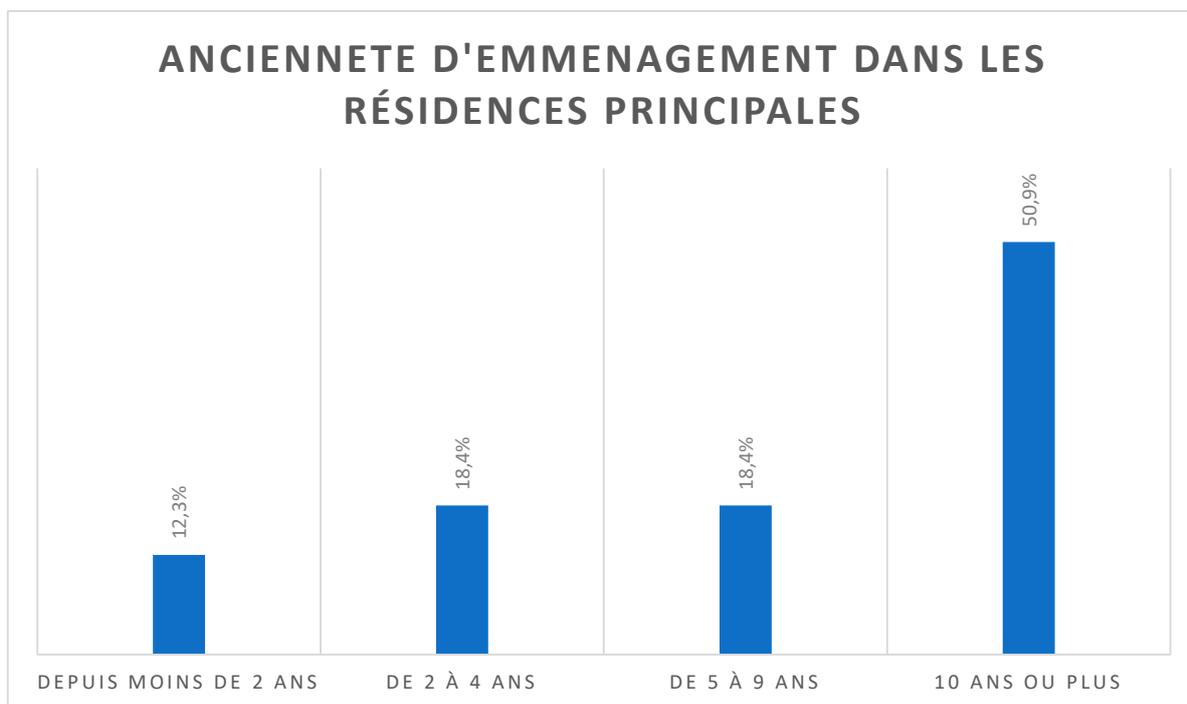
Cartographie des périodes de constructions sur la commune de Garons

Source : Observatoire National des Bâtiments



4.5. Des résidents attachés à leur commune

La population des résidences principales présente un fort attachement à la commune avec plus de **50,9% des personnes qui résident sur la commune depuis plus de 10 ans**. La dynamique d'emménagement récente sur la commune n'est pas très marquée avec environ 12,3% des résidents arrivés sur la commune depuis moins de 2 ans.



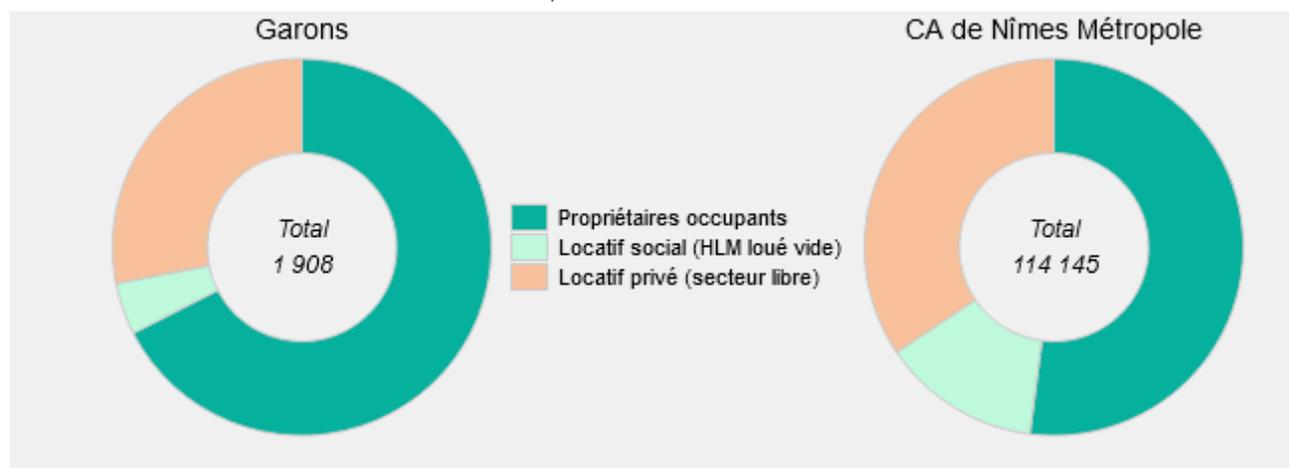
4.6. Une commune de propriétaires

Les habitants de Garons sont pour près de **67% propriétaires** de leur logement. La part des locataires est de 32,6% sur la commune dont 28% de locataires privés et 4,5% de locataires de logements sociaux.

Statut d'occupation : le statut d'occupation du logement définit la situation juridique du ménage concernant l'occupation de sa résidence principale. On distingue trois statuts principaux :

- le statut de propriétaire s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété ;
- le statut de locataire, sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent ;
- le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer.

Part des résidences principales selon le statut d'occupation sur la commune de Garons et sur Nîmes Métropole entre 1968 et 2020



(Source : INSEE RP)

La représentation des propriétaires est beaucoup plus forte dans la commune qu'au niveau de la moyenne à l'échelle de Nîmes Métropole où 52% des résidents sont propriétaires.

4.7. Le parc de logements sociaux locatifs

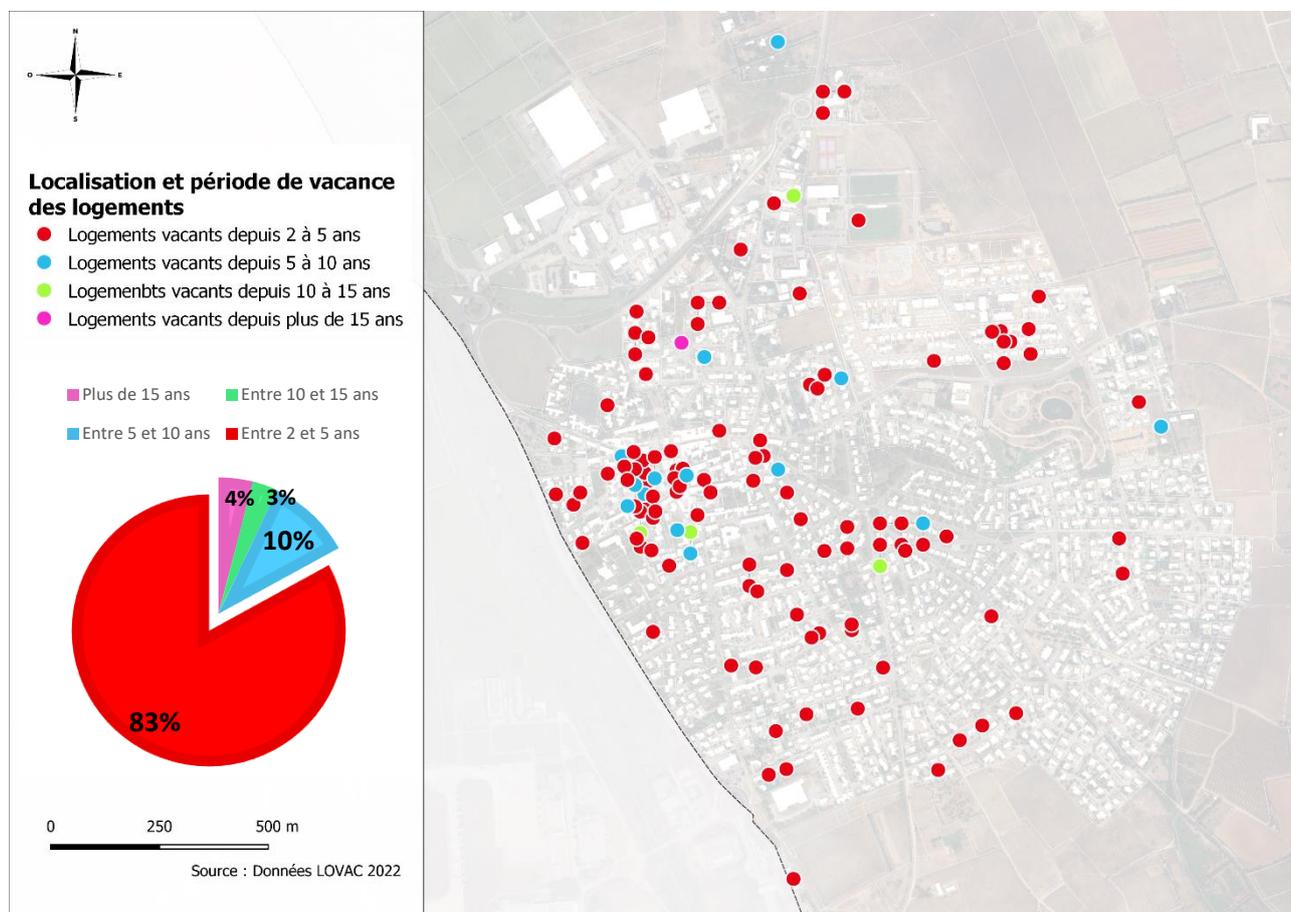
La commune de Garons dénombre un total de **199 logements sociaux au 01 janvier 2023 soit 9,7% du parc total**. La commune de Garons est **soumise à l'obligation d'atteindre 25% de logements sociaux sur son territoire (loi SRU)**. Les logements sociaux sont principalement des T3 et des T4. Parmi les 199 logements sociaux, 175 sont des logements HLM et SEM, 3 sont des logements loués par des bailleurs privés et 21 sont des logements foyers.

4.8. Localisation des logements vacants sur la commune de Garons

D'après les données de l'INSEE de 2020, la commune de Garons comptabilise environ 80 logements vacants sur l'ensemble de son parc locatif.

La carte des données LOVAC ci-dessous identifie l'ensemble des logements vacants sur la commune de Garons en fonction de l'année de vacance :

Localisation des logements vacants et période de vacance en 2022 selon les données LOVAC



Cartographie des logements vacants dans le centre-historique (Source : LOVAC 2022)



4.9. Synthèse des enjeux sur le logement

Atouts	Points de vigilance	Enjeu pour le PLU
Un parc de logement relativement récent Des logements confortables Une population attachée à la commune et à son logement	Une faible part de logements locatifs sociaux Une tension immobilière forte (taux de vacance faible mettant en avant une tension immobilière)	Renouveler et diversifier le parc de logement pour s'adapter aux besoins actuels et futurs Développer le parc de logements locatifs sociaux

5. ECONOMIE

5.1. Analyse des caractéristiques économiques

Les données de l'analyse économique sont issues des recensements INSEE 2020.

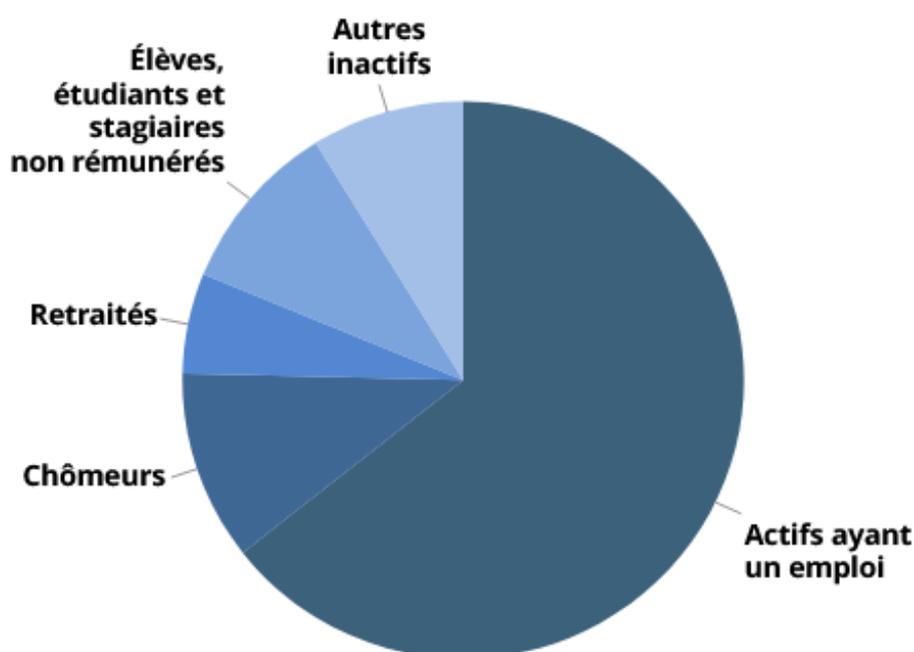
Des indicateurs d'emploi favorables et stables

La population de Garons est majoritairement représentée par une **population d'actifs avec 75,3% en 2020 dont 64,3% d'actifs ayant un emploi** parmi la catégorie des 15 ans ou plus. Par rapport à 2009, la part des actifs a augmenté de 4,4 points dont une augmentation de 1,7 point pour les actifs ayant un emploi et de 2,7 points pour les chômeurs.

La part des personnes sans activité professionnelle est de 18,8% en 2020 soit une baisse de 2,6 points par rapport à 2009 (21,4% en 2009). La catégorie des personnes sans activité professionnelle comprend les inactifs mais également les étudiants de 15 ans et plus.

La catégorie des retraités représente une part peu importante avec 5,8%, en baisse de 1,9 point entre 2009 et 2020 (7,7% en 2009).

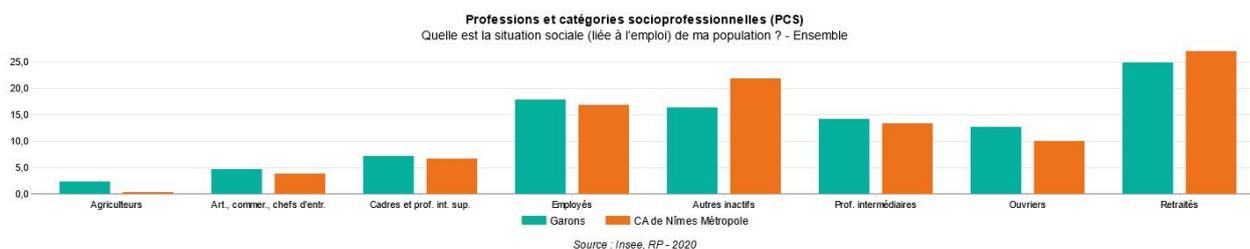
Part de la population par types d'activités en 2020 (Source : INSEE RP 2020)



Parmi les 64,3% des 15 ans ou plus ayant une activité professionnelle, ce sont les **catégories des employés et des professions intermédiaires qui sont les plus représentées avec respectivement 31,8% et 28,7%**. La troisième catégorie professionnelle représentée sur la commune de Garons est les ouvriers avec 16,1%, en baisse depuis 2009 (18,4% en 2009 soit une baisse de 2,3 points).

Entre 2009 et 2020, la part des ouvriers et des employés a été réduite au profit des professions intermédiaires et des cadres et professions intellectuelles supérieures.

Part des professions et catégories socioprofessionnelles en 2020 sur la commune de Garons et la CA de Nîmes Métropole (Source : INSEE RP 2020)

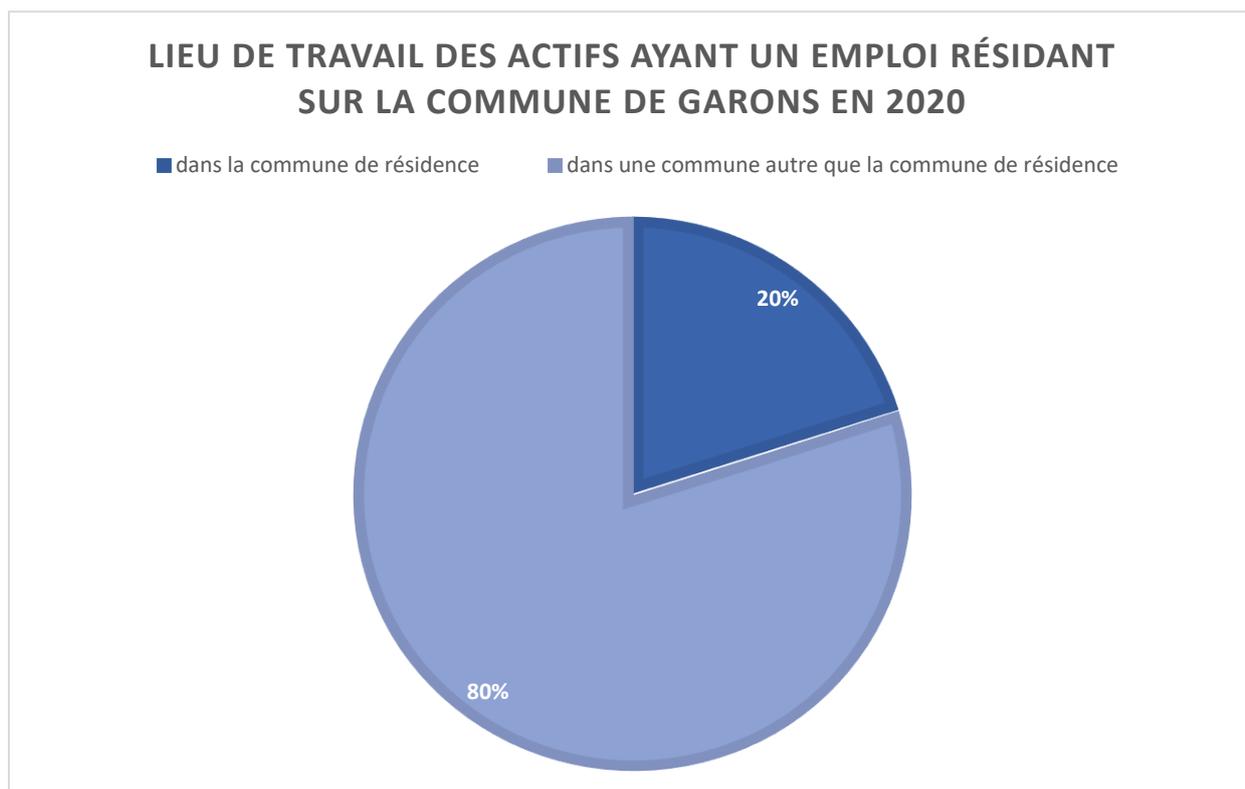


Sur la commune de Garons, en 2020, l'indicateur de concentration d'emploi est de 102%. Entre 2009 et 2020, on observe une diminution de cet indicateur de concentration d'emploi malgré l'augmentation du nombre d'emplois dans la zone. Cette diminution est notamment liée à la forte hausse du nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Indicateur de concentration d'emploi

	2009	2020
Indicateur de concentration d'emploi	115,5%	102%
Nombre d'emplois dans la zone	2 071	2 095
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 793	2 053

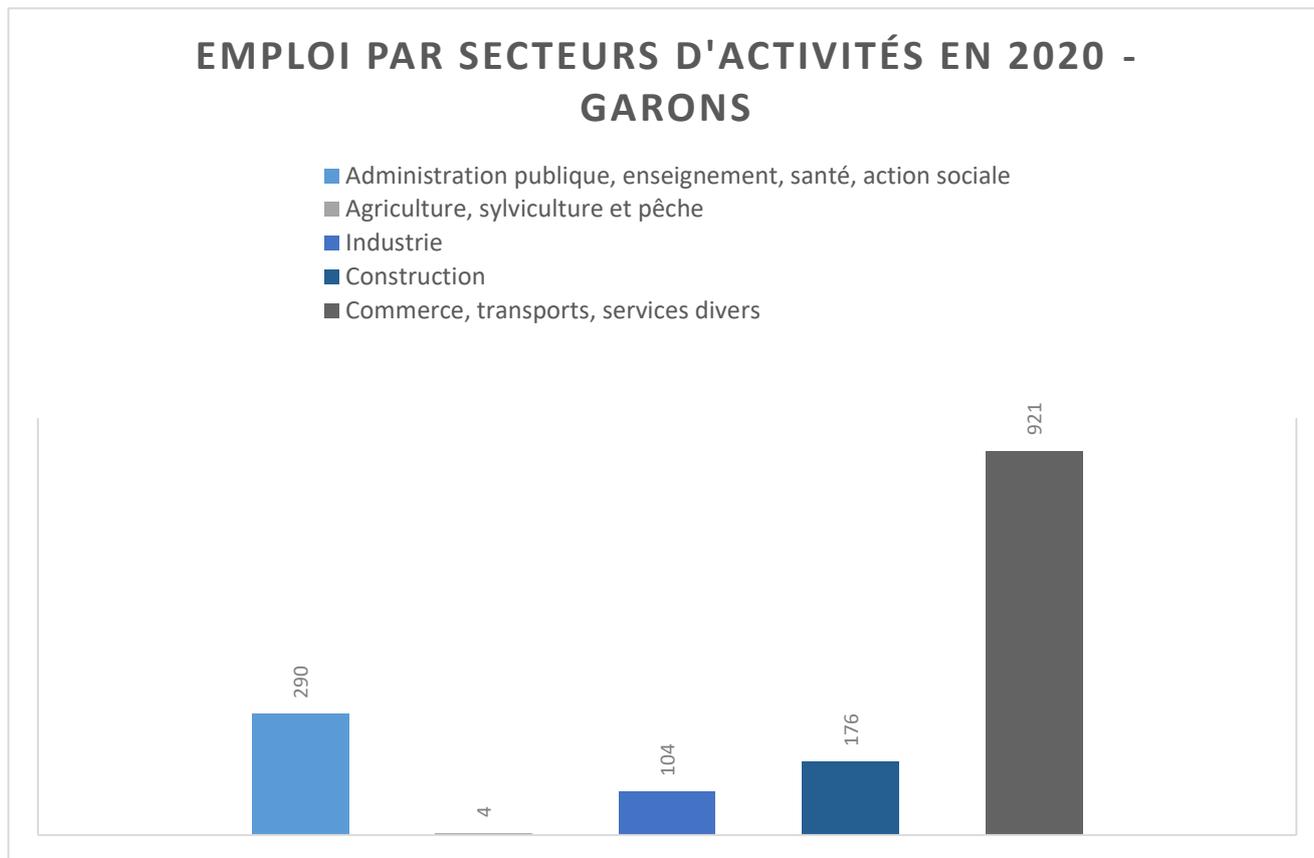
Une part importante des actifs de garons qui travaillent sur une autre commune



Parmi les actifs du territoire communal, seulement 20,1% travaillent au sein de la commune.

Par rapport à 2014, ce chiffre est en baisse puisqu'il était comptabilisé un peu plus de 24% d'actifs travaillant au sein de la commune. Cela confirme un phénomène de résidentialisation de la commune : les nouveaux arrivants ne sont pas liés aux emplois présents sur le territoire.

Le poids historique de l'industrie sur la commune



La majorité des emplois se trouvent dans les secteurs du commerce, des services et de transports (61,6%) et dans le secteur des administrations publiques (19,4%). A contrario, l'agriculture représente une part fine de l'activité économique du territoire au niveau des emplois (0,3%).

De nombreuses activités en centre-ville

La commune a réalisée en mars 2023, avec l'agence d'urbanisme de la région nîmoise et alésienne, une étude urbaine pour définir le projet urbain communal de Garons avant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Cette étude met en avant un enjeu d'attractivité sur le centre-ville qui passe notamment par **le maintien des commerces en centre-ville**. Cet enjeu est lié à la problématique d'une perte de commerces dans le centre-ville de Garons.

Au total, la commune de Garons compte, au sein de son centre-ville, la présence d'environ 15 commerces qui sont répartis dans le centre-ville de la commune. La typologie des commerces dans le centre-ville de Garons est la suivante :

Zoom sur l'étude urbaine de Garons – Mars 2023 :

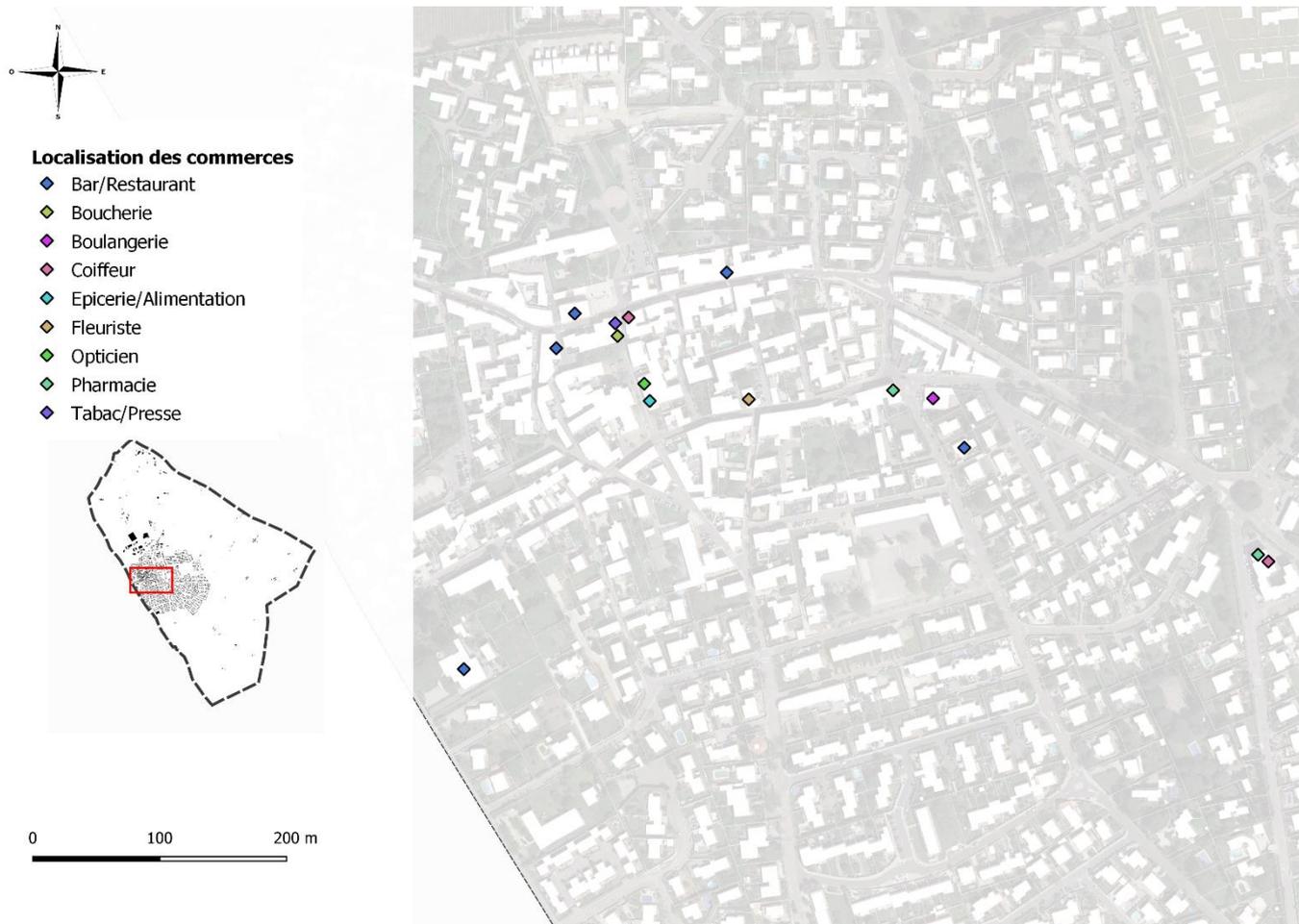
Le centre-ville de Garons est identifié dans l'étude urbaine comme un pôle « commercial » à maintenir



L'enjeu à horizon 15 ans identifié pour le centre-ville de Garons est de préserver les spécificités du centre ancien dont ses fonctions commerciales



Localisation de l'offre commerciale sur la commune de Garons, Source : Altereo



La présence de zones d'activités

La commune de Garons dispose de trois grandes zones d'activités :

- **La zone d'activité de Galicante**, au Nord de la commune est en limite communale avec Bouillargues. Il s'agit d'une zone industrielle accueillant un concessionnaire automobile, une station de lavage automobile, des sociétés de transport routier, une industrie de bois et chauffage, un couvreur, un fournisseur de béton et une industrie de vente de tissu en gros.
- **La zone d'activité de l'Aéropole**, en lien avec la proximité de l'aéroport de Nîmes, Alès, Camargues Cévennes, qui accueille des commerces et des entrepôts de stockage. Aujourd'hui, cette zone est en mutation en lien avec la proximité de l'aéroport : le souhait sur cette zone est de permettre l'accueil d'activités commerciales et de loisirs.
- **La zone d'activité économique Actiparc Mitra**, au Sud de la commune qui accueille des services logistiques. Cette zone d'activité économique est à cheval sur deux communes : Garons et Saint-Gilles.

Localisation des zones d'activités sur la commune de Garons, Source : Altereo



5.2. L'activité agricole

Une dynamique agricole positive

- **Recensement général de l'évolution agricole sur la commune de Garons**

Evolution des surfaces agricoles

Source : Agreste, RGA 2020

	2010	2020	Tendance
Surface agricole utile	1231 ha	842 ha	Diminution de 31,6%
Surface agricole utile en moyenne sur la commune	34,19 ha	22,8 ha	Diminution de 33%
Nombre d'exploitations	36	37	Augmentation de 2,7%

En 2020, la commune compte 37 exploitations agricoles alors qu'elle en comptait 36 en 2010. On note donc une légère augmentation du nombre d'exploitations agricoles mais une diminution de la surface agricole utile (-31,6% entre 2020 et 2010) ce qui entraîne donc une diminution de la surface agricole utile moyenne sur le territoire de 33%.

- **Localisation de l'activité agricole sur la commune de Garons en 2021**

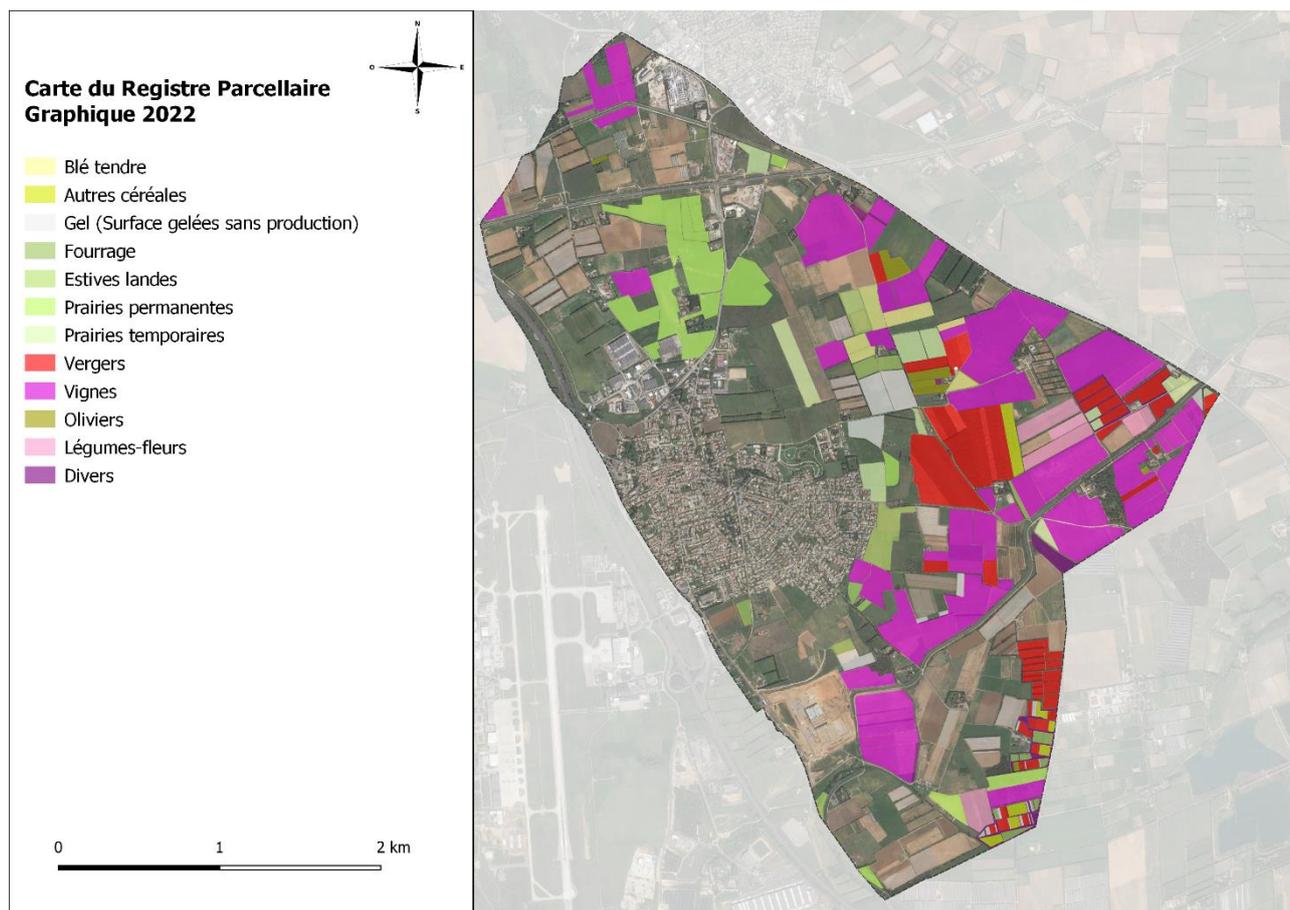
En 2022, on comptabilise 409 ha de surface agricole déclarée à la PAC.

Au niveau de la nature des terres agricoles déclarées à la PAC, l'agriculture sur la commune de Garons se compose de la manière suivante :

Nature de l'occupation agricole	Superficie en hectare	Part de la nature d'occupation (en %)
Blé tendre	9,59 ha	2,3%
Gel (Surface gelées sans production)	14,71 ha	3,6%
Fourrage	17,55 ha	4,3%
Estives landes	3,71 ha	0,9%
Prairies permanentes	48,91 ha	11,9%
Prairies temporaires	20,62 ha	5%
Vergers	62,93 ha	15,3%
Vignes	191,92 ha	46,8%
Oliviers	5,98 ha	1,46%
Légumes-fleurs	15,58 ha	3,9%
Divers	12,11 ha	2,95%
Autres céréales	6,18 ha	1,5%

L'agriculture sur la commune de Garons est principalement représentée par la présence de vignes (46,8%) et de vergers (15,3%) qui représente 62% de la production agricole du territoire.

Cartographie du Registre Parcellaire Graphique en 2022 avec les terres agricoles déclarées à la PAC
(Source : RPG)



● **Potentiel agricole de la commune**

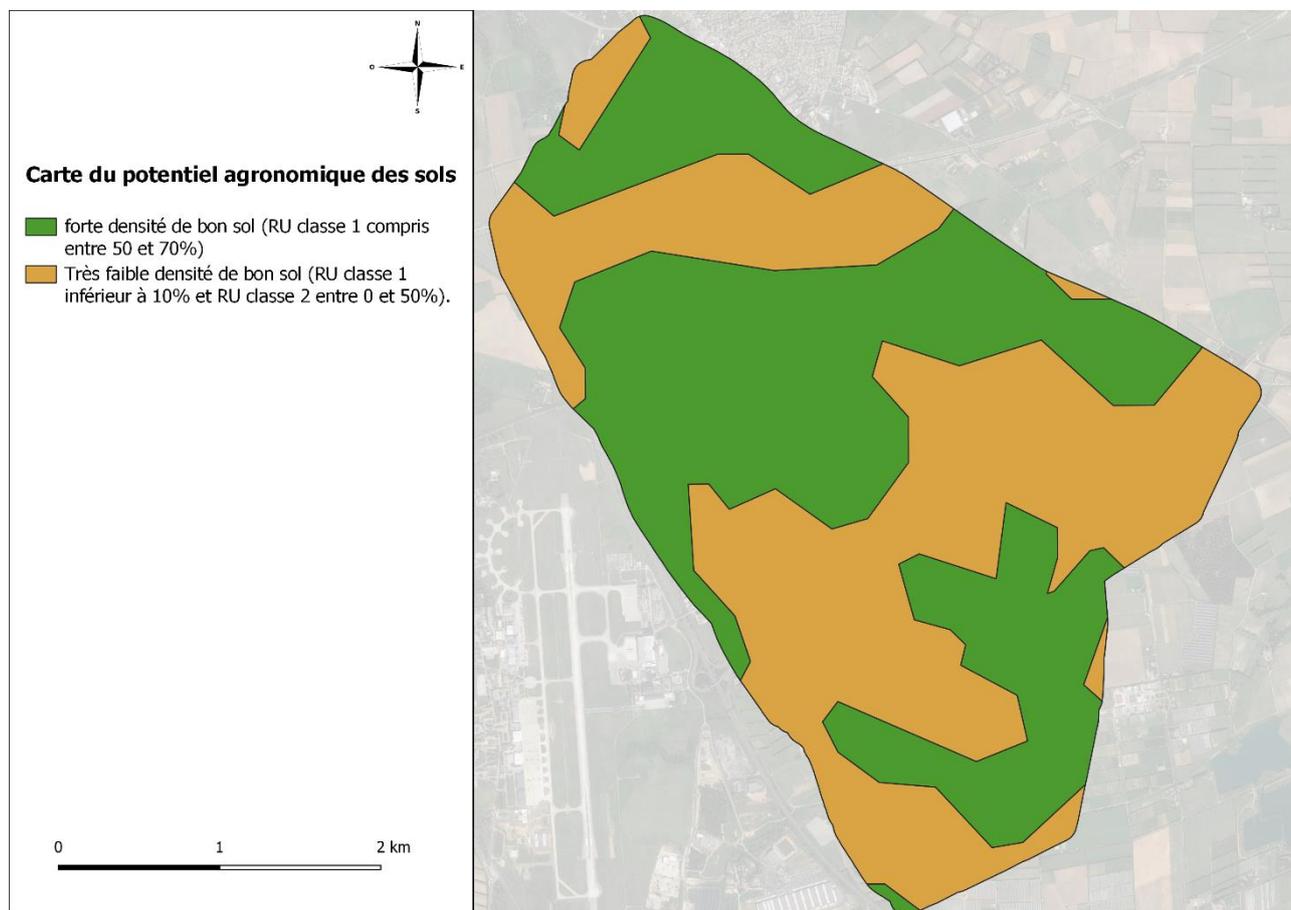
Le territoire de Garons est couvert par des aires de production des AOP et IGP suivantes :

- AOC/AOP Costières de Nîmes
- AOC/AOP Huile d'Olives de Nîmes
- AOC/ AOP Olive de Nîmes
- AOC/AOP Taureau de Camargue
- IGP Fraises de Nîmes
- IGP Miel de Provence
- IGP Volailles du Languedoc
- IGP Coteaux du Pont du Gard
- IGP Gard
- IGP Pays d'Oc
- IGP Terres du Midi

Ces appellations sont garantes de la qualité du produit et de son élaboration dans la zone géographique déterminée, elles offrent une reconnaissance aux agriculteurs qui travaillent au sein de cette appellation.

La commune de Garons possède aussi un atout en terme de potentiel agronomique avec la présence de très bon sol sur la partie centrale, au Nord Est et au Sud-Ouest. La carte ci-dessous met en avant le potentiel agronomique des sols sur la commune de Garons :

Cartographie du potentiel agronomique des sols sur la commune de Garons (Source : Altereo)



Un développement agricole accompagné à l'échelle départementale

Afin de développer une agriculture durable, le Gard a rédigé la **Charte d'Engagement pour une Alimentation de Qualité**. Cette charte, à l'initiative du Département, a été co-signée le 30 septembre 2019 par le Département du Gard, la région Occitanie, la Chambre d'Agriculture et l'Etat. Elle a vocation à fédérer l'ensemble des acteurs du Gard dont les actions ont pour objectifs, directs ou indirects, l'amélioration de l'alimentation des Gardois. Fédérer pour mettre en synergie les interventions de chacun et faciliter la collaboration opérationnelle autour d'objectifs partagés. Au travers de cette Charte, le Département propose un cadre pour la définition et la mise en œuvre d'un programme d'actions collaboratif pour l'amélioration de l'alimentation des Gardois.

De même, dans le but de pouvoir développer l'agriculture sur le territoire et préserver son foncier, a été signée le 9 mars 2017, la Charte pour la Préservation et la Compensation des Espaces Agricoles. Cette charte est déclinée en cinq objectifs :

- Inciter à la prise de conscience des enjeux relatifs à la préservation des terres agricoles ;
- Anticiper tout projet consommateur afin d'éviter, réduire, puis en dernier recours, compenser la consommation des espaces agricoles ;
- Elaborer un cadre d'application de la séquence éviter, réduire, compenser en zone agricole afin d'orienter vers des comportements plus responsables, éthiques et vertueux ;
- Doter le territoire départemental d'un fonds de compensation du foncier agricole favorisant la mise en œuvre d'une politique dynamique et économe ;
- Initier une démarche collégiale et partagée par une large majorité des acteurs du territoire pour préserver l'avenir du foncier agricole.

Le réseau d'irrigation sur la commune de Garons

La commune de Garons est traversée par deux canaux présents au Sud et Nord du territoire permettant d'alimenter en eau les terres agricoles de la commune. La carte ci-dessous présente, à titre indicatif et non contractuel, la localisation des réseaux exploités par BRLE permettant notamment l'irrigation des terres agricoles. Il est également à noter que ces réseaux de canalisations ne font pas l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique.

5.3. Les atouts touristiques du territoire

Histoire et culture

L'histoire de la commune de Garons remonte au VI^{ème} siècle avec la première parution d'un texte mentionnant le nom du village. Auparavant, l'histoire de la commune de Garons est racontée au travers du plateau des Costières qui a été occupé par l'Homme depuis des millénaires.

L'histoire de Garons est liée à la construction de deux monuments, le château de Garons et l'église.

Le château de Garons a été construit en l'an 640 sous le règne de Tulga Roi des Wisigoths. Aujourd'hui, ce château est devenue la mairie de la ville de Garons. Ce château a également servi de résidence occasionnelle aux évêques de Nîmes. L'église de Garons à quant à elle été construite en 1857.

Logements et hébergements liés au tourisme

Selon les données de l'INSEE de 2020, Garons présente 13 logements secondaires et occasionnels sur son territoire. Pour rappel, une résidence secondaire est une habitation servant notamment de logement de villégiature à ses propriétaires ou locataires, ceci uniquement pour des périodes de courtes durées durant l'année. Cela représente environ 0,7% du parc de logements communal.

Sur la commune de Garons, on dénombre la présence d'aucun hôtel ni de camping selon le dernier recensement de l'INSEE du 1^{er} janvier 2023.

Le schéma du tourisme, des loisirs et de l'attractivité du Gard

En complément de ses atouts culturels et touristiques, la commune de Garons peut s'appuyer sur le Schéma du tourisme, des loisirs et de l'attractivité du Conseil Départemental du Gard. Approuvé en décembre 2022 et fruit d'une concertation menée pendant 8 mois (mars à octobre 2022), ce schéma permet d'établir un cadre directeur stratégique **pour les conditions d'un développement touristique responsable et raisonnable. Il se définit autour de quatre enjeux pré-identifiés :**

1. **S'appuyer sur le Conseil départemental** (chef de file) et l'ensemble des politiques départementales et particulièrement ses schémas, l'attractivité touristique étant par nature transversale.
2. **Instaurer et faciliter une gestion raisonnée des flux et mouvements sur les territoires**, incluant : les questions de mobilités extra et intra territoriales, l'essor des pratiques et équipements de mobilités douces (vélo, rando). Mise en place de dispositifs d'ingénierie et de conseil pour la gestion des flux et pour répondre aux difficultés de vulnérabilité écologique et climatique des sites.
3. **Faire converger les enjeux de performance, d'équilibre territorial, de développement durable** en plaçant les Gardoises et les Gardois au cœur des stratégies et des actions.
4. **Se projeter et anticiper le développement touristique** à 10, 20 et 30 ans.

5.4. Synthèse des enjeux économiques

Atouts	Points de vigilance	Enjeu pour le PLU
<p>Un pôle d'emplois structurant marqué par les activités de commerces, de services et de transports</p> <p>Accessibilité des pôles d'emplois de Nîmes</p> <p>Une agriculture forte sur la commune caractérisée par la production viticole et arboricole fruitière</p>	<p>Diminution de la surface agricole utile</p> <p>Perte de commerces dans le centre-ville</p> <p>« Résidentialisation » de la commune</p>	<p>Accompagner la mutation des activités sur le secteur de l'Aéropole</p> <p>Maitriser et accompagner le développement des autres zones d'activités (Mitra et Galicante)</p> <p>Maintenir les commerces et services de centre-ville conformément aux objectifs fixés par le DAAC du SCoT</p>

6. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

6.1. Une offre riche en équipements et activités

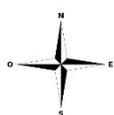
La commune de Garons dispose d'équipements publics et de services qui sont principalement dans le centre ou à proximité du centre-ville. Néanmoins, certains équipements plus récents sont localisés dans les secteurs pavillonnaires de la commune.

Hôtel de ville



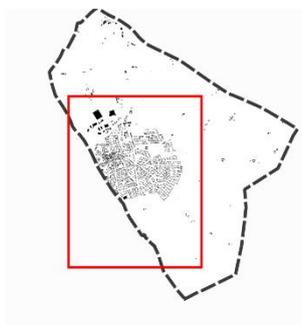
La présente partie a pour objectif de recenser l'offre en équipements de la commune.

Cartographie des équipements communaux sur Garons, Source : Altereo

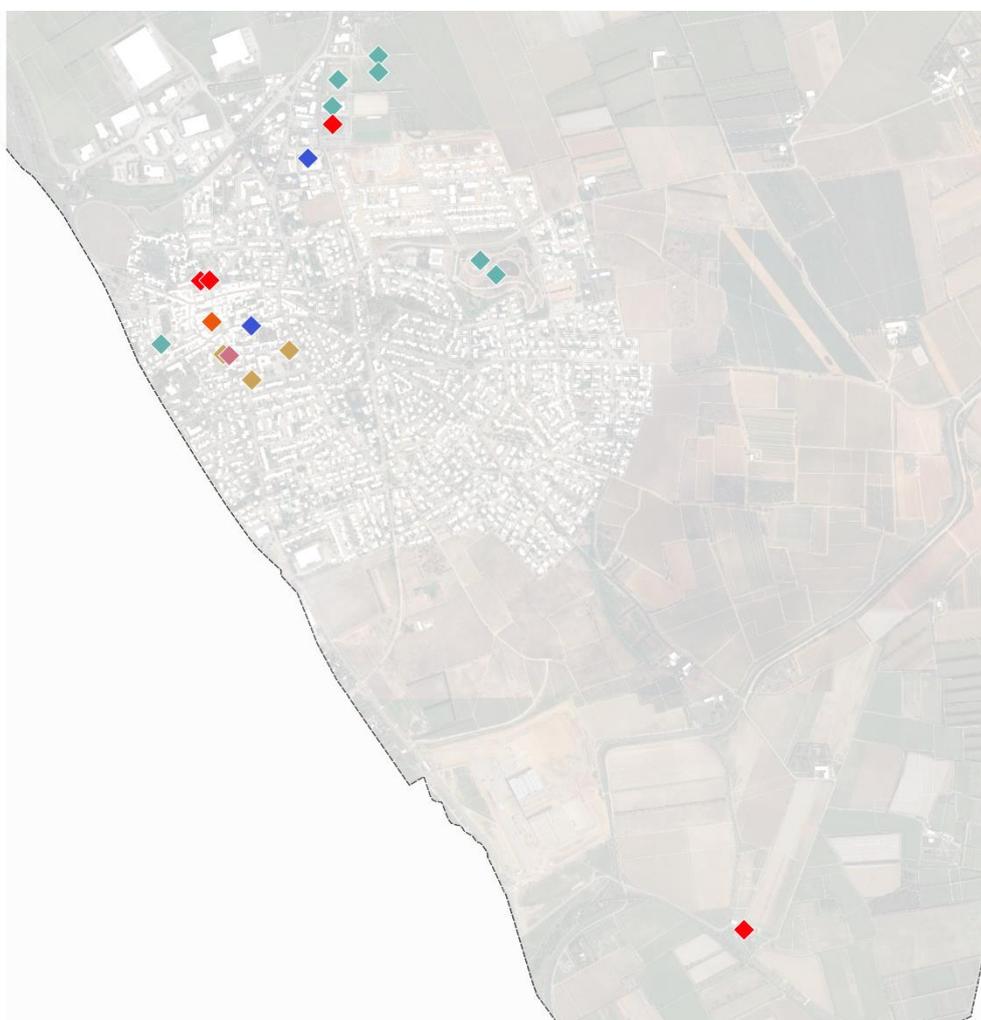


Localisation des équipements

- ◆ Equipements administratifs
- ◆ Equipements culturels
- ◆ Equipements culturels
- ◆ Equipements de santé
- ◆ Equipements scolaires
- ◆ Equipements sportifs



0 100 200 m



Equipements scolaires

La commune est dotée **de quatre équipements scolaires et de petite enfance** :

- Crèche Institut Emmanuel d'Alzon – capacité d'environ 40 places ;
- Ecole maternelle Jean Monnet – 5 classes avec un effectif total 145 élèves (capacité de 7 classes) ;
- Ecole élémentaire Jean Monnet – 9 classes avec un effectif total de 215 élèves (capacité de 11 classes) ;
- Ecole primaire de Francis Soirat : établissement mis en service pour la rentrée de Septembre 2024 : 5 classes de maternelles (132 élèves) et 5 classes élémentaires (127 élèves) avec une capacité totale de 12 classes.
- Ecole primaire Saint Exupéry – cet établissement scolaire, désaffecté depuis le 8 juillet 2024 est destiné à devenir une maison de santé.

Trois restaurants scolaires sont mis à disposition des élèves (deux à Jean Monnet et un à Francis Soirat).

Pour les établissements du secondaire, les élèves de la commune doivent se rendre à Bouillargues pour le collège.

La commune dispose également, pour la garde des enfants, d'un centre de loisirs au Mas de l'hôpital.

Equipements sportifs

L'offre en équipements sportifs est principalement localisée sur la partie Nord de la commune :

- Arènes ;
- Parc municipal du mas de l'hôpital ;
- Skate Park ;
- Terrains de pétanque ;
- Dojo ;
- Piste d'athlétisme ;
- Parcours de santé ;
- Stade municipal ;
- 4 terrain de tennis ;
- Halle des Sports.

Equipements culturels

Au niveau des équipements culturels, la commune de Garons dispose d'une médiathèque (Saint-Exupéry) qui est localisée aux abords du centre-ancien (rue de la République).

Equipements cultuels

Concernant les équipements de culte, on recense sur la commune la présence de l'Eglise ainsi que d'une mosquée.

Equipements de santé / foyer logement pour personnes à mobilité réduite

- Un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ;
- Un foyer pour personnes handicapées – « Paul Cézanne » ;
- 3 cabinet médicaux (médecins généralistes, dentaire, infirmiers) dont un qui fermera en 2024 pour accueillir un pôle médical.

Au courant de l'année 2025, la commune de Garons prévoit la création d'un pôle médical en remplacement du cabinet médical existant pour accueillir des infirmiers, médecins...

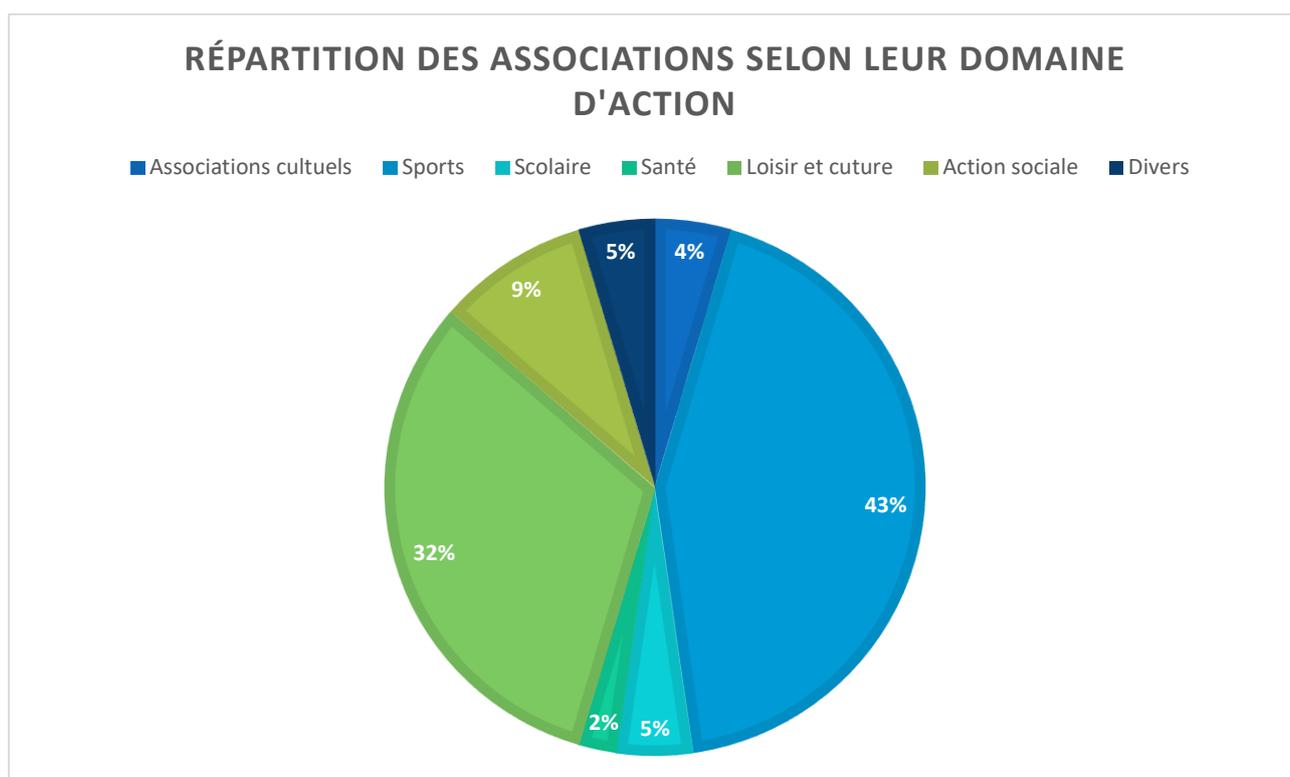
Equipements administratifs et services

Les services suivants sont présents sur la commune :

- Mairie ;
- Salle des fêtes ;
- Salle municipale Saint-Etienne ;
- Salle municipale du Lavoir ;
- Déchetterie intercommunale ;
- Poste.

6.2. La vie associative

La vie associative est très développée sur la commune avec un totale de 46 associations sportives, culturelles et caritatives répartis de la manière suivante :



Source : Mairie de Garons

6.3. Déplacements

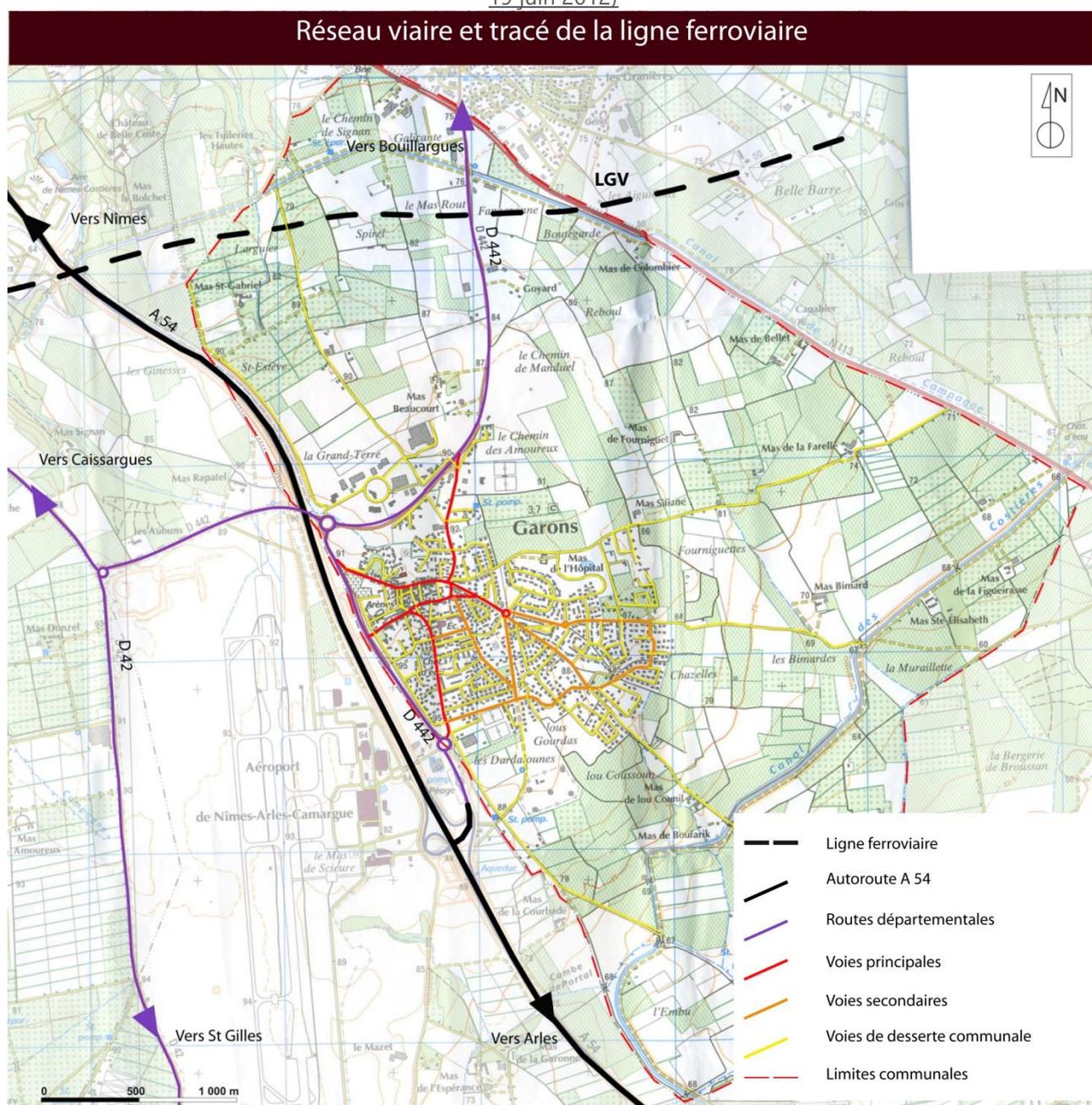
6.3.1. Structure du réseau viaire

La commune de Garons est située à proximité de deux voies principales du territoire : l'A54 sur la partie Ouest et la D 6113 sur la partie Nord-Est. L'autoroute A54, rejoignant Arles à Nîmes permet ensuite de rejoindre l'autoroute de La languedocienne (A9). La départementale 6113 est une voie départementale qui permet également de relier la ville de Nîmes à la ville d'Arles. Enfin, la RD 442A longe l'aéroport de Nîmes Alès Camargues Cévennes.

Sur la commune de Garons, la RD 442, voie principale qui traverse la commune, permet d'accéder à ces deux axes (A54 et RD 6113) située de part et d'autres du territoire communal.

La commune de Garons est également traversée par une ligne ferroviaire à grande vitesse.

Cartographie des principaux axes de transports sur la commune de Garons (Source : PLU approuvé en CM du 19 juin 2012)



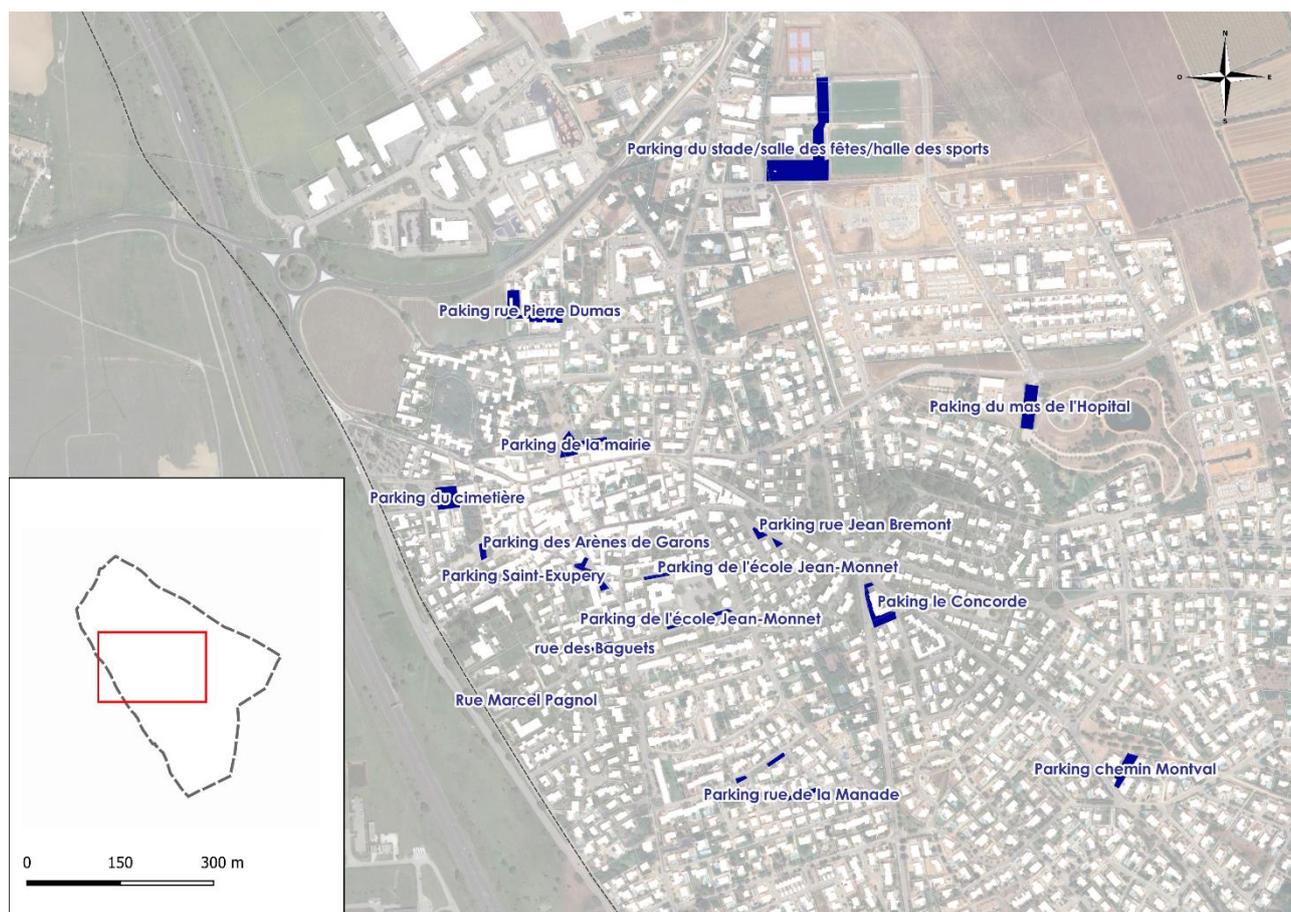
6.3.2. L'offre en stationnement

La commune dispose de nombreux stationnements : **environ 400 places au total et une trentaine de places à destination des personnes à mobilité réduite**. Ces espaces de stationnement permettent principalement d'assurer l'accès aux équipements et aux commerces et sont répartis de la manière suivante :

- Parking non-matérialisé du cimetière : environ 30 espaces de stationnement
- Parking de la mairie : environ 55 places dont deux pour la borne de recharge électrique et deux places PMR
- Parkings Saint-Exupéry : environ 20 places
- Parkings de l'école Jean Monnet : environ 50 places dont 3 places PMR
- Parking des Arènes de Garons : environ 20 places
- Parking rue des Baguets : environ 15 places
- Parking rue Marcel Pagnol : environ 10 places
- Parking rue Jean Bremont : environ 13 places
- Parking rue de la Manade : environ 25 places
- Parking du Concorde : environ 45 places dont 3 PMR
- Parking chemin de Montval : environ 35 places
- Parking du parc du Mas de l'Hôpital : environ 30 places dont 1 PMR
- Parking rue Pierre Dumas : environ 40 places
- Parking du stade/salle des fêtes/halle des sports : environ 200 places dont 11 PMR.

Le long des voies principales (Grand Rue/Rue Castellas/Avenue de la Gare/Rue Frédéric Mistral), on comptabilise environ 60 places.

Cartographie de localisation de l'offre en stationnement sur la commune de Garons, source : Altereo



6.3.3. La proximité avec l'Aéroport de Nîmes Alès Camargue Cévennes

La commune de Garons est située à proximité immédiate de l'Aéroport de Nîmes Alès Camargue Cévennes qui longe la RD442A. Cet aéroport représente un véritable atout pour l'attractivité territoriale de Garons qui dispose notamment de la ZA de l'Aéropole prévue à cet effet.

L'aéroport de Nîmes Alès Camargue Cévennes, située en limite communale à l'Ouest de Garons, propose un large choix de destination à travers l'Europe :

- **Royaume Uni** : Londres et Edimbourg ;
- **Irlande** : Dublin ;
- **Belgique** : Bruxelles ;
- **Portugal** : Porto ;
- **Maroc** : Marrakech et Fès.

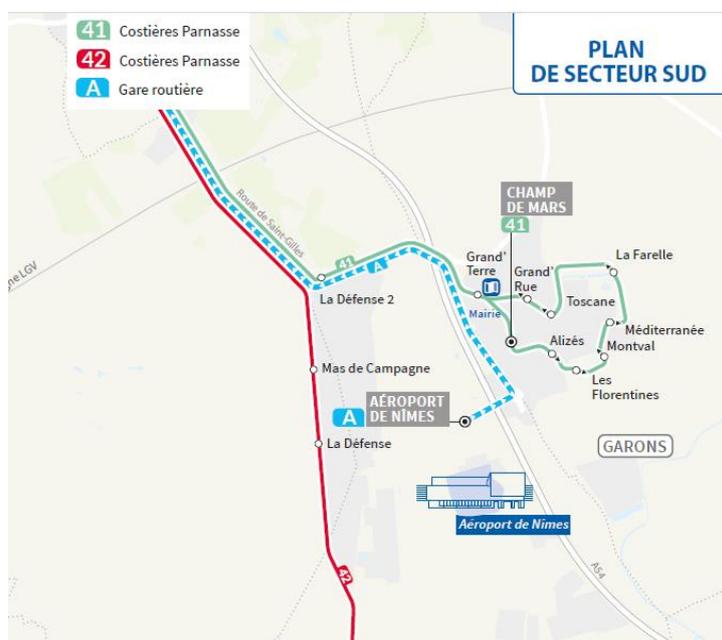
6.3.4. Transports en commun

La commune de Garons est traversée par une ligne LGV permettant le contournement ferroviaire de Nîmes et de Montpellier. La gare la plus proche se trouve sur la commune de Manduel à environ 10 km.

Garons est desservie par **le réseau de transports en commun de l'agglomération de Nîmes**. Plusieurs lignes desservent la commune :

- La ligne 41 – Garons/Caissargues/Nîmes avec 9 arrêts sur la commune de Garons avec un passage des bus toutes les heures.
- La ligne 216 – Garons/Collège de Bouillargues avec 9 arrêts sur la commune de Garons. Cette ligne est active durant les horaires scolaires (le matin au départ de Garons entre 7h55 et 8h50 et le soir au départ de Bouillargues entre 15h10 et 17h10)
- La ligne 218 – Garons/Caissargues/Lamour/Gare routière avec 7 arrêts sur la commune de Garons. Cette ligne est active le matin entre 6h55 et 7h00 au départ de Garons et le soir entre 16h15 et 18h15 au départ de la gare routière de Nîmes.

Carte de la ligne de bus 41 desservant Garons



Source : Service Tango (Transports de l'Agglomération Nîmoise)

Le tracé des lignes 216 et 218 n'apparaissent pas sur le site Tango, cependant nous pouvons voir les différents arrêts desservis par cette dernière sur les cartes interactives via le site www.tangobus.fr

6.3.5. Circulations douces

La commune compte quelques aménagements permettant de favoriser les déplacements doux :

- Un cheminement vélo le long de la rue des Alpilles ;
- Présence de trottoirs au sein du centre de Garons permettant la mobilité piétonne ;
- Cheminement piéton au sein du parc du Mas de l'Hôpital ;
- Un projet de cheminement vélo sous la forme d'une boucle (Boucle Aérople) reliant Garons, Caissargues, Nîmes et Bouillargues ;
- Un projet de création d'un cheminement reliant Bouillargues à Garons dans le plan de mobilité de Nîmes Métropole à horizon 2032.

La commune de Garons n'est pas concernée par le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) du Gard.

6.4. Synthèse des enjeux sur le fonctionnement du territoire

Atouts	Points de vigilance	Enjeu pour le PLU
<p>Une offre riche en équipements publics</p> <p>Bonne accessibilité de la commune</p> <p>Une commune attractive par l'offre en équipements et en services présente sur Garons</p>	<p>Une ville principalement axée sur la mobilité routière avec une faible part de transports en commun malgré la proximité avec Nîmes</p> <p>Une problématique de stationnement en cœur de ville</p>	<p>Maintenir les secteurs d'équipements publics</p> <p>Développer les modes doux sur la commune</p>

7. ANALYSE URBAINE ET FONCIERE

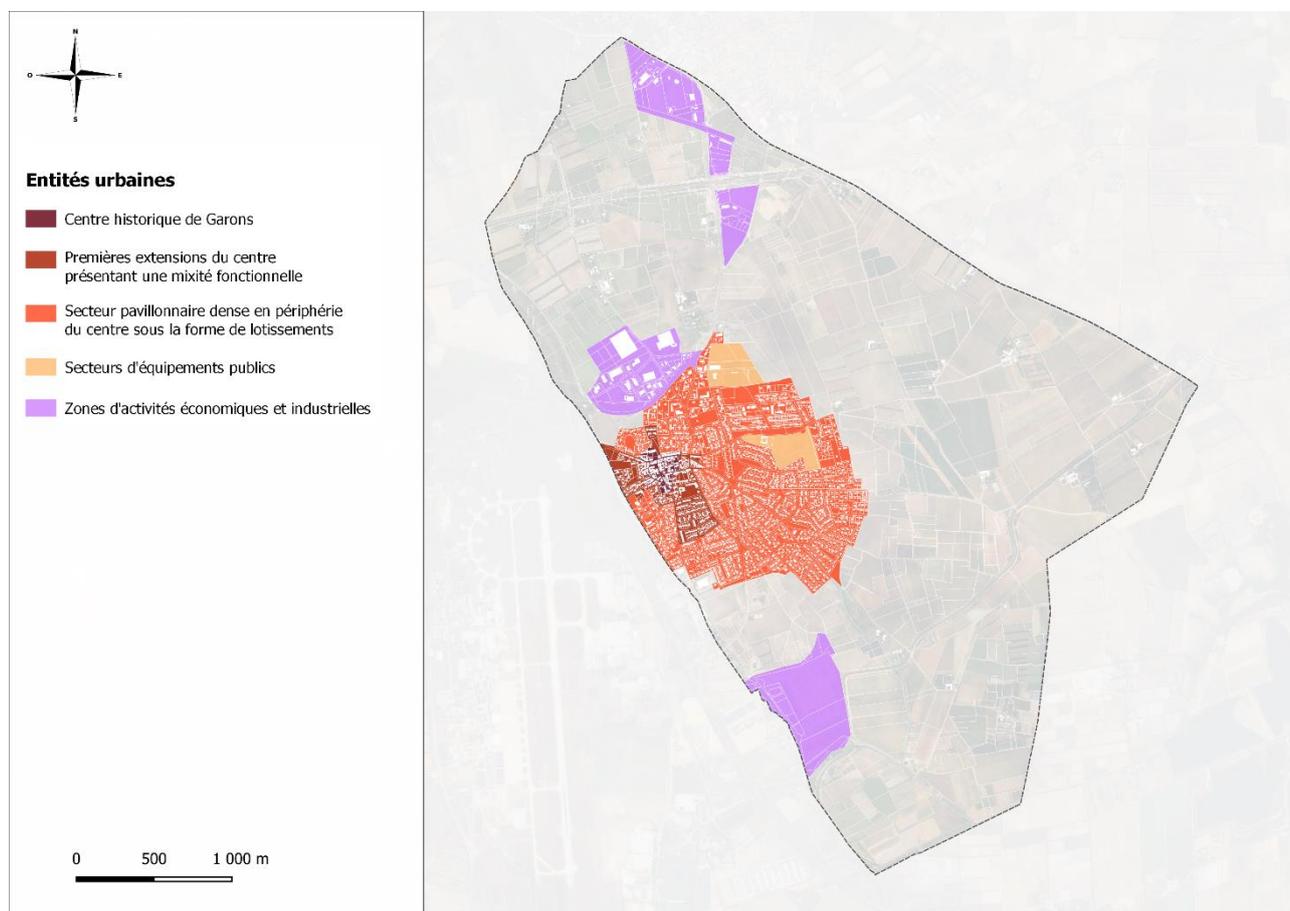
7.1. Morphologie urbaine

7.1.1. Typologie urbaine

La commune de Garons s'est pendant longtemps limitée à son noyau ancien. A partir des années 1970, la commune de Garons s'est développée autour de son centre historique pour y accueillir les premières extensions présentant une mixité fonctionnelle avec de l'habitat et des équipements publics. Cette extension de la commune de Garons s'est effectuée majoritairement sur la partie Sud et Est. Entre les années 80 et 2000, le développement de la commune de Garons s'est réalisé avec la création de tissu pavillonnaire avec de l'habitat individuel.

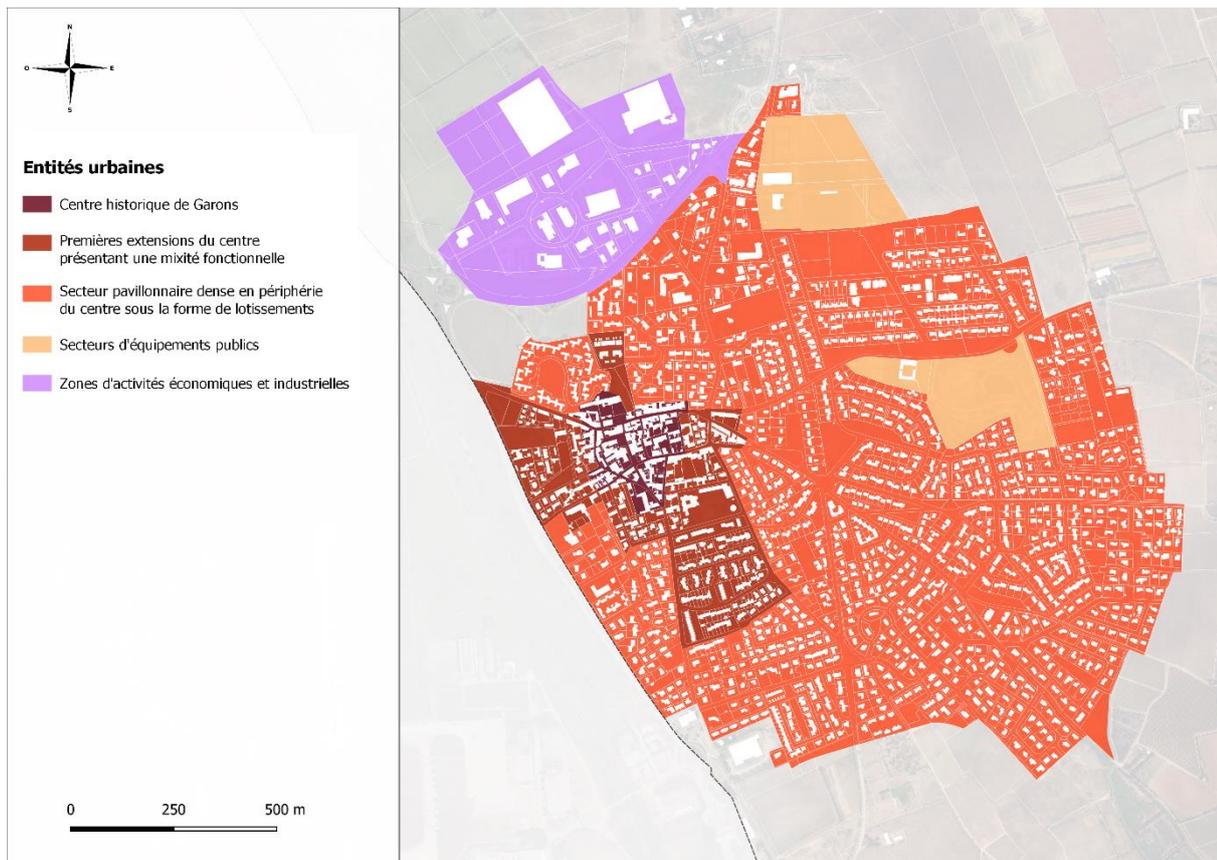
Aujourd'hui, le noyau historique de Garons est entouré d'extensions pavillonnaires à l'Est, au Sud et au Nord de la commune avec la présence de zones d'activités économiques en périphérie des espaces agricoles (MITRA, Zone de l'Aéropole, Galicante).

Carte des entités urbaines (Source : Altereo)



Tous ces espaces urbanisés représentent 267 hectares soit 21% de la surface du territoire. L'expansion de la commune de Garons est récente avec plus de 200 ha qui ont été urbanisées sur les soixante dernières années.

Carte des entités urbaines autour du centre de Garons (Source : Altereo)



Vue aérienne en 2021



Vue aérienne en 1962



7.2. Entités urbaines

7.2.1. Le centre historique

Le centre historique est composé d'un bâti dense, continu et aligné le long de la voirie. Les habitations sont accolées les unes aux autres autour de rues étroites et sinueuses. De manière générale, les parcelles sont petites et les constructions sont en RDC, R+1 et quelques-unes sont en R+2. **Le tissu est dense avec environ 70 logements à l'hectare** et offre peu d'opportunités foncières, cependant quelques opportunités de renouvellement y sont possibles. On y trouve principalement des bâtiments résidentiels malgré la présence de plusieurs commerces et équipements comme une église, l'école et la médiathèque Saint-Exupéry ainsi que la mairie et la poste dans l'ancien château de Garons.

L'enjeu de cette entité est de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti tout en continuant le renouvellement du tissu urbain existant.



Eglise de Garons



Place de la Mairie



7.2.2. Les premières extensions du centre

Cette extension, principalement réalisée entre les années 60 et les années 80 est la première couronne du centre-ville de Garons. On y retrouve un tissu mixte avec la présence de l'école Jean Monnet, ainsi que de quelques commerces et services.

Les formes urbaines sur cette première extension sont également diversifiées avec des logements collectifs, de l'habitat intermédiaire et des habitations individuelles. Les logements sont mitoyens et certains d'entre eux sont accolées à la voirie. Au niveau des hauteurs, elles sont comprises entre le RDC et le R+2 en raison de la mixité des formes urbaines présente sur le secteur. **La densité observée sur ce secteur est comprise entre 25 et 30 logements par hectares.**



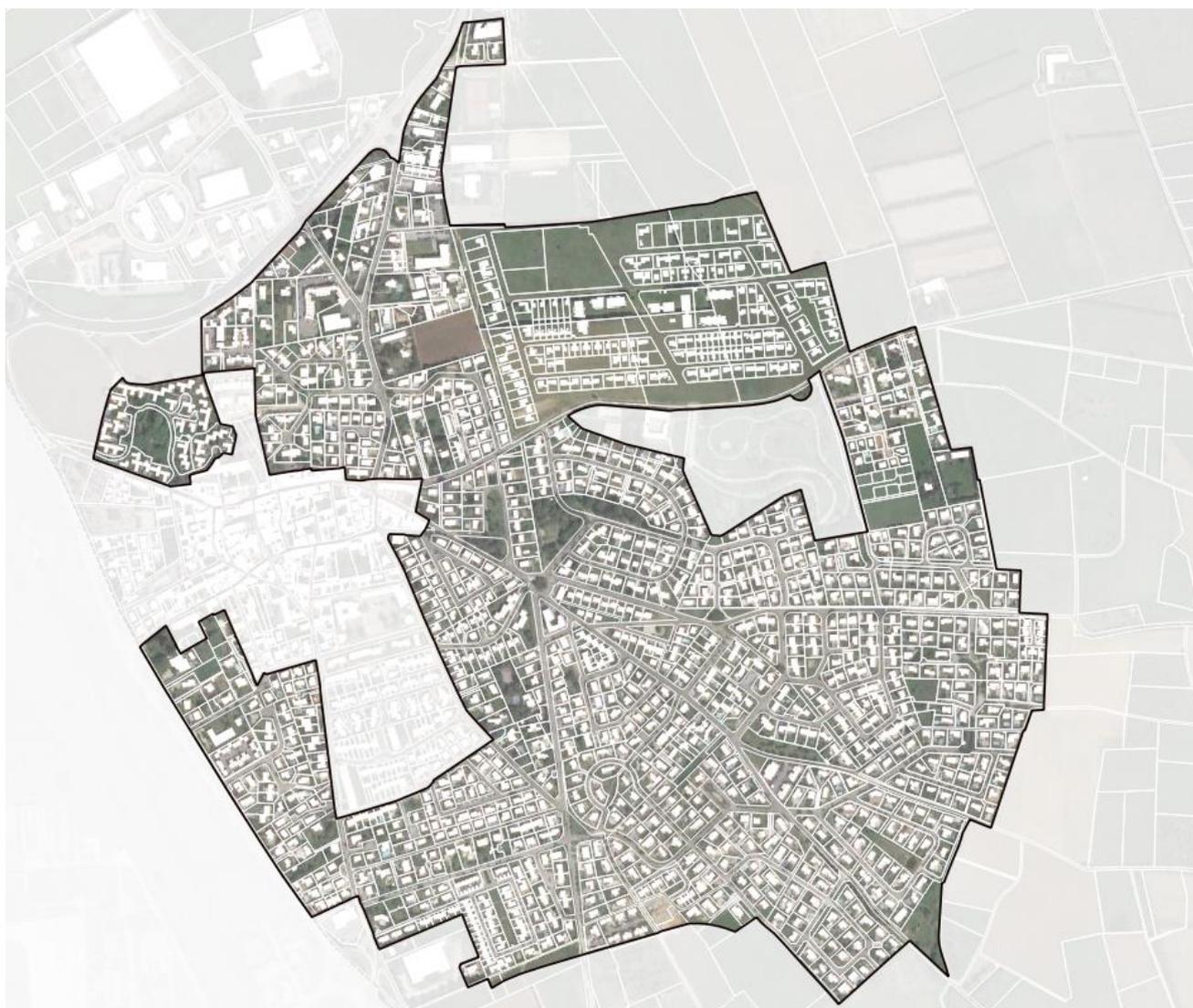
7.2.3. Les secteurs pavillonnaires denses en périphérie du centre-ville de Garons

En périphérie du centre-ville de Garons, l'espace urbain est marqué par un tissu pavillonnaire dense principalement constitué de maisons d'habitations individuels sous la forme de lotissements. Ce secteur est marqué par une discontinuité du bâti, une orientation des constructions aléatoire. Les habitations sont principalement toutes situées au centre de la parcelle avec des reculs de part et d'autres pour les jardins.

Récemment, une ZAC s'est développée sur la partie Nord-Est de la commune (ZAC des Amoureux). Cette zone de développement est intégrée à cette entité urbaine qui représente environ 140 ha soit un peu plus de 50% des espaces urbanisés du territoire.

Au niveau des hauteurs, elles sont comprises entre du rez-de-chaussée et du R+1.

La densité moyenne sur ce secteur est d'environ **15 logements par hectares**.



7.2.4. Les zones d'équipements publics

La commune de Garons dispose de deux secteurs dédiés exclusivement aux équipements publics : le parc du Mas de l'Hôpital à l'Est du territoire communal et les terrains de sports au Nord du territoire communal (halle des sports, salle des fêtes, terrain de tennis et terrain de football).



7.2.5. Les zones d'activités

La commune de Garons dispose de trois grandes zones d'activités : la zone de Mitra Actiparc au Sud de la commune, la zone de Galicante au Nord en périphérie de la commune de Bouillargues et la ZA de l'Aéropole en périphérie de la zone urbaine. La superficie totale de ces zones d'activités économiques représente 89 ha soit 30% des espaces urbains de la commune de Garons.

Cartographie de la zone de MITRA



Cartographie de la zone de l'Aéropole



Cartographie de la zone de Galicante

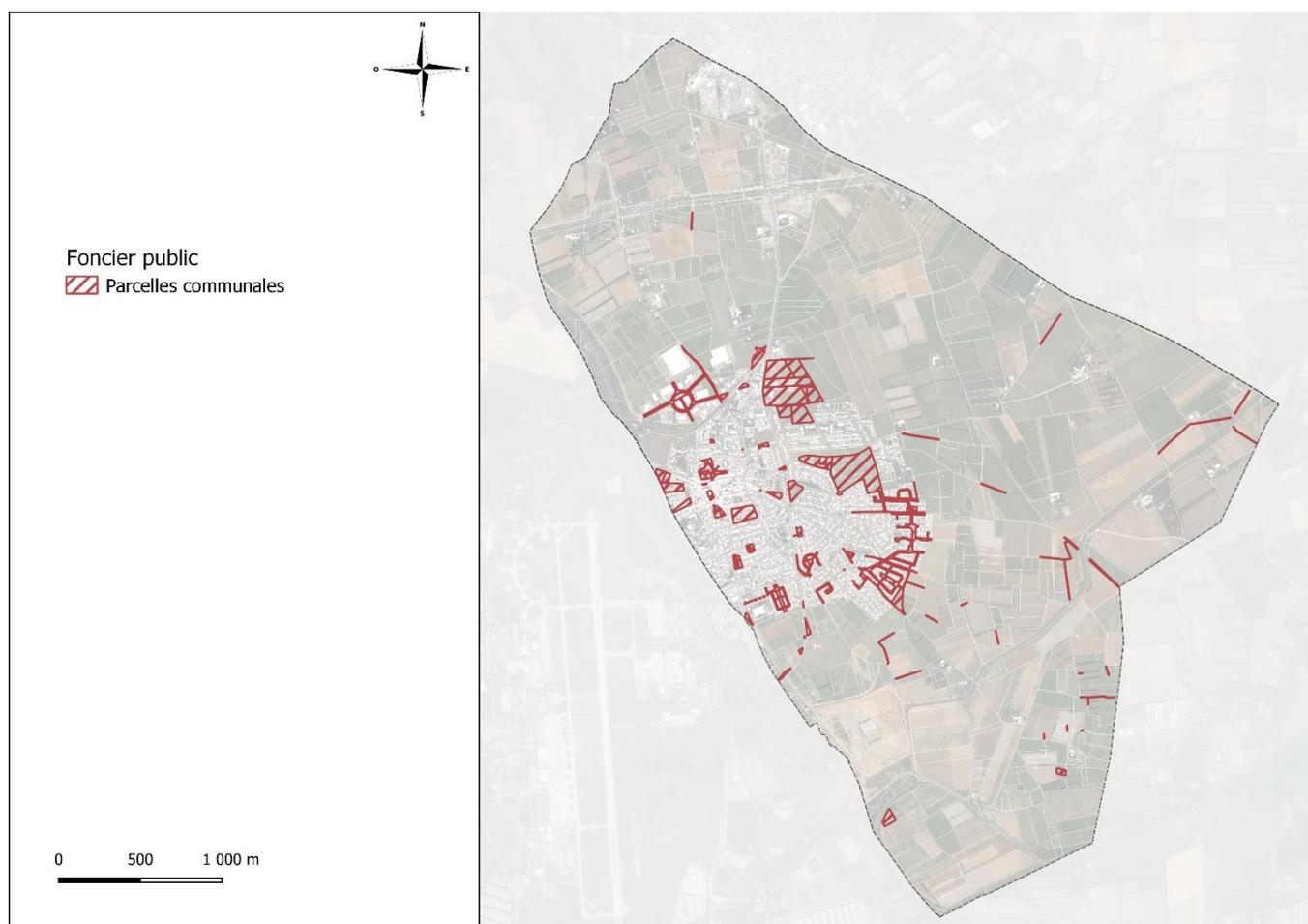


7.3. Propriétés foncières communales

Les propriétés communales sont essentiellement situées dans le centre-ville et sa périphérie. La commune dispose également de voies communales dans les espaces agricoles.

Les parcelles communales sont majoritairement occupées par des espaces urbains pour des équipements publics ou des voies communales.

Cartographie des parcelles communales (Source : Altereo d'après les données de la commune)



Cartographie des parcelles communales sur le centre de Garons (Source : Altereo d'après les données de la commune)



7.4. Potentiel de densification de l'enveloppe urbaine

Afin de calculer le potentiel des zones d'urbanisation future qui vont être mises en place dans le futur PLU (besoins en logements et besoins fonciers associés), il est nécessaire d'évaluer le **potentiel de production de logement au sein des zones urbaines actuelles**, à savoir :

- Les dents creuses du tissu urbain
- Les éventuelles possibilités de division foncière et les projets de renouvellement urbain s'ils sont connus

La loi ALUR du 24 mars 2014 rend obligatoire l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Le rapport de présentation du PLU devra exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

L'analyse du potentiel de densification/ mutation des espaces bâtis de la commune de Garons se base sur les données cadastrales 2023 actualisé avec les nouvelles constructions et PC accordés depuis.

Méthode d'analyse du potentiel de densification

Les critères d'identification des espaces interstitiels (dents creuses et potentiels de division parcellaires) sont les suivants :

- Délimitation d'entités urbaines en cohérence avec l'analyse de la morphologie urbaine actuelle ;
- Définition de densités cibles par entité urbaine et définition des tailles des terrains cibles à identifier comme potentiel foncier, en cohérence avec l'objectif de densification fixé ;
- Repérage exhaustif des terrains urbanisables dans chaque entité urbaine au regard des critères fixés pour l'entité ;
- Calcul d'un potentiel de logements théorique par terrain identifié.

Cartographie d'analyse des dents creuses et divisions parcellaires sur la commune de Garons (Source :
Altereo)



Le potentiel résiduel identifié au sein de la zone urbaine représente 3,9 ha brut.

Afin d'évaluer le nombre de logements que ces espaces peuvent réellement produire, une probabilité de construction est appliquée pour chaque site identifié, qui se traduit ci-après par un degré de priorité.

Rappel : 3 niveaux de priorité correspondant à la réalité de construction de chaque terrain

- **Priorité 1 - Probabilité forte** : les dents creuses (parcelles de terrain entière), terrains accessibles, une topographie et une configuration optimale. Pour les dents creuses accessibles, on estime que 70% des terrains identifiés seront urbanisés.
- **Priorité 2 - Probabilité moyenne** : division parcellaire, et dents creuses où l'occupation du sol limite la densification. On estime que 50% des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés.
- **Priorité 3 - Probabilité faible** : divisions parcellaires et dents creuses difficilement urbanisables (accès, espaces aménagés, cultures, jardins...). On estime que 40% des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés.

Cartographie d'analyse de la priorisation des dents creuses et divisions parcellaires sur la commune de Garons (Source : Altereo)



Tableau de calcul de la production de logements en densification au sein des dents creuses et divisions
parcellaires

Hiéarchisation	Surface théorique (en m2)	Surface théorique (en ha)	Potentiel de logements théorique	Pondération	Surface pondérée (ha)	Potentiel de logement pondéré
Priorité 1	23523,12	2,35	75	70%	1,65	53
Priorité 2	2816,04	0,28	9	50%	0,14	5
Priorité 3	12739,75	1,27	41	40%	0,51	16
Total	39078,91	3,91	125,05		2,30	74

Au sein des espaces inscrit dans l'enveloppe urbaine de Garons, le potentiel de densification pondéré (net) est de 74 logements soit une superficie totale de 2,30 ha.

7.5. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

7.5.1. Consommation au regard de la loi climat et résilience : 2011-2021

La loi climat et résilience adoptée en août 2021 stipule à l'article 194 que :

« Pour la première tranche de dix années, le rythme prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix années précédant la date mentionnée au 1° du présent III ; »

De ce fait, afin d'assurer la compatibilité du projet avec la loi, une première analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation résulte d'une étude basée sur le calcul des surfaces bâties entre deux périodes : 2011 et 2021.

L'objectif de cette démarche est d'estimer les surfaces agricoles et naturelles qui se sont artificialisées à l'échelle communale.

A partir des espaces agricoles et naturels de références définis par le PLU en vigueur, l'analyse permet d'estimer les îlots agricoles et naturels qui ont depuis évolués vers une vocation urbaine (logements, activités, équipements).

La notion de trame urbaine prend en compte tous les espaces urbanisés du territoire au sein des enveloppes urbaines. Les constructions dans les espaces agricoles et naturels sont isolées de cette analyse de la consommation d'espace.

Entités	Superficie de l'enveloppe urbaine en 2011 en ha		Superficie de l'enveloppe urbaine en 2021 en ha	
	surface	%	surface	%
Trame urbaine	177,19	14,2%	211,06	17%
<i>Habitat</i>	139,67	11,2%	151,95	12,2%
<i>Economie</i>	34,31	2,8%	54,81	4,4%
<i>Equipement</i>	3,21	0,2%	4,31	0,4%
Trame agricole et naturelle	1065,45	85,8%	1031,58	83%
Total commune	1242,64	100%	1242,64	100%

Evolution	
En ha	En ha/an
33,87	3,4
12,28	1,2
20,5	2
1,1	0,11
-33,87	-3,4

En 2011, la trame urbaine de la commune de Garons représentait 176,64 hectares, en 2021, elle atteint 211,06 hectares. Elle a progressé de 33,87 hectares sur une période de 10 ans, soit environ 3,4 ha/an sur la période 2011-2021.

L'artificialisation de la commune a fait progresser la trame urbaine de 14% à 17% du territoire communal, ce qui correspond à une augmentation assez forte de l'urbanisation sur la commune.

Les constructions à vocation économique ont été les plus importantes avec une consommation de 20,5 ha sur cette période de 10 ans. Le développement de l'habitat à quant à lui entraîné une consommation d'espace de l'ordre de 12,28 ha. Enfin, la zone d'équipement de Garons a augmenté sur la partie Nord avec la création d'un gymnase, de terrains de tennis et d'une piste d'athlétisme entraînant une consommation d'espace NAF de l'ordre de 1,1 ha entre 2011 et 2021.

La loi sur la Zéro Artificialisation Nette fixe un objectif d'artificialisation très limité pour les dix prochaines années. Cela devra correspondre à 50% de la surface artificialisée sur les dix dernières années, soit 16,9 hectares pour Garons. Cependant le SCoT Sud Gard définit un objectif de seulement 4,8 hectares de foncier consommé pour du logement ou du tissu mixte (logements et activités) à horizon 2030.

Evolution de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021

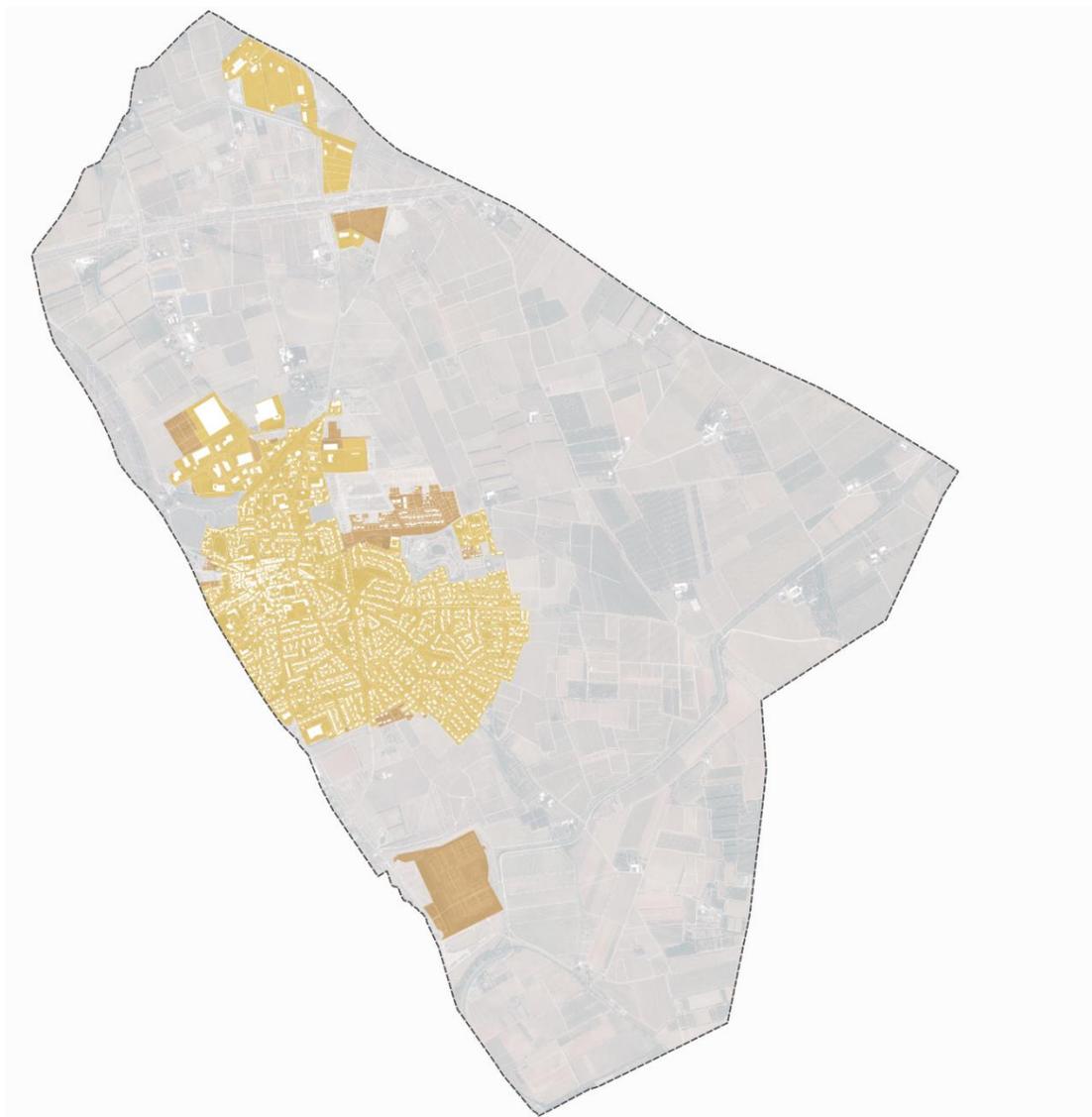
Cadastre 2011, 2021, Altereo



Analyse de la consommation d'espace
entre 2011 et 2021

- Enveloppe urbaine en 2011
- Enveloppe urbaine en 2021

0 500 1 000 m



7.5.2. Consommation sur les dix dernières années : 2014-2024

Le code de l'urbanisme stipule également à l'article L151-4 que :

« Le rapport de présentation (...) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme »

Ainsi, une seconde analyse est proposée sur la période 2014-2024 de manière à couvrir les 10 années précédant l'arrêt du projet de plan.

Entités	Superficie de l'enveloppe urbaine en 2014 en ha		Superficie de l'enveloppe urbaine en 2024 en ha		Evolution	
	surface	%	surface	%	En ha	En ha/an
Trame urbaine	181,73	14,6%	222,99	17,94%	41,26	4,1
<i>Habitat</i>	140,46	11,3%	161,29	12,9%	20,83	2,08
<i>Economie</i>	37,53	3%	56,89	4,5%	19,36	1,9
<i>Equipement</i>	3,73	0,3%	4,8	0,4%	1,07	0,1
Trame agricole et naturelle	1060,91	85,8%	1019,65	82,06%	-41,26	-4,1
Total commune	1242,64	100%	1242,64	100%		

En 2014, la trame urbaine de la commune de Garons représentait 181,73 hectares, en 2024, elle atteint 222,99 hectares. Elle a progressé de 41,26 hectares sur une période de 10 ans, soit 4,1 ha/an sur la période 2014-2024.

L'artificialisation de la commune a fait progresser la trame urbaine de 14,6 % à 17,94 % du territoire communal.

Les constructions à vocation d'habitations ont été les plus importantes avec une consommation de 20,8 ha sur cette période de 10 ans. Le développement de l'économie à quant à lui entraîné une consommation d'espace de l'ordre de 19,36 ha. Enfin, la zone d'équipement de Garons a augmenté sur la partie Nord avec la création d'une piste d'athlétisme et de terrains de tennis entraînant une consommation d'espace NAF de l'ordre de 1,07 ha entre 2011 et 2021.

Evolution de la consommation d'espaces entre 2014 et 2024

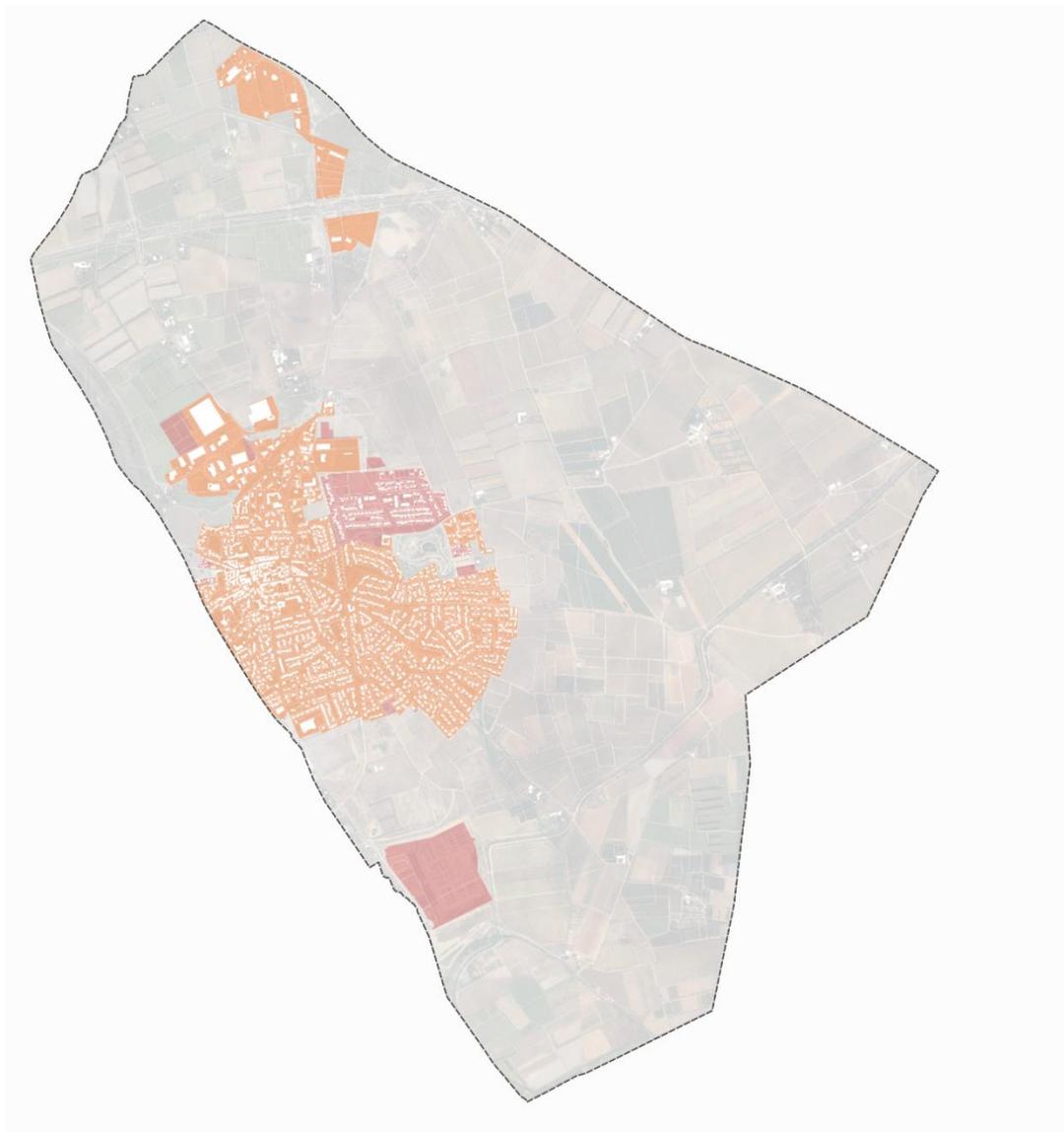
Cadastre 2014, 2024 et permis de construire, Altereo



Analyse de la consommation d'espace
entre 2014 et 2024

- Enveloppe urbaine en 2014
- Enveloppe urbaine en 2024

0 500 1 000 m



7.5.3. Analyse de la consommation des espaces entre 2021 et 2024

En cohérence avec l'analyse de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la consommation d'espace projetée à horizon PLU doit être diminuée à hauteur de 50% par rapport à ce qui a été observée entre 2011 et 2021. Les constructions réalisées entre 2021 et 2024 en extension de l'enveloppe urbaine sont décomptées de ce calcul afin de s'inscrire dans la période du Plan Local d'Urbanisme.

Néanmoins, selon la Loi Climat et Résilience, la consommation d'espace engendrée par la création d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'espace après 2021 si les travaux ont démarré avant l'adoption de la Loi.

La commune de Garons a lancée, avant 2021, un grand projet de ZAC sur le site des Amoureux d'une superficie de 20 ha. Les travaux de cette ZAC ayant démarré avant l'adoption de la Loi, l'ensemble des constructions qui ont été réalisés entre 2021 et 2024 ne sont pas comptabilisés dans cette analyse 2021-2024.

En prenant en compte ces éléments, la consommation d'espace engendrée sur la commune de Garons entre 2021 et 2024 en extension de l'enveloppe urbaine est de **3,06 ha** dont :

- 0,48 ha à destination d'habitat ;
- 2,08 ha à destination d'activités économiques ;
- 0,50 ha à destination d'équipements publics.

7.5.4. Récapitulatif des objectifs en matière de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Loi ALUR : Loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Définir des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain en analysant la consommation d'espace sur **les dix années avant la date d'arrêt du PLU.**

41 ha

consommés sur la
période 2014-2024

Loi climat et résilience: Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021

Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols doit être **inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant 2021.**

34 ha

consommés sur la
période 2011-2021

SCoT Sud Gard

fixe un objectif de consommation pour de l'habitat d'environ **4,8 ha pour la période 2018 – 2030**

4 ha

Pour la période
2024-2034

7.6. Perspectives de développement

7.7. Analyse du mécanisme de consommation des logements

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Garons, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population actuelle.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de résidences secondaires,
- la variation du parc de logements vacants.

Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux, etc.). Parfois, à l'inverse, des locaux existants peuvent devenir des logements et être réinjectés dans le parc. Ces dynamiques correspondent au phénomène de renouvellement.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Le phénomène de renouvellement entre 2014 et 2020 :

L'analyse du taux de renouvellement sur la commune à partir des données INSEE et des permis de construire déposés entre 2014 et 2020 ne permet pas d'évaluer ce phénomène de renouvellement compte tenu de la création d'une ZAC qui n'a été prise en compte dans les données INSEE.

Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement », lié aux changements dans nos modes de vie. Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.... Un couple avec deux enfants étudiants/jeunes actifs qui divorce aura besoin de 4 logements alors qu'initialement il en utilisait un seul. Ce phénomène de desserrement engendre une diminution du nombre de personne par ménage. Il faut donc aujourd'hui plus de logements pour loger une population égale.

Le phénomène de desserrement entre 2014 et 2020 :

A Garons, le nombre de personnes par logement est en effet passé de **2,59** en 2014 à **2,55** en 2020.

La diminution du nombre d'occupants par résidence principale a consommé une partie du parc de logements de 2014, soit **28 logements**.

Variation des résidences secondaires

La commune a connu, de 2014 à 2020, une augmentation de son taux de résidences secondaires : leur part a augmenté de 0.5% en 2014 à 0,7% en 2020.

La variation des résidences secondaires entre 2014 et 2020 :

Sur la commune de Garons, le parc de maisons secondaires ou occasionnelles représente une très faible proportion du parc total de logements. En 2020, il a été dénombré **13 résidences secondaires pour un parc de 2039 logements**, soit une proportion de 0,7 %. Cette proportion a augmenté depuis le recensement de 2014 et les chiffres montrent que **3 résidences principales ont sans doute été transformées en résidence secondaire durant cette période inter-censitaire.**

Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants). Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

L'importance du parc de logements vacants dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendrent une augmentation du nombre de logements vacants.

En **2014**, 6,2% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit **120 logements** en valeur absolue.

En **2020**, 4% du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit **81 logements** en valeur absolue.

Ainsi sur la période 2014-2020, **le parc de logements vacants a diminué de 39 logements**. Ce sont autant de logements qui ont été ajoutés dans le parc des résidences principales.

Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Le renouvellement	NC
Le desserrement	Consommation de 28 logements
La variation du parc de résidences secondaires	Consommation de 3 logements
La variation du parc de logements vacants	Injection de 39 logements
TOTAL <i>(nombre de logements nécessaires au maintien de la population)</i>	8 logements ont été réinjectés dans le parc de résidence principale entre 2014 et 2020

Entre 2014 et 2020, les phénomènes de renouvellement, de desserrement et la variation du parc de résidences secondaires ont participé à la diminution des besoins en logements. Ainsi, sur cette période, les phénomènes du mécanisme de consommation des logements ont engendré la création de 8 résidences principales dans le parc de logement total grâce à la diminution de la vacance.

7.8. Calcul des besoins en logements à l'horizon 2034

Rappel : le recensement INSEE de 2023

La commune de Garons a connu un fort développement depuis 2020 (dernier recensement INSEE officiel).

Le recensement de la population au 19 février 2024 est le suivant :

- 5269 habitants + Résidents : foyer 19 personnes + maison de retraite 67 personnes
- **5 355 habitants au total** (contre 5 035 habitants en 2020)
- **2 420 logements** (contre 2 039 logements en 2020)

Ces données sont très importantes car elles marquent une évolution forte entre 2020 et 2024. Elles seront prises en considération lors de la phase de projection démographique.

7.8.1. Les besoins pour maintenir la population de 2020 : le point mort démographique

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes sur Garons, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population actuelle.

Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2020 et 2034

En l'absence des données et au regard de l'évolution du phénomène de renouvellement sur la commune de Garons, la commune n'estime pas que des logements seront produits par le phénomène de renouvellement entre 2020 et 2034.

Le phénomène de desserrement entre 2020 et 2034

Rappel période 2014-2020 : le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de **2,59** à **2,55** sur la période entraînant la consommation de **28 logements**.

Au regard de la tendance nationale, il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages va se poursuivre.

A l'échelle de la commune de Garons, à l'horizon 2034, deux hypothèses d'évolution du nombre d'occupants par ménages sont émises :

- **Hypothèse « basse »** du besoin en logements, basée sur une faible diminution du taux d'occupation des logements pour arriver à **2,45 personnes par résidence principale en 2034**, correspond à un desserrement légèrement plus faible qu'observé sur la dernière période. Cette hypothèse conduit à une augmentation **de 80 logements** pour le seul desserrement ;
- **Hypothèse « haute »** du nombre de logements, avec une baisse de la taille des ménages à **2,4 personnes en 2034**, correspond à un taux de desserrement un peu plus élevé. Cette hypothèse conduit à une augmentation **de 122 logements** pour le seul desserrement ;

Variation des résidences secondaires

Rappel période 2014-2020 : La proportion de résidences secondaires est très faible sur Garons. Par ailleurs, le nombre de résidences secondaires a augmenté de 3 unités sur la période, qui ont par conséquent consommé des logements dans le parc des résidences principales. Ainsi en 2014 la proportion de résidences secondaires était de 0,5% et elle passe à 0,7% en 2020.

Au regard de la faible augmentation de la part des résidences secondaires sur la commune de Garons, il est estimé que les résidences secondaires **se maintiendront sur la commune.**

Variation des logements vacants

Rappel période 2014-2020 : selon les données de l'INSEE le nombre de logements vacants a diminué de 39 logements, avec un taux de vacance de 4% en 2020.

Il est considéré qu'un taux de logements vacants de 5 à 6% est optimum, afin de conserver une fluidité du marché, et de d'offrir un minimum de choix à tout futur occupant. Cependant l'attractivité résidentielle de Garons tend à faire diminuer le taux de vacance.

Dans une optique de résorption de la vacance et de maintien de la fluidité du parc, le taux de vacances projeté reste similaire avec 4% à l'horizon 2034.

En fonction des hypothèses de desserrement vues plus haut, ce taux se traduit ainsi :

- Hypothèse « basse » 2,50 personnes/ménage : le maintien du taux de logements vacants entrainera la création **d'une résidence principale d'ici 2034** ;
- Hypothèse « haute » 2,45 personnes/ménage : le maintien du taux de logements vacants entrainera un besoin **d'aucune résidence principale supplémentaire d'ici 2034**;

Récapitulatif

Hypothèse basse		Hypothèse haute
0 logement	Renouvellement	0 logement
80 logements	Desserrement	122 logements
0 logement	Résidences secondaires	0 logement
-1 logement	Logements vacants	0 logement
79 logements	TOTAL Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	122 logements

En conclusion, il est nécessaire pour la commune de **réaliser entre 79 et 122 logements** pour maintenir sa population actuelle (valeur 2020, selon l'INSEE) à l'horizon 2034.

7.8.2. Les besoins pour l'accueil de nouveaux habitants sur 14 ans (2020-2034)

Projections démographiques

La croissance démographique mesurée sur la commune de Garons entre 2014 et 2020 est de 1,1% par an.

Le SCoT Sud-Gard prévoit une croissance d'environ 1% à l'échelle de l'ensemble de son territoire.

A l'horizon 2034, trois hypothèses de développement démographique peuvent être établies :

- Hypothèse 1 : croissance basse compatible avec les objectifs du PLH avec **0,7%/an**.
- Hypothèse 2 : croissance moyenne compatible avec les objectifs du SCoT avec **1%/an**.
- Hypothèse 3 : croissance proche de ce qui a été enregistré sur la période 2014/2020 de **1,1%/an**.

Hypothèse de croissance	de	Population en 2034	Nombre d'habitants supplémentaires	Accueil annuel de population
Hypothèse 1 0,7%		5552 habitants	+ 517 habitants	+ 37 habitants/an
Hypothèse 2 1%		5812 habitants	+ 777 habitants	+ 55 habitants/an
Hypothèse 3 1,1%		5868 habitants	+ 833 habitants	+ 59 habitants/an

Estimation des besoins pour l'accueil des nouveaux habitants entre 2020 et 2034 (14 ans)

Pour estimer le besoin en logements des nouveaux arrivants, il s'agit de diviser le nombre d'habitants supplémentaires par la taille des ménages projetée en 2034 :

- Hypothèse basse 2,45 personnes par ménages.
- Hypothèse haute 2,40 personnes par ménages.

Hypothèse de croissance	Nombre d'habitants supplémentaires	Besoins en logement de la nouvelle population	
		Hypothèse basse (2,45 personnes par ménage)	Hypothèse haute (2,40 personnes par ménage)
Hypothèse 1 0,7%	517	212 logements	216 logements
Hypothèse 2 1%	777	318 logements	324 logements
Hypothèse 3 1,1%	833	341 logements	348 logements

7.8.3. Les besoins totaux à l'horizon 2034

Théoriquement sur 14 ans (2020-2034), les besoins en nouveaux logements sont donc ceux nécessaires pour répondre au maintien de la population (point mort démographique) auxquels s'ajoutent ceux nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants.

Hypothèse de croissance	Nombre d'habitants supplémentaires sur 14 ans	Besoins totaux en logements sur 14 ans (maintien de la population et accueil des nouveaux habitants)	
		Hypothèse basse (2,45 personnes par ménage)	Hypothèse haute (2,40 personnes par ménage)
Hypothèse 1 0,7%	517 soit 37 par an	291 logements	338 logements
Hypothèse 2 1%	777 soit 55 par an	397 logements	446 logements
Hypothèse 3 1,1%	833 soit 59 par an	420 logements	470 logements

De manière à estimer le besoin en logements induits par les différentes hypothèses de croissance, il s'agit de projeter le besoin annuel sur 10 ans de manière à couvrir la période du PLU 2024-2034 en décomptant les permis de construire qui ont déjà été accordés entre 2020 et 2024 :

Hypothèse de croissance	Nombre d'habitants supplémentaires sur 10 ans	Besoins totaux en logements sur 10 ans (point mort + population nouvelle)	
		Hypothèse basse (2,45 personnes par ménage)	Hypothèse haute (2,40 personnes par ménage)
Hypothèse 1 0,7%	Environ 370	124 logements	171 logements
Hypothèse 2 1%	Environ 550	230 logements	279 logements
Hypothèse 3 1,1%	Environ 590	253 logements	303 logements

Tome I.I. Diagnostic territorial

Plan Local d'Urbanisme de Garons

La commune de Garons, afin de permettre le respect des différents documents supra-communaux, mais également des tendances territoriales, décide de faire une projection démographique en deux phases :

- 2024-2030 : Taux de croissance annuel moyen de 1%/an compatible avec le SCoT Sud Gard dont l'échéance est 2030 ;
- 2030-2034 : Taux de croissance annuel moyen de 0,5%/an.

Population en 2034	Nombre d'habitants supplémentaires	Accueil annuel de population
5691 habitants	+656 habitants	+ 47 habitants/an

Taux de croissance retenu : 1%/an jusqu'à 2030 0,5%/an entre 2030 et 2034	Hypothèse basse (2,45 personnes par ménage)	Hypothèse haute (2,40 personnes par ménage)
Besoin pour l'accueil de la nouvelle population (2020-2034)	268 logements	274 logements
Besoins totaux sur 14 ans (maintien de la population et accueil des nouveaux habitants)	347 logements	396 logements
Besoins totaux sur 10 ans (point mort + population nouvelle)	180 logements	229 logements

8. SYNTHESES DES ENJEUX TERRITORIAUX

8.1. Contexte général

	Atouts / Opportunités	Points de vigilance	Enjeux
Documents supra communaux	<p>De nombreux documents qui encadrent le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • SCoT Sud Gard • PLH • Le SDAGE et le SAGE • SRADDET Occitanie 2040 	Des documents en cours de révision.	Intégrer tous ces documents et leurs prescriptions au sein du PLU pour être compatible.

8.2. Dynamiques socio-économiques

	Atouts / Opportunités	Points de vigilance	Enjeux
Démographie	<p>Une commune équilibrée au niveau des tranches d'âges.</p> <p>Une commune familiale avec une majorité de couples avec enfants.</p> <p>Une commune attractive avec un taux de croissance annuel moyen positif lié à un important solde migratoire.</p> <p>La prépondérance des familles assure un renouvellement des classes d'âge et un vieillissement modéré de la population.</p>	Fortes variations du solde migratoire et de la croissance démographique.	Maîtriser l'accueil de la nouvelle population en tenant compte des capacités d'accueil du territoire.
Habitat	<p>Un parc de logement relativement récent.</p> <p>Des logements confortables.</p>	<p>Une faible part de logements locatifs sociaux.</p> <p>Une tension immobilière forte (taux de vacance faible mettant en avant une tension immobilière).</p>	<p>Renouveler et diversifier le parc de logement pour s'adapter aux besoins actuels et futurs.</p> <p>Développer le parc de logements locatifs sociaux.</p>
Economie	Atouts / Opportunités	Points de vigilance	Enjeux

	<p>Pôle d'emplois structurant marqué par les activités de commerces, de services et de transports.</p> <p>Accessibilité des pôles d'emplois de Nîmes.</p> <p>Une agriculture forte sur la commune caractérisée par la production viticole et arboricole fruitière.</p>	<p>Diminution de la surface agricole utile.</p> <p>Perte de commerces dans le centre-ville.</p> <p>« Résidentialisation » de la commune.</p>	<p>Accompagner la mutation des activités sur le secteur de l'Aéropole.</p> <p>Maitriser et accompagner le développement des autres ZA (Mitra et Galicante).</p> <p>Permettre le maintien et le soutien des commerces de centre-ville conformément aux objectifs fixés par le DAAC du SCoT.</p>
--	--	--	---

8.3. Fonctionnement du territoire

	Atouts / Opportunités	Points de vigilance	Enjeux
<p>Equipements et déplacements</p>	<p>Une offre riche en équipements publics</p> <p>Bonne accessibilité de la commune.</p> <p>Une commune attractive par l'offre en équipements et en services présente sur Garons.</p>	<p>Une ville principalement axée sur la mobilité routière avec une faible part de modes doux et de transports en communs.</p> <p>Une problématique de stationnement en cœur de ville.</p>	<p>Maintenir les secteurs d'équipements publics.</p> <p>Développer les modes doux sur la commune.</p>

8.4. Analyse urbaine et foncière

	Atouts / Opportunités	Points de vigilance	Enjeux
Développement urbain	Un centre historique dense. De nombreux terrains appartenant à la commune.	Un tissu urbain pavillonnaire consommateur d'espace.	Limiter l'étalement urbain.
	Atouts / Opportunités	Points de vigilance	Enjeux
Potentiel de densification	Un potentiel important en densification avec environ 93 logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine existante.		Permettre le comblement des dents creuses et divisions parcellaires au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Carte des enjeux territoriaux sur la commune de Garons

-  Permettre le comblement des dents creuses et divisions parcellaires au sein de l'enveloppe urbaine existante
-  Maintenir et soutenir l'offre commerciale et l'offre de services dans le centre-ville de Garons
-  Maintenir les secteurs d'équipements publics
-  Accompagner la mutation des activités sur le secteur de l'Aeropole
-  Maîtriser et accompagner le développement des zones d'activités économiques en périphérie de Garons (MITRA et Galicante)

