

SYNDICAT MIXTE LEINS GARDONNENQUE – COMMUNE DE GAJAN (30)
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
DE GAJAN

RÉUNION PUBLIQUE
11 AVRIL 2024



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



- **1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- 5 / ET APRÈS ?

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL QUI PRESCRIT LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
Mentionnant les motifs et définissant les modalités de la concertation

Notification au Préfet –
transmission du porter à
connaissance (PAC)

Notification aux
personnes publiques
associées (PPA)

ELABORATION DU DOSSIER DE PLU

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

ANNEXES

**Concertation
avec la
population**

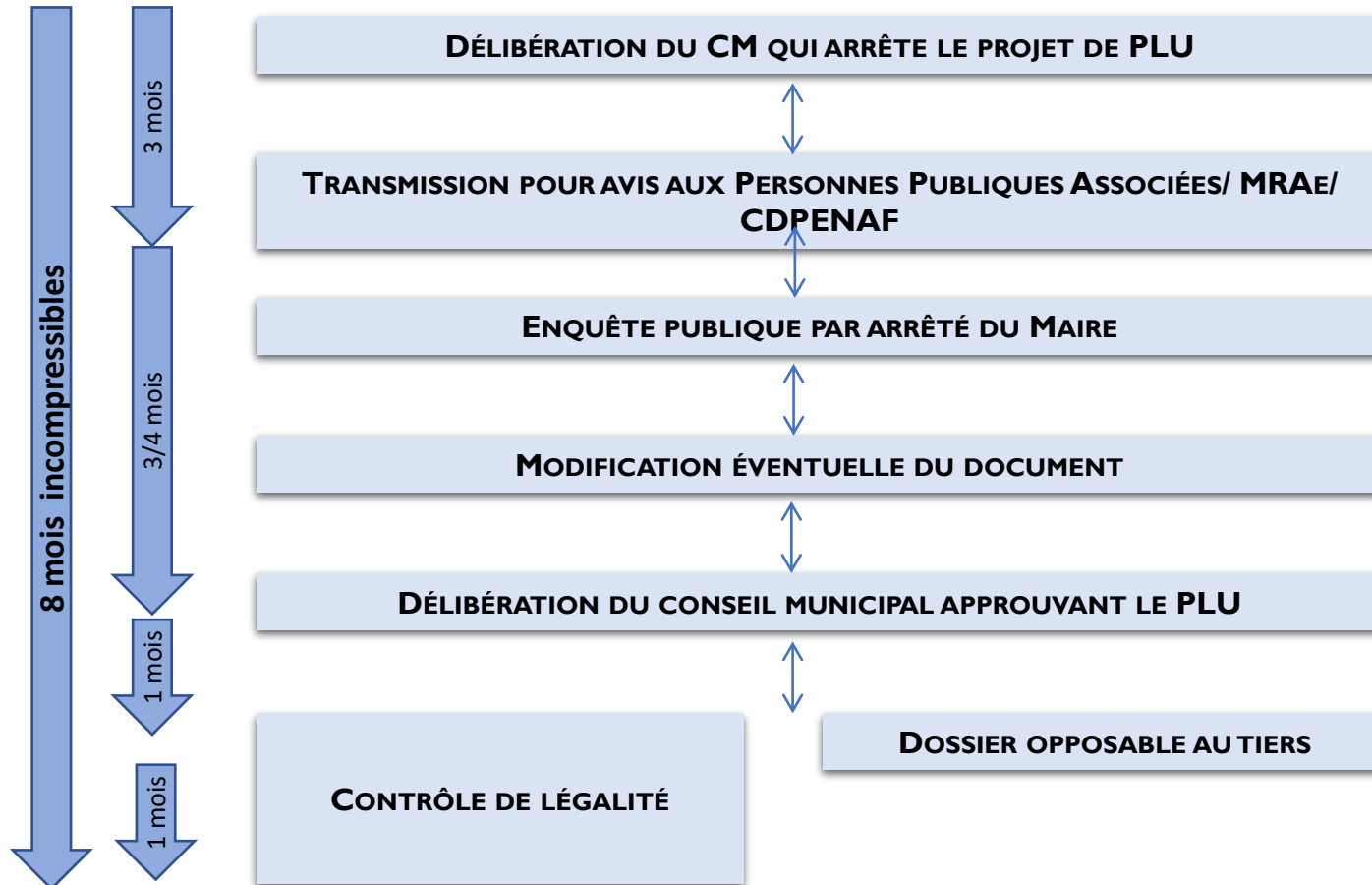
2 réunions
publiques

4 articles
minimum

Ouverture d'un
registre de
concertation

Exposition
publique

**Concertation
avec les
personnes
publiques
associées**



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- **2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE**
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- 5 / ET APRÈS ?

LES LOIS CADRES AU NIVEAU NATIONAL

Une évolution législative constante pour limiter la consommation d'espaces, puis l'artificialisation des sols

2000	Loi SRU : solidarité et renouvellement urbains	POS à PLU/ donne à la carte communale un statut de véritable document d'urbanisme Création des SCoT
2010	Loi engagement national pour l'environnement (ENE)	Limitation de la consommation d'espace Protection des espaces naturels
2010	Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche	Protection des terres agricoles Création de la CDCEA
2014	Loi ALUR : accès au logement et à un urbanisme rénové	Suppression des POS en 2017 Inconstructibilité en zone agricole et naturelle Bilan de la consommation de l'espace Les cartes communales peuvent être soumises à évaluation environnementale Les servitudes d'utilité publique doivent être annexées à la carte communale
2014	Loi d'avenir pour l'agriculture et la forêt (LAAF)	« Assouplissement » de l'inconstructibilité en zone naturelle et agricole, création de la CDPENAF
2015	Loi Macron	Construction d'annexes dans les zones agricoles ou naturelles
2018	Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)	Précise notamment les dates de prise en compte de la consommation d'espace pour l'élaboration des SCoT et des PLU et inscrit la lutte contre l'étalement urbain dans les principes généraux fondant le droit de l'urbanisme. Précise les règles applicables aux STECAL Complète les autorisations en zones agricoles et naturelles
2020	Loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP)	Evaluation environnementale obligatoire pour les élaborations et révisions générales de PLU et de cartes communales soumises à évaluation environnementale
2021	Loi Climat Résilience	Objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050
2022	Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique (3DS)	Révision des SRADDET (portée au 22 février 2024 au lieu d'août 2023) Autres mesures en cours d'analyse, mais a priori pas de conséquences directes sur la modération de la consommation d'espaces à atteindre au PLU et à la carte communale

FOCUS SUR LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Loi Climat et résilience du 22 août 2021 :

- Fixe l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 ;
- Impose, à l'échelle nationale un rythme de l'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la présente loi, qui soit inférieur à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date, à l'échelle nationale.

Délais pour les documents de planification et d'urbanisme pour se mettre en compatibilité avec les principes de la loi :

- SRADDET : 3 ans (novembre. 2024)
- SCOT : 6 ans et demi (février 2027)
- PLU(i)/Carte communale : 7 ans et demi (février 2028)

En matière de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

- En cas d'extension, nécessité de justifier « que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés ».

22 août 2021

Promulgation loi Climat et Résilience

2021

2023

2027

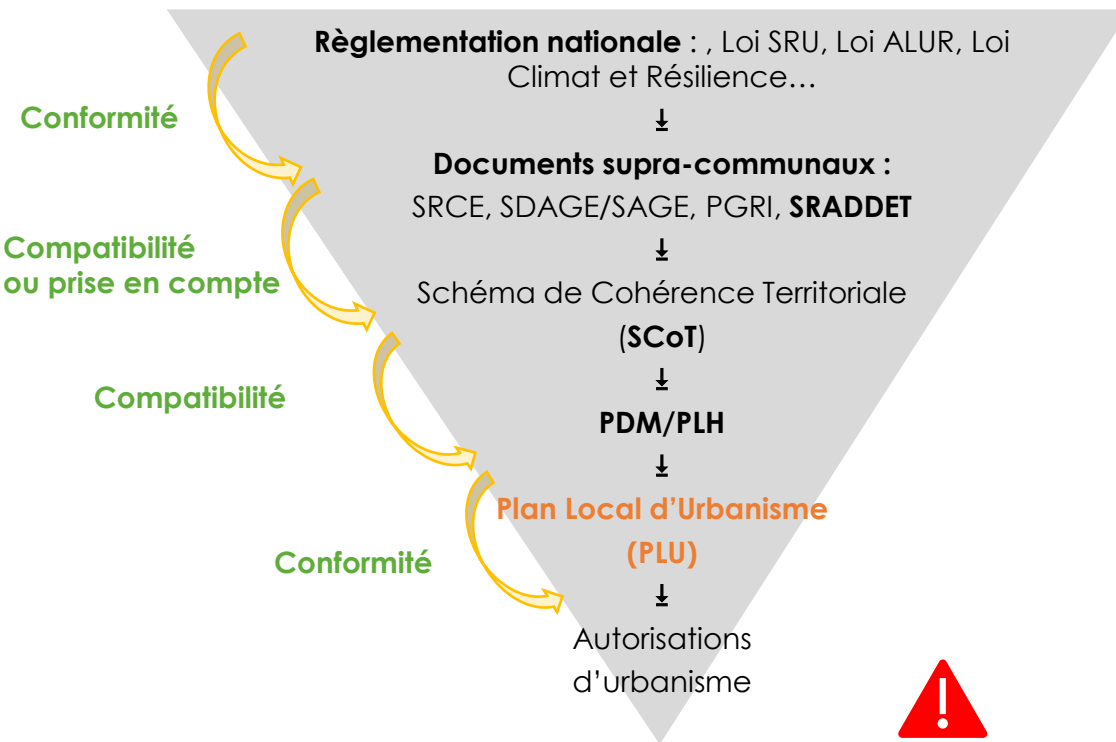
2028

22 octobre 2024
Intégration SRADDET

22 février 2027
Intégration SCOT

22 février 2028
intégration PLU

LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX



Conformité : retranscription à l'identique de la règle – respect à la lettre

Compatibilité : respecter l'esprit de la règle

Prise en compte : ne pas s'écarter des orientations essentielles du document

Un fort enjeu de temporalité lié aux documents en cours de révision ou dont la révision est à venir (PLH, puis SRADDET, SCoT ... et de nouveau le PLH)



▪ Un rapport de compatibilité / de prise en compte avec :

- Le SCOT Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019. Révision générale lancée le 29 juin 2023 ;
- Le PLH Nîmes métropole 2019-2024 (révision lancée pour le PLH 2025-2030) ;
- Le SDAGE et le PGRI Rhône Méditerranée 2022-2027, tous deux approuvés le 21 mars 2022 ;
- Le SAGE des Gardons approuvé le 18 décembre 2015.

▪ Futurs documents supra-communaux :

- PCAET Nîmes métropole en cours d'élaboration ;
- PDM (plan des mobilités) en cours d'élaboration (Enquête publique en mai) ;
- Schéma régional des carrières (SRC) Occitanie approuvé par arrêté préfectoral du 16 février 2024 ;
- SRADDET approuvé le 14 septembre 2022 par le préfet de région, procédure de modification prévue fin 2022 (Intégration Loi climat et Résilience.

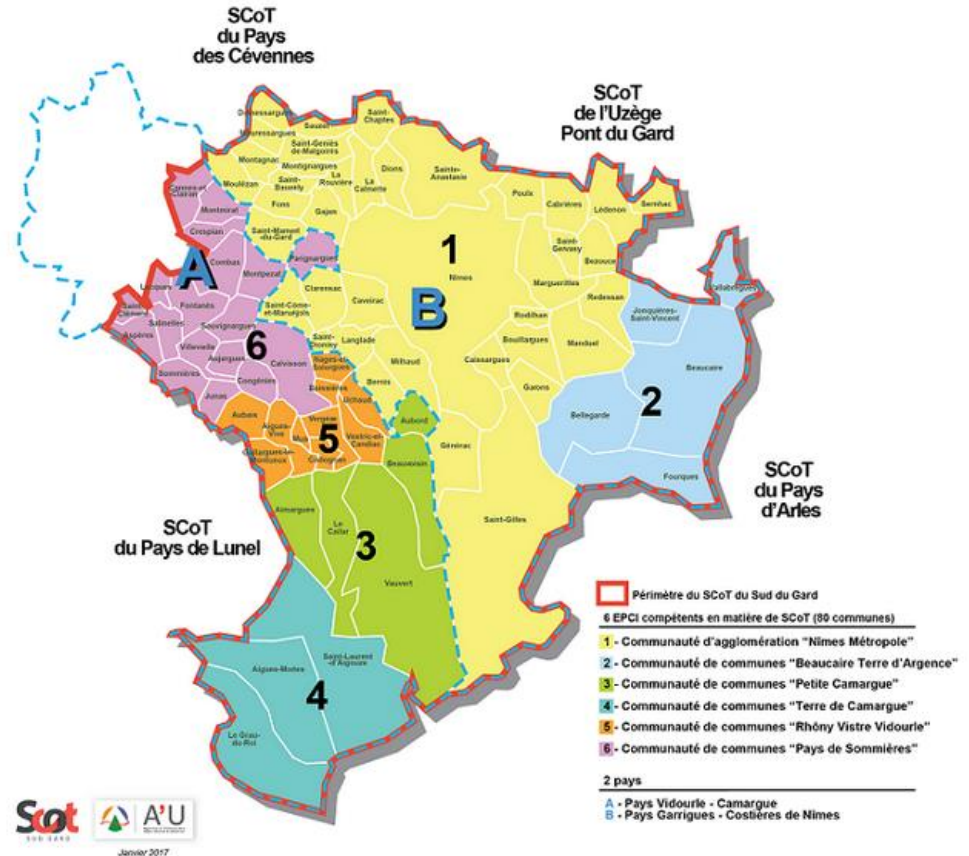
▪ Les Servitudes d'utilité publique : PPRi, périmètre de captage, Périmètre MH ...

FOCUS SUR LE SCoT SUD DU GARD

- La révision du SCoT du Sud Gard a été prescrite le 23 mai 2013, et **a été approuvée le 10 décembre 2019** ;
- Le SCoT intègre les lois et documents de rang supérieur en vigueur **à la date de son approbation** ;
- Il n'intègre pas les dispositions de la loi Climat et Résilience**, dont la promulgation est postérieure à l'approbation de la dernière procédure menée sur le SCoT.

A noter que le SCoT devra être rendu compatible avec cette loi d'ici le 22 février 2027, à travers le SRADDET.

- Il se compose de **3 documents** :
 - Le rapport de présentation (diagnostic, état initial de l'environnement...);
 - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (objectifs des politiques d'urbanisme);
 - Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) et le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC).
- Le DOO** se découpe en 4 parties et en 7 bassins avec pour chacun des orientations spécifiques.



* cartographie de l'intercommunalité depuis le 1er janvier 2017

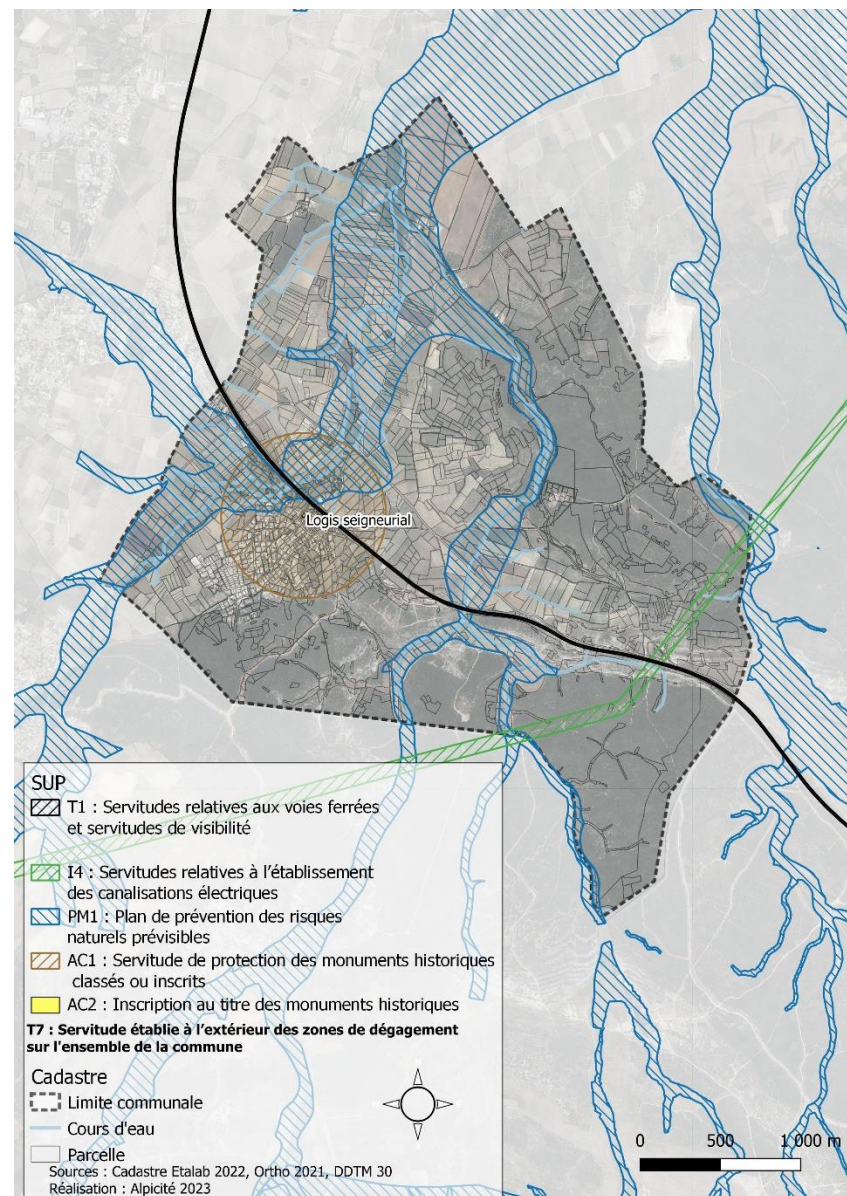
La révision générale a été lancée le 29 juin 2023 afin de le rendre compatible avec le SRADDET en cours de modification.

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Catégorie	Libellé	Date de la protection
AC1	Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits : Logis seigneurial de Gajan	Arrêté du 30 avril 2008
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution publique)	Décret 91-1147 du 14 octobre 1991
T1	Servitudes relatives aux voies ferrées et servitudes de visibilité	Loi du 15/07/1945 titre 1er article 1 à 11
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Article L. 6352-1 du code des transports
PMI	Plan de prévention des risques naturels prévisibles	Arrêté Préfectoral n°2008-185-5 du 03 juillet 2008

Liste des servitudes d'utilité publique de Gajan

Source : porter à connaissance de la Préfecture du Gard



Carte des servitudes d'utilité publiques sur la commune de Gajan

Source : Alpicité, 2023

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- **3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- 5 / ET APRÈS ?

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Démographie

Une dynamique construite sur le solde migratoire et une population jeune

- 723 habitants en 2020,
- Une croissance forte à partir des années 70, qui connaît un ralentissement puis un plateau de 2008 à 2019 ;
- Une croissance portée par le solde migratoire. Celui-ci diminue depuis 1999 ;

Le lotissement des Candoules n'est pas pris en compte dans les chiffres de l'INSEE. Une augmentation d'environ 140 habitants est à prendre en compte.

- Une population jeune (environ 60 % de moins de 44 ans), mais une augmentation des 49 à 59 et des 60 à 74 ans ;
- Une taille des ménages importante (2,43 personnes par ménages) correspondant à des familles.

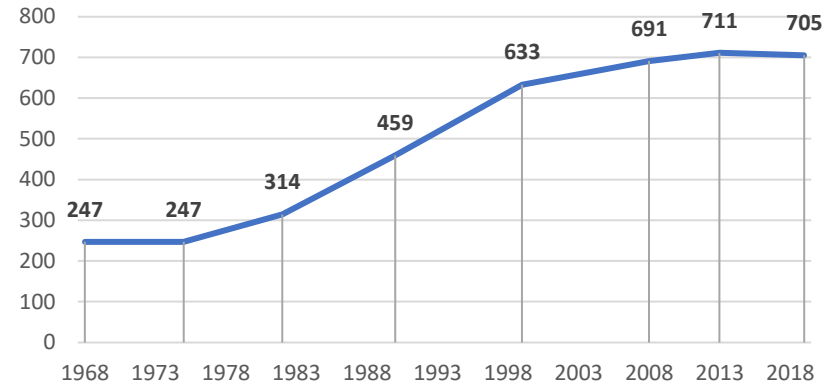
Parc de logements

Un parc de logements monospécifique et une forte création de logements

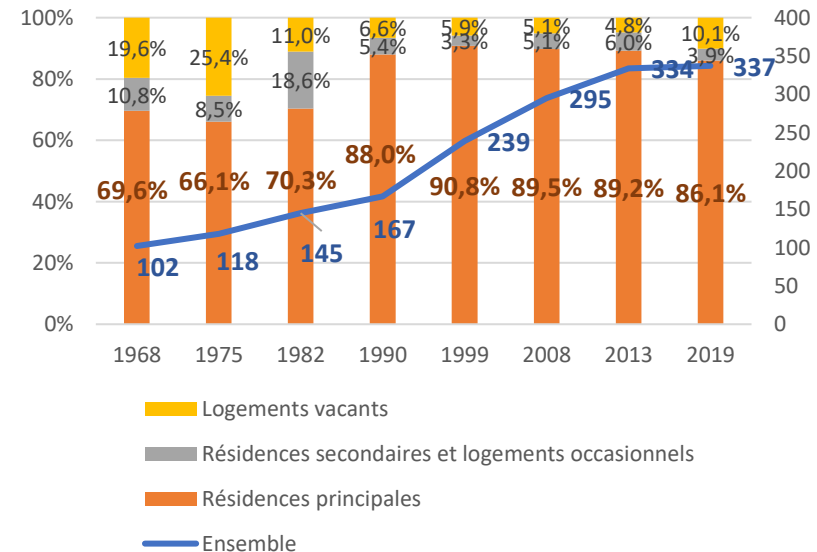
- 337 logements en 2019 et 347 en 2020 ;
- Une production quasiment unique de résidences principales ;
- 10 % de vacance en 2019 ;
- Une faible diversification du parc de logements : production monospécifique de maisons individuelles de grandes tailles ;
- 15 logements sociaux ;
- Depuis 2018 (période SCot) : 70 logements réalisés et 18 logements en cours dans les PC/PA.

→ **Une vacance importante ;**

→ **Des enjeux de diversification du parc de logement.**



Évolution de la population entre 1968 et 2019
Sources : Insee



Évolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2019
Sources : INSEE, exploitations principales.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Economie

Un profil de commune résidentielle

- Une faible concentration de l'emploi : 13,5 % des actifs de la commune qui travaillent sur la commune ;
- Pas de commerces de proximité ;
- Quelques activités de services et professions libérales ;
- Plusieurs artisans dans le BTP et un garage automobile à l'ouest de la commune ;
- Des projets tels que la création d'un local médical et d'un city stade. Un projet de carrière à l'est.

→ Une offre de proximité extrêmement réduite et un territoire qui fonctionne avec l'extérieur. Un enjeu en matière de vie au village

Ce que dit le SCoT :

- Gajan est une commune sans offre commerciale ;
- Ne pas développer d'offre commerciale en périphérie ou entrée de ville ou village en format supérieur à 300 m² ;
- Commune à moins de 10 min d'une ZAE. Aucune création ou extension de zone d'activité possible.

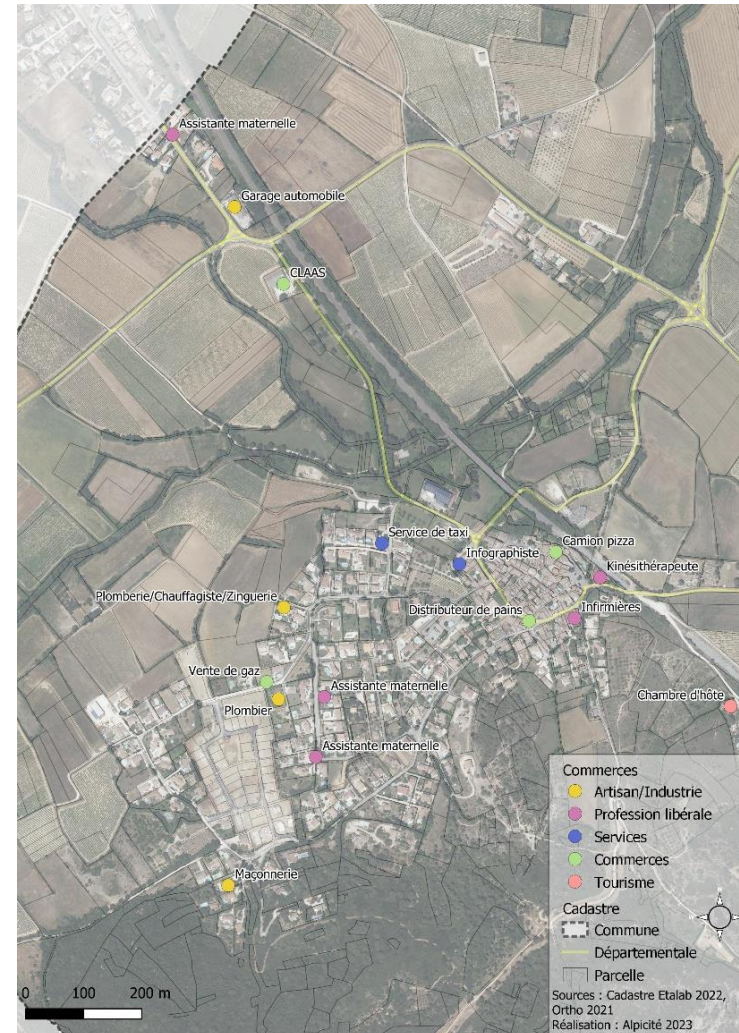
Equipements

L'offre d'équipements

- Des équipements « habituels » (Mairie, cimetière ...), une école primaire et un foyer socio-culturel « La Davalade » qui intègre une bibliothèque, et plusieurs aires de jeux dans les quartiers.

Ce que dit le SCoT :

- Les équipements d'intérêt territorial sont à privilégier au niveau du cœur d'agglomération et des pôles d'équilibre ; il est prévu une enveloppe de 35 ha à l'échelle du SCoT (entre 2018 et 2030) en extension urbaine ;
- Les équipements d'intérêt de bassin de proximité : il est prévu une enveloppe de 50 ha à l'échelle du SCoT (entre 2018 et 2030) en extension urbaine ;
- Les équipements d'intérêt communal ou de quartier il est prévu une enveloppe de 110 ha à l'échelle du SCoT (entre 2018 et 2030) en extension urbaine.



Carte de localisation des commerces sur la commune de Gajan

Source : Alpicité, 2023

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Agriculture

Une agriculture présente sur le territoire et principalement viticole

- L'agriculture représente environ 30 % du territoire communal. Les parcelles agricoles sont réparties principalement à l'ouest ;
- **30 %** des surfaces agricoles est de la viticulture ;
- Le **reste** de l'activité agricole est plus **dilué** ;
- **Différentes AOP / AOC / IGP** : Duché d'Uzès, huile d'olive de Nîmes et olives de Nîmes, Pélardon et taureau de Camargue, IGP Cévennes...

Mais une agriculture en déclin

- **Une diminution du nombre d'exploitations** entre 1988 (34 exploitations) et 2020 (**16 exploitations**) ;
- **Une diminution de moitié des surfaces utiles pour l'agriculture**

Un constat similaire sur le territoire de la Gardonnenque et le département

- Un territoire de Leins Gardonnenque et plus généralement du Gard en **grande difficulté sur le plan agricole** ;
- De **fortes difficultés pour la viticulture** depuis 2004 (pas de ventes) nécessitant parfois de procéder à des arrachages ;
- Parfois un **remplacement des surfaces** par des céréales. Souvent les exploitations n'ont pas de repreneur.

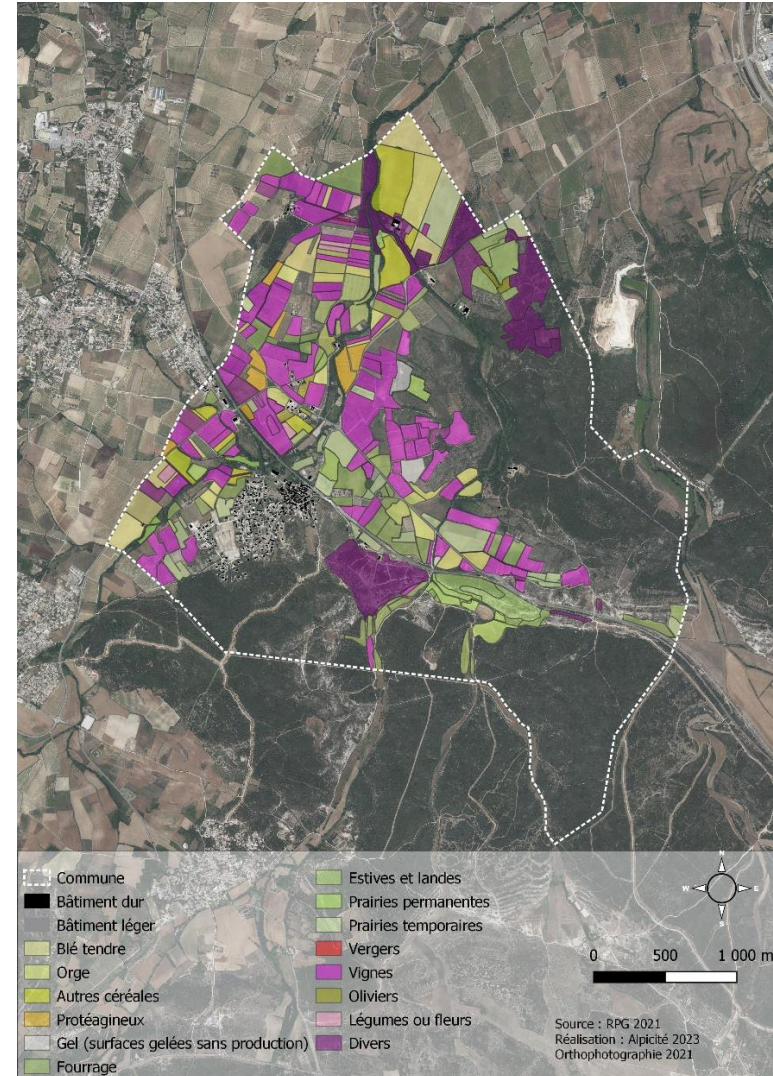
→ **Des enjeux de mutation du modèle ? (circuits courts, nouvelles pratiques et filières, adaptation au changement climatique...)**

→ **Néanmoins sur la commune : Mauvaises terres, manque d'eau, absence de remembrement, manque de personnel agricole ...**

→ **Un abandon des terres qui participe de l'enrichissement et accentue le risque d'incendie**

Ce que dit le SCoT :

- *Cadrer strictement l'urbanisation dans les plaines, notamment aux abords des principaux axes routiers ;*
- *Préserver, créer ou recréer les éléments permettant la gestion des parcelles agricoles*



Registre parcellaire graphique de la commune de Gajan

Sources : RPG 2021

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Déplacement

Un usage important de la voiture individuelle dans les déplacements

- Une forte utilisation de la voiture, **86,5 % des déplacements domicile / travail** réalisés en véhicule individuel ;
- **Nîmes attire la quasi-totalité des navetteurs** qui viennent travailler dans l'agglomération sans y habiter mais une relation quotidienne à Montpellier qui existe et tend à se développer.
- Un réseau routier structuré autour de **plusieurs départementales** (D907 vers Nîmes et Fons, D22 vers La Calmette) ;
- Des difficultés de stationnement ;

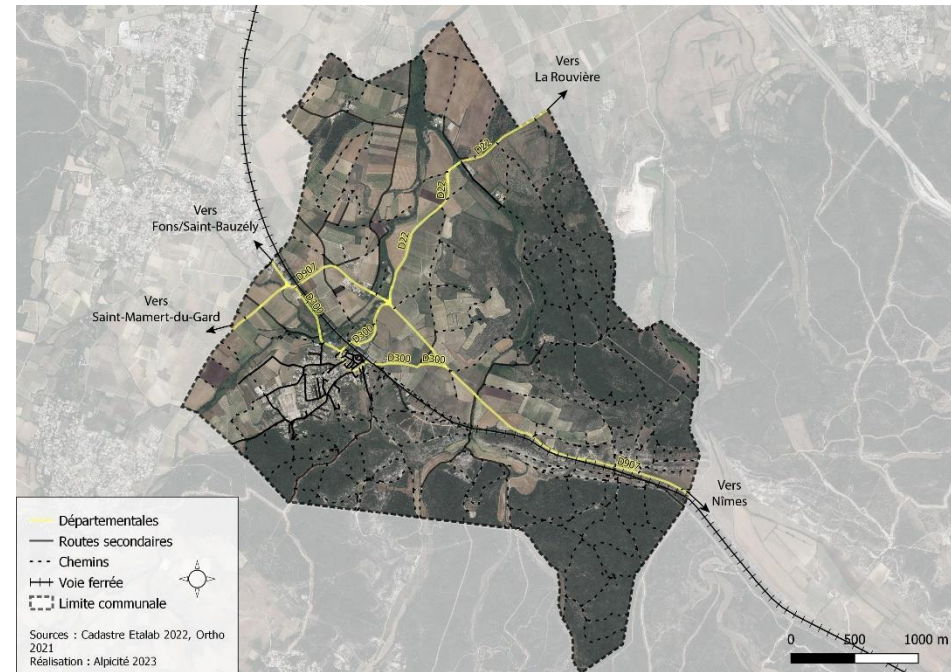
Une commune connectée aux pôles d'attraction

- Pas de gare sur la commune, mais la proximité du pôle multimodal de Fons permettant de rejoindre Nîmes et Alès ;
- 4 lignes de bus desservent la commune et 1 arrêt ;
- L'intermodalité au cœur des enjeux du territoire ;

Des aménagements liés aux déplacements doux correctes

- Pas de voie verte, piste cyclable ou bande cyclable ;
- Aménagements piétons en centre ancien et des liaisons piétonnes vers les lotissements ;

- Des enjeux d'intermodalité et d'utilisation de la gare ;
- Quelques enjeux de sécurisation des déplacements internes



Réseau routier sur Gajan

Source : Alpicité, 2023



Arrêt de bus de la mairie

Source : Alpicité, 2023



Parking porte de France

Source : Alpicité, 2023

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Risques

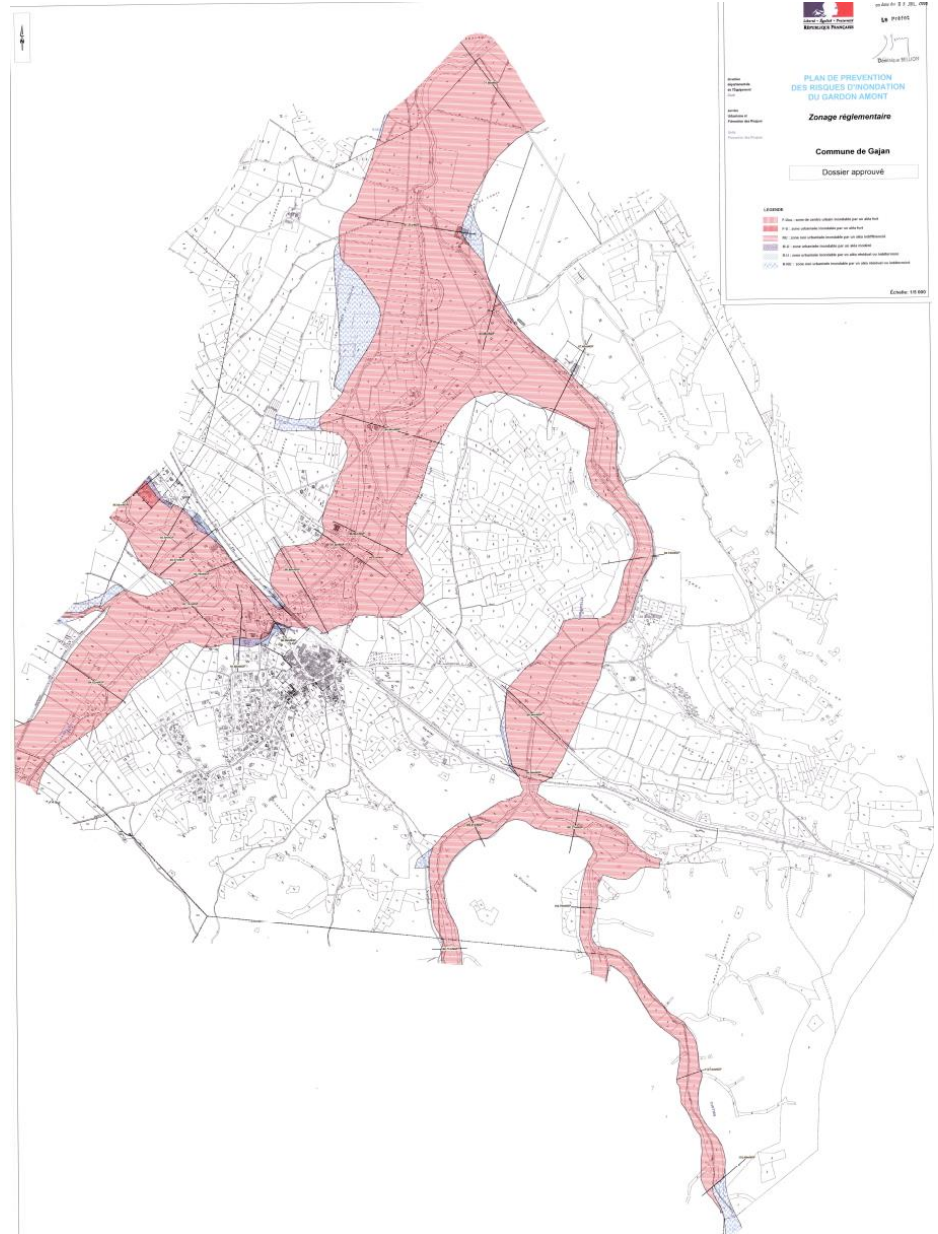
Une commune exposée à différents risques naturels

- **PPRI Gardon-Amont** approuvé depuis 2008 (le document s'impose au PLU) ;
 - **Concerne essentiellement la plaine agricole** autour du Ruisseau de Braune et du Ruisseau du Teulon ;
 - La **majeure partie des zones urbanisées non concernée par le risque d'inondation** ;
 - Cependant quelques secteurs concernés (zone rouge sur la limite Gajan / Fons, au niveau du lotissement ; zone rouge sur plusieurs constructions isolées (dont le bâtiment de l'entreprise CLAAS dans la plaine et la zone 3AU du PLU actuel), ainsi que sur la STEP ; 2 zones urbanisées en limite du centre urbain en zone bleue dont la cave ; le garage automobile en zone bleue) ;
- **Aléa feu de forêt** : l'aléa concerne le massif des Garrigues de Nîmes ;
- **Retrait gonflement des argiles** : aléa moyen à fort pour une grande partie du territoire ;
- **Mouvements de terrain** : Une cavité naturelle au nord de la commune et 2 zones ayant comme risque une érosion des berges qui n'affectent pas la partie urbanisée ;
- **Radon** : Catégorie 1, présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles.

Des risques technologiques

- Risques technologiques liés au transport de matière dangereuse.

→ **Des contraintes limitées en termes de constructibilité mais à bien intégrer au PLU.**



Plan de prévention des risques d'inondation du Gardon-Amont
Source : PPRI du Gard-Amont

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

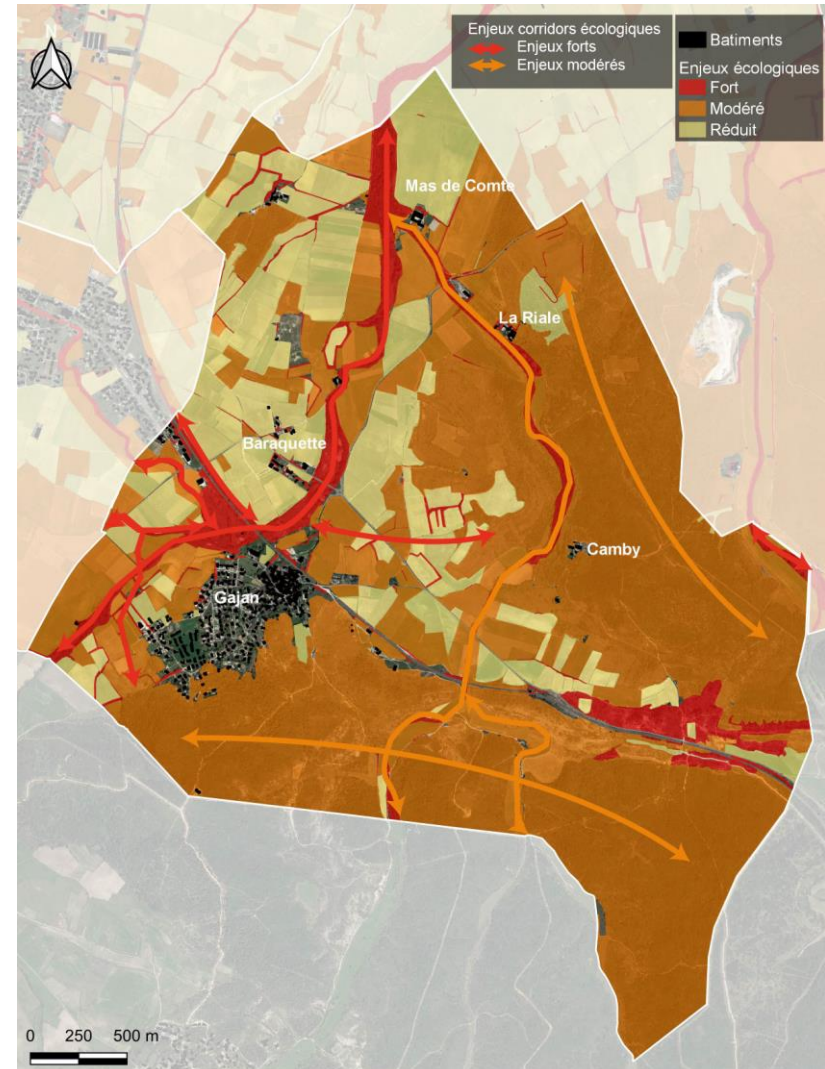
Ecologie**Une commune concernée pas des zonages écologiques et des milieux aux fonctionnalités écologiques notables**

- 1 ZNIEFF de type 2 : le Plateau Saint Nicolas;
- 46,8 ha de zones humides liées au ruisseau de Braune, de la Tourancelle et du ruisseau de Vallongue ;
- 3 Espaces naturels sensibles (ENS) : Gardon d'Alès inférieur, Garrigues de Nîmes et Camp des garrigues;
- Des milieux naturels diversifiés et une certaine continuité favorable aux fonctionnalités écologiques sur le territoire.

Une trame verte et bleue localisé autour des ruisseaux de la Tourancelle, de Teulon et de Braune, ainsi que des boisements situés au sud et à l'est du territoire ;**Des enjeux forts à prendre en compte**

- Des enjeux forts concernant les milieux humides et les cours d'eau ;
- Des enjeux forts concernant les pelouse sèches ;
- Des enjeux modérés à forts concernant la plaine agricole notamment pour ses fonctions de corridors écologiques ;
- Des enjeux modérés concernant les boisements diversifiés et landes.

- Des enjeux de préservation des milieux et de leurs richesses écologiques ;
- Des enjeux de préservation des corridors écologiques.



Carte des enjeux écologiques
Commune de Gajan

Réalisation : C. Delétrée - Septembre 2023
Sources : Monteco / DREAL Occitanie / Fond ortho Google

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Paysage et patrimoine

Une silhouette villageoise majeure

- Un village inscrit en surplomb de plaine de la Braune ;
- Une silhouette villageoise nord très qualitative ;
- Un développement du village vers le sud ouest.

Les espaces publics

- Un centre ancien médiéval, dense avec un traitement assez sommaire ;
- La porte de France, édifice remarquable, est intégré à une nappe de stationnement. Une requalification de cet espace et une mise en valeur de cet espace est envisageable ;

Les entrées de ville

- L'entrée de ville via la RD 300 est remarquables avec des éléments paysager marquants : arches du pont ferroviaire, l'alignement de platanes...

Un patrimoine architectural qu'il convient de préserver, restaurer et mettre en valeur

- Un monument historique : Logis Seigneural ;
- Des édifices remarquables tels que : le temple, la porte de France et le pont du chemin de fer ;
- De nombreux éléments architecturaux en particulier dans le centre-ancien et un parcours de découverte du patrimoine sur le territoire ;

- Des enjeux de protection de la silhouette villageoise ;
- Des enjeux de préservation de protection des édifices remarquables et de la qualité architecturale du centre ancien.



Le pont qui signe une mise en tension du paysage de très grande qualité



Silhouette depuis la RD 300



La place du Griffes

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Réseaux

Eau potable

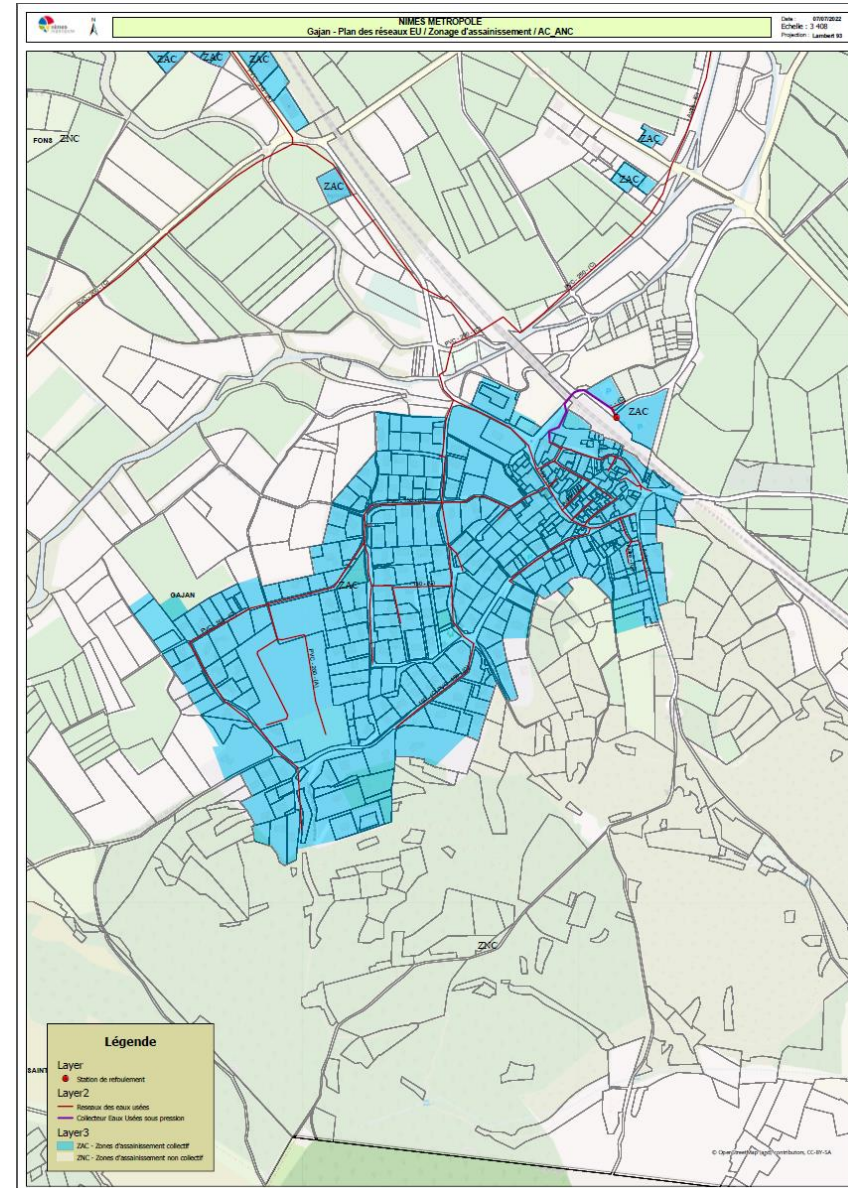
- La compétence AEP est gérée par Nîmes Métropole ;
- Schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP)** de Nîmes métropole approuvé en 2019 avec un **zonage** ;
- Aucune information sur le volume maximum pouvant être distribué depuis la ville de Nîmes et de quelle source provient cette ressource. Selon les services de Nîmes Métropole la ressource est suffisante ;

Assainissement des eaux usées

- Un schéma directeur d'assainissement a été approuvé en 2016 ;
- Un zonage d'assainissement de 2019 ;
- Une nouvelle STEP à Gajan pour les commune de Fons, Saint-Bauzély, Saint-Mamert-du-Gard et Gajan en constructions.

Assainissement des eaux pluviales

- Un schéma directeur des eaux pluvial à été réalisé en 2016 avec le zonage du réseau pluvial ;
- Nîmes Métropoles préconise un règlement type concernant les zone U et AU et un guide gestion des eaux pluviales urbaines à l'attention des usagers et des concepteurs.



Zonage d'assainissement AC/ANC - 2019

Source : Nîmes métropole

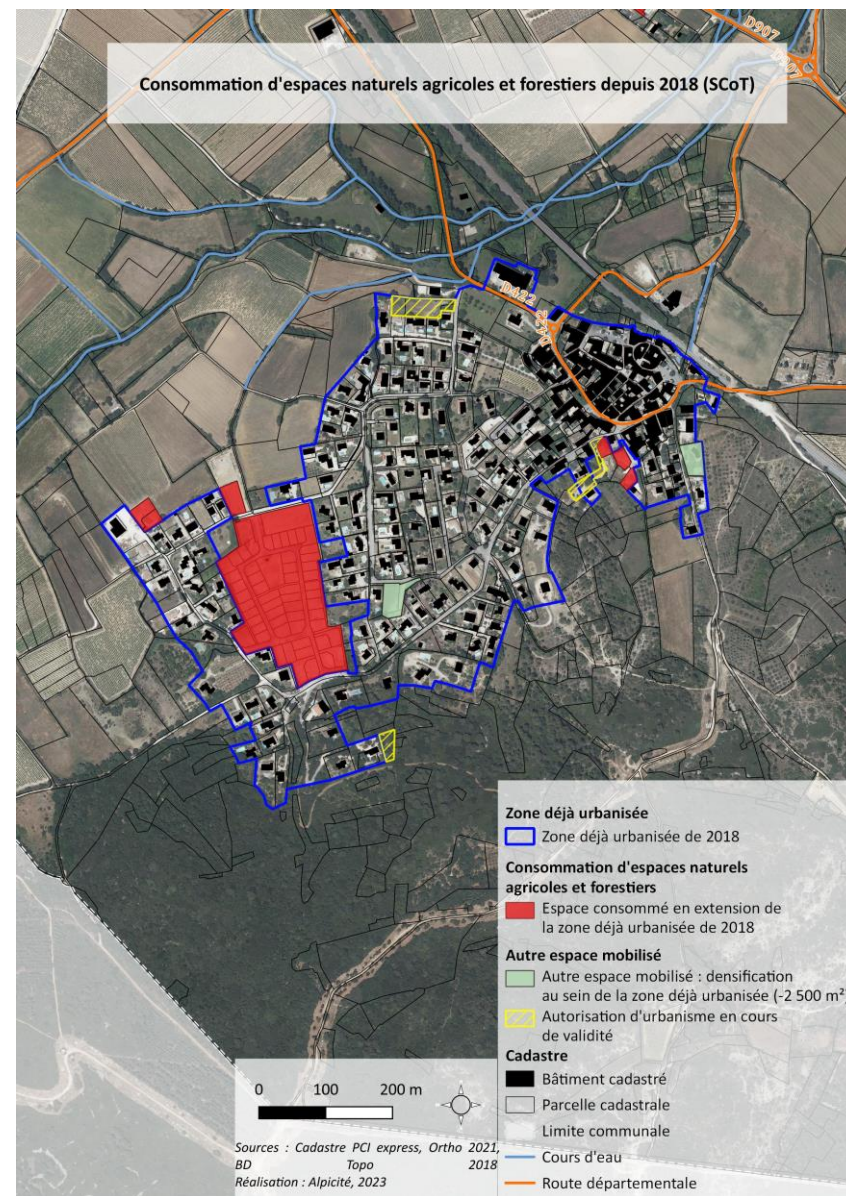
SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Consommation d'espaces

- Depuis 2018 (SCoT), 3,75 ha mobilisés en extension par rapport à la zone déjà urbanisée de 2018 qui seront considérés comme de la consommation d'espace ;
- Depuis 2019 (PLH), 3,65 ha mobilisés en extension par rapport à la zone déjà urbanisée de 2019 qui seront considérés comme de la consommation d'espace ;
- 5 permis de construire en cours de validité, dont un seul pourrait générer de la consommation d'espaces au sens du SCoT (700 m²) ;

Loi Climat et Résilience :

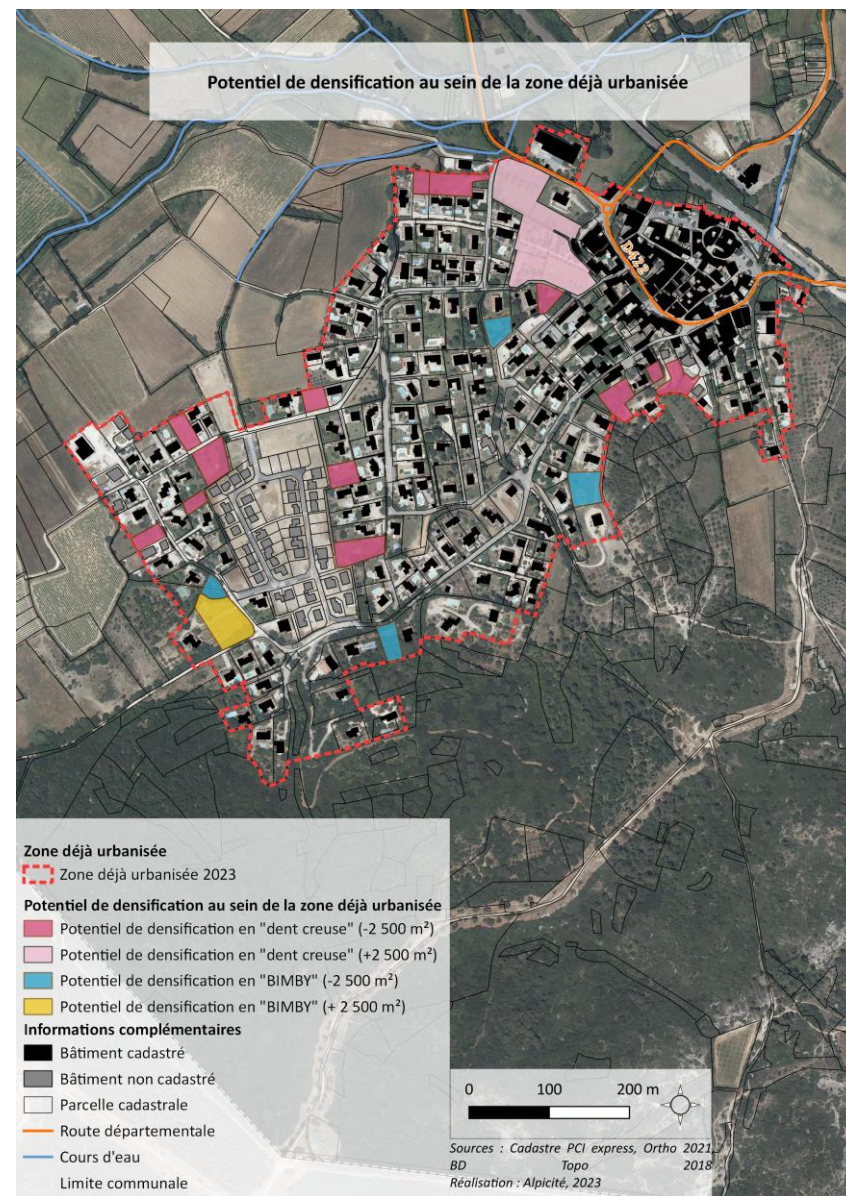
- 5,17 ha mobilisés au total, dont :
 - 4,76 ha en extension par rapport à la zone déjà urbanisée de 2011 (générant de la consommation d'espaces) ;
 - 0 ha de plus de 2500 m² à l'intérieur de la zone déjà urbanisée de 2011 (à voir selon la méthodologie du futur SRADDET / SCoT) ;
 - 0,40 ha de moins de 2500 m² à l'intérieur de la zone déjà urbanisée de 2011 (à voir selon la méthodologie du futur SRADDET / SCoT).



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Potentiel de densification (enveloppe SCoT)

- Un potentiel de densification qui s'élève à 3,2 ha, dont :
 - 2,47 ha en « dents creuses » et 0,72 en « BIMBY » ;
 - 1 tènement supérieur à 2 500 m² en « BIMBY » (0,30 ha). Ce tènement est occupé par des oliviers ;
 - 1 tènement supérieur à 2 500 m² en « dents creuse » (1,1 ha).



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

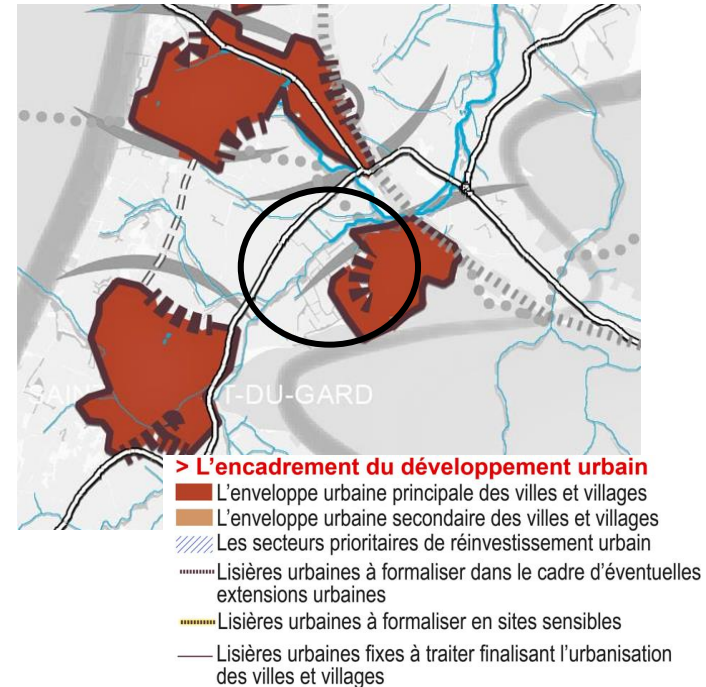
Démographie/ logement / conso d'espaces :

■ SCoT :

- **Privilégier la densification** de l'enveloppe urbaine avant d'envisager des extensions ;
- Croissance démographique de **1 % (SRADDET : 0,5 %)** ;
- Environ **55 logements** à réaliser sur la période **2018-2030 (4,2/an)**, avec un minimum de **38 % en renouvellement urbain ou densification** (Projection 2018 - 2037 : +84) ;
- **Densité de 25 lgts/ha** ;
- Environ **1,3 ha mobilisable en extension** sur la période 2018-2030 (Projection 2018 - 2037 : 2,1 ha) ;
- La lisière ouest est à formaliser (**possibilité d'extension**).

■ PLH :

- **Privilégier la densification** de l'enveloppe urbaine avant d'envisager des extensions ;
- 25 logements soit **4 lgts/an** (Projection 2019 - 2037 : **+77**) et 10 logements sociaux (1,6/an), soit 40 % de la production de logements consacrés à du logement social ;
- Mixité des formes urbaines 40 % individuel/ 40 % intermédiaire /20 % collectif ;
- **Densité de 25 lgts/ha** ;
- Environ **0,6 ha mobilisable en extension** (Projection 2019 - 2037 : **1,9 ha**).



Extrait de la carte « Accompagner le développement urbain »
SCoT Sud Gard, DOO

La commune a déjà dépassé en 2023 les objectifs de logement SCoT et PLH à horizon 2030, et dépasse la projection à horizon 2037.



La commune a déjà dépassé en 2023 les objectifs de consommation d'espace du SCoT et PLH à horizon 2030, et dépasse la projection à 2037.

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

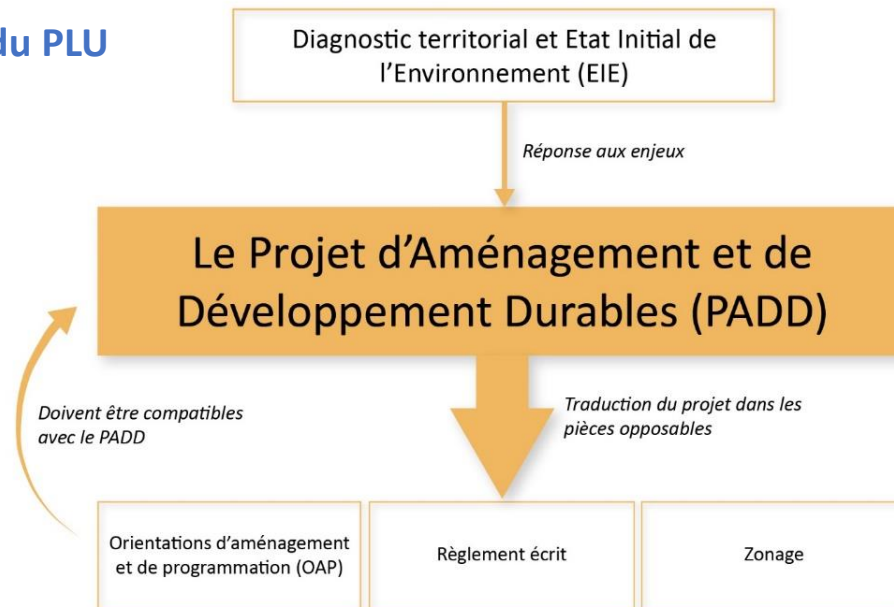


- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- **4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**
- 5 / ET APRÈS ?

LE PADD

Le PADD, le projet politique de la commune pour les 12 prochaines années

Le PADD, la clé de voûte du PLU



Le contenu du PADD et les principes à respecter définit par le code de l'urbanisme :

- Différentes **thématiques** à aborder : aménagement, équipement, urbanisme, paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités écologiques, habitat, transports et déplacements, énergie, économie...
- Objectifs chiffrés de **modération de la consommation de l'espace** et de **lutte contre l'étalement urbain** ;
- **Justification de l'ouverture à l'urbanisation** que si la **capacité d'aménager et de construire** est **déjà mobilisée dans les espaces urbanisés**.

Le débat du PADD par le Conseil Municipal déclenche les possibilités de sursis à statuer

LE CONTENU DU PADD

↳ Les 3 grandes orientations du PADD :

1 Assurer un développement maîtrisé et durable

2 Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain

3 Préserver la qualité paysagère, le patrimoine naturel et l'agriculture composantes de l'identité de Gajan



PRÉSENTATION DU PADD

1 Assurer un développement maîtrisé et durable**LES OBJECTIFS**

- Prolonger la dynamique démographique sur la commune afin d'être en capacité d'accueillir des enfants et de maintenir notre école, tout en prenant en compte les obligations réglementaires qui s'imposent ;
- Continuer à faciliter l'installation ou le développement d'activités économiques sur le territoire ;
- Intégrer les risques, aléas, nuisances et pollutions dans les choix d'urbanisme ;
- De manière transversale, prendre en compte les enjeux du changement climatique.



PRÉSENTATION DU PADD

2

Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain



LES OBJECTIFS

- Corréler les enjeux de déplacements et de stationnement avec le développement communal, et offrir dans le temps une alternative crédible à la voiture dans les déplacements quotidiens ;
- Conforter le niveau d'équipements et valoriser les espaces publics de la commune ;
- Permettre le renforcement des réseaux (humides, énergie et numérique) en lien avec le projet communal, tout en limitant les besoins d'extension ;
- Protéger le caractère patrimonial et architectural du centre-ancien, et maintenir plus généralement une architecture locale sur les secteurs périphériques ;
- Traduire le projet communal très majoritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée existante, cette démarche s'inscrivant dans une volonté de modération de la consommation d'espaces puis de l'artificialisation.



PRÉSENTATION DU PADD

3

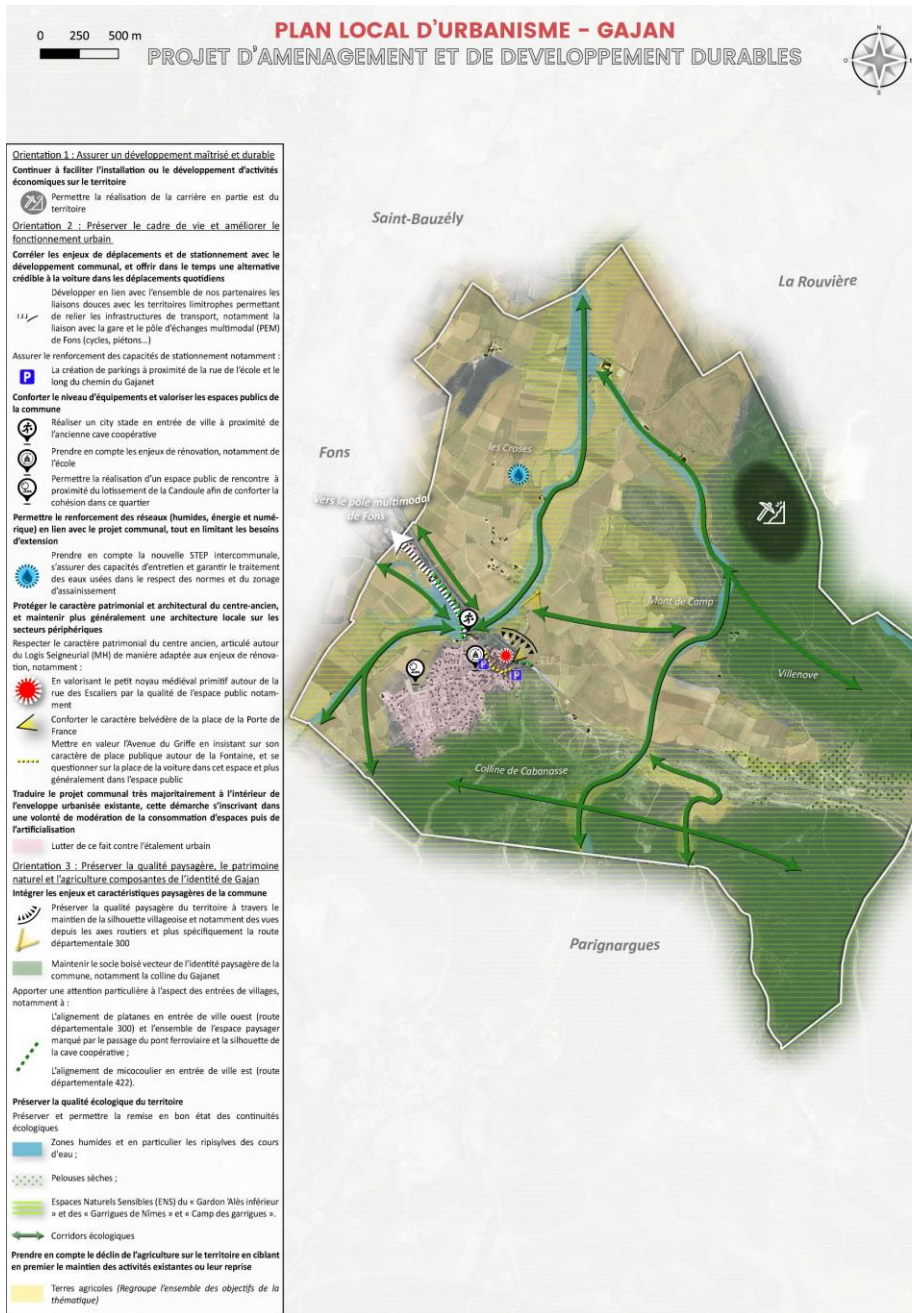
Préserver la qualité paysagère, le patrimoine naturel et l'agriculture composantes de l'identité de Gajan



LES OBJECTIFS

- Intégrer les enjeux et caractéristiques paysagères de la commune ;
- Préserver la qualité écologique du territoire ;
- Prendre en compte le déclin de l'agriculture sur le territoire en ciblant en premier le maintien des activités existantes ou leur reprise.





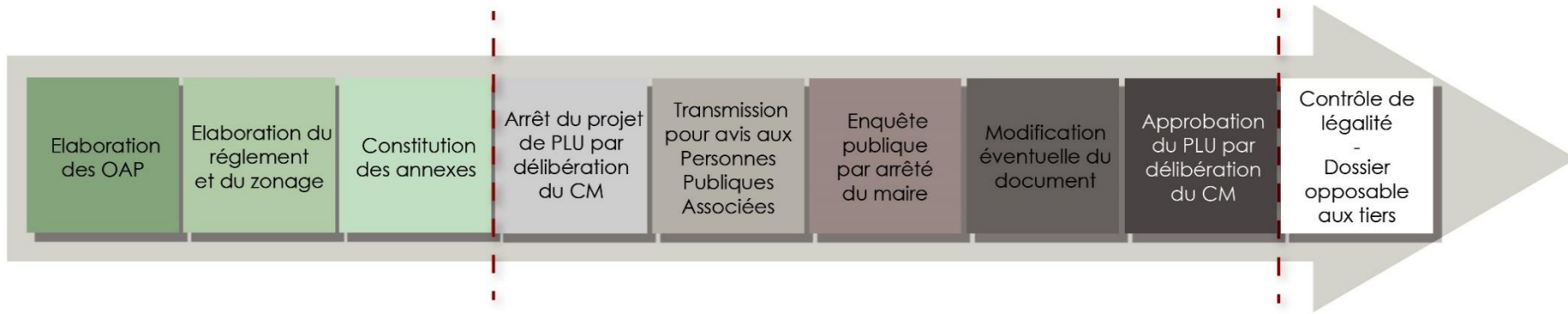


RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- **5 / ET APRÈS ?**

LES PROCHAINES ÉTAPES DE LA RÉVISION GÉNÉRALE



CONCERTATION

Registre disponible en Mairie,
Exposition Publique
2nde réunion publique ...

CONSULTATION

Enquête publique

SYNDICAT MIXTE LEINS GARDONNENQUE – COMMUNE DE GAJAN (30)
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
DE GAJAN

RÉUNION PUBLIQUE
11 AVRIL 2024



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

