

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

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
DE GAJAN

RÉUNION PUBLIQUE
10 MARS 2025



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



→ **1 / ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS**

→ 2 / RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

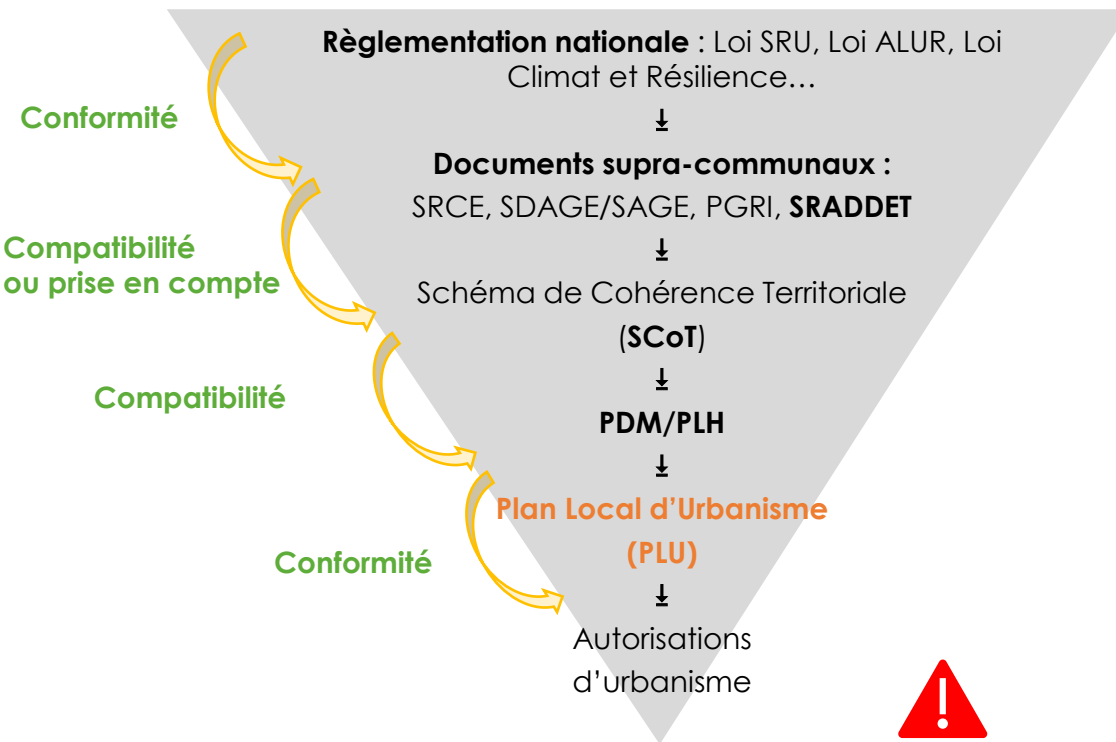
→ 3 / LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLU

→ 4 / LE CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU 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 ;
- PCAET Nîmes métropole approuvé le 23 septembre 2024.

▪ **Futurs documents supra-communaux :**

- PDM (plan des mobilités) en cours d'élaboration ;
- 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 en cours (Intégration Loi climat et Résilience).

▪ **Les Servitudes d'utilité publique** : PPRi, canalisations de transport de gaz, voie ferrée

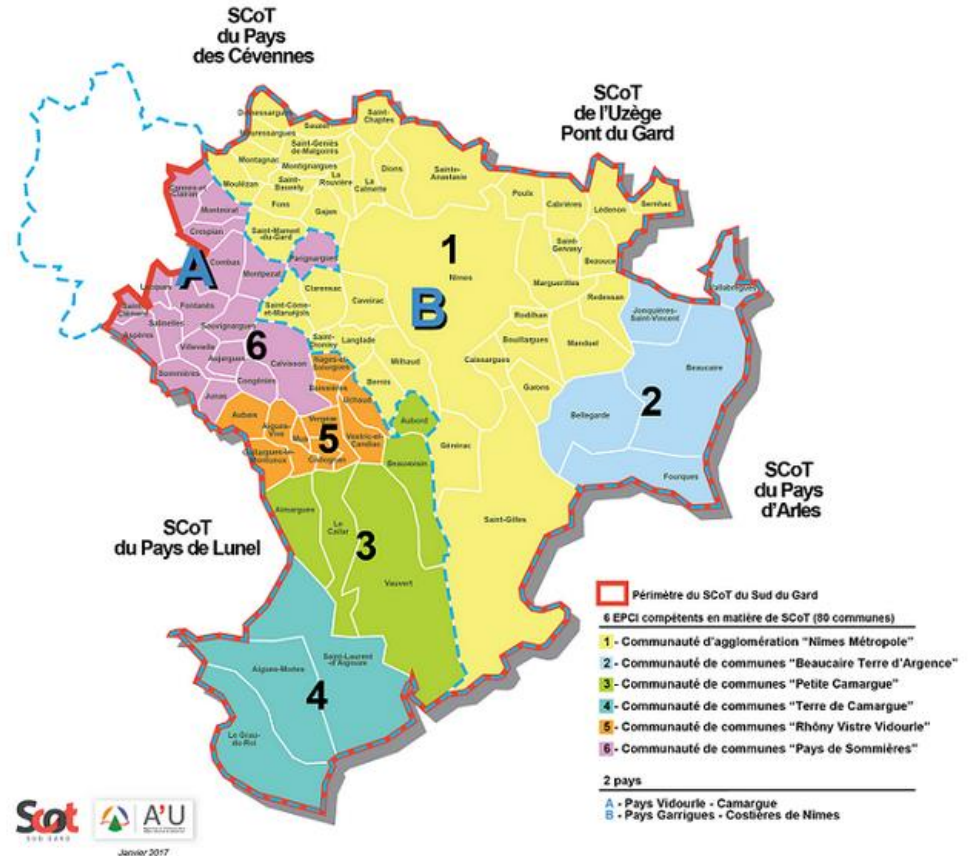
...

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.

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

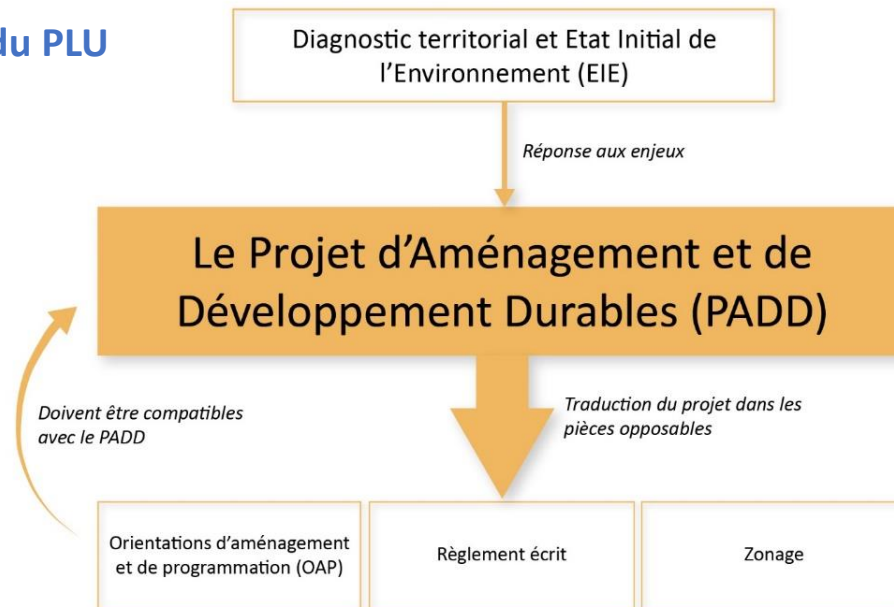


- 1 / ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS
- **2 / RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**
- 3 / LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLU
- 4 / LE CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

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



- Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé et durable**
 Continuer à faciliter l'installation ou le développement d'activités économiques sur le territoire
- Permettre la réalisation de la carrière en partie est du territoire
- Orientation 2 : Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain.**
 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
- Développer en lien avec l'ensemble de nos partenaires les liaisons douces avec les territoires limitrophes permettant de relier les infrastructures de transport, notamment la liaison avec la gare et le pôle d'échanges multimodal (PEM) de Fons (cycles, piétons...)
- Assurer le renforcement des capacités de stationnement notamment :
- La création de parkings à proximité de la rue de l'école et le long du chemin du Gajanet
- Conforter le niveau d'équipements et valoriser les espaces publics de la commune**
- Réaliser un city stade en entrée de ville à proximité de l'ancienne cave coopérative
 - Prendre en compte les enjeux de rénovation, notamment de l'école
 - Permettre la réalisation d'un espace public de rencontre à proximité du lotissement de la Candoule afin de conforter la cohésion dans ce quartier
- Permettre le renforcement des réseaux (humides, énergie et numérique) en lien avec le projet communal, tout en limitant les besoins d'extension**
- Prendre en compte la nouvelle STEP intercommunale, s'assurer des capacités d'entretien et garantir le traitement des eaux usées dans le respect des normes et du zonage d'assainissement
- Protéger le caractère patrimonial et architectural du centre-ancien, et maintenir plus généralement une architecture locale sur les secteurs périphériques**
- Respecter le caractère patrimonial du centre ancien, articulé autour du Logis Seigneurial (MH) de manière adaptée aux enjeux de rénovation, notamment :
 - En valorisant le petit noyau médiéval primitif autour de la rue des Escaliers par la qualité de l'espace public notamment
 - Conforter le caractère bebelvédère de la place de la Porte de France
 - Mettre en valeur l'avenue du Griffon en insistant sur son caractère de place publique autour de la Fontaine, et se questionner sur la place de la voiture dans cet espace et plus généralement dans l'espace public.
- 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**
- Lutter de ce fait contre l'étalement urbain
- Orientation 3 : Préserver la qualité paysagère, le patrimoine naturel et l'agriculture composantes de l'identité de Gajan**
 Intégrer les enjeux et caractéristiques paysagères de la commune
- Préserver la qualité paysagère du territoire à travers le maintien de la silhouette villageoise et notamment des vues depuis les axes routiers et plus spécifiquement la route départementale 300
 - Maintenir le socle boisé vecteur de l'identité paysagère de la commune, notamment la colline du Gajanet
- Apporter une attention particulière à l'aspect des entrées de villages, notamment à :
- L'alignement de platanes en entrée de ville ouest (route départementale 300) et l'ensemble de l'espace paysager marqué par le passage du pont ferroviaire et la silhouette de la cave coopérative ;
 - L'alignement de micocoulier en entrée de ville est (route départementale 422).
- Préserver la qualité écologique du territoire**
 Préserver et permettre la remise en bon état des continuités écologiques
- Zones humides et en particulier les ripisylves des cours d'eau ;
 - Pelouses sèches ;
 - Espaces Naturels Sensibles (ENS) du « Gardon Aïès inférieur » et des « Garrigues de Nîmes » et « Camp des garrigues ».
 - Corridors écologiques
- Prendre en compte le déclin de l'agriculture sur le territoire en ciblant en premier le maintien des activités existantes ou leur reprise**
- Terres agricoles (Regroupe l'ensemble des objectifs de la thématique)



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

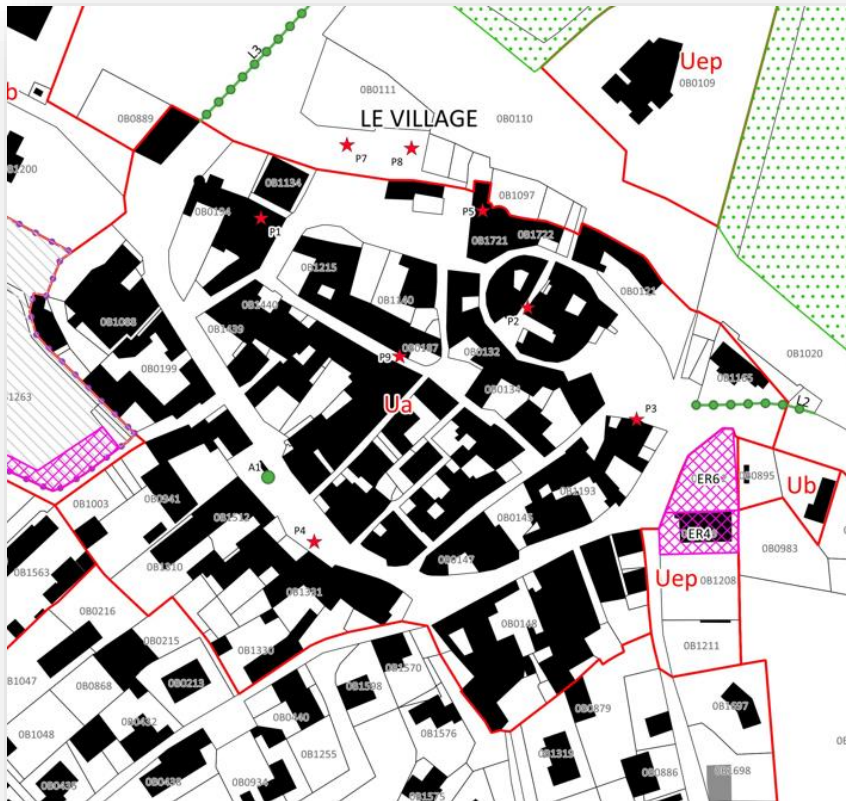


- 1 / ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS
- 2 / RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- **3 / LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLU**
- 4 / LE CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

LE PROJET DE RÈGLEMENT

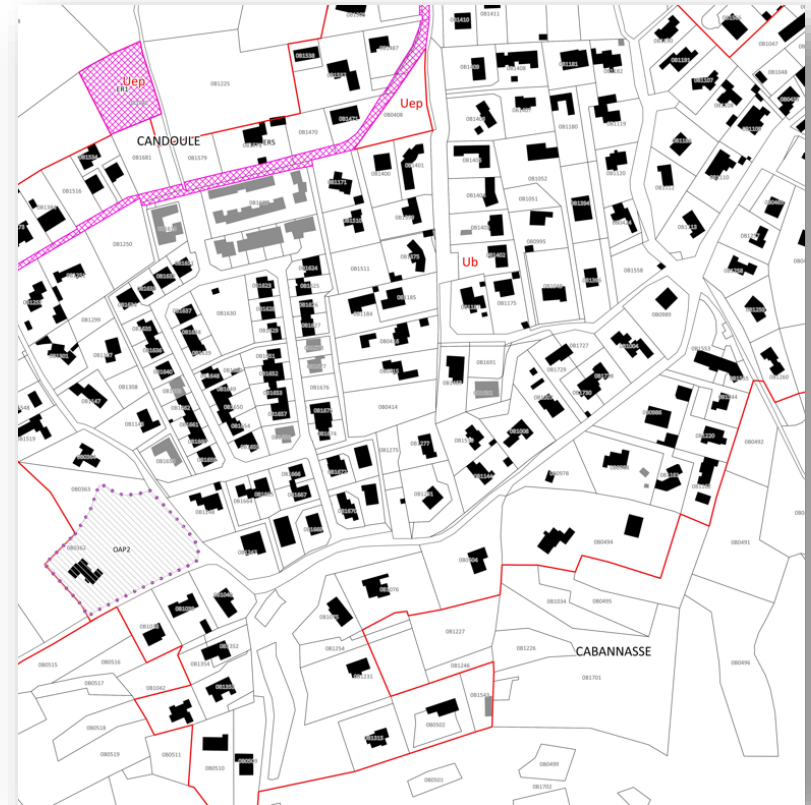
Les zones urbaines // Ua

- La zone Ua correspond au centre ancien du village à l'architecture et à l'organisation traditionnelle ;
- Une seule zone Ua : le centre ancien du village.



Les zones urbaines // Ub

- La zone UB correspond aux secteurs d'urbanisation périphérique, réalisés à différentes époques, essentiellement sous forme d'habitat individuel.
- La zone Ub1 soumise à l'OAP



LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones urbaines // Ue

- La zone Ue correspond au garage automobile sur le secteur de Camp de la Vabre.



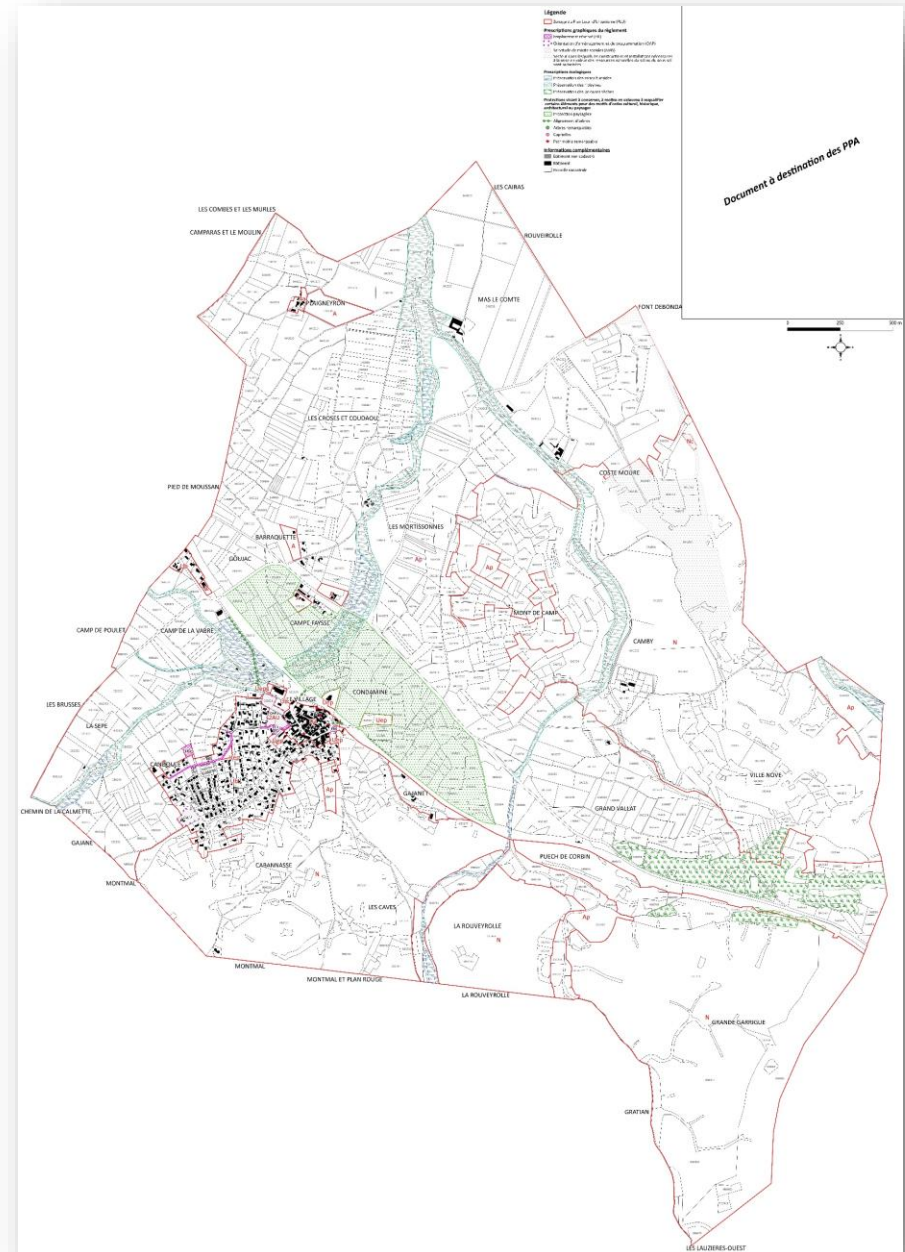
LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones agricoles // A

Les zones agricoles sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du Code de l'urbanisme).

- **La zone A** : sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et les annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions ;
- Ces zones A sont uniquement autour des exploitations ou bâtiments existantes ;
- **La zone Ap** : au sein de laquelle les constructions sont interdites, à l'exception des exploitations agricole (irrigation agricole, accès uniquement), des extensions et annexes aux habitations existantes, et des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions.

577 ha ont été classés en zone Ap soit plus de 52 % du territoire

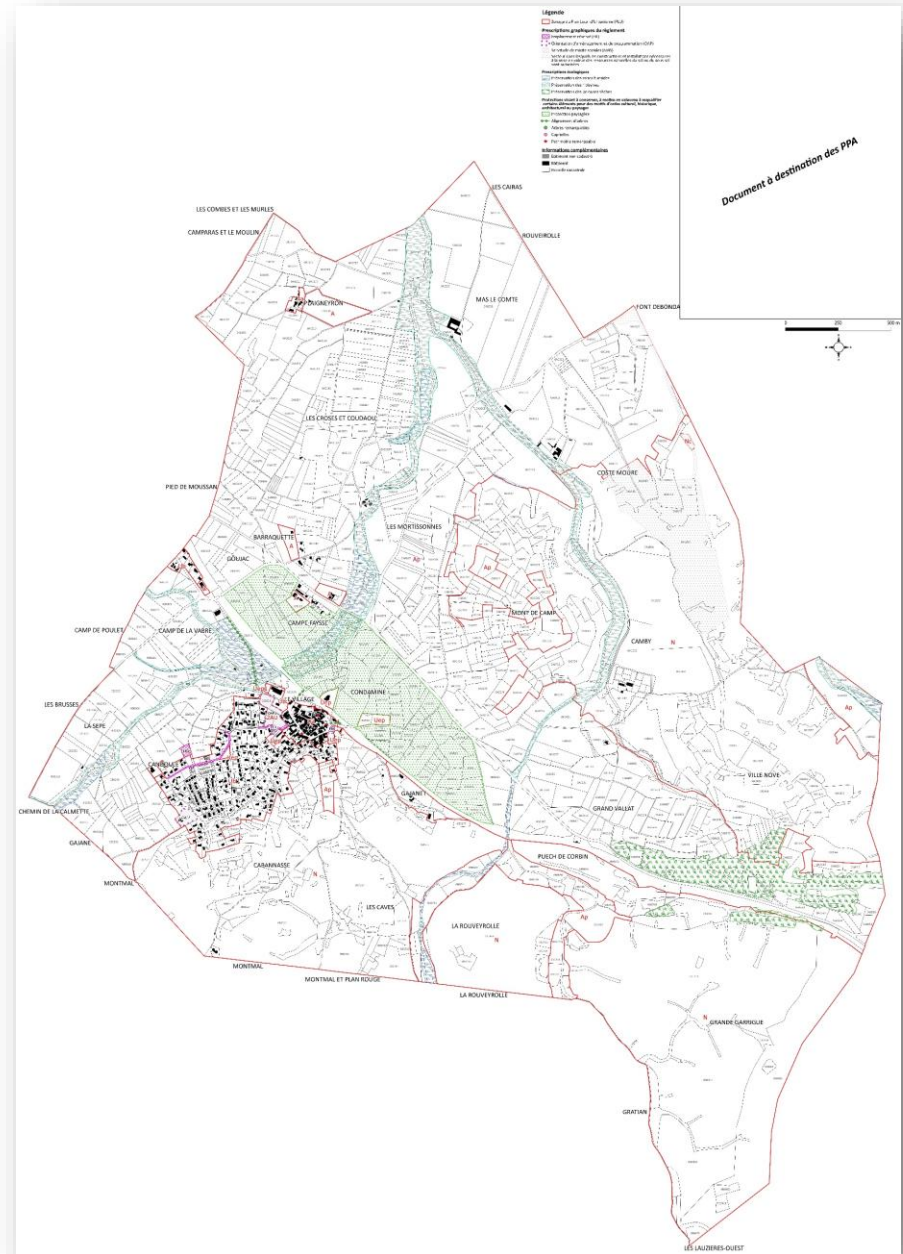
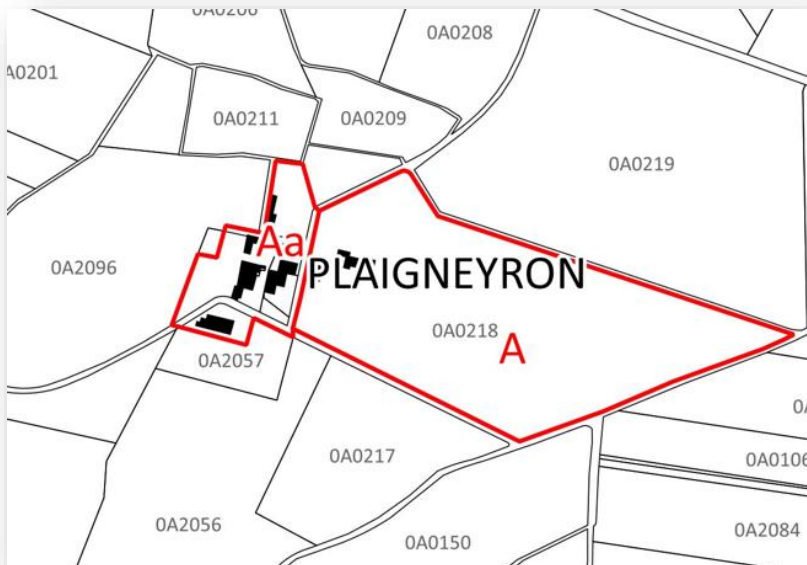


LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones agricoles // A

Les zones agricoles sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du Code de l'urbanisme).

- La zone Aa** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être tolérées sous certaines conditions (article L151-13 du Code de l'urbanisme).



LE PROJET DE RÈGLEMENT

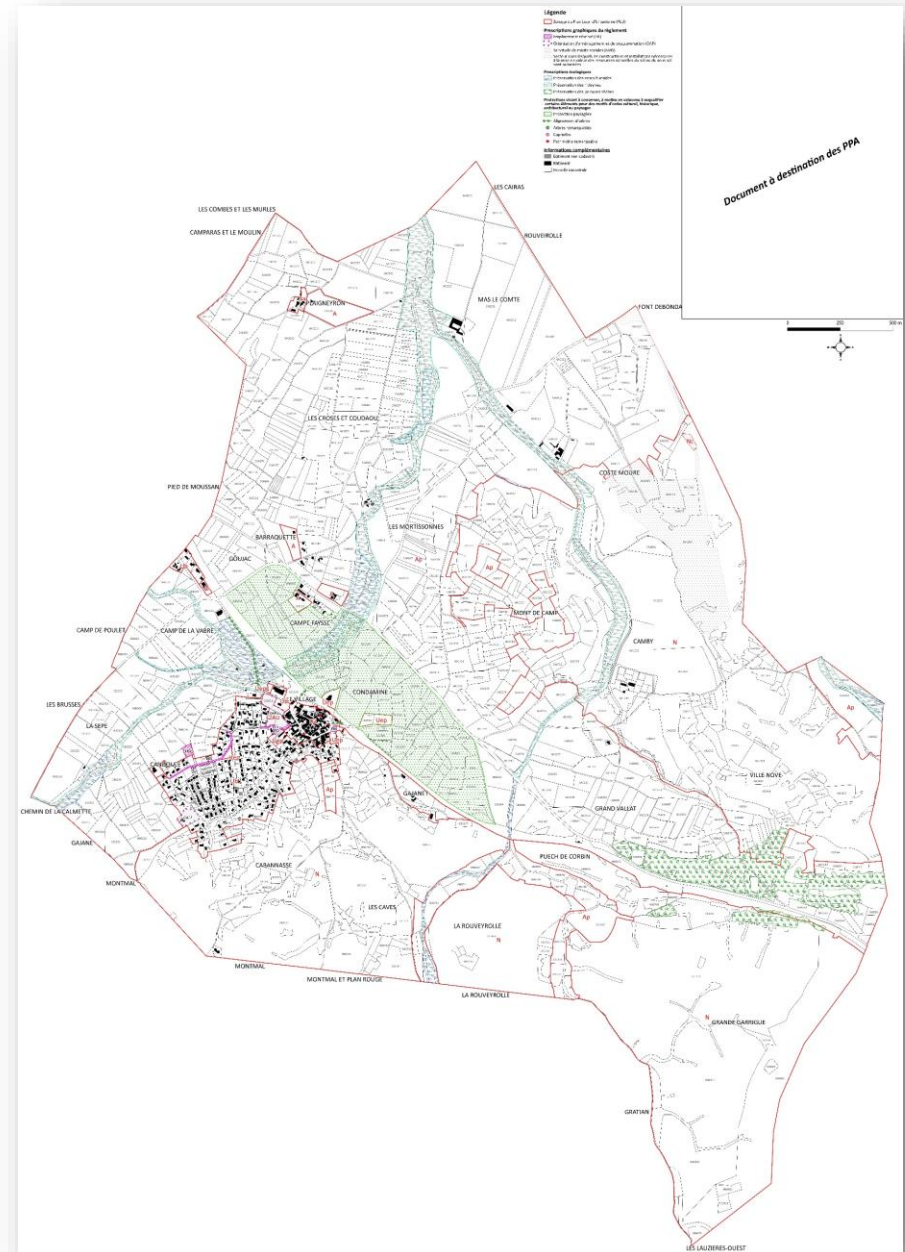
La zone naturelle // N

La zone N correspond à une zone naturelle ou forestière à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R151-25 du Code de l'urbanisme).

471 ha ont été classés en zone N soit plus de 43 % du territoire.

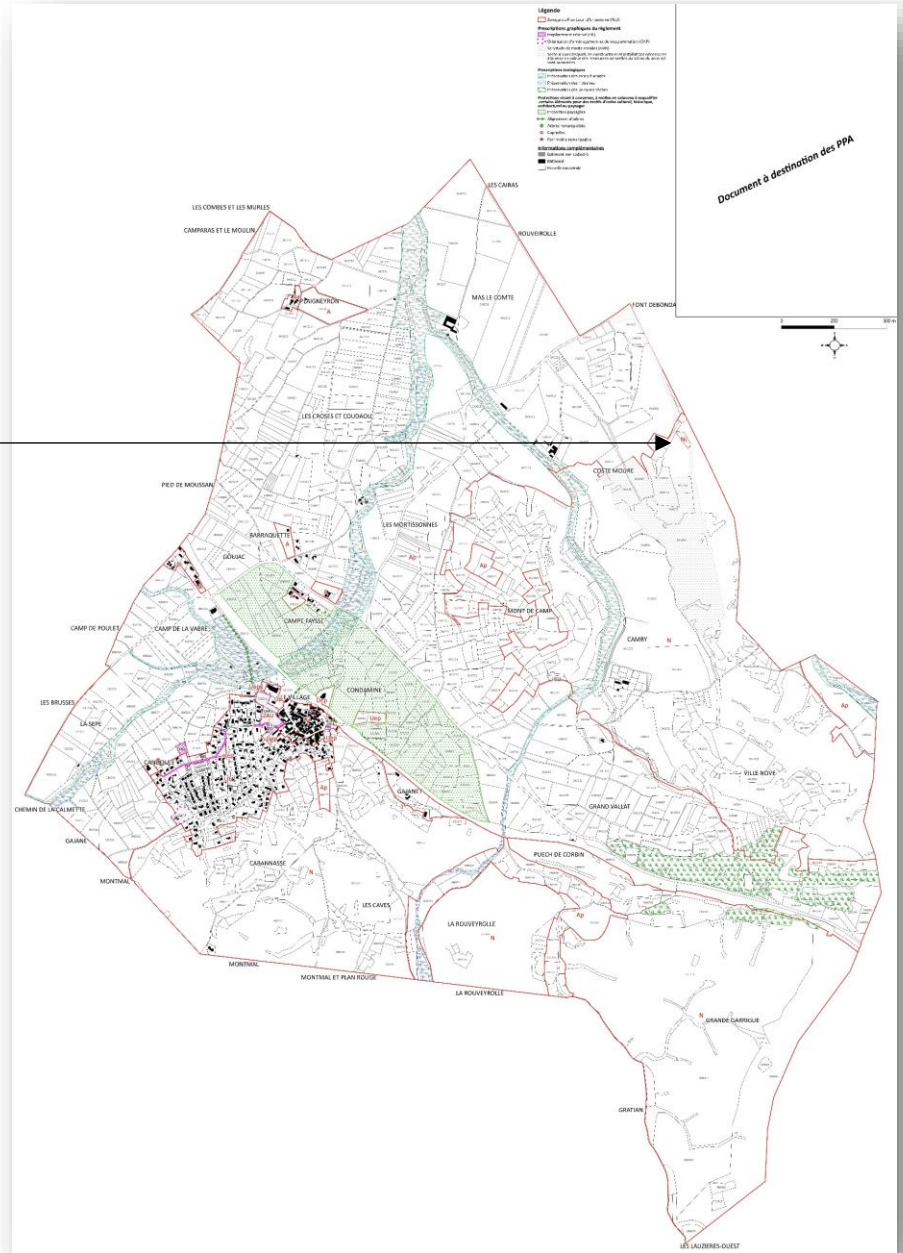
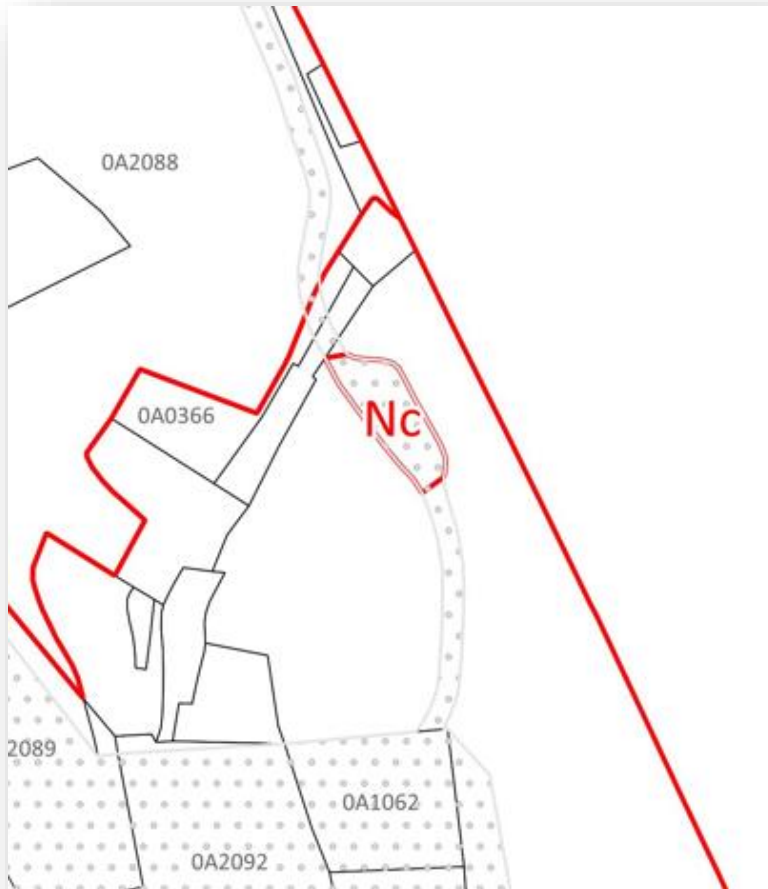
Cela correspond essentiellement à l'est (Coste Moure) et au sud (Gra,de Garrigue) du territoire.



LE PROJET DE RÈGLEMENT

La zone naturelle // Nc

La zone Nc correspond à une zone dédiée aux bureaux liés au projet de carrière.

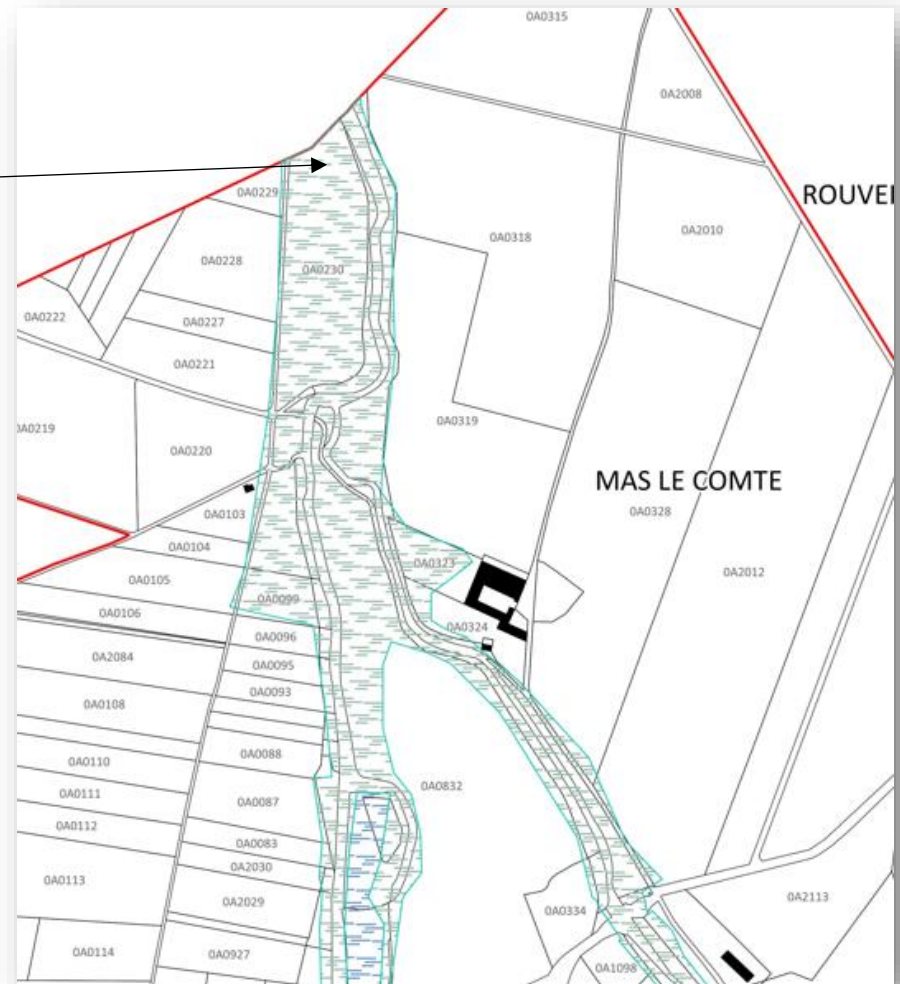


Document à destination des PPA

LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les prescriptions :

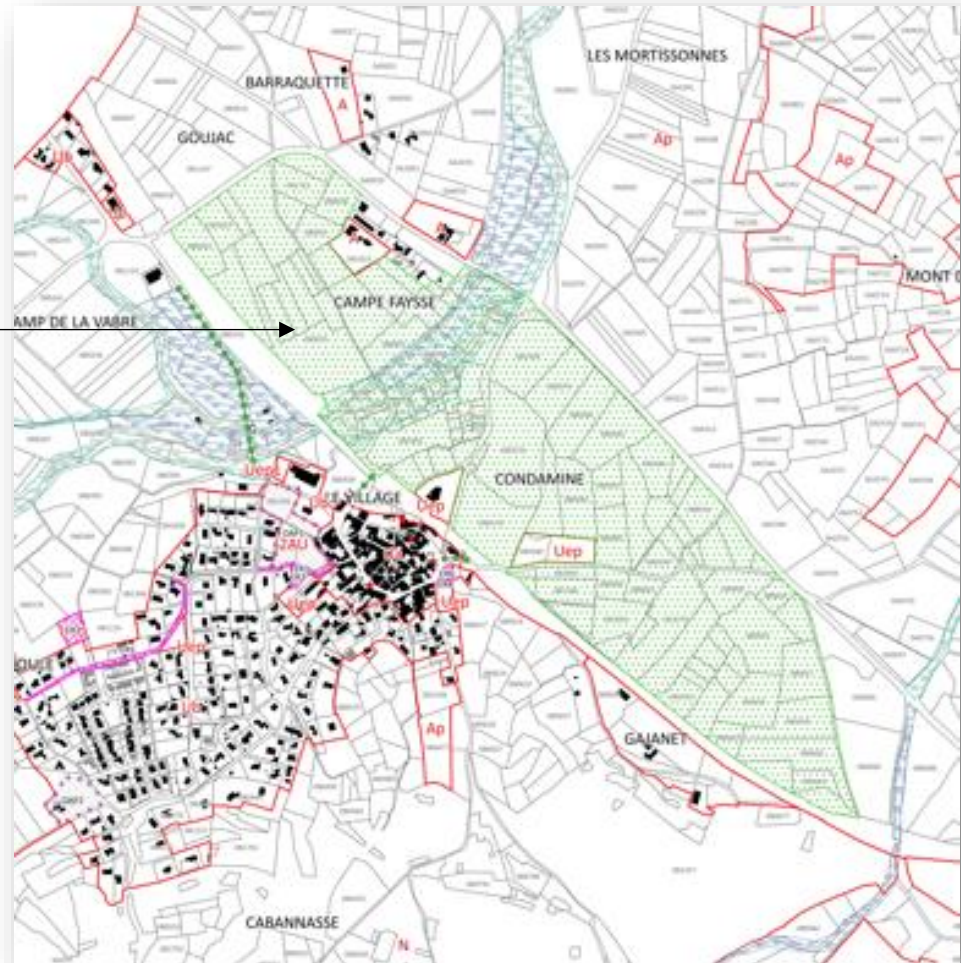
- **Des protections écologiques** : zones humides, ripisylves et pelouses sèches ;
- **Des marges de recul le long des voiries départementales** ;
- **Des servitudes de mixité sociale** ;
- **Des périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation.**



LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les prescriptions :

- Des protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural comprenant des éléments bâtis patrimoniaux, des protections paysagères et des arbres remarquables ;
 - Protections paysagères ;
 - Protection d'éléments de patrimoine bâti : **11 éléments** (temple, four, fontaine...) ;
 - Protection d'arbres remarquables : **1 arbre remarquable et 3 linéaires d'arbres.**



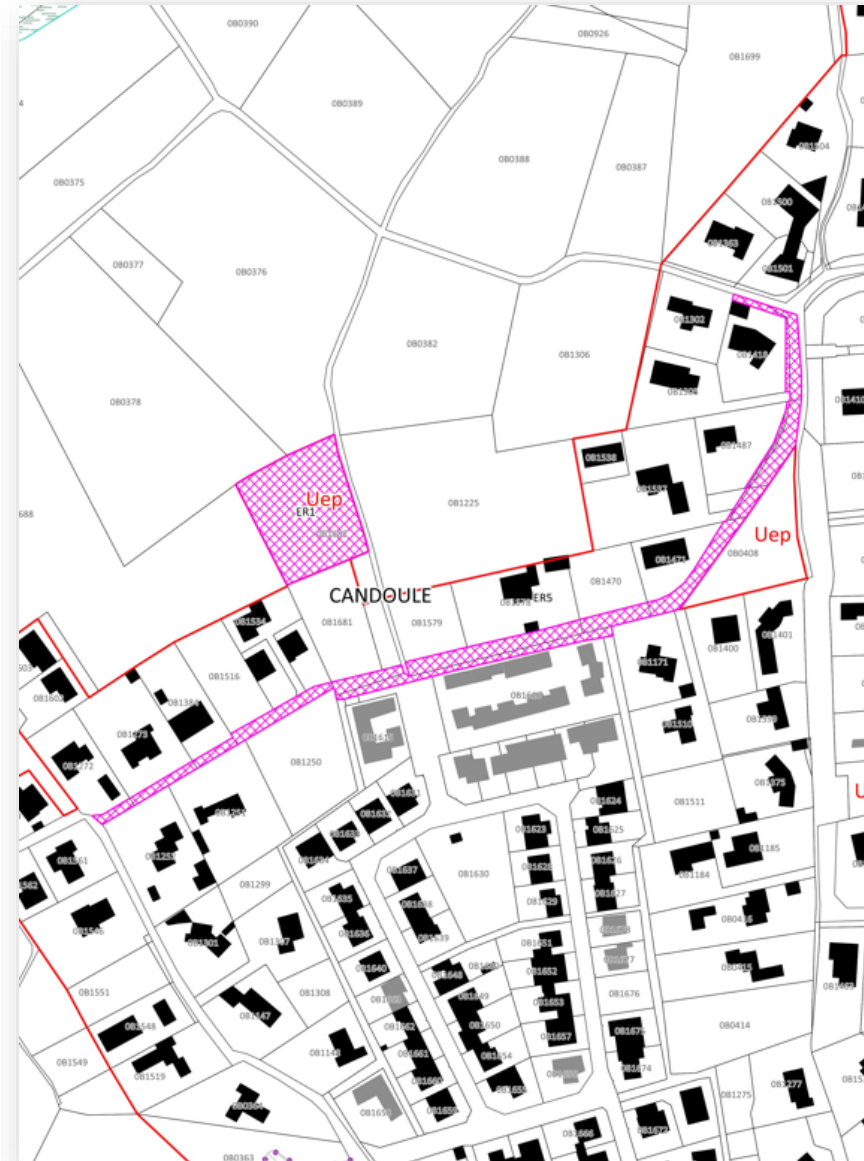
LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les prescriptions :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

6 emplacements réservés.

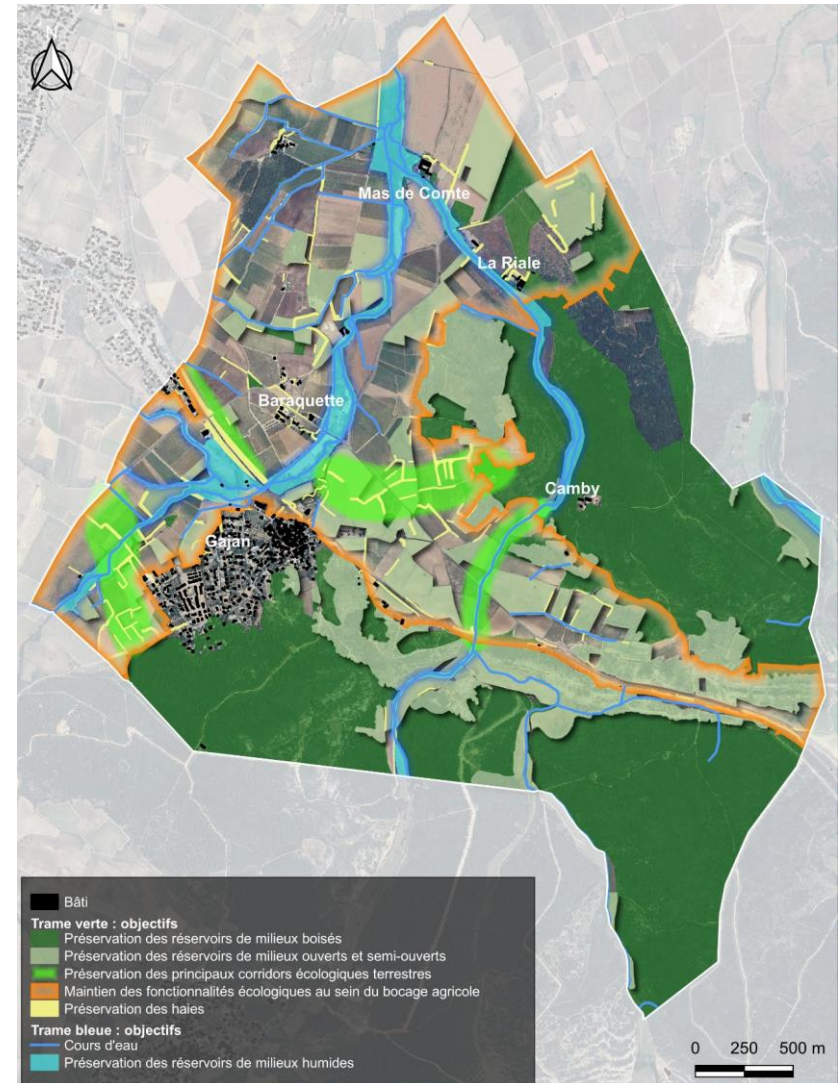
N°	Objet	Destinataire	Superficie (ha)
ER1	Création d'un espace public, chemin de Candoule	Commune	0,21
ER2	Création d'un parking, rue des écoles	Commune	0,08
ER3	Elargissement de la rue des écoles	Commune	0,08
ER4	Création d'un parking, rue du Gaj Janet	Commune	0,04
ER5	Régularisation voirie, chemin de Candoule	Commune	0,26
ER6	Espace vert	Commune	0,05



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP thématique : mise en valeur des continuités écologiques

- **La préservation de la trame verte :**
 - Préservation des réservoirs de biodiversité ;
 - Préservation des corridors écologiques ;
 - Maintien des fonctionnalités au sein du bocage agricole.
- **La préservation de la trame bleue et des milieux rivulaires associés :**
 - Evitement des ruptures artificielles de fonctionnalités à l'écoulement des eaux ;
 - Maintien des éléments naturels (arbres, bandes enherbées, berges naturelles entourant les cours d'eau, zones humides) ;
 - Préservation des ripisylves;
 - Préservation des réservoirs de milieux humides (zones humides)
- **La préservation de la trame noire :**
 - Dispositifs évitant la diffusion des éclairages
 - Recherche de la suppression des points lumineux
- **Recommandations générales en faveur de la biodiversité**

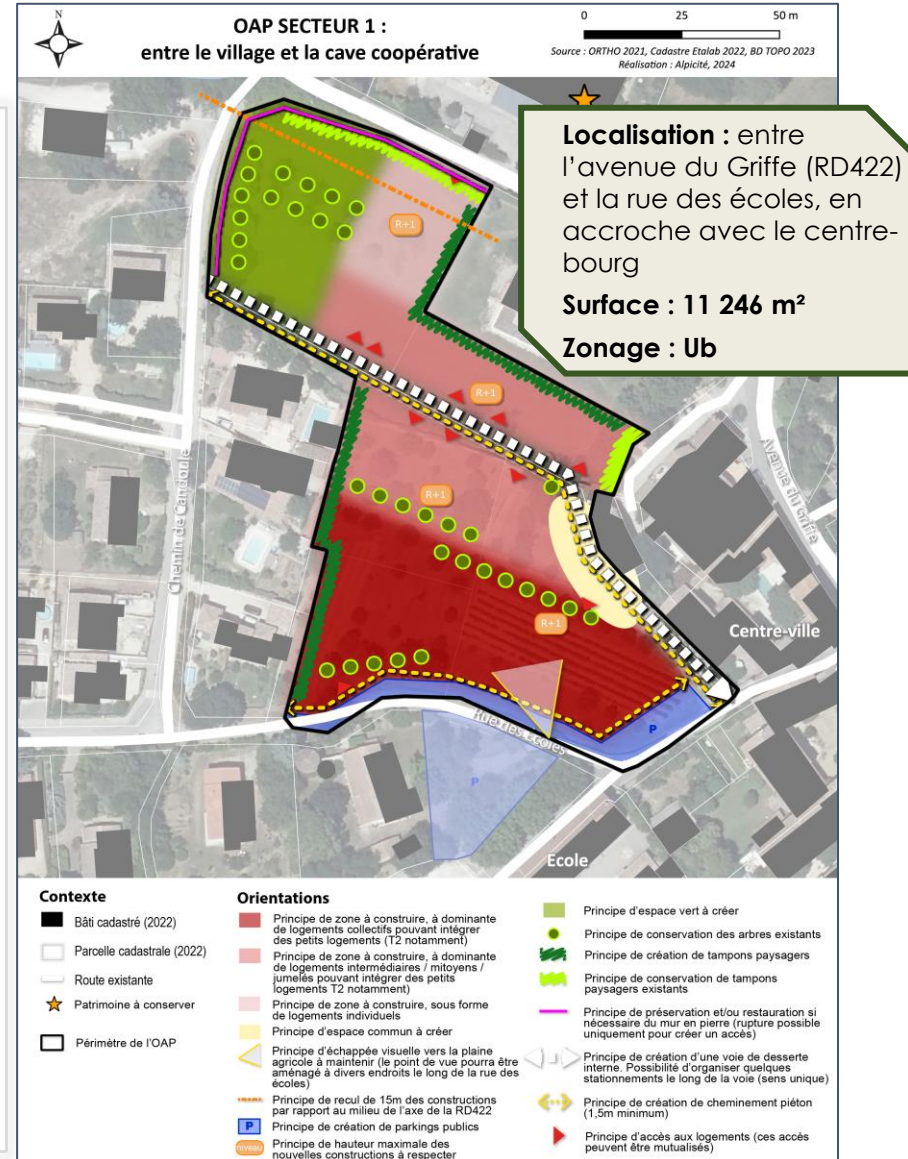


LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP sectorielle n°1 : entre le village et la cave coopérative

Principe d'aménagement :

- Opération d'aménagement d'ensemble ;
- Nouvelle voie de desserte interne créée: largeur maximale de 4,00 m en sens unique ;
- Un espace commun central sera aménagé (stationnement, bassin de rétention, espace convivial) ;
- Des cheminements piétons seront aménagés : largeur minimale de 1,50 m ;
- Un parking public sera créé au sud en lien avec l'école ;
- Densité minimale brute de **30 lgts / ha** ;
- Un minimum de 30 % d'habitats collectifs ;
- Un maximum de 40 % d'habitats individuels ;
- Un minimum de 40 % de logements sociaux ;
- Création d'un espace public ou commun au sud du secteur, le long de la nouvelle voie ;
- Maintien et création des tampons paysagers : largeur minimale de 1,50 m ;
- Végétation prioritairement d'essences locales, les plantes invasives sont interdites ;
- Les espaces libres devront être prioritaire non imperméabilisés.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP sectorielle n°2 : Chemin de Candoule – chemin de Saint-Mamert

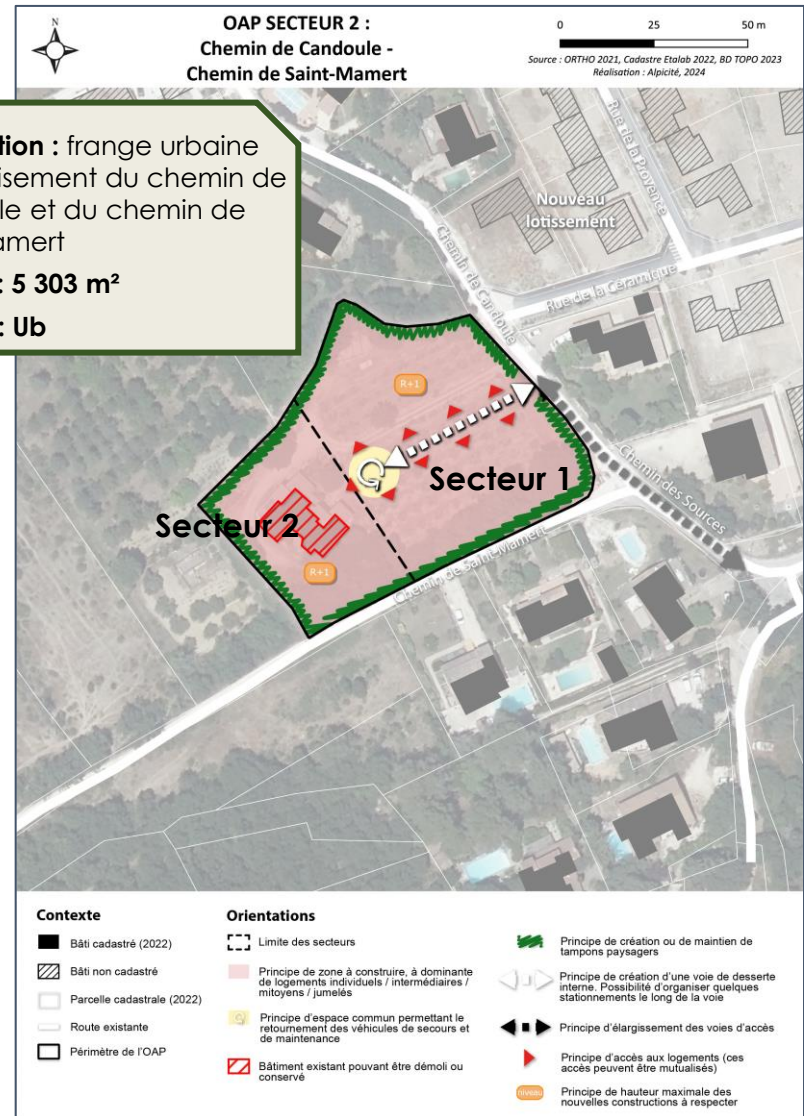
Principe d'aménagement :

- Soit une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur 1 si la maison est conservée **soit** une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble du périmètre ;
- Nouvelle voie de desserte interne créée : largeur maximale de 5,00 m en double sens avec une aire de retournement ;
- Densité minimale brute de **20 lgts / ha** ;
- Un maximum de 40 % d'habitats individuels ;
- Une dominante de logements individuels pour les secteurs 2 et 3 ;
- Création d'un espace public ou commun à l'extrémité ouest de la nouvelle voie ;
- Maintien et création des tampons paysagers : largeur minimale de 1,50 m ;
- Végétation prioritairement d'essences locales, les plantes invasives sont interdites ;
- Les espaces libres devront être prioritaire non imperméabilisés.

Localisation : frange urbaine Sud, croisement du chemin de Candoule et du chemin de Saint-Mamert

Surface : 5 303 m²

Zonage : Ub



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU



- 1 / ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS
- 2 / RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- 3 / LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLU
- **4 / LE CALENDRIER DE LA PROCÉDURE**

CALENDRIER DE LA PROCÉDURE



Phase de **concertation et d'association** de la population et des PPA

Phase de **consultation**



Phase de **validation** du PLU



Calendrier donné à titre informatif, sous réserve du bon déroulement de la procédure. Nous vous invitons à vous tenir informé régulièrement de l'évolution du dossier

Élaboration du dossier de PLU (*qui peut encore évoluer au regard notamment de la concertation*)

Dossier prêt pour arrêt (*temporalité : mai 2025*)

→ Délibération du conseil municipal qui **tire le bilan de la concertation** et **arrête le projet de PLU**

Transmission pour avis des PPA / MRAe / autorités spécifiques (*durée : 3 mois*)

Enquête publique par arrêté du Maire (*temporalité : automne 2025*)

Mise au point du dossier définitif avec d'**éventuelles modifications** en fonction des avis et si cela ne remet pas en cause le projet

Dossier prêt pour approbation (*temporalité : début 2026*)

→ Délibération du conseil municipal qui **approuve le PLU**

Contrôle de légalité / Opposabilité du document

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

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION
ET VOTRE PARTICIPATION**

RÉUNION PUBLIQUE
10 MARS 2025



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

