



Département du Gard (30)

Commune de Gajan

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

-

Pièce 1 : Rapport de présentation



Révision générale du PLU arrêtée le :

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité  
Avenue de La Clapière  
05 200 EMBRUN  
Tél : 04.92.46.51.80  
contact@alpicite.fr  
www.alpicite.fr



# SOMMAIRE

<b>Partie 1 : Introduction</b> .....	<b>11</b>
<b>Chapitre 1 : Le PLU, nouvel outil de planification urbaine</b> .....	<b>13</b>
<b>1. Évolution législative</b> .....	<b>13</b>
<b>2. Les objectifs poursuivis par les PLU</b> .....	<b>16</b>
<b>3. L'évaluation environnementale</b> .....	<b>17</b>
<b>4. Le contenu du plan local d'urbanisme</b> .....	<b>18</b>
4.1. Le rapport de présentation.....	19
4.2. Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD).....	19
4.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	19
4.4. Le règlement et ses documents graphiques .....	20
4.5. Les annexes.....	20
<b>Chapitre 2 : Rappel de la procédure</b> .....	<b>21</b>
<b>Partie 2 : Diagnostic territorial</b> .....	<b>23</b>
<b>Chapitre 3 : Contexte géographique, administratif et réglementaire</b> .....	<b>25</b>
<b>1. Contexte géographique</b> .....	<b>25</b>
<b>2. Contexte administratif</b> .....	<b>27</b>
2.1. La région Occitanie .....	27
2.2. Le département du Gard .....	28
2.3. La communauté d'agglomération Nîmes Métropole.....	28
2.4. Le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Garrigues et Costières de Nîmes.....	30
2.5. Le syndicat mixte de Leins Gardonnenque .....	32
<b>3. Contexte réglementaire territorial</b> .....	<b>33</b>
3.1. Les documents supra-communaux .....	33
3.2. Les servitudes d'utilité publique.....	72
<b>Chapitre 4 : Dynamique démographique, économique et immobilière</b> .....	<b>76</b>
<b>1. Dynamique démographique</b> .....	<b>76</b>
1.1. Évolution démographique .....	76
1.2. Structure de la population .....	78
<b>2. Composition des ménages</b> .....	<b>81</b>
2.1. Comparaison de la taille des ménages .....	81
2.2. Composition des ménages.....	82
2.3. Revenu des ménages.....	83
2.4. Ancienneté d'emménagement des ménages .....	83
<b>3. Habitat et logement</b> .....	<b>85</b>
3.1. Parc de logement et typologie dominante .....	85
3.2. Statut d'occupation .....	90
3.3. Les logements locatifs sociaux .....	91



3.4.	Évolution de la construction de logements .....	92
3.5.	Le marché immobilier .....	94
<b>4.</b>	<b>Population active, chômage et formation .....</b>	<b>97</b>
4.1.	Formation .....	97
4.2.	La population active .....	98
4.3.	Les emplois .....	98
<b>5.</b>	<b>Économie locale .....</b>	<b>101</b>
5.1.	Les activités économiques : informations générales .....	101
5.2.	Les commerces et services .....	102
5.3.	Les professions libérales .....	102
5.4.	Les activités artisanales et industrielles .....	102
5.5.	Projet de carrière .....	103
5.6.	Les activités agricoles .....	104
5.7.	Les activités forestières .....	107
5.8.	Les activités en lien avec le tourisme .....	107
<b>6.</b>	<b>Les équipements et services publics .....</b>	<b>112</b>
6.1.	Les équipements de services publics .....	115
6.2.	Les équipements culturels .....	115
6.3.	Les équipements sportifs .....	116
6.4.	Les équipements enfance et petite enfance .....	116
6.5.	Les équipements et services publics non présents .....	117
6.6.	Les associations .....	117
<b>Chapitre 5 :</b>	<b>Déplacements .....</b>	<b>119</b>
<b>1.</b>	<b>Les documents départementaux .....</b>	<b>119</b>
1.1.	Schéma départemental des mobilités du Gard .....	119
1.2.	Le règlement départemental de voirie du Gard .....	119
<b>2.</b>	<b>La répartition des déplacements .....</b>	<b>121</b>
2.1.	... à l'échelle intercommunale .....	121
2.2.	à l'échelle communale .....	121
<b>3.</b>	<b>Le réseau routier et viaire .....</b>	<b>122</b>
3.1.	La voirie .....	122
3.2.	Covoiturage .....	124
3.3.	Le stationnement automobile .....	124
3.4.	Les bus et les cars .....	126
<b>4.</b>	<b>Le réseau ferroviaire .....</b>	<b>129</b>
<b>5.</b>	<b>Le réseau aérien .....</b>	<b>130</b>
<b>6.</b>	<b>Les modes de déplacement actifs .....</b>	<b>131</b>
6.1.	Réseaux cyclables .....	131
6.2.	Réseaux piétons .....	133
6.3.	Accès aux personnes à mobilité réduite (PMR) .....	137

<b>7. L'intermodalité .....</b>	<b>137</b>
<b>Partie 3 : Etat initial de l'environnement .....</b>	<b>141</b>
<b>Chapitre 6 : L'environnement naturel .....</b>	<b>143</b>
<b>1. Environnement physique .....</b>	<b>143</b>
1.1. Topographie .....	143
1.2. Géologie .....	147
1.3. Réseau hydrologique.....	150
1.4. Climat .....	154
1.5. Risques naturels .....	162
1.6. Risques technologiques.....	181
<b>2. Occupation des sols .....</b>	<b>182</b>
2.1. Caractéristiques générales .....	182
2.2. Les espaces boisés .....	184
2.3. Les espaces agricoles.....	188
<b>3. Analyse écologique du territoire.....</b>	<b>193</b>
3.1. Zonages écologiques d'intérêt .....	193
3.2. Milieux naturels .....	200
3.3. Flore.....	205
3.4. Faune .....	210
3.5. Continuités écologiques.....	214
3.6. Synthèse et évaluation des enjeux écologiques .....	224
<b>Chapitre 7 : L'environnement humain .....</b>	<b>227</b>
<b>1. Organisation urbaine et typologie architecturale .....</b>	<b>227</b>
1.1. Histoire de la commune et évolution de la tâche urbaine .....	227
1.2. Evolution de la tache urbaine .....	228
1.3. Analyse typo morphologique du tissu urbain .....	231
<b>2. Analyse patrimoniale.....</b>	<b>235</b>
2.1. Le patrimoine majeur.....	235
2.2. Maisons traditionnelles et bâtis remarquables .....	237
2.3. Petit patrimoine .....	237
2.4. Patrimoine archéologique .....	239
<b>3. Analyse paysagère.....</b>	<b>240</b>
3.1. La commune dans son contexte paysager .....	240
3.2. Les grandes échappées visuelles.....	241
3.3. Les espaces publics .....	242
3.4. Les entrées de ville .....	245
3.5. Les Unités paysagères.....	246
<b>4. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et du potentiel de densification .....</b>	<b>247</b>
4.1. Définition des zones déjà urbanisées/ enveloppe urbaines.....	247
4.2. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	249



4.3.	Etude de densification et de mutation au sein des zones déjà urbanisées .....	260
4.4.	Le potentiel mobilisable au sein des PLU en vigueur .....	263
4.5.	Conclusions .....	265
<b>Chapitre 8 : Réseaux, énergies, nuisances .....</b>		<b>268</b>
<b>1.</b>	<b>Gestion et protection de la ressource en eau .....</b>	<b>268</b>
1.1.	Alimentation en eau potable .....	268
1.2.	Défense incendie .....	280
1.3.	Gestion des eaux usées .....	282
1.4.	Gestion des eaux pluviales .....	284
<b>2.</b>	<b>Énergies .....</b>	<b>284</b>
2.1.	Rappel de la réglementation .....	284
2.2.	La consommation énergétique .....	286
2.3.	Le potentiel de développement des énergies renouvelables .....	290
<b>3.</b>	<b>Réseaux de communications numériques .....</b>	<b>296</b>
3.1.	Internet fixe : haut débit et très haut débit .....	297
3.2.	Couverture mobile .....	298
<b>4.</b>	<b>Gestion des déchets .....</b>	<b>299</b>
4.1.	Le tri sélectif .....	299
4.2.	Les déchetteries .....	302
4.3.	Le programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA) 302	
4.4.	La collecte des déchets .....	302
<b>5.</b>	<b>Pollutions et nuisances .....</b>	<b>303</b>
5.1.	Qualité de l'air .....	303
5.2.	Nuisances sonores .....	307
5.3.	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) .....	307
5.4.	Sites et sols pollués .....	307
<b>Partie 4 : Justification des choix retenus .....</b>		<b>311</b>
<b>Chapitre 9 : Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) .....</b>		<b>313</b>
<b>1.</b>	<b>Orientation 1 : Assurer un développement maîtrisé et durable .....</b>	<b>314</b>
1.1.	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 .....	314
1.2.	Continuer à faciliter l'installation ou le développement d'activités économiques sur le territoire .....	315
1.3.	Intégrer les risques, aléas, nuisances et pollutions dans les choix d'urbanisme	318
1.4.	De manière transversale, prendre en compte les enjeux du changement climatique .....	320
<b>2.</b>	<b>Orientation 2 : Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement villageois</b>	<b>323</b>
2.1.	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 .....	323



2.2. Conforter le niveau d'équipements et valoriser les espaces publics de la commune.....	327
2.3. Permettre le renforcement des réseaux (humides, énergie et numérique) en lien avec le projet communal, tout en limitant les besoins d'extension .....	329
2.4. Protéger le caractère patrimonial et architectural du centre-ancien, et maintenir plus généralement une architecture locale sur les secteurs périphériques .....	332
2.5. 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 .....	335
<b>3. Orientation 3 : Préserver la qualité paysagère, le patrimoine naturel et l'agriculture composantes de l'identité de Gajan.....</b>	<b>336</b>
3.1. Intégrer les enjeux et caractéristiques paysagères de la commune .....	336
3.2. Préserver la qualité écologique du territoire .....	338
3.3. Prendre en compte le déclin de l'agriculture sur le territoire en ciblant en premier le maintien des activités existantes ou leur reprise .....	340
<b>Chapitre 10 : Justifications des choix retenus pour établir le règlement écrit et graphique</b>	<b>343</b>
<b>1. Justifications des dispositions générales.....</b>	<b>343</b>
1.1. Justification des dispositions applicables à l'ensemble des zones .....	343
1.2. Justification des prescriptions graphiques du règlement.....	347
1.3. Justification des autres informations du règlement .....	352
1.4. Justification des définitions.....	352
1.5. Justification des destinations de constructions et des types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU.....	353
<b>2. Justification des zones du PLU .....</b>	<b>353</b>
2.1. Zones urbaines .....	353
2.2. Zones agricoles A, Aa, Ac et Ap .....	364
2.3. Zones naturelles N, Nc, Nc1 et Nep .....	368
<b>3. Justifications CDPENAF (pour avis).....</b>	<b>370</b>
3.1. Extensions et annexes pour les bâtiments d'habitations situés en zones A et N370	
3.2. Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) .....	373
<b>4. Bilan des surfaces au zonage du PLU .....</b>	<b>376</b>
<b>Chapitre 11 : Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....</b>	<b>377</b>
<b>1. Éléments introductifs .....</b>	<b>377</b>
<b>2. OAP « thématique » n°1 – Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité.....</b>	<b>379</b>
2.1. Les objectifs de l'OAP et justifications associées.....	379
2.2. La cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD .....	381
2.3. La complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP .....	381
<b>3. OAP « sectorielle » n°1 – Entre le village et l'ancienne cave coopérative .....</b>	<b>382</b>
3.1. Les objectifs de l'OAP et justifications associées.....	382
3.2. La cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD .....	384
3.3. La complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP .....	384

<b>4. OAP « sectorielle » n°2 – Chemin de Candoule – Chemin de Saint-Mamert .....</b>	<b>385</b>
4.1. Les objectifs de l'OAP et justifications associées.....	385
4.2. La cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD .....	386
4.3. La complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP .....	387
<b>Partie 5 : Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux.....</b>	<b>389</b>
<b>Chapitre 12 : Rappel des objectifs inscrits au PADD .....</b>	<b>391</b>
<b>Chapitre 13 : Estimation du potentiel mobilisable au PLU .....</b>	<b>393</b>
<b>1. Etude de densification .....</b>	<b>393</b>
<b>2. Extension de l'urbanisation .....</b>	<b>397</b>
2.1. Pour l'habitat .....	397
2.2. Pour les équipements publics .....	397
2.3. Pour l'économie .....	398
<b>Chapitre 14 : Adéquation entre les objectifs d'accueil de population et le potentiel mobilisable destiné à la production de logements.....</b>	<b>400</b>
<b>1. Objectifs d'accueil de population .....</b>	<b>400</b>
<b>2. Perspectives de production de logements.....</b>	<b>401</b>
<b>3. Estimation de la production de logements avec la mise en œuvre du PLU.....</b>	<b>402</b>
<b>Chapitre 15 : Modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au PLU.....</b>	<b>403</b>
<b>1. Rappel de la réglementation.....</b>	<b>403</b>
<b>2. Rappel de la méthode de calcul de la consommation d'espaces .....</b>	<b>403</b>
<b>3. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers mobilisable au PLU .....</b>	<b>404</b>
<b>Chapitre 16 : Comparaison entre le PLU de 2013 (modifié en 2018) et le PLU révisé .....</b>	<b>408</b>
<b>PARTIE 6 : Evaluation environnementale .....</b>	<b>414</b>
<b>Chapitre 17 : Résumé non technique .....</b>	<b>416</b>
<b>1. Introduction.....</b>	<b>416</b>
<b>2. Diagnostic territorial.....</b>	<b>416</b>
<b>3. Etat initial de l'environnement .....</b>	<b>423</b>
<b>4. Justification des choix retenus.....</b>	<b>432</b>
<b>5. Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux et communautaires .....</b>	<b>432</b>
<b>6. Evaluation environnementale.....</b>	<b>434</b>
<b>Chapitre 18 : Présentation générale de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>436</b>
<b>1. Définition de l'évaluation environnementale .....</b>	<b>436</b>
<b>2. Contenu de l'évaluation environnementale .....</b>	<b>436</b>
<b>3. Résumé des objectifs du PLU .....</b>	<b>438</b>
<b>4. Articulation du PLU avec d'autres plans, schémas, programmes et documents de planification .....</b>	<b>439</b>
<b>Chapitre 19 : Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement ...</b>	<b>441</b>
<b>1. Description de l'état initial de l'environnement .....</b>	<b>441</b>
<b>2. Perspectives de l'évolution probable du territoire en l'absence de révision générale du PLU (scénarios au fil de l'eau) .....</b>	<b>441</b>



2.1.	Définition des « scénarios au fil de l'eau ».....	441
2.2.	Rappel des éléments de contexte .....	441
2.3.	Les scénarios au fil de l'eau .....	442
<b>3.</b>	<b>Principaux enjeux environnementaux .....</b>	<b>444</b>
3.1.	Enjeux liés à la territorialisation du projet communal.....	444
3.2.	Enjeux liés au dimensionnement du projet communal .....	444
<b>4.</b>	<b>Choix des secteurs de projet et caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU .....</b>	<b>445</b>
4.3.	Secteur Aa – Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) .....	452
4.4.	Secteur du City Stade (Uep2) .....	455
4.5.	Le secteur Chemin de Candoule avec autorisation d'urbanisme accordée (travaux qui débutaient au moment de l'arrêt du PLU) .....	458
4.6.	Secteur Chemin de Gajanet avec autorisation d'urbanisme accordée .....	460
<b>Chapitre 20 : Choix retenus et leur justification au regard de la protection de l'environnement .....</b>		<b>463</b>
<b>1.</b>	<b>Orientation n°1 du PADD .....</b>	<b>463</b>
<b>2.</b>	<b>Orientation n°2 du PADD .....</b>	<b>465</b>
<b>3.</b>	<b>Orientation n°3 du PADD .....</b>	<b>466</b>
<b>Chapitre 21 : Effets notables que peut avoir la mise en œuvre du PLU sur l'environnement .....</b>		<b>468</b>
<b>1.</b>	<b>Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur l'écologie.....</b>	<b>468</b>
1.2.	Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur les habitats naturels 471	
1.3.	Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la faune et la flore patrimoniale.....	472
1.4.	Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur les espèces exotiques envahissantes .....	474
1.5.	Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur les continuités écologiques .....	477
1.6.	Analyse des incidences sur les secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU.....	479
11.1.	L'adaptation au changement climatique .....	507
<b>12.</b>	<b>Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....</b>	<b>509</b>
<b>Chapitre 22 : Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.....</b>		<b>510</b>
<b>Chapitre 23 : Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du Plan.....</b>		<b>527</b>
<b>1.</b>	<b>Objectifs .....</b>	<b>527</b>
<b>2.</b>	<b>Critères, indicateurs et modalités.....</b>	<b>528</b>
<b>3.</b>	<b>Mise en œuvre.....</b>	<b>535</b>
<b>Chapitre 24 : Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes .....</b>		<b>536</b>
<b>1.</b>	<b>Compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) Sud Gard .....</b>	<b>537</b>



1.1.	Compatibilité du PLU avec le DOO .....	537
1.2.	Compatibilité du PLU avec le DAAC .....	570
<b>2.</b>	<b>Compatibilité avec le PLH de Nîmes Métropole 2019-2024 (prorogé jusqu'en 2026)</b>	<b>571</b>
2.1.	Les objectifs du PLH de Nîmes Métropole .....	571
2.2.	Élément de justification du PLU révisé avec les objectifs du PLH .....	572
<b>3.</b>	<b>Compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône- Méditerranée.....</b>	<b>574</b>
<b>4.</b>	<b>Compatibilité avec le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Rhône- Méditerranée .....</b>	<b>576</b>
<b>5.</b>	<b>Compatibilité avec le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Nîmes Métropole</b>	<b>576</b>
<b>6.</b>	<b>Compatibilité avec le Schéma régional des carrières (SRC) Occitanie .....</b>	<b>581</b>
<b>Chapitre 25 : Présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales .....</b>		<b>583</b>
1.	Résumé non-technique .....	583
2.	Présentation générale de l'évaluation environnementale .....	583
3.	Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement.....	583
4.	Choix retenus et leur justification au regard de l'environnement.....	588
5.	Effets notables que peut avoir la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.....	588
6.	Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.....	589
7.	Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan.....	590
8.	Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes	590



## Partie 1 : INTRODUCTION





# CHAPITRE 1 : LE PLU, NOUVEL OUTIL DE PLANIFICATION URBAINE

## 1. ÉVOLUTION LEGISLATIVE

**La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000** traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi a apporté dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Elle invite notamment les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de ville durable et de démocratie participative. Afin de mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population, l'utilisation économe de l'espace et une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat, le Code de l'urbanisme est rénové en profondeur. L'agglomération est placée au cœur des politiques urbaines.

Dans cette logique, afin de donner aux élus des documents d'urbanisme plus riches et plus concertés permettant de définir les priorités et de mettre en cohérence les différentes politiques, **la loi a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux Plans d'Occupation des Sols (POS) issus de La Loi d'Orientation Foncière promulguée en 1967.**

**La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**, qui se veut une loi de simplification de la loi SRU considérée comme trop contraignante par de nombreux acteurs et élus locaux, a clarifié le contenu du PLU. Elle simplifie et clarifie les procédures applicables aux documents d'urbanisme en réformant les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision. La modification devient la règle générale. Néanmoins, les principes généraux définis par la loi SRU ne sont pas remis en question.

Ces objectifs sont renforcés par l'application de la **loi Grenelle II ou loi ENE** (engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010. Concrètement, la loi cherche à verdir, simplifier ou mettre en cohérence les outils d'urbanisme en groupant les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales. La loi fixe des objectifs environnementaux à introduire dans les SCoT, PLU et cartes communales, qui doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité (via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques), avec une répartition «géographiquement équilibrée» et économe en espace de l'emploi, l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

Le 26 mars 2014, **la loi ALUR (accès au logement et à un urbanisme rénové) ou loi Duflot**, vise à produire des villes et logements plus soutenables ; moins énergivores et construits en répondant aux besoins, en limitant l'étalement urbain par la densification urbaine des quartiers pavillonnaires, et en limitant l'artificialisation des derniers milieux naturels et agricoles périurbains y compris par les implantations commerciales et leurs parkings très consommateurs d'espace.

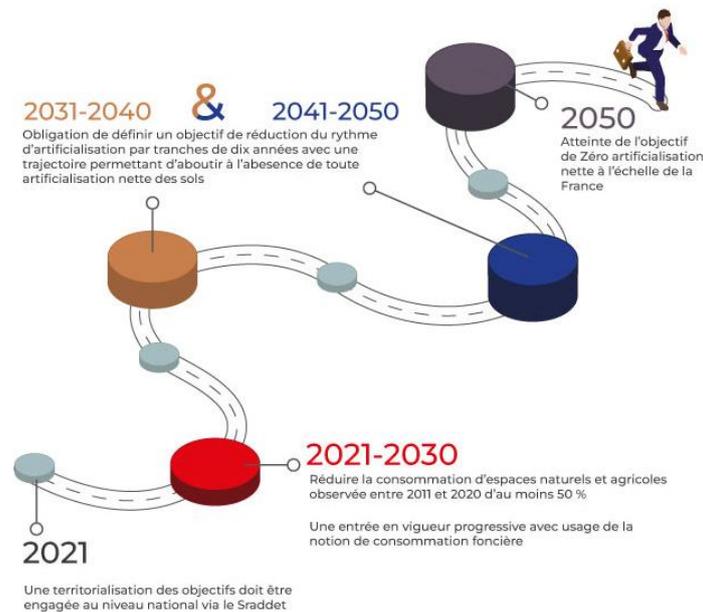
**La loi ELAN, pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique** n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précise notamment les dates de prise en compte de la consommation d'espace pour l'élaboration des SCoT et des PLU et inscrit la lutte contre l'étalement urbain dans les principes généraux fondant le droit de l'urbanisme.

**La loi ASAP, en faveur de l'accélération et de simplification de l'action publique** n°2020-1525 du 7 décembre 2020 ajoute, par son article 40, les PLU à la liste des plans et programmes

définies à l'article L.104-1 du code de l'urbanisme, devant faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique. D'autre part, cette loi vise à simplifier les démarches administratives des particuliers et des entreprises en accélérant les procédures administratives à l'aide de la dématérialisation.

La **loi Climat-Résilience du 22 août 2021** a pour objectif de limiter l'artificialisation des sols. Cela passe par deux moyens principaux : la diminution du rythme de l'urbanisation et la renaturation des sols pour améliorer la fonctionnalité des sols. La loi prévoit des échéances à court et moyen termes :

- La réduction par deux du rythme d'artificialisation des sols qui est traduit par un objectif de réduction de la consommation des ENAF sur les dix années suivant la promulgation de la loi, soit entre 2021 et 2031, par rapport à la décennie précédente ;
- L'absence d'artificialisation nette (ou zéro artificialisation nette – ZAN) des sols en 2050.



### Calendrier fixé par la Loi Climat et Résilience

Source : Antoine Bruckert, *Le Zéro Artificialisation Nette, nouveau modèle d'aménagement*, EPF d'Alsace [en ligne]

La loi climat-résilience impose un profond changement des documents d'urbanisme car elle fixe la mise en œuvre des objectifs de limitation de l'artificialisation dans les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), puis dans les schémas de cohérences territoriaux (SCoT), puis dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales (CC). Le SRADDET doit ainsi fixer les objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation à moyen et court terme. L'évolution du SRADDET devra intervenir dans les 3 années qui suivent la promulgation de loi, soit avant le 22 novembre 2024 (calendrier modifié par la loi 3DS puis par la loi du 20 juillet 2023, voir suivant). Ensuite, le SCoT doit aussi faire figurer les objectifs de la réduction du rythme de l'artificialisation des sols et le document d'orientation de d'objectif (DOO) peut décliner ces objectifs. Le SCoT devra être modifié au plus tard dans les 3 années qui suivent la modification du SRADDET, soit dans les 6 années qui suivent la promulgation de la loi, soit avant le 22 février 2027 (modifié par la loi 3DS puis par la loi du 20 juillet 2023). Puis, le PLU devra lui aussi traduire cet objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Le PLU devra être modifié une année après le document d'urbanisme qui lui est supérieur (SRADDET ou SCoT) soit en 22 février 2028.

La **loi 3DS du 21 février 2022** relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale vient assouplir le calendrier d'intégration des objectifs de limitation de l'artificialisation des sols prévu par la loi Climat et Résilience. Elle accorde un délai supplémentaire de six mois aux SCoT et allonge



d'autant le délai imparti aux régions pour intégrer les objectifs dans les SRADDET. En revanche, les délais pour décliner les objectifs régionaux dans les SCoT, PLU et cartes communales sont maintenus. Cette loi affiche d'autres objectifs, en permettant par exemple à ce que les PLU puissent autoriser, dans le périmètre des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation du territoire, des dérogations pour contribuer à la revitalisation du territoire, faciliter la mutation des zones urbanisées...

Enfin, **la loi du 20 juillet 2023** visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux est venue notamment accorder des délais supplémentaires pour intégrer les objectifs de réduction et d'artificialisation dans les documents d'urbanisme locaux. Les SRADDET devront ainsi intégrer la loi Climat-Résilience avant le 22 novembre 2024, les SCoT avant le 22 février 2027 et les PLU avant le 22 février 2028.

**Ainsi, le nouveau contexte juridique vise particulièrement le principe de mixité en exprimant la volonté d'un renouvellement urbain, accompagné d'un développement urbain maîtrisé dans le respect des principes du développement durable.**

Date	Loi	Objectifs
2000	Loi SRU : solidarité et renouvellement urbains	POS à PLU
		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
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
2016	Ordonnance Pinel	Recodification du code de l'urbanisme – Nouveau format pour le règlement
2018	La loi portant 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
2020	Loi Climat et 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 locale (3DS)	Révision des SRADDET portée au 22 février 2024 (au lieu d'août 2023)
2023	Loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux	Révision des SRADDET portée au 22 novembre 2024

Recapitulatif des lois cadres au niveau national

## 2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LES PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) constitue l'outil principal de définition et de mise en œuvre des politiques urbaines à l'échelle communale. Il se distingue de l'approche réglementaire en privilégiant la **cohérence des enjeux et le projet urbain**.



Ainsi, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (modifié par la LOI n°2023-1196 du 18 décembre 2023 - art. 17 (V)) précise que :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le plan local d'urbanisme (PLU) précise le droit des sols applicable à chaque terrain sur l'intégralité du territoire communal.

Il comprend un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui expose les intentions de la municipalité pour les années à venir.

### 3. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément aux articles L. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme :



«Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

**3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;**

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales. »

Par ailleurs, l'article R104-11 du code de l'urbanisme vient préciser :

«I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

**2° De leur révision :**

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

**b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;**

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.- Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha). »

**Etant donné qu'il est procédé à une révision générale du plan local d'urbanisme et que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont modifiées, le plan local d'urbanisme de Gajan devra faire l'objet d'une évaluation environnementale.**

## 4. LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le contenu du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est fixé par les **articles L151-2 et suivants du Code de l'urbanisme (Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :**

« Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

1. Un rapport de présentation ;
2. Un projet d'aménagement et de développement durables ;
3. Des orientations d'aménagement et de programmation ;
4. Un règlement ;
5. Des annexes. »

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

#### **4.1. Le rapport de présentation**

Il exprime de manière claire et structurée la rencontre entre le territoire et son projet. Il doit constituer une source d'information complète et cohérente et doit être accessible et compréhensible par tous.

Le rapport de présentation comprend un diagnostic territorial et un état initial de l'environnement, permettant de connaître le territoire et ses enjeux.

Il comprend également les justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, et l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme.

Les articles L151-4, R151-1 à 5, L104-4, L104-5 du code de l'urbanisme précisent le contenu du rapport de présentation.

#### **4.2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Il présente le projet communal pour la douzaine d'années à venir. Il est le document cadre du PLU. Document simple, il est accessible à tous les citoyens. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (volet obligatoire). Ces orientations ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

#### **4.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, afin de compléter les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements...

Cela concerne notamment les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune, ou encore pour favoriser la mixité fonctionnelle, prendre en compte la qualité de la desserte, définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurale.

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, doit être prévu le cas échéant.

Ces OAP doivent aussi prévoir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Elles ont une portée plus souple que le règlement et peuvent concerner des secteurs délimités, ou l'ensemble du territoire selon leur objet.

Les articles L151-6 à L151-7-2, ainsi que les articles R151-6 à R151-8-1 du code de l'urbanisme précisent le contenu des orientations d'aménagement et de programmation.

#### 4.4. Le règlement et ses documents graphiques

Le règlement comprend une partie écrite, le règlement écrit, et une partie graphique, le règlement graphique, parfois également appelé « zonage ». Le règlement graphique permet de localiser les zones et prescriptions sur le territoire, tandis que le règlement écrit explicite les règles associées à ces zones et prescriptions. Le règlement écrit contient également des règles applicables à l'ensemble du territoire, indépendamment du classement en zones.

Quatre types de zones peuvent exister au sein du PLU, définies par les articles R151-17 à R151-26 du code de l'urbanisme :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones à urbaniser (AU) ;
- Les zones agricoles (A) ;
- Les zones naturelles et forestières (N).

Des prescriptions peuvent se superposer aux différentes zones, comme par exemple, des emplacements réservés, des servitudes de mixité sociale, des orientations d'aménagement et de programmation, des espaces boisés classés, etc.

Le règlement écrit détaille des règles relatives :

- Aux destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité (articles R151-27 à R151-38 du code de l'urbanisme) ;
- Aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (articles R151-39 à R151-46 du code de l'urbanisme) ;
- Aux équipements et réseaux (articles R151-47 à R151-50 du code de l'urbanisme).

D'autres éléments du code s'appliquent également (on pourra par exemple citer les articles L151-8 au L151-42).

#### 4.5. Les annexes

Les annexes d'un plan local d'urbanisme comportent des documents, listés par le code de l'urbanisme, qui sont utiles à l'instruction des droits des sols, comme par exemple les servitudes d'utilité publiques, les zones d'aménagement concerté, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, etc.

Les articles L151-43, R151-51 à 53 détaillent le contenu des annexes.

## CHAPITRE 2 : RAPPEL DE LA PROCEDURE

Ce chapitre a pour but de présenter l'historique des documents d'urbanisme de Gajan et la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU).

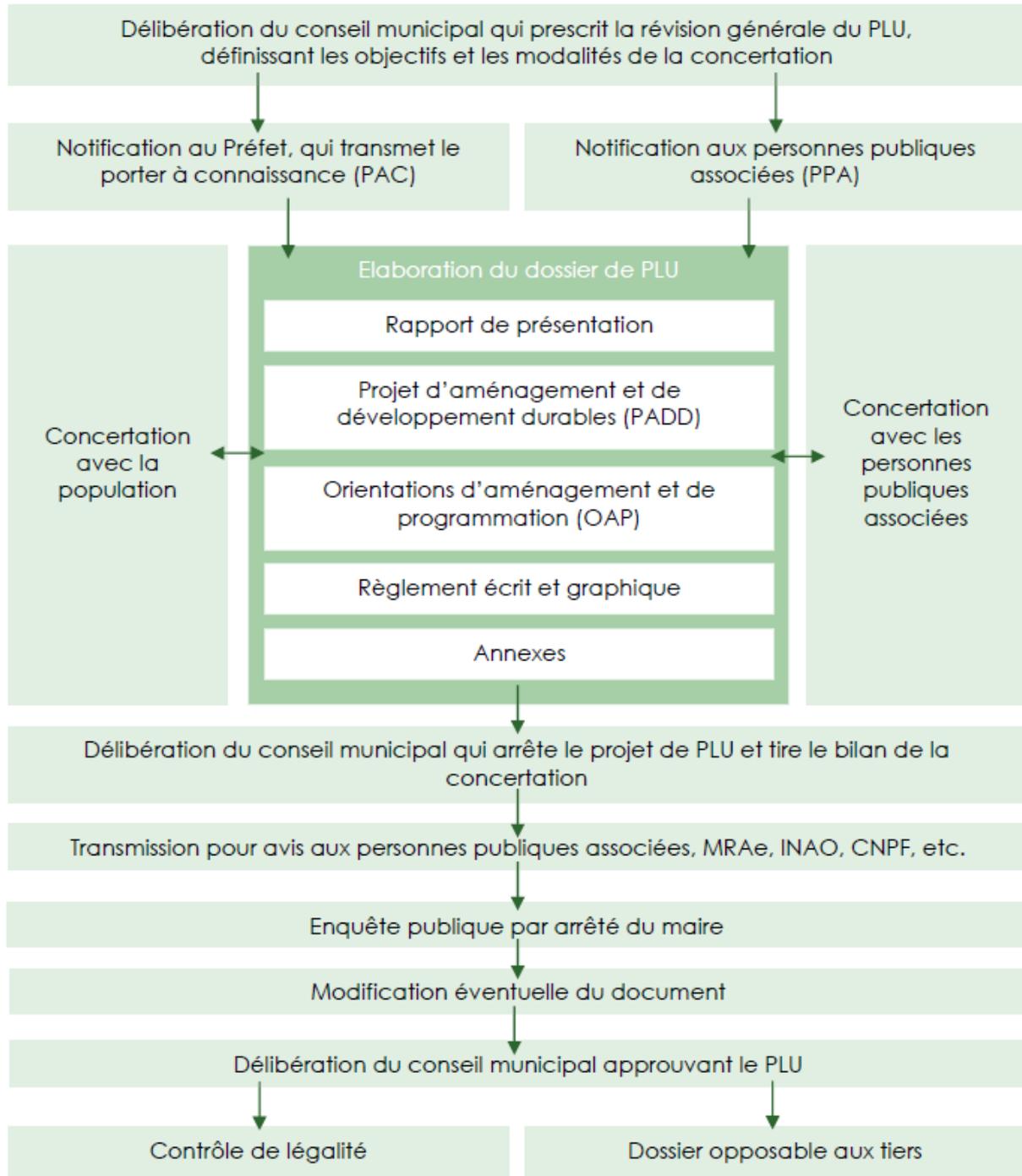
La commune de Gajan est actuellement couverte par un PLU approuvé par la délibération du 18 avril 2013. Il a fait l'objet d'une modification pour ouvrir une zone à l'urbanisation, la modification a été approuvée le 27 novembre 2018.

Compte tenu des importantes évolutions législatives (loi dite "Grenelle II", loi « ALUR », et plus récemment la loi climat et résilience) et réglementaires (approbation du SCoT Sud Gard, Programme Local de l'Habitat (PLH) Nîmes Métropole...) intervenues depuis l'approbation du document, mais aussi de sa volonté de pouvoir anticiper les besoins du territoire, la commune a décidé de lancer une procédure de révision générale de son plan local d'urbanisme par délibération en conseil municipal le 23 janvier 2023. Elle précise les objectifs et définit les modalités de concertations.

Les objectifs poursuivis par la révision générale du PLU de Gajan sont les suivants (issus de la délibération) :

- Maitriser le développement urbain et l'accueil de population en adéquation avec les objectifs définis par les documents de rang supérieur, notamment le SCoT Sud Gard et le PLH de Nîmes Métropole ;
- Conforter et adapter l'offre de logement aux besoins de la population, notamment en confortant la réalisation de parcours résidentiel et en favorisant la mixité ;
- Prendre en compte la gestion des risques, notamment le risque inondation, incendie et ruissellement ;
- Conforter les équipements existants et redéfinir plus généralement les besoins en équipements ;
- Intégrer une réflexion sur les problématiques de stationnement, notamment en lien avec la largeur des voies de circulation ;
- Travailler sur une amélioration des déplacements doux, à travers la connexion entre les lieux structurant de la commune, notamment entre l'école et le nouveau lotissement ;
- Intégrer une réflexion autour de liaisons douces avec la gare de Fons ;
- Préserver les espaces naturels, le patrimoine naturel et l'environnement de la commune, notamment en protégeant et les continuités écologiques ;
- Préserver la silhouette villageoise de la commune visible depuis la route D907 ;
- Corréler l'ensemble du projet à une nécessaire maîtrise de la consommation d'espaces et de l'artificialisation, fondement principal des nombreuses évolutions réglementaires intervenues depuis 10 ans ;
- Intégrer une réflexion autour d'un développement économique en lien avec les pôles d'activités existants ;
- Mettre en valeur le patrimoine bâti, historique et culturel de la commune, notamment à travers le petit parcours du patrimoine ;
- Porter une réflexion autour de démarche en matière d'énergie renouvelable et de développement durable, notamment à travers les performances énergétiques du bâti ;
- Préserver l'activité agricole sur le territoire communal ;
- Porte une réflexion autour de l'adaptation de la ville vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

Les étapes de la procédure de révision générale d'un PLU sont détaillées ci-après :



*Les différentes étapes de la procédure de révision générale du PLU*



## Partie 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL



# CHAPITRE 3 : CONTEXTE GEOGRAPHIQUE, ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

## 1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

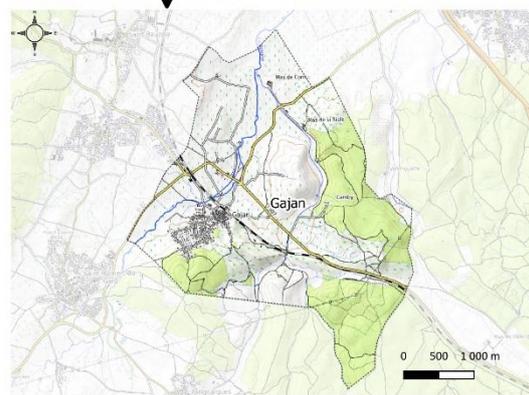
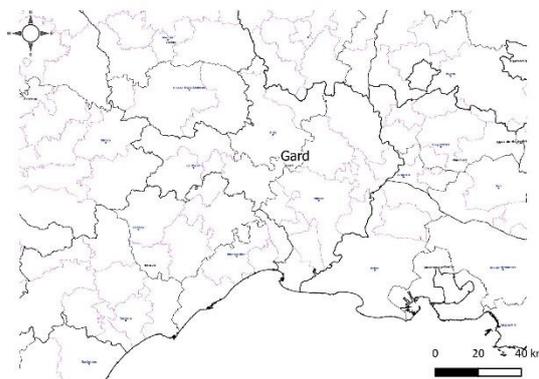
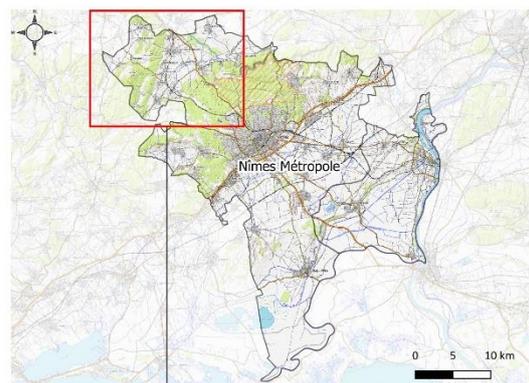
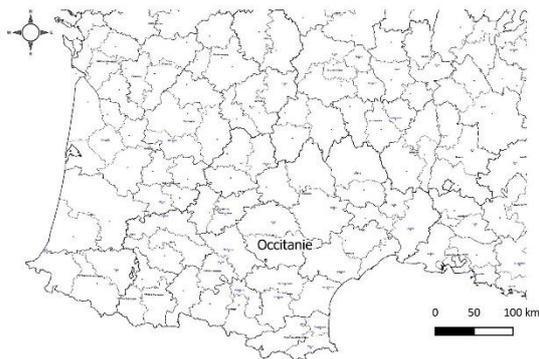
La commune de Gajan se situe entre la mer Méditerranée et les Cévennes, en région Occitanie dans le département du Gard, à 20 km au nord-ouest de Nîmes. Elle est localisée dans la plaine de la Gardonnenque, marquée par une vaste plaine agricole, notamment viticole.

Gajan compte 727 habitants en 2021 (INSEE, population municipale légale en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024) pour une superficie de 10,91 km<sup>2</sup> et une densité de 66,6 habitants/km<sup>2</sup>.

La commune est traversée par la route départementale D907 reliant Nîmes à Florac Trois Rivières (Lozère). La route départementale D22 traverse la commune selon un axe nord-sud et relie la commune à La Calmette et permet de rejoindre Uzès.

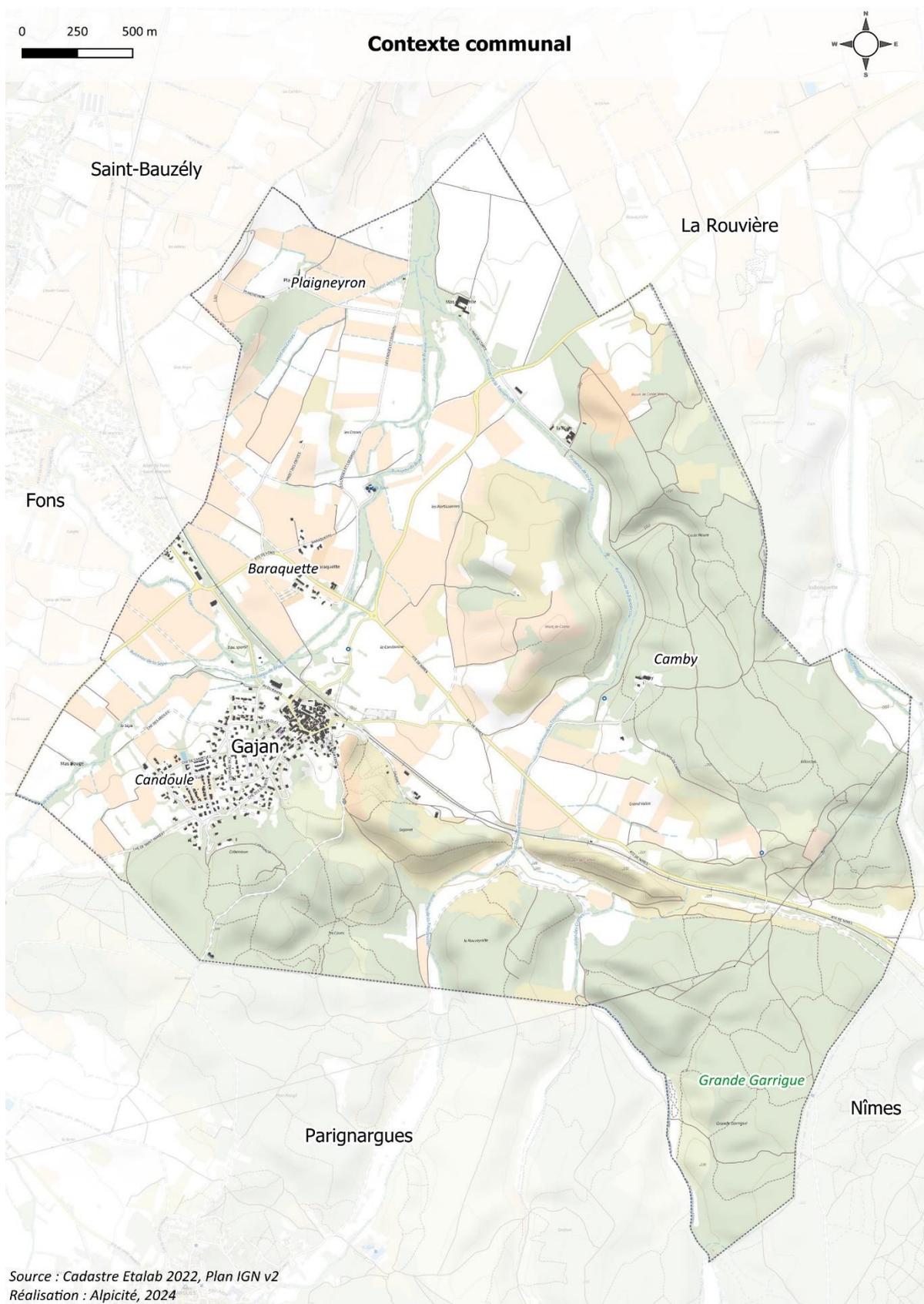
Sur le plan administratif, Gajan fait partie du syndicat mixte de Leins Gardonnenque et de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole.

Gajan jouxte les communes de Fons, Saint-Bauzély, Saint-Mamert du Gard, La Rouvière, Parignargues et Nîmes.



Localisation de Gajan

Sources : ADMINEXPRESS COG 2024, Nîmes Métropole, OpenTopoMap



La commune se trouve à proximité de pôles de proximité que sont Saint-Geniès-de-Malgoirès et La Calmette. La commune est également à proximité du cœur d'agglomération qui est Nîmes.

<i>Pôles de proximité</i>	<i>Distance en voiture</i>	<i>Temps en voiture</i>
<b>Saint-Geniès-de-Malgoirès</b>	7,0 km	10 min
<b>La Calmette</b>	5,6 km	7 min
<i>Cœur d'agglomération</i>	<i>Distance en voiture</i>	<i>Temps en voiture</i>
<b>Nîmes</b> (préfecture du Gard)	16,6 km	23 min
<i>Autres polarités d'agglomération (régional)</i>	<i>Distance en voiture</i>	<i>Temps en voiture</i>
<b>Alès</b>	34 km	28 min
<b>Montpellier</b> (Pôle régional Occitanie)	58 km	1h02
<b>Avignon</b>	63,4 km	56 min
<b>Marseille</b>	138 km	1h37

*Distance et temps de trajet entre la commune de Gajan et les pôles de proximité, le cœur d'agglomération et les autres polarités d'agglomération (en voiture)*

Source : Google map, disponible sur <https://www.google.com/maps/>, [consulté le 21/08/2024]

## 2. CONTEXTE ADMINISTRATIF

Gajan fait partie de la région Occitanie, du département du Gard, de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, du pôle d'équilibre territorial et rural Garrigues et Costières de Nîmes, et du syndicat mixte de Leins Gardonnenque.

Ces entités sont présentées ci-dessous.

### 2.1. La région Occitanie

La région Occitanie est une région du sud-ouest de la France, dont le chef-lieu est Toulouse. D'une superficie de 72 724 km<sup>2</sup>, elle compte 6 022 176 habitants en 2021, soit environ 8,9 % de la population de France métropolitaine.

Elle est constituée de 13 départements :

- L'Ariège (09) ;
- L'Aude (11) ;
- L'Aveyron (12) ;
- Le Gard (30) ;
- La Haute-Garonne (31) ;
- Le Gers (32) ;
- L'Hérault (34) ;
- Le Lot (46) ;
- La Lozère (48) ;
- Les Hautes-Pyrénées (65) ;
- Les Pyrénées-Orientales (66) ;
- Le Tarn (81) ;
- Le Tarn-et-Garonne (82).

Les compétences spécifiques de la Région déterminées par la loi sont :



- La construction, la réhabilitation, l'entretien et le fonctionnement, l'accueil, la maintenance et la restauration scolaire dans les lycées ;
- La formation professionnelle, y compris les formations des travailleurs sociaux, des infirmières et des infirmiers, l'apprentissage ;
- Le développement économique ;
- Le transport régional des voyageurs ;
- L'aménagement du territoire.

Concernant l'aménagement du territoire, la région a notamment à charge l'élaboration du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

## 2.2. Le département du Gard

Le département du Gard possède une superficie de 5 853 km<sup>2</sup> et une démographie estimée par l'INSEE à 756 543 habitants en 2021, soit environ 12,5 % de la population de la région Occitanie. Département du Sud de la France, densément peuplé avec une ouverture de 23 km sur le littoral, son chef-lieu est Nîmes.

Les compétences du conseil départemental sont les suivantes :

- **Compétences obligatoires :**
  - o Action sociale : protection maternelle et infantile, l'aide sociale à l'enfance, l'aide aux personnes handicapées, aux personnes âgées, l'insertion et l'action sociale ;
  - o Les transports scolaires ;
  - o La voirie ;
  - o L'éducation (gestion des collèges) ;
  - o Le financement des SDIS (sapeur-pompiers) ;
  - o Les bâtiments départementaux.
- **Compétences facultatives :**
  - o Le tourisme ;
  - o La culture ;
  - o Les infrastructures ;
  - o L'agriculture ;
  - o L'environnement ;
  - o La jeunesse et le sport.

## 2.3. La communauté d'agglomération Nîmes Métropole

Source : Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole [en ligne]. Disponible sur <https://www.nimes-metropole.fr/> [consulté le 19/07/2023].

Créée en 2002, la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole regroupe aujourd'hui 39 communes pour 258 750 habitants en 2021. 14 communes constituaient originellement l'Agglomération : Bernis, Bouillargues, Caissargues, La Calmette, Garons, Générac, Manduel, Marguerittes, Milhaud, Nîmes, Redessan, Rodilhan, Saint-Gervasy et Saint-Gilles. Puis, 5 extensions ont suivi pour donner au territoire son périmètre actuel :



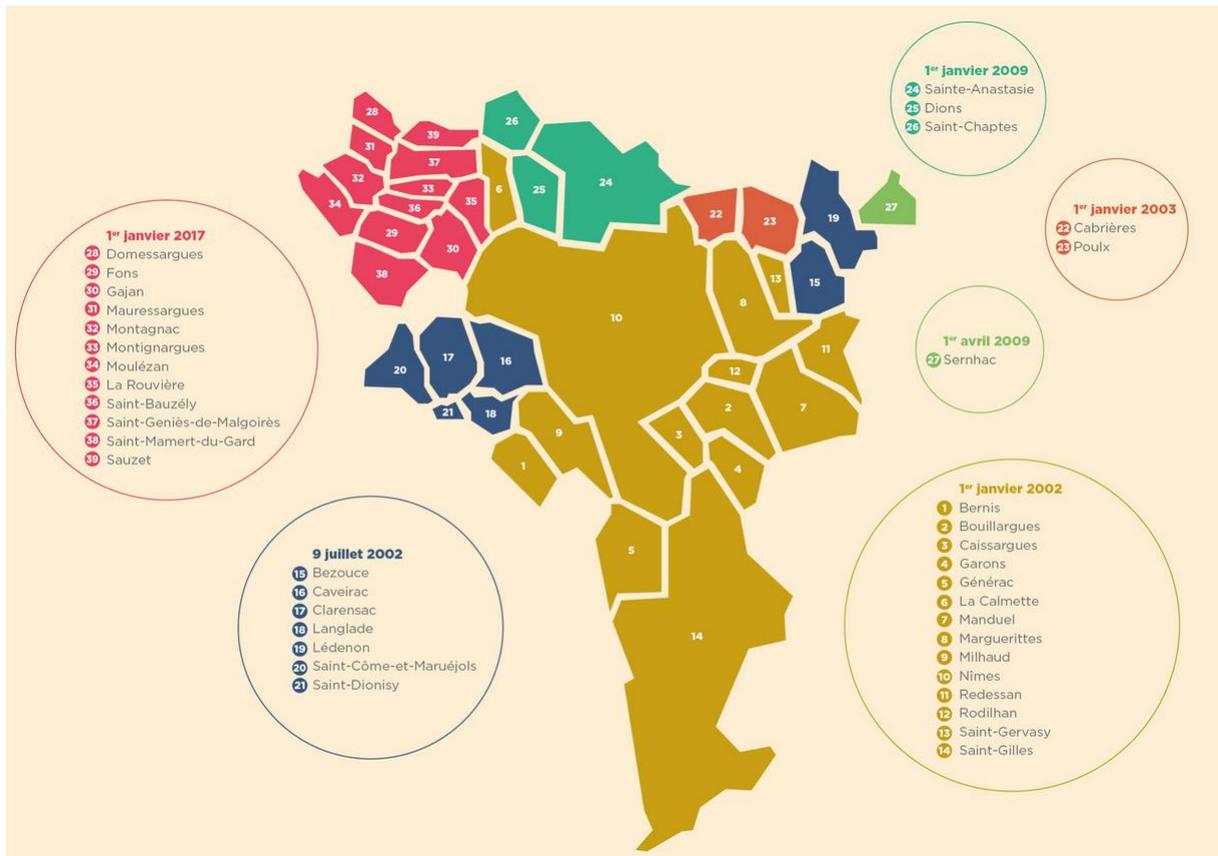
- Bezouce, Caveirac, Clarensac, Langlade, Lédénou, Saint-Côme-et- Maruéjols et Saint-Dionisy, par arrêté préfectoral du 9 juillet 2002 ;
- Cabrières et Poulx, par arrêté préfectoral du 26 décembre 2002 rejoignent l'Agglo le 1er janvier 2003 ;
- Sainte-Anastasia, Dions et Saint-Chaptes le 1er janvier 2009 ;
- Sernhac a rejoint le périmètre le 1er avril 2009, portant ainsi à 27 le nombre de communes membres ;
- Le 1er janvier 2017, en application de la loi NOTRe, 12 nouvelles communes du territoire de Leins Gardonnenque ont intégré Nîmes Métropole : Domessargues, Fons-Outre-Gardon, **Gajan**, La Rouvière, Maressargues, Montagnac, Montignargues, Moulézan, Saint-Bauzély, Saint-Geniès-de-Malgoirès, Saint-Mamert-du-Gard, Sauzet.

**Les compétences obligatoires** de la Communauté d'Agglomération sont :

- Mobilités ;
- Développement économique, dont la gestion des zones d'activités économiques (ZAE) d'intérêt communautaire ;
- Aménagement du territoire ;
- Équilibre social de l'habitat ;
- Politique de la ville ;
- Gestion du service public d'adduction d'eau potable ;
- Gestion de l'assainissement ;
- Lotissements d'activité économique d'intérêt communautaire ;
- Collecte et traitement des déchets ménagers ;
- Gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- Service public d'assainissement non collectif (Spanc) ;
- Gestion des eaux pluviales urbaines ;
- Action économique renforcée dont toutes les zones d'activités économiques ;
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ;
- Promotion du tourisme dont les offices de tourisme ;
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) ;
- Gestion des pistes cyclables.

**Les compétences facultatives** de la Communauté d'Agglomération sont :

- Équipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire ;
- Voirie d'intérêt communautaire ;
- Politique culturelle ;
- Environnement ;
- Qualité de l'air ;
- Chemins de randonnée ;
- Réserves foncières ;
- Aménagement numérique du territoire.



### Périmètre Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole

Source : Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole [en ligne]. Disponible sur <https://www.nimes-metropole.fr/> [consulté le 19/07/2023].

## 2.4. Le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Garrigues et Costières de Nîmes

Source : PETR Garrigues et Costières de Nîmes, disponible sur <https://www.petr-garriguescostieres.org/>, consulté le [21/08/2024]

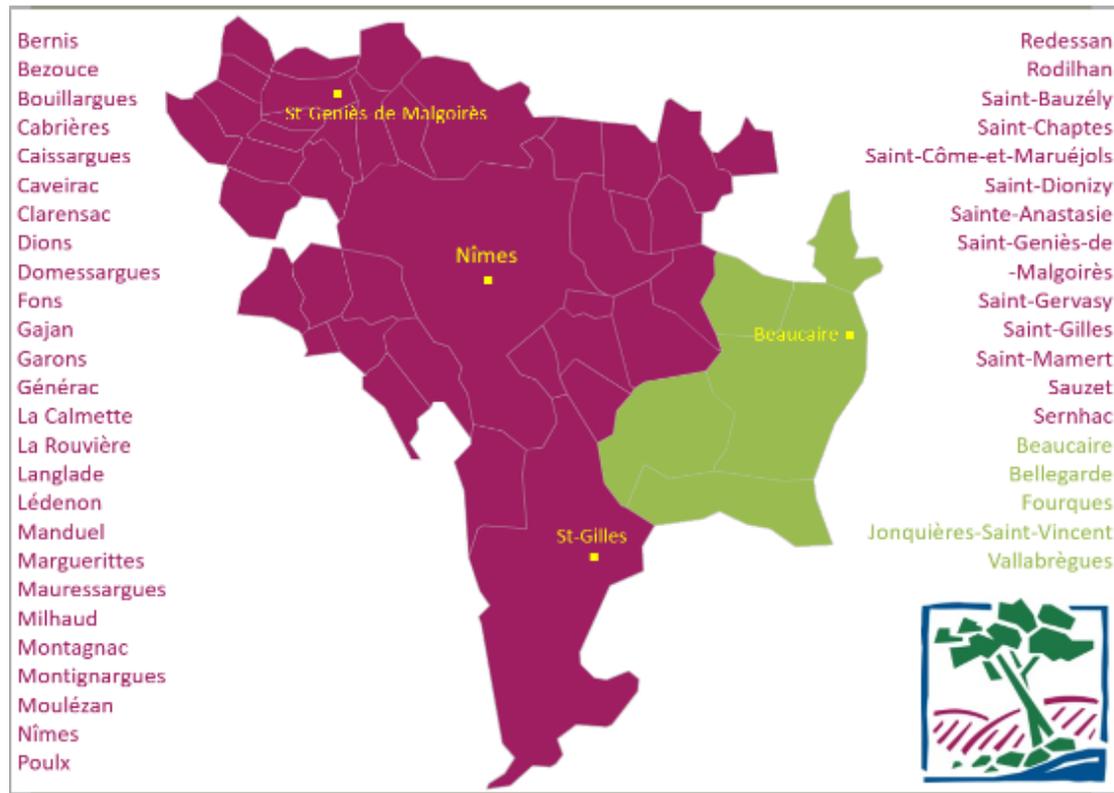
Les pôles d'équilibres territoriaux et ruraux ont été créés par la loi MAPTAM du 27 janvier 2014. Ceux-ci sont des établissements publics constitués par accord entre plusieurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Ce sont des territoires de projet cohérent sur le plan géographique, culturel, économique ou social, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'un bassin d'emploi.

Ils sont définis ainsi :

- Syndicat Mixte Fermé (uniquement des EPCI) ;
- Périmètre d'un seul tenant et sans enclave ;
- Composition du comité syndical : fonction du poids démographique de chaque EPCI mais sans qu'aucun des EPCI ne puisse disposer de plus de 50% des sièges ;
- Mise en place d'une conférence des maires et d'un conseil de développement.

Le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Garrigues et Costières de Nîmes est composé de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole et de la communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence. Son siège est à Nîmes.

Ce territoire compte 294 000 habitants et 44 communes.



Territoire du PETR Garrigues et Costières de Nîmes

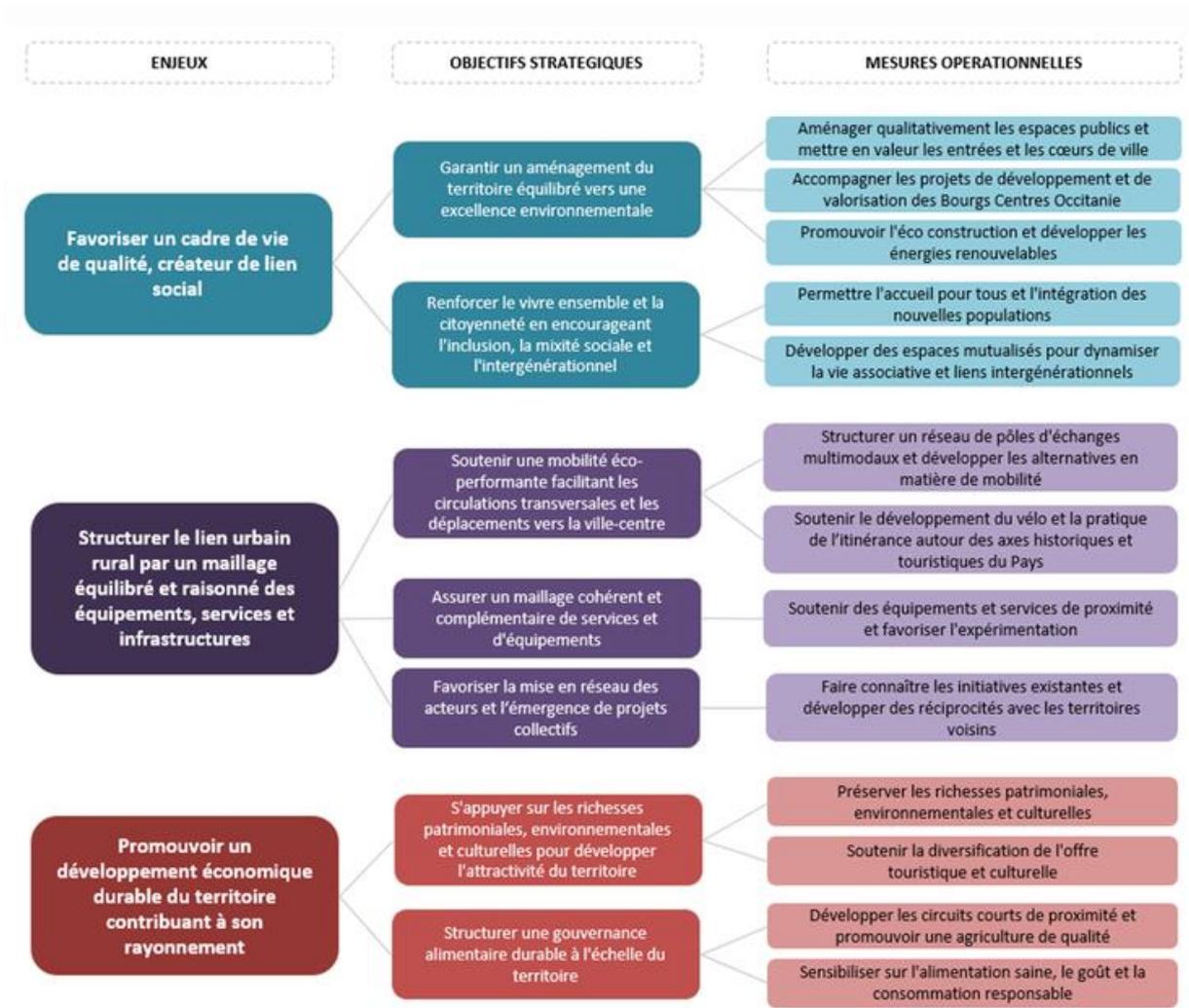
Source : PETR Garrigues et Costières de Nîmes, disponible sur <https://www.petr-garriguescostieres.org/>, consulté le [21/08/2024]

### Les missions sont :

- Animation des chartes paysagères et environnementales ;
- Animation de la gouvernance alimentaire ;
- Accompagnement des porteurs de projet hors LEADER ;
- Animation et gestion du Programme LEADER ;
- Animation et développement touristique du territoire.

Le projet de territoire doit accompagner des initiatives qui seront bénéfiques pour l'ensemble du territoire, sans opposition entre l'urbain et le rural en travaillant sur différents leviers qui se structurent autour de **trois grands axes stratégiques** :

- Axe 1 : Favoriser un cadre de vie de qualité, créateur de lien social ;
- Axe 2 : Structurer le lien urbain-rural par un maillage équilibré et raisonné des équipements, services et infrastructures ;
- Axe 3 : Promouvoir un développement économique durable du territoire contribuant à son rayonnement.



### La stratégie de développement

Source : PETR Garrigues et Costières de Nîmes, disponible sur <https://www.petr-garriguescostieres.org/>, consulté le [21/08/2024]

## 2.5. Le syndicat mixte de Leins Gardonnenque

Source : Présentation détaillée à la destination des élus, Syndicat mixte de Leins Gardonnenque [en ligne]. Disponible sur <https://www.leinsgardonnenque.fr/il-etait-une-fois/> [consulté le 19/07/2023].

La commune de Gajan appartient au syndicat mixte de Leins Gardonnenque. Celui-ci a été créé par arrêté préfectoral du 12 octobre 2016 pour que le syndicat mixte exerce ses compétences à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Historiquement, la commune de Gajan ainsi que 13 autres communes appartenaient à la Communauté de Communes de Leins Gardonnenque. Celle-ci a été dissoute le 31 décembre 2016 en raison de l'application de la loi NOTRe. 12 de ces communes, **dont Gajan**, ont rejoint Nîmes Métropole. Les deux dernières ont rejoint la Communauté de Communes du Pays de Sommières et la Communauté de Commune Pays d'Uzès.

Le fonctionnement du syndicat mixte de Leins Gardonnenque est dit « à la carte » ce qui implique que chaque adhérent (communes) peut par délibération, choisir de mutualiser une compétence ou non. La commune peut adhérer à un ou plusieurs pôles de compétence.

Actuellement 16 communes sont adhérentes : Collorgues, Dions, Fons, **Gajan**, Garrigues, La Rouvière, Maressargues, Montagnac, Montignargues, Moulézan, communauté de communes du Pays De Sommières (en substitution représentation de la commune de



Parignargues), Saint-Bauzély, Saint-Geniès-de-Malgoirès, Saint-Mamert, Sainte-Anastasie, Sauzet.

Les pôles de compétences du syndicat mixte de Leins Gardonnenque sont :

- Petite enfance : 13 communes adhérentes ;
- Enfance jeunesse : 11 communes adhérentes ;
- Périscolaire : 12 communes adhérentes ;
- Vie locale : 8 communes adhérentes ;
- Natation : 12 communes adhérentes ;
- Sport : 7 communes adhérentes ;
- Action sociale : 10 communes adhérentes ;
- Propreté : 8 communes adhérentes ;
- **Urbanisme : 11 communes adhérentes ;**
- Communication : 9 communes adhérentes.

### 3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE TERRITORIAL

#### 3.1. Les documents supra-communaux

Conformément à l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les documents suivants, lorsqu'ils existent :

- Les schémas de cohérence territoriale ;
- Les schémas de mise en valeur de la mer ;
- Les plans de mobilité ;
- Les programmes locaux de l'habitat.

Conformément à l'article L131-5 du code de l'urbanisme, le PLU doit également être compatible avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

Le territoire de Gajan est couvert par :

- Le **schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Gard**, dont la révision a été approuvée le 10 décembre 2019 ;
- Le **PLH de Nîmes Métropole** adopté le 2 février 2019 pour la période 2019-2024. Il a été prorogé de 2 ans. La révision a été lancée pour le PLH 2025-2030 ;
- Le **PCAET de Nîmes Métropole** adopté le 23 septembre 2024 pour la période 2023-2029 ;
- Le **PDM** est en cours d'élaborations à l'échelle de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole. Le projet a été arrêté en novembre 2023 et il a été transmis pour avis aux personnes publiques associées et à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Le SCoT est un document intégrateur : la loi ENE de 2010 a introduit le principe selon lequel les PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT, intégrateur des documents de planification supérieurs (articles L131-1 et L131-2 du code de l'urbanisme).

**De ce fait, il n'est pas nécessaire de démontrer la compatibilité du PLU de Gajan avec les documents cités dans les articles L 131-1 à 2 du code de l'urbanisme, sauf s'ils n'ont pas été traités par le SCoT ou s'ils ont été révisés ou modifiés après le SCoT.**

Les documents suivants ont été élaborés postérieurement au SCoT Sud Gard et n'ont donc pas été traités par le SCoT :



- **Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027** – principe de compatibilité avec les règles générales du fascicule et de prise en compte des objectifs ;
- **Le plan de gestion des risques d'inondation (PRGI) Rhône-Méditerranée** – principe de compatibilité ;
- **Le schéma régional des carrières (SRC) Occitanie** – principe de prise en compte.

**Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie** a été approuvé le postérieurement au SCoT Sud Gard. Il devra être rendu compatible avec ce document. La temporalité du PLU est d'une douzaine d'années, celui-ci s'étend sur la période du SCoT Sud Gard qui est le document opposable puis à partir de 2030 sur la temporalité du SRADDET opposable (mais dont la révision interviendra bien avant 2037) sera a priori le document applicable sur la période qui suit. Le PLU démontrera sa compatibilité avec le SCoT et non pas avec le SRADDET.

Ces documents seront également analysés ci-après.

Enfin, le PLU doit **intégrer les servitudes d'utilité publique (SUP)**, listées ci-après et annexées au document.

### 3.1.1. Le SCoT du Sud Gard

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document qui fixe les objectifs des politiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. Régi par les articles L.101-2 et suivants du code de l'urbanisme, son objet est l'aménagement du territoire et la planification territoriale à l'horizon d'une vingtaine d'années. Il permet de fédérer à travers un projet de territoire plusieurs communes appartenant à un même bassin de vie. Un bilan est effectué six ans après la mise en place du projet de SCoT.

La révision du SCoT du Sud Gard a été prescrite le 23 mai 2013, et a été approuvée le 10 décembre 2019.

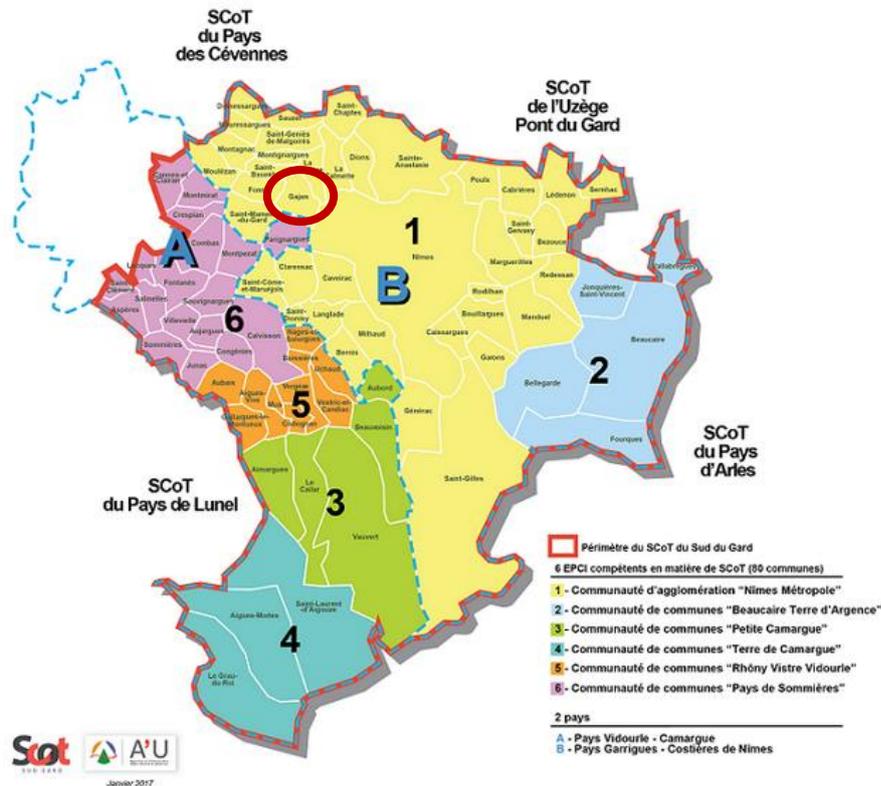
Depuis l'approbation de sa révision, il a fait l'objet de diverses évolutions :

- Une modification simplifiée n° 1 a été prescrite (le 5 octobre 2020), dans l'objectif de prendre en compte le volet littoral de la loi ELAN. Cette procédure a été approuvée le 23 juin 2022 ;
- Une modification simplifiée n° 2 a également été prescrite le 6 avril 2021, mais celle-ci concerne seulement la commune de Serhac. Elle a été approuvée le 24 mars 2022 ;
- Une modification simplifiée n°3 a été prescrite le 23 octobre 2023 afin d'intégrer les zones d'accélération de développement des énergies renouvelables et de définir les prescriptions qui s'y rapportent afin de permettre le développement des énergies renouvelables sur le périmètre du SCoT et ainsi répondre aux futurs besoins en énergie. Cette modification est en cours.

Enfin, la 2<sup>ème</sup> révision générale du SCoT a été prescrite le 29 juin 2023, notamment afin d'intégrer les dispositions de la loi climat et résilience et son objectif de zéro artificialisation nette (ZAN).

Le SCoT étant un document de planification intégrateur, il 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 au plus tard et le PLU rendu compatible avec le SCoT révisé 1 an après son approbation, ou le 22 février 2028 au plus tard.

Le SCoT Sud Gard n'intègre également pas les dispositions du SDAGE Rhône Méditerranée approuvé le 18 mars 2022 pour la période 2022-2027, du PGRI Rhône Méditerranée approuvé le 21 mars 2022 pour la période 2022-2027.



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

### Périmètre du SCoT du Sud Gard

Source : Scot Sud Gard, disponible sur : [https://www.scot-sud-gard.fr/carte\\_identite\\_scot\\_sud\\_gard.html](https://www.scot-sud-gard.fr/carte_identite_scot_sud_gard.html)  
[consulté le 02/02/2022]

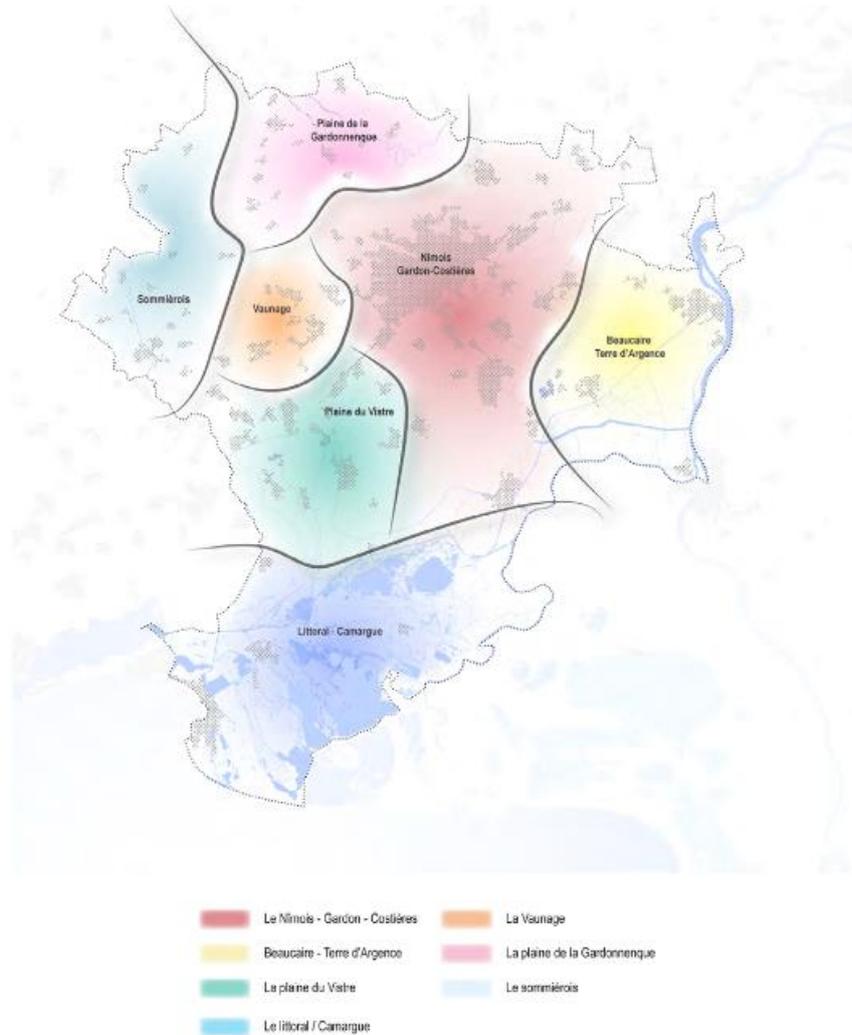
Il se traduit par des schémas d'intention à l'échelle du bassin de vie et par des objectifs stratégiques déclinés localement. Il se compose de 3 documents (*cette forme sera modifiée pour le futur SCoT*) :

- 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).

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques (le SCoT du Sud Gard comprend une « Carte de synthèse » qui récapitule l'ensemble des orientations du DOO).

**Seul le DOO et le DAAC sont des documents opposables. La compatibilité du PLU sera donc jugée sur la base des orientations qu'ils comprennent. Ces documents sont développés par la suite.**

Le DOO se découpe en 4 parties successivement présentées ci-dessous, et en 7 bassins avec pour chacun des orientations spécifiques.



Découpage des 7 bassins du SCoT du Sud Gard

Source : SCoT du Sud Gard, DOO, p115

#### ✧ Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

La PADD définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire. Le PADD du SCoT Sud Gard est organisé en 4 axes :

1. Un territoire de ressources ;
2. Un territoire organisé et solidaire ;
3. Un territoire actif ;
4. Un territoire en réseaux ;

Gajan appartient au **bassin de proximité Plaine de la Gardonnenque**.

Elle est repérée comme « autres villes/ villages ».

#### ✧ Le document d'orientations et d'objectifs (DOO ou D2O)

**Le DOO guide la mise en œuvre des objectifs du PADD et constitue, avec le DAAC, le volet prescriptif du SCoT.** Il est composé d'un document écrit, qui détaille les orientations thématiques et dont l'organisation reprend les axes du PADD, et de documents graphiques, représentant les orientations et objectifs édictés sur l'ensemble du territoire.



Les orientations, objectifs et prescriptions présentés dans la partie ci-dessous sont celles et ceux concernant le territoire communal et **présentant des enjeux pour le PLU de Gajan et pour lequel le PLU a des outils pour les traduire**. Les orientations suivantes n'ont pas été traitées, car elles ne concernent pas le territoire communal :

- C.3. Mettre en place une véritable stratégie de développement touristique ;
- C.4. Avoir une armature économique adossée à l'armature urbaine ;
- C.5. Fixer les conditions d'aménagement des zones d'activités économiques ;
- D.1. Vers le développement d'une offre en transport en commun performante
- D.3. Accompagner et valoriser l'offre portuaire maritime et fluviale du territoire.

De plus, les orientations concernant la consommation d'espaces et la production de logements s'appliquent sur la période 2018-2030. La consommation d'espaces et la production de logements qui a été réalisée sont à prendre en compte et à « déduire » ou « évaluer », puis à mettre en perspective par rapport aux objectifs généraux du document.

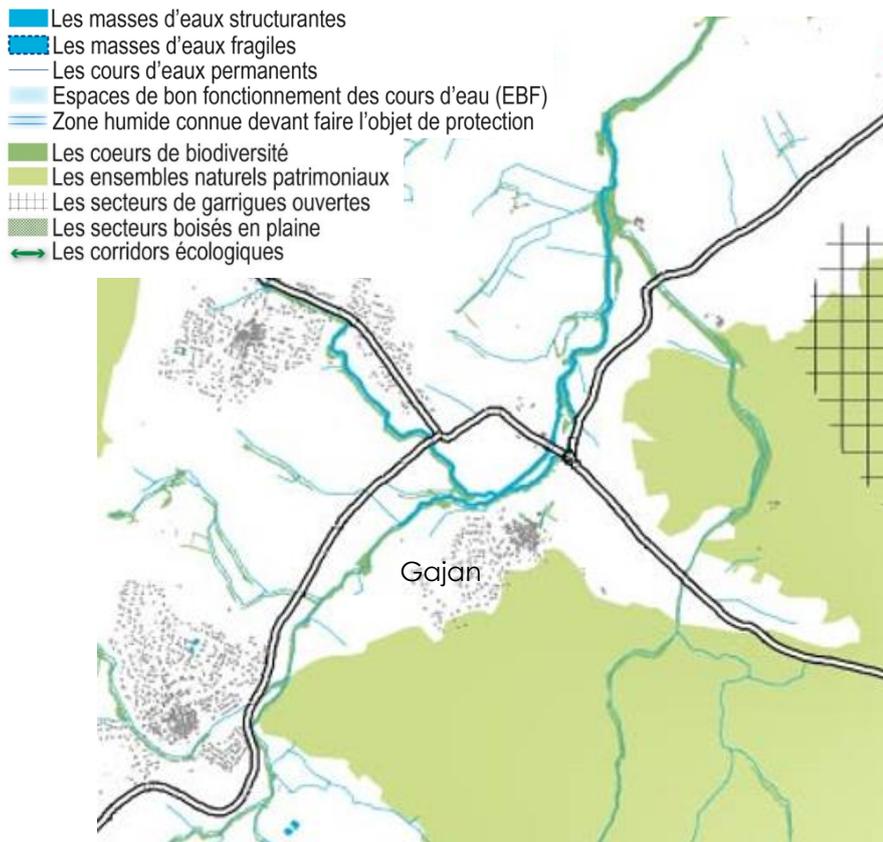
**Le PLU de Gajan démontrera sa compatibilité avec les points suivants :**

#### **A. Un territoire de ressources à préserver et valoriser**

##### A.1. Préserver et valoriser l'armature verte et bleue, socle environnemental et paysager du territoire

Le SCoT protège de manière hiérarchisée les espaces naturels de son territoire au travers de la trame verte et bleue. Il identifie 6 grands espaces constitutifs de la trame verte et bleue : des cœurs de biodiversité, des secteurs de garrigue ouverte, des secteurs boisés de plaine, des corridors écologiques, des ensembles naturels patrimoniaux et des cours d'eau, des zones humides, des ripisylves et des espaces de fonctionnalité et de bon fonctionnement des cours d'eau.

**A l'échelle de Gajan**, les zones non urbanisées à l'est et au sud sont considérées comme des ensembles naturels patrimoniaux et sont repérées en partie comme des secteurs de garrigues ouvertes. Cela correspond au Grande Garrigue et au secteur de Villenove.



Extrait de la carte trame verte et bleue  
Source : SCoT Sud Gard, révision générale, DOO.

**Les prescriptions** sont, pour les ensembles naturels patrimoniaux, de :

- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces seulement si cela permet d'éviter l'artificialisation d'un autre secteur de la trame verte et bleue, sous condition qu'aucun autre secteur ne peut être préférentiellement envisagé en respectant les objectifs de développement urbain en continuité immédiate d'une enveloppe urbaine existante (Cf. partie B.6 « Une limitation de la consommation foncière ») ;
- Permettre l'exploitation, l'extension (les extensions sont assimilées aux extensions des exploitations créées dans un rayon de 5km d'un gisement existant et autorisé, dès lors qu'il est démontré une nécessité de poursuite de l'activité : épuisement du gisement d'origine, ainsi qu'une unité fonctionnelle et organique entre les deux sites), la création de nouvelles carrières et de nouvelles installations de collecte, de traitement et de stockage des déchets sous réserve :
  - o De justifier qu'elles ne peuvent être accueillies dans aucun autre secteur ;
  - o Que des mesures soient prises pour s'insérer dans le paysage, et que leur visibilité soit réduite depuis les principaux axes de covisibilité ;
  - o Que des mesures d'évitement, de réduction et de compensation soient établies dans le cas où un impact est avéré ;
  - o Que des mesures de remise en état du site soient définies.

**Les prescriptions** sont, pour les secteurs de garrigues ouvertes, de :

- Préserver, dans le cas où le caractère naturel et le rôle écologique de la zone sont avérés (par exemple : présence de prairies, pelouses sèches, boisements...), de toute nouvelle urbanisation (en dehors de celles identifiées au sein des dispositions générales de la Trame Verte et Bleue).

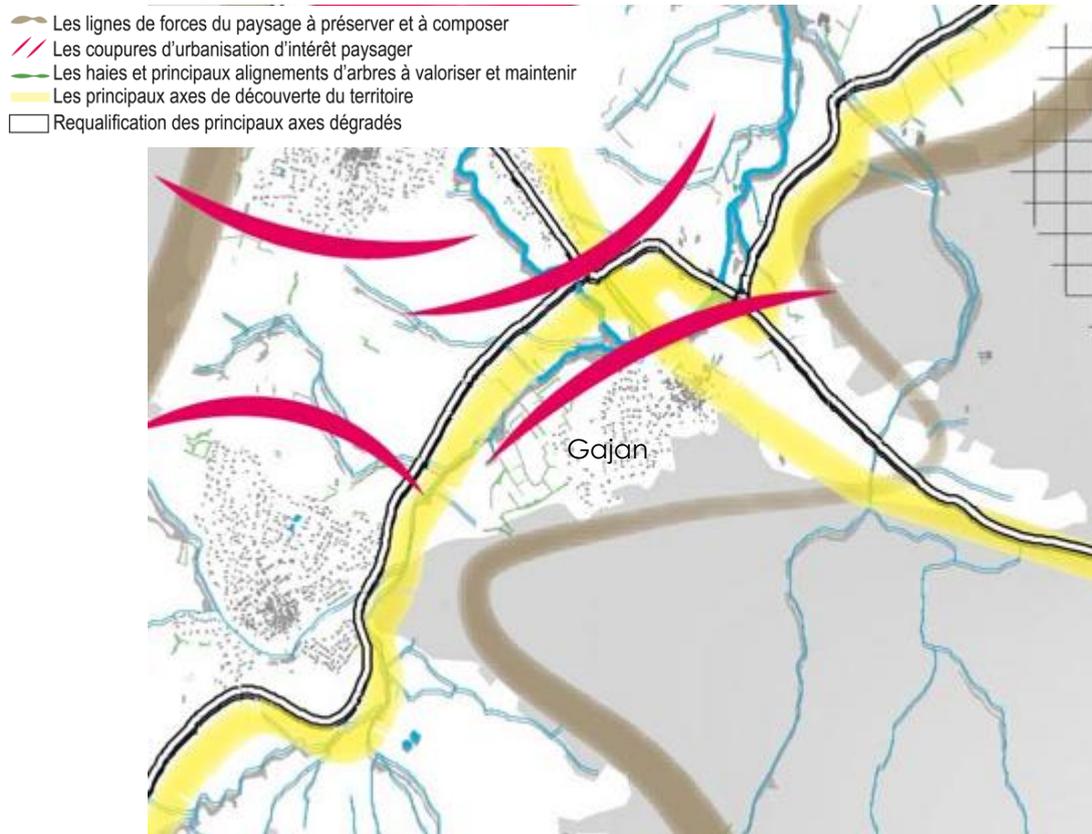
### A.2. Favoriser l'appropriation des espaces de la trame verte et bleue par les usagers

**Les prescriptions** sont notamment de :

- Valoriser les espaces soumis aux risques naturels dans le cadre de l'armature verte et bleue ;
- Préserver les lignes de force remarquables du paysage : éléments de reliefs, interface entre les milieux ;
- Décliner l'armature verte et bleue dans les projets d'aménagement ;
- Valoriser et réintroduire de la nature en ville en s'appuyant sur la multifonctionnalité des espaces concernés.

### A.3. Préserver et valoriser les vecteurs paysagers du territoire

**La cartographie des paysages à préserver** (voir ci-après) indique pour Gajan, une ligne de force du paysage à préserver et à composer à l'est correspondant à la limite avec la garrigue. Elle indique également que deux axes de découverte du territoire sont présents. Celui-ci correspond à la voie ferrée traversant la commune de l'est à l'ouest et à la route départementale 22 traversant la commune nord-sud. On retrouve également une coupure d'urbanisation d'intérêt paysager correspondant aux limites de l'urbanisation au nord avec Fons.



Extrait de la carte « le paysage à préserver »  
Source : SCoT Sud Gard, révision générale, DOO.

**Les prescriptions** pour les lignes de forces du paysage sont notamment de :

- Préserver les grands paysages et panoramas :
  - o D'intégrer les projets dans leur écrin paysager, s'appuyer sur la trame boisée, les lignes de force du paysage, notamment celles identifiées sur le document graphique, pour les valoriser lors de la conception des projets (en extension comme en renouvellement urbain) ;



- De limiter l'urbanisation au droit des sites naturels classés afin de garantir leur préservation ;
- De prendre en compte les composantes majeures des unités paysagères du territoire (identifiées au sein de l'Etat Initial de l'Environnement) dans les projets en préservant ou valorisant leurs éléments identitaires, caractéristiques ou structurants.
- Accompagner la diversification des paysages urbains et souligner les silhouettes villageoises identitaires :
  - D'encadrer strictement les extensions urbaines sur les sommets des collines ou les lignes de crête ;
  - De définir les conditions d'extension urbaine permettant de s'intégrer à la silhouette villageoise et au profil urbain de la commune (alignement, hauteur, implantation, aspects extérieurs des constructions...) ;
  - De traiter les extensions urbaines de manière à assurer les greffes avec les espaces limitrophes au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui considère, les continuités viaires et piétonnes, la gestion progressive des transitions avec les espaces agricoles, la valorisation des caractéristiques des quartiers et milieux environnants (petit patrimoine, élément végétatif, spécificités architecturales, continuité d'espaces publics...) et, si possible, favoriser une urbanisation en profondeur plutôt qu'en linéaire le long des axes de circulation ;
  - D'adapter les hauteurs des bâtiments de manière à éviter leur dépassement au regard des points hauts et des lignes de crêtes. Les exhaussements sont autorisés mais de manière limitée et adaptée afin à ne pas créer de ruptures soudaines avec les pentes
  - D'adapter les projets d'aménagements et de construction à la topographie naturelle des terrains, mettre en valeur les dénivelés au sein des projets.
- Traiter les entrées de ville :
  - D'identifier les entrées de ville systématiquement au sein des documents d'urbanisme ;
  - De réaliser pour tout projet en extension ou en renouvellement urbain situé aux abords de ces entrées de ville une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
  - Préserver les éléments du petit patrimoine.

Concernant les axes de découvertes du territoire ceux-ci font l'objet **de recommandations spécifiques** :

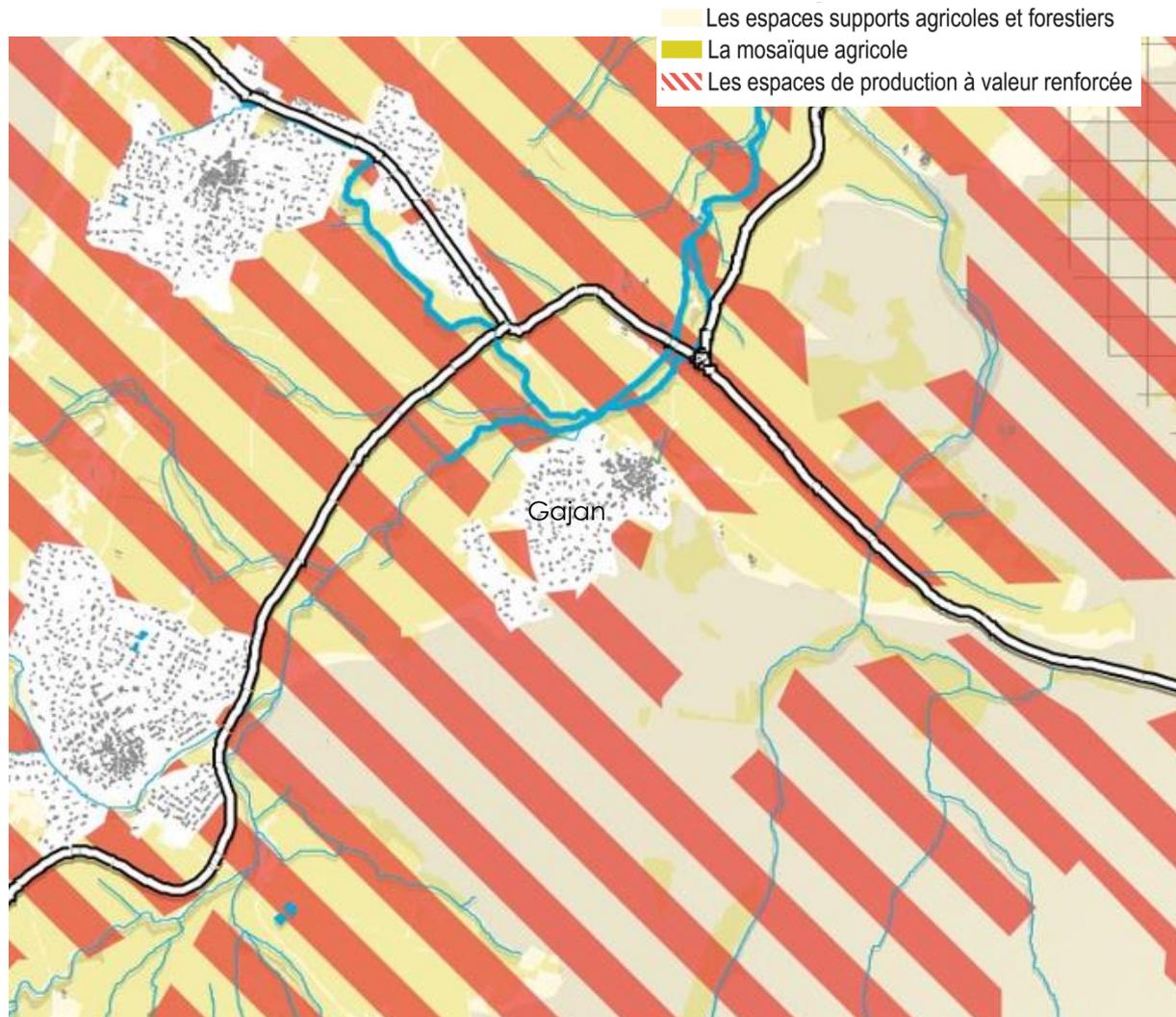
- Pour préserver les grands paysages et les panoramas caractéristiques, il s'agit :
  - D'identifier les principaux cônes de vues depuis les routes mettant en valeur les éléments remarquables du paysage, notamment au travers des axes de découverte du territoire identifiés sur le document graphique : relief, réseau hydrographique, silhouettes villageoises... ;
  - De préserver les parcelles et les composantes paysagères, agricoles et naturelles situées au sein de cônes de vus emblématiques de toutes nouvelles constructions.

Pour les coupures d'urbanisation d'intérêt paysager, il n'y a qu'une prescription qui est de préserver les espaces compris au sein des coupures paysagères identifiées sur la carte en limitant les constructions aux usages agricoles sous réserve d'une intégration paysagère renforcée. Lorsqu'au sein de la coupure, le caractère anthropisé est dégradant, des

opérations de reconquête des paysages devront être engagées visant à requalifier prioritairement les secteurs aménagés par l'homme.

#### A.4. Maintenir et adapter les espaces agricoles aux enjeux du territoire

On retrouve sur le territoire **des espaces support agricole et forestiers** et des **espaces de production à valeur renforcée**.



Extrait de la carte «la trame agricole à préserver et à valoriser»  
Source : SCoT Sud Gard, révision générale, DOO.

Pour l'ensemble des espaces agricoles, **le SCoT prescrit** notamment :

- D'assurer un traitement spécifique des interfaces au sein des espaces urbanisés (ou à urbaniser) situés en frange avec les espaces agricoles afin d'éviter les conflits d'usages entre les habitants et les activités agricoles ;
- D'identifier et prendre en compte le bâti agricole existant et favoriser préférentiellement son réinvestissement pour :
  - o Une exploitation agricole ;
  - o Le développement d'une activité complémentaire à une exploitation en place sur le territoire dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
  - o Prévoir des mesures d'évitement, et, le cas échéant, de réduction ou de compensation, de manière systématique lorsque des projets de constructions

et d'aménagement, notamment pour les infrastructures, ont des impacts sur les terres agricoles (et en particulier irrigables).

Dans le cas où le bâti agricole existant est pleinement exploité, des extensions à vocation agricole limitées pourront être autorisées.

- D'autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (hors des secteurs soumis à la loi littoral) ;
- D'autoriser, les projets de constructions et d'installations nécessaires et complémentaires à l'activité agricole ou à la diversification de leur activité, dès lors que les bâtiments existants au sein de la trame agricole ne permettent pas de garantir suffisamment la pérennité du projet d'exploitation. Les constructions et installations devront se situer dans la continuité ou dans un proche rayon des bâtis existants et s'intégrer au paysage environnant ;
- De permettre les projets d'installations, ouvrages, travaux, aménagements et constructions nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- D'autoriser à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Le SCoT identifie également sur le document graphique « la Trame agricole à préserver et Valoriser », les espaces de production renforcée. La valeur agricole particulière de ces espaces se définit par plusieurs critères : leur potentiel de desserte par les réseaux d'irrigation, leur classification en Signes d'Indication de Qualité et d'Origine tels que les Appellations d'Origines Protégées par exemple, leur valeur agronomique. Pour ces espaces, il **prescrit** notamment :

- De les réserver exclusivement à des fins d'exploitation agricole et aux installations et constructions d'intérêt général ;
- De les préserver de toute forme d'urbanisation exceptés dans les lisières urbaines à formaliser et les lisières urbaines à formaliser en site sensible définies par l'orientation B6 du DOO ;
- De limiter l'exploitation des ressources naturelles aux sites autorisés à la date d'entrée en vigueur du SCoT et leurs extensions potentielles (carrières, gravières...). Sont assimilées aux extensions les exploitations créées dans un rayon de 5 km d'un gisement existant et autorisé, dès lors qu'il est démontré une nécessité pour la poursuite de l'activité (épuisement du gisement d'origine, ...) ainsi qu'une unité fonctionnelle et organique entre les deux sites ;
- D'autoriser les restructurations et les extensions mesurées de bâtiments destinées à développer une offre permettant le maintien et/ou le développement de l'outil productif agricole ou viticole (chambres d'hôtes, gîtes, hébergement type « à la ferme », etc.), dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la protection des terroirs agricoles, à la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire, et aux zones humides éventuellement présentes et qu'elles permettent la revalorisation du patrimoine architectural et bâti.

#### A.5. Valoriser et gérer de manière durable la présence de l'eau sur le territoire

La carte de référence pour la réalisation de cet objectif est celle de la trame verte et bleue (voir précédemment). **Sur cette carte, de nombreux cours d'eau sont repérés au sein de la trame bleue « linéaire », mais ne bénéficient d'aucune prescription spécifique.**

**Le SCoT prescrit** notamment :

- Prendre en compte dans l'élaboration des PLU (ou PLUI), les cartographies des SAGE identifiant les espaces des cours d'eau, leurs espaces associés et les secteurs à enjeux

pour l'alimentation en eau potable des ressources en eau souterraine notamment (par exemple, en fonction des SAGE, les zones de sauvegarde, les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, les zones humides...) ainsi que les dispositions visant à leur préservation ou reconquête ;

- D'identifier et cartographier au moment de l'élaboration des PLU (ou PLUI) les cours d'eau et ses affluents (permanents ou non) et des espaces de nature associés (ripisylves, prairies humides, roselières, zone humide, zone tampon, espaces de fonctionnalité, les principaux canaux, les éventuelles zones d'enjeu, les espaces de bon fonctionnement et les secteurs à enjeux pour les eaux souterraines (les aires d'alimentation des captages, les zones de sauvegarde des SAGE etc.) ;
- De préserver les zones humides, les espaces de mobilité des cours d'eau et de les reconquérir au besoin ;
- Eviter toutes nouvelles installations au niveau des cours d'eau et de leur espace de bon fonctionnement en dehors des carrières et gravières autorisées à la date d'entrée en vigueur du SCoT, et de leur extension et renouvellement.

#### A.6. Economiser et préserver la ressource en eau

**Le SCoT prescrit** notamment :

- De maintenir l'équilibre quantitatif de la ressource (en eau de surface et souterraine) en veillant :
  - o A respecter l'adéquation besoins/ressources (eau potable et assainissement) ;
  - o A ce que les prélèvements ne dépassent pas la part renouvelable de la ressource ;
- De conditionner l'aménagement des zones (en extension comme en réinvestissement) à la disponibilité de la ressource et aux capacités des équipements.
- De limiter la consommation de la ressource en eau :
  - o D'atteindre de bons niveaux de rendements et éviter les pertes, notamment en améliorant le rendement des réseaux AEP des communes ;
  - o D'intégrer pour les projets un dispositif d'utilisation économe de l'eau.
- De protéger les captages d'eau et maintenir leur qualité, notamment :
  - o D'anticiper d'éventuels problèmes de dégradation de la qualité de l'eau des captages d'eau destinés à la consommation humaine pour lesquels la dégradation a été constatée où la tendance est à la dégradation ;
  - o D'interdire strictement les rejets d'eaux polluées non traitées au sein du milieu aquatique ;
- De conserver un assainissement des eaux performant, notamment :
  - o De répondre suffisamment aux besoins actuels et futurs (densification et extension) affichés dans les documents d'urbanisme, en vérifiant les capacités d'accueil des stations de traitement des eaux usées. Les capacités d'assainissement doivent être adaptées au développement démographique.

#### A.7. Intégrer le cycle de l'eau dans l'aménagement du territoire

**Le SCoT prescrit** notamment :

A l'échelle du territoire communal il s'agit :

- De prendre en compte les zones d'affleurement et de sauvegarde identifiées par le SDAGE Rhône Méditerranée Corse et déclinés dans les différents SAGE, en adaptant le règlement et le zonage des documents d'urbanisme locaux, afin de définir une utilisation du sol adaptée qui respecte les nappes ;



- De considérer les zones à enjeux telles que les secteurs d'alimentation en eau potable ou les zones de sauvegarde des eaux souterraines ainsi que les zones à enjeux pour les eaux superficielles identifiées au sein des SAGE et limiter au maximum leur imperméabilisation en garantissant une vocation agricole et naturelle de ces zones.

A l'échelle des projets urbains et d'aménagement du territoire, il s'agit :

- De dépolluer, réhabiliter et gérer les sites pollués et anciennement pollués ;
- D'intégrer systématiquement une réflexion sur la gestion différenciée et la récupération des eaux pluviales à l'échelle des projets urbains (de manière à favoriser entre autres son écoulement naturel) ;
- De considérer, lorsqu'elle existe, la présence de l'eau dans les projets d'aménagement comme fil conducteur et révélateur de la qualité des aménagements urbains ;
- De favoriser les dispositifs de compensation à l'imperméabilisation par infiltration en comportant notamment un ou des ouvrages de rétention pérenne de l'eau et en veillant à préserver la qualité des nappes. L'infiltration des eaux pluviales dans le sol sera la solution à privilégier en priorité, à l'exception des projets présentant un risque de pollution pour le milieu naturel ;
- D'encourager la récupération et le réemploi des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement et les projets architecturaux.

#### A.8. Amorcer la transition énergétique et promouvoir la sobriété énergétique

##### **Le SCoT prescrit :**

- De réduire la consommation d'énergie fossile au sein des projets en renouvellement et de limiter les émissions de gaz à effet de serre au sein des projets en extension :
  - o En concevant des villes et villages des « courtes distances » en intégrant la mixité fonctionnelle ;
  - o En déployant le maillage d'équipements dédié aux modes de déplacement alternatifs à la voiture, en développant des liaisons pour les « modes actifs » (marche à pied, vélos etc...), notamment en assurant des parcours confortables pour accéder aux transports en commun.
- De valoriser et développer les énergies renouvelables et de récupération (solaire, éolien, récupération de chaleur, méthanisation, biomasse,...), sous condition que leurs installation respecte l'environnement local, ses enjeux écologiques, socio-économiques et paysagers.

##### **Concernant l'énergie photovoltaïque le SCoT prescrit :**

- D'autoriser au sein des enveloppes urbaines, des lisières urbaines à formaliser et des secteurs de développement urbain : les installations de production intégrées aux programmes mutualisant les emprises au sol (ombrières de parking, dispositifs en toiture), de manière à éviter que la pose de panneaux au sol n'entraîne à elle seule une consommation d'espace. Dans ce cas, les dispositifs de production ne seront pas considérés comme une consommation d'espace. A l'inverse, les dispositifs de production qui seront exclusivement réalisés au sol pour cette seule fonction seront considérés comme une consommation foncière destinée à des équipements.
- D'autoriser au sein des zones agricoles et naturelles, notamment :
  - o Le développement de l'énergie photovoltaïque sur bâtiment agricole (hangar et serres agricoles) uniquement dans la mesure où cela n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain exploité et que les installations ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysagers ;

### A.9. Anticiper la vulnérabilité du territoire face au changement climatique

#### **Le SCoT prescrit** notamment :

- De préserver les milieux naturels du territoire qui captent le Dioxyde de carbone (boisement, espaces agricoles, zones humides, restauration des sols...) et de compenser les bilans carbonés des opérations, notamment celles induisant une destruction de milieux favorables au stockage du CO<sup>2</sup> ;
- De rationaliser les choix d'aménagement urbain vis-à-vis du changement climatique en prenant en considération au sein des OAP sectorielles des PLU et PLUi les objectifs suivants :
  - o Limiter l'imperméabilisation ;
  - o Déployer au maximum une transparence hydraulique au sein des projets urbains en assurant l'infiltration de l'eau dès que possible ;
  - o Déployer des secteurs végétalisés en milieu urbain pour limiter les phénomènes d'îlots de chaleur, favoriser l'absorption de CO<sub>2</sub>, gérer de façon « naturelle » les écoulements des eaux de pluie ;
  - o Favoriser le développement de points d'eau (fontaine, brumisateurs, bassin, miroir...) et de stockage de l'eau (bassins, piscine naturelle, noue...) au sein des différentes opérations ;
  - o Multiplier les dispositifs d'ombrages confortables notamment au travers de la réintroduction de la nature en ville ;
  - o Encourager à des dispositifs extérieurs permettant de temporiser et réguler les bâtiments (façade végétale ou « seconde peau »...).
- D'aménager les zones à risques en :
  - o Réalisant, au sein des zones soumises aux aléas inondables, des ouvrages poreux techniquement viables dans le temps ;
  - o Anticipant les possibilités d'évolution des aléas et des zones inondables, en proposant au maximum des structures surélevées pouvant accueillir des usages et espaces à moindre risque en rez-de-chaussée, en demi étage enterré et en souterrain des bâtiments (parking, stockage, activités, bassin de rétention...).

### A.10. Rationaliser l'usage des matériaux du sous-sol

#### **Le SCoT prescrit** notamment :

- De permettre à proximité des sites existants le développement des activités connexes aux activités d'extraction (concassage, tri, centrale de béton...) nécessaires à la structuration d'une filière de proximité et à l'optimisation de la ressource ;
- De permettre l'extension des sites existants ;
- De préserver les futurs gisements potentiels identifiés et reconnus de qualité ;
- Limiter les impacts et nuisances liés à l'exploitation de matériaux, sur les secteurs naturels, agricoles mais aussi urbains, dans le respect des préconisations du schéma départemental des carrières et du schéma régional des carrières ;
- Que ce soit pour les extensions de sites de production, la création de nouvelles carrières ou d'aménagements connexes de sites existants, l'enveloppe globale affichée en consommation d'espace est de 80ha pour l'extraction et le dépôt de matériaux à échéance 2030 ;
- Valoriser le patrimoine des anciennes carrières en allant au-delà de la simple remise en état des sites. Pour cela les carrières en fin d'exploitation peuvent être réinvesties et réaménagées en zone agricole, naturelle, base de loisirs, bassin de crue, bassin de

rétenion, stockage de déchets... en prenant en compte les recommandations du SAGE, les enjeux environnementaux et paysagers.

#### A.11. Limiter au maximum et recycler mieux les déchets du territoire.

**Le SCoT prescrit** notamment d'intégrer dans tous les projets d'aménagements urbains, les aménagements permettant le tri et la collecte des déchets, en particulier par l'implantation de dispositif de gestion de proximité des biodéchets.

#### A.12. Rendre le territoire et ses habitants moins vulnérables aux risques et aux nuisances

Le SCoT détaille les modalités de prise en compte des risques naturels, et détaille plus particulièrement les dispositions à prendre pour lutter efficacement contre le risque d'inondation.

#### **Concernant le risque inondation, le SCoT prescrit notamment de :**

Avant tout aménagement ou opération urbaine :

- De préserver les capacités d'écoulement des cours d'eau et les champs d'expansion De crue pour ne pas augmenter le risque des zones situées en amont et en aval ;
- De limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier l'infiltration à la parcelle, selon une logique de prévention des inondations ;
- De préserver les fonctionnalités des éléments de paysage, notamment les haies, déterminants dans la maîtrise des écoulements, dans le souci de favoriser la rétention des eaux pluviales dans les zones agricoles et de limiter les risques liés à l'érosion et au ruissellement à l'aval ;
- Encourager à la bonne gestion forestière afin de lutter contre les incendies ;
- D'encourager la rétention à l'opération en imposant un coefficient de biotope, dans les quartiers en extension urbaine et, si possible, en renouvellement ;
- De favoriser la création ou le maintien d'interfaces naturelles pouvant servir de zones d'expansion de crues. Au sein de ces espaces, il s'agit d'éviter les extensions urbaines, les aménagements et constructions pour favoriser le caractère naturel et agricole de ces zones inondables. Les usages conciliants valorisation économique, maintien des fonctionnalités hydrologiques et écologiques sont à encourager à condition qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux ;
- De promouvoir des matériaux efficaces ou techniques pour limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux quand cela est pertinent ;
- De s'assurer de la mise en place systématique de clôtures transparentes aux écoulements au sein des secteurs concernés par un aléa inondation ;
- De limiter l'installation d'équipement(s) sensible(s) et/ou stratégique(s), accueillant du public dans les zones inondables afin de ne pas aggraver la gestion de crise, et réduire l'impact sur les équipements déjà présents ;
- De définir les volumes de stockage nécessaires et les débits de fuite maximum à respecter pour chaque zone constructible, en fonction de sa surface.

Au sein des opérations de renouvellement urbain :

- De promouvoir la desimperméabilisation des sols à différentes échelles : espaces publics, emprises bâties, opérations d'ensemble ;
- De multiplier le plus possible les espaces végétalisés, même au niveau des cours, jardins, toits et façades des bâtiments, afin de gérer et stocker de manière microlocalisée les eaux de pluies. Ces aménagements devront anticiper et limiter les eaux stagnantes au travers de moyens de lutte à la prolifération des moustiques ;



- D'initier, pour tout quartier existant soumis au risque, des réflexions sur leur résilience et sur leur éventuel repli stratégique (pouvant être mutualisé et défini à l'échelle de plusieurs quartiers, ou plusieurs communes).

Au sein des opérations en extension urbaine :

- D'appréhender l'aléa inondation en améliorant la connaissance du risque à l'échelle de chaque site d'extension urbaine :
- En tenant compte des projets connus situés en amont comme en aval du site, dans une logique de réflexion sur les « effets cumulés » ;
- En connaissant les principales grandes orientations d'aménagement du futur site.
- De faire participer les zones de développement urbain à la gestion hydraulique en considérant les ruissellements à l'échelle du bassin versant dans le but :
  - o De diminuer une zone d'aléa sur le site ;
  - o De diminuer une zone d'aléa située à l'aval du bassin versant.

Concernant le risque incendie, **le SCoT prescrit notamment de :**

- Identifier les équipements de lutte contre les feux incendie au préalable des PLU/ cartes communales ;
- Conditionner, au sein des zones exposées à un aléa moyen et fort, l'ouverture à l'urbanisation à l'existence et au dimensionnement d'un système de réserve (réservoir, bête, etc.), de prélèvement ou d'adduction d'eau suffisant pour permettre la défense incendie.

Concernant les effets de sécheresse et de chaleur en ville, **le SCoT prescrit de :**

- Prendre en compte l'objectif de confort thermique pour la population en amont de tout aménagement, notamment :
  - o En imposant un coefficient de végétalisation et des impératifs de plantation dans les nouveaux aménagements urbains ;
  - o Mettre en place une politique de végétalisation/re-végétalisation active, afin de créer des îlots urbains de fraîcheur, au travers de l'évapotranspiration, de l'apport d'ombre, du rafraîchissement de l'air que ce soit à l'échelle de l'îlot et du bâti (en travaillant sur les façades et/ou toitures végétalisées...) avec des essences adaptées au climat méditerranéen.
- Développer le capital boisé (en limitant les espèces allergisantes) des villes et village afin de répondre aux enjeux de réduction des îlots de chaleur urbains et de la pollution atmosphérique.

## **B. Un territoire organisé et solidaire**

### B.1. S'appuyer sur les bassins de proximité et les EPCI pour organiser et moduler les dynamiques socio-démographiques et la production de logements

**Le SCoT prescrit :**

- L'enveloppe de logements à créer s'élève à environ 38 800 logements entre 2018 et 2030 ;
- 20% de la production de logements nouveaux sont des Logements Locatifs Sociaux (soit au moins 7 760 logements entre 2018 et 2030) ;
- Ces objectifs devront être traduits au sein des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) puis des documents d'urbanisme locaux et détaillés par commune en respectant l'armature urbaine définie ;

- En l'absence de PLH, les communes et les intercommunalités dans le cadre de leurs PLU(i) devront atteindre 20% de logements locatifs sociaux dans la nouvelle production de logements.

**Le DOO du SCoT** répartit les perspectives démographiques et la production de logements et de logements locatifs sociaux par EPCI.

Pour l'EPCI Nîmes Métropole, le SCoT prescrit 28 190 habitants à accueillir sur la période 2018-2030 (13 ans), et 20 600 logements supplémentaires sur la même période.

Le PLU élabore un projet de territoire sur 12 ans et dépassera la date d'application du SCoT. Une projection au-delà de 2030 sera nécessaire.

L'encart ci-dessous est le résultat d'une interprétation des données du SCoT rapportées à la commune de Gajan.

	2018	Poids démographique
Gajan	687	0,27 %
Nîmes Métropole	257 987	100,0 %

*Poids démographique de Gajan au sein de Nîmes Métropole*

	Logement à réaliser sur la période 2018-2023
Nîmes Métropole	20 600
Poids démographique de Gajan	0,27 %
<b>Gajan</b>	<b>55</b>

*Répartition du nombre de logement au ratio du poids démographique de Gajan*

Une répartition du nombre de logements à accueillir **au ratio du poids démographique en 2018** induit une création d'environ 55 logements supplémentaires à Gajan à l'horizon 2030.

	2018	Habitants supplémentaire	2030
Nîmes Métropole	257 987	<b>+28 190</b>	286 177
Gajan	687	<b>+75</b>	762

*Exploitation des données du SCoT Sud Gard*

Une répartition du nombre d'habitants à accueillir **au ratio du poids démographique en 2018** induit une population d'environ 762 habitants à Gajan à l'horizon 2030, soit environ 75 habitants supplémentaires par rapport à 2018.

Ces clés de répartition permettent de donner un aperçu des objectifs, mais elles ne peuvent pas être prise de manière conformes. Le PLU est dans un rapport de compatibilité avec le SCoT.

Par ailleurs, les objectifs du SCoT sont traduits au sein du programme local de l'habitat (PLH) de Nîmes Métropole sur la période 2019-2024, prorogé 2 ans. Les données de PLH seront présentées par la suite (3.1.2).

**Le PLU devra être compatible avec le PLH sur ce point. Cette compatibilité emportant la compatibilité avec le SCoT pour la période concernée.**



### B.2. Faire évoluer l'armature territoriale du SCoT pour l'adapter aux dynamiques observées

**Les prescriptions** sont notamment :

- L'armature urbaine est le support d'une répartition de la production de logements que les PLH et documents d'urbanisme locaux doivent mettre en œuvre, traduire localement et justifier ;
- Elle guide également la répartition des grands équipements à l'échelle du territoire (Cf. B3) ;
- Elle permet, en accord avec les typologies de communes définies, de décliner les densités urbaines communales à respecter à l'échelle des opérations d'aménagement (Cf. B6).

Gajan est repérée comme **autres villes/ villages** dans l'armature urbaine, ce qui se traduit par le fait qu'elle a un rôle à jouer dans **les efforts d'accueil de nouvelle population et de structuration des bassins de proximité**. Cela représente le niveau le plus « bas » de l'armature urbaine.

### B.3. Favoriser une politique d'implantation d'équipements au plus près des habitants

**Les prescriptions** sont de :

- Respecter l'enveloppe globale maximale de 195 ha d'espaces dédiés à la réalisation d'équipements, en définissant une répartition responsable en accord avec l'armature urbaine ;
- Planter les équipements dans les tissus urbains (urbanisation existante et engagée ou dans les sites d'extensions urbaines mixte ou à dominante d'activités) ou en continuité de l'urbanisation existante ;
- Tenir compte de la bonne accessibilité des lieux, de l'offre actuelle ou future en transports collectifs, de la desserte en modes actifs et d'une proximité à l'usager pour les équipements accueillant du public ;
- Favoriser la multifonctionnalité des bâtiments quand cela est possible et/ou de favoriser leur adaptation dans cette perspective ;
- Mutualiser l'offre de stationnement des équipements publics afin de servir aux besoins locaux des villages et des quartiers de ville dans lesquels ils s'implantent.

**Le SCoT définit des logiques d'implantation** en fonction des différents types d'équipements, reliés à une enveloppe d'espaces dédiés. La hiérarchie comprend :

- Les équipements d'intérêt territorial (ex : grands équipements d'enseignement, de santé, sportifs, culturel/événementiel, administrations, etc.), enveloppe de 35 ha ;
- Les équipements d'intérêt de bassin de proximité (ex : les lycées), enveloppe de 50 ha ;
- Les équipements d'intérêt communal ou de quartier (ex : terrains de sport, salle de quartier, parcs...), enveloppe de 110 ha ;

Cette enveloppe est à répartir à l'échelle du SCoT. **Aucune clé de répartition particulière n'est fixée.**

Le territoire pourra piocher dans ces volumes si des projets d'équipements sont prévus.

### B.4. Changer les modes de construction sur le territoire pour favoriser des projets d'excellence urbaine

**Le SCoT prescrit** que les objectifs relatifs à la qualité des opérations d'aménagement devront être traduits au sein des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). Il prescrit également que les extensions urbaines des villes et villages du territoire intégreront les principes de valorisation des lisières agricoles et naturelles.

Ces objectifs sont traduits au sein du programme local de l'habitat (PLH) de Nîmes Métropole 2019/2024 (prorogé de 2 ans). **Le PLU démontrera sa compatibilité sur ce point par rapport au PLH pour la période concernée.**

#### B.5. Des cœurs de ville à protéger, revaloriser, repeupler, réactiver...

L'enjeu est de réduire les situations d'indignité, d'insalubrité et de précarité énergétique. Pour cela, il s'agit de mobiliser le parc de logements dégradé et/ou indigne, de traiter les copropriétés dégradées en travaillant sur l'habitabilité des logements (remise en état, adaptation aux besoins actuels...) pour assurer sa remise sur le marché.

#### B.6. Une limitation de la consommation foncière par mobilisation des ressources des tissus urbains existants et des projets d'extension économes en espace

**Les SCoT prescrit** que les documents d'urbanisme locaux devront traduire et justifier les objectifs de consommation foncière limitée en :

- Définissant à la parcelle les enveloppes urbaines principales et secondaires, sur la base des enveloppes définies par le SCoT ;
- Evaluant les capacités de densification et de renouvellement urbain des tissus urbains existants (pour Gajan un minimum **38 % de densification/ renouvellement urbain**) ;
- Respectant les objectifs de consommation foncière maximum (enveloppe maximale de **324 ha** en extension pour Nîmes Métropole, pour les autres villes/villages desservis **115 ha**) ;
- Respectant la localisation préférentielle des extensions urbaines indiquée par les lisières urbaines (**pour Gajan, une lisière définie par le SCoT est « à formaliser », il s'agit de la lisière ouest → voir carte Partie 3, chapitre 2, 4.1**) ;
- Garantissant et justifiant le respect de la densité moyenne communale (densité communale minimale de **25 logements par hectare** pour les autres villes/ villages).

**Un tableau récapitulatif indique**, pour l'EPCI Nîmes Métropole, les chiffres clés suivants à respecter :

EPCI	Nombre de logements	Renouvellement urbain (%)	Polarités (nombre de communes concernées)	Renouvellement urbain (%)	Foncier à mobiliser en extension (ha)
Nîmes Métropole	20 600	45 %	Ville centre (1)	70%	46
			Cœur d'agglomération (7)	35%	71
			Pôle structurant de bassin (3)	35%	45
			Villes/villages desservis (4)	38%	47
			<b>Autre villes/villages (24)</b>	<b>38%</b>	<b>115</b>

Extrait du tableau récapitulatif sur l'encadrement du développement urbain

Source : SCoT Sud Gard, révision générale, DOO p.56.

Une répartition du nombre de logements par ratio du poids démographique a été réalisée afin d'évaluer le nombre de logements à produire en extension et en renouvellement urbain. En partant du principe que les logements réalisés en extension représentent 62 % de la superficie à utiliser pour la production de logement, les 38 % étant compris dans l'enveloppe urbaine (production à 38 % en renouvellement urbain ou en dent creuse).

Commune	Poids démographique de la commune (en %)	Production lgts au prorata-2030	Dont renouvellement urbain	Dont Extension
Gajan	0,27 %	55	21	34

En utilisant cette clé de répartition, on peut déduire pour la commune :

- Environ 21 logements à produire **au minimum** en renouvellement urbain **de 2018 à 2030** ;
- Environ 34 logements à produire **au maximum** en extension urbaine **de 2018 à 2030**.

En appliquant la densité minimale moyenne de 25 logements, aux logements en extension, on peut en déduire :

- Environ **1,4 ha** en extension peuvent être mobilisés **au maximum d'ici 2030**.

L'ensemble de ces prescriptions ne sont pas précisées à l'échelle communale sauf certaines traduites à travers le PLH. Pour le SCoT ou le PLH, ces données ne sont que des minimum ou maximum à respecter. La cohérence d'ensemble du projet doit être évaluée (par exemple, la surface d'extension à mobiliser ne peut l'être que si cela répond à un besoin de développement qui n'est pas couvert par le potentiel de densification. Si le potentiel de densification suffit à atteindre les objectifs démographiques, la surface en extension ne pourra pas être mobilisée).

#### B.7. Diversifier l'offre en logements sur le territoire

**Le SCoT prescrit** d'accompagner la production logements locatifs sociaux en accord avec les objectifs supracommunaux, notamment de :

- Dédier à minima 20 % de la production totale de nouveaux logements à la production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire du SCoT. Les taux de production doivent être appliqués de manière à ne pas créer de situations locales de déséquilibre social et générationnel ;
- Traduire cet objectif de manière adaptée au sein des PLH et des documents d'urbanisme locaux et en veillant au respect des objectifs de production minimum fixés par la législation pour les communes soumises aux lois SRU et ALUR.

**Ces objectifs sont traduits au sein du programme local de l'habitat (PLH) de Nîmes Métropole.**

**Le SCoT prescrit** de diversifier l'offre de logement pour favoriser les parcours résidentiels, notamment de :

- Développer la part des logements en accession abordable et promouvoir une offre locative intermédiaire ;
- Répondre à l'évolution des modes de vie, par des formes d'habitat adaptées à la diversité des parcours résidentiels et des manières de vivre son logement, notamment en constituant une offre alternative et pertinente pour les ménages attirés par le pavillonnaire ;
- Localiser de manière prioritaire une offre de logements diversifiée (notamment logements sociaux, en accession aidée ou en location classique...) à proximité des réseaux de transport en commun territorial (transports en commun urbains, TCSP, étoile ferroviaire et gares, PEM...) ;
- Traduire ces orientations au sein des PLH.

**Le SCoT prescrit** de répondre aux besoins et attentes de publics spécifiques, à travers :

- La construction de logements pour les étudiants doit être privilégiée dans un rayon proche des transports en commun et des lieux d'enseignement ;



- Encourager la production de logements adaptés pour les seniors en engageant notamment des réflexions sur :
  - o Les résidences spécifiques dédiées aux seniors : elles doivent être privilégiées au sein des quartiers où l'offre de service existante ou en projet est adaptée à leurs besoins : à proximité de polarités (équipements et commerces), de transport en commun, et d'espaces récréatifs (tels que des parcs) ;
  - o Les quartiers favorables au vieillissement.
- Identifier dans le cadre des PLU(i) les situations inappropriées de mal logement présentes sur le territoire communal ou intercommunal et apporter une réponse en termes de planification locale.

### C. Un territoire actif à dynamiser

#### C.1. Bâtir une stratégie économique à 2030

**Le SCoT prescrit** qu'afin de répondre aux défis du développement économique pour les années à venir, les stratégies, d'aménagement d'espaces économiques doivent :

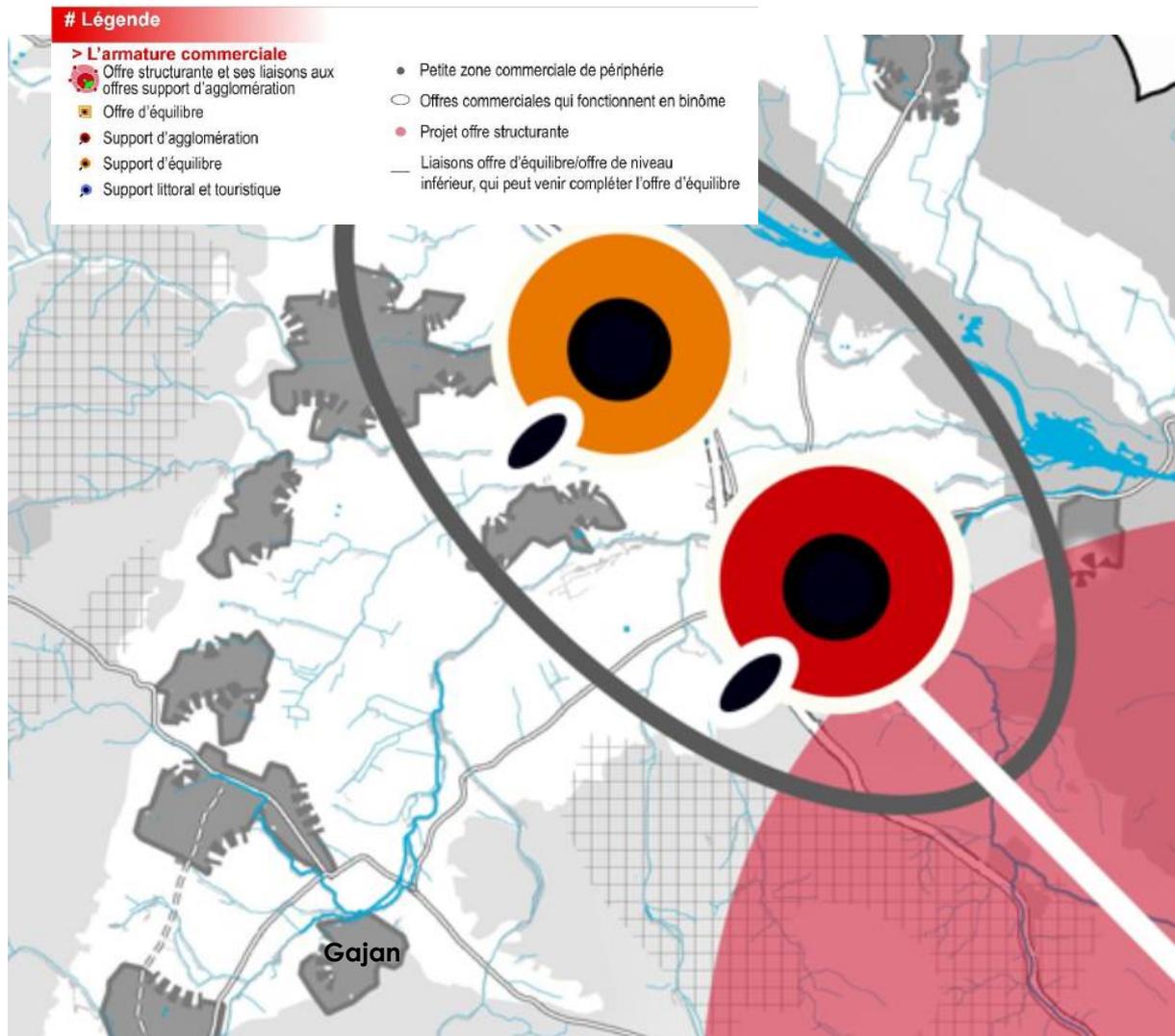
- Allouer plus de place à de l'activité productive, sur des formes d'industries « compactes », limitant l'usage de foncier économique et conciliant production et développement durable du territoire ;
- Développer de véritables offres d'accueil en faveur de l'artisanat, notamment l'artisanat de production et l'artisanat de construction. Ces offres peuvent comprendre des parcelles adaptées (300 à 1500 m<sup>2</sup>), des offres immobilières (achat clé en main, location, créditbail), ou encore des services (accès à des services mutualisés sur un hôtel d'entreprise ou pépinière, gestion des déchets, stockage, plateformes de mutualisation...) ;
- Diminuer la part de foncier allouée aux projets commerciaux pour répondre aux tendances actuelles de diminution des formats de vente et du retour à la proximité ;
- Diminuer la part de foncier allouée à la logistique "classique" (stockage et transport sur de grands espaces de plusieurs dizaines d'ha) pour préférer le concept de logistique à forte valeur ajoutée (logistique de distribution urbaine, logistique incluant des opérations d'emballage/conditionnement, logistique dédiée à haut niveau de technicité, logistique durable et intermodale ...).

**Le SCoT définit une hiérarchisation** des sites d'activités en 3 niveaux, avec des prescriptions et recommandations spécifiques associées à chacun d'entre eux.

- Les sites stratégiques correspondent à l'accueil d'activités dont le rayonnement dépasse largement les frontières du SCoT. Ces zones répondent au mieux aux critères d'implantation d'entreprises de taille conséquente (PME, ETI, grandes entreprises) ou de TPE à la recherche de synergies pour produire et innover – **aucun site stratégique n'a été identifié à l'échelle de la commune ;**
- Les sites structurants sont réservés à l'accueil d'activités productives et parfois artisanales. Leur taille, et leur localisation en font des implantations possibles, pour des TPE/PME rayonnant à l'échelle du territoire, et parfois un peu au-delà. Parfois, la préexistence historique d'acteurs de plus grande taille sur le site ou à proximité confère une légitimité économique au secteur – **aucun site structurant n'a été identifié à l'échelle de la commune ;**
- Les sites de proximité concernent l'accueil d'activités principalement artisanales ou de services de proximité, ayant un rayonnement à 10/15 minutes depuis une ville ou un bourg centre (absence de liste). **Aucun site de proximité n'a été identifié. Le plus proche est celui de La Calmette ;**

Pour éviter la multiplication des projets, ou la présence d'une ZAE sur chaque commune, **il est interdit de développer une ZAE de proximité s'il existe des disponibilités dans le même type de**

zone dans un rayon de 10 minutes en voiture à partir du secteur de projet souhaité. La commune de Gajan **ne peut pas développer** une ZAE de proximité, du fait de la présence dans un rayon de 10 min de celle de La Calmette.



Extrait de la carte « l'armature commerciale projetée »  
Source : SCoT Sud Gard, révision générale, DOO.

### C.2. Avoir une stratégie commerciale conforme aux grands principes du PADD et aux enjeux identifiés dans le DAAC

Concernant l'armature commerciale, Gajan n'est pas repérée comme étant pôle d'équilibre ou un pôle structurant. C'est une commune identifiée avec « **très peu ou pas d'offre commerciale** ».

**Le SCoT prescrit** pour ce polarités :

- L'enjeu principal pour ces communes est la préservation des cœurs de villages. C'est la raison pour laquelle le DAAC opère des prescriptions spécifiques pour les commerces supérieurs à 300 m<sup>2</sup> ;

### C.6. Développer le numérique et les usages du digital

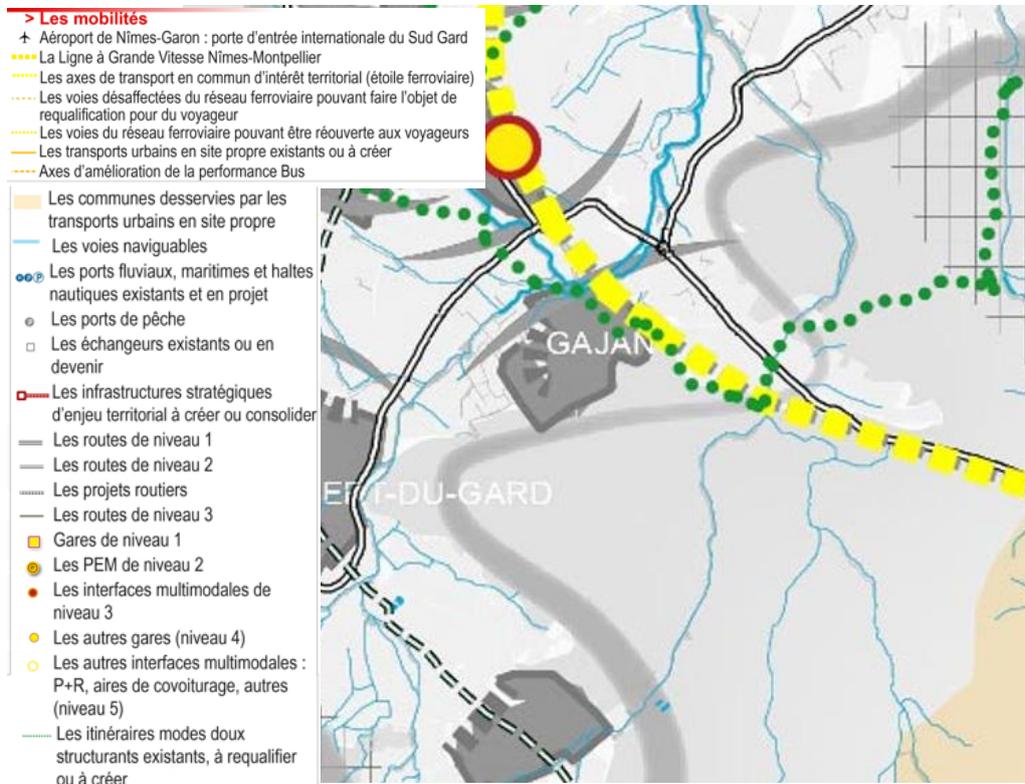
**La prescription du SCoT** est la suivante :

- Au sein des enveloppes urbaines définies sur le document graphique :

- De les desservir à minima par les communications électroniques en haut débit (fourreaux, chambres de tirage...);
  - De rechercher de manière prioritaire la desserte en Très Haut débit pour des zones d'activités et pour des sites de grands équipements (sites d'enseignement, de santé, établissements et services publics, sites touristiques et culturels...).
- Dans le cas d'aménagement de nouveaux quartiers :
- De faciliter, coordonner et encadrer le déploiement des réseaux numériques via des infrastructures neutres et mutualisées : pour ce faire, le développement et la création d'infrastructures passives (fourreaux, chambres de réservation...) lors des travaux d'aménagement d'infrastructures ou dans le cadre d'opérations d'aménagement (résidentielles, mixtes ou économiques) doivent constituer une solution à minima pour garantir le développement d'un réseau sur le territoire métropolitain ;
  - De conditionner l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles polarités économiques à l'aménagement d'infrastructures et d'équipements numériques de connexion aux réseaux d'information mondiaux adoptant les standards techniques les plus performants et permettant l'exercice du droit à la concurrence.
- Dans les services :
- De transport, de proposer une offre efficiente afin d'informer, communiquer et d'alerter en temps réel sur les conditions d'offres de services et de circulations ;
  - D'administrations publiques, d'offrir des points d'accès au numérique public.

#### D. Un territoire en réseaux à relier

La cartographie de organiser le territoire en réseaux (voir ci-après) indique pour Gajan :



Extrait de la carte « Organiser le territoire en réseaux »

Source : SCoT Sud Gard, révision générale, DOO.

- Des itinéraires modes doux structurants existant, à requalifier ou à créer ;
- Un axe de transport en commune d'intérêt territorial, il s'agit de la voie ferrée ;
- Deux routes de niveau trois la RD907 et RD22.

### D.2. Compléter le réseau viaire pour faciliter les déplacements et limiter les saturations

Concernant le réseau viaire, **le SCoT prescrit** notamment de :

- Respecter la hiérarchie viaire définie de manière à adapter les aménagements nécessaires en accord avec le niveau de chaque voie ;
- Appliquer et traduire au sein des PDU les différents niveaux de voies définies ;
- Les voies non fléchées dans la hiérarchie relèvent de l'intérêt communal exclusivement ;
- Inscrire les voiries de niveau 2, 3 et 4 (actuelles ou en projet fléchée au SCoT) dans une logique d'amélioration des conditions d'accessibilité tout en recherchant une intégration urbaine et paysagère de qualité. Ainsi, la diversité des usages de ces voiries doivent être privilégiée, en accord avec leur vocation. Elles seront des supports du développement des transports collectifs, performants dès que la réalité économique le permet. Les profils favoriseront l'apaisement des vitesses, voire, lorsque nécessaire, le partage avec les modes actifs, surtout aux abords des agglomérations ;
- D'étudier pour les projets de création, de réaménagement ou de requalification de voies de niveau 2, 3 et 4 :
  - o L'insertion paysagère et environnementale de qualité ;
  - o La prise en compte des déplacements en transports collectifs et en modes actifs, lorsqu'ils existent ;
  - o Leur bonne connexion au réseau existant.
- Privilégier les voies de niveaux 4 et 5 pour être les supports de la desserte interne des bassins de vie, et notamment en transport public.

#### **Ces voies de niveau 3 :**

- Il s'agit d'affirmer le rôle de ces routes et autoroutes comme réseau primaire structurant du territoire ;
- Elles sont destinées à être reliées pour partie, à terme, par le contournement Est et ouest de Nîmes.

#### **Ces voies de niveau 3 doivent :**

- Assurer le rabattement des flux entrants dans la métropole vers les PEM ;
- Être en capacité de répondre à la forte demande d'entrée et de sortie de ville. Pour cela, leur profil devra être adapté. Leur intégration dans le paysage naturel et rural et dans le milieu urbain est essentielle.

Concernant le stationnement, **le SCoT prescrit** notamment de :

- Proposer systématiquement une offre suffisante et en accord avec les environs du site afin de répondre aux besoins des espaces urbains comme naturels afin de limiter l'engorgement des espaces par du stationnement sauvage, souvent néfaste pour la qualité de ces espaces ;
- Privilégier la mutualisation du stationnement (entre différentes fonctions urbaines notamment) ;
- Développer les bornes de recharges pour véhicules électriques et hybrides (en considérant, pour les secteurs d'habitat collectif ou qui obligent au stationnement sur voirie, un ratio de 4 points de charge pour 100 logements concernés) ;

- D'intégrer dans chaque programme des places destinées au stationnement vélo et deux roues motorisés .

#### D.4. Promouvoir et faciliter les modes de déplacements alternatifs au sein des bassins

##### **Le SCoT prescrit :**

- La promotion des modes actifs sur l'ensemble du territoire est une priorité qui concerne toutes les communes du territoire. Pour se faire, il s'agira :
  - o D'intégrer dans les espaces publics (les nouveaux comme ceux en renouvellement) les modes doux et les relier aux principaux pôles générateurs de déplacement situés dans une même commune ;
  - o D'intégrer également les modes actifs dans la conception des franges urbaines et des entrées de ville ;
  - o De préserver et développer dans les tissus urbains existants les perméabilités piétonnes, permettant de rejoindre le réseau de transport collectif le plus proche ainsi que les axes modes doux de niveau supérieur ;
  - o De considérer la place du piéton et les continuités piétonnes dans les projets d'aménagement ;
  - o De traiter les carrefours de manière à faciliter les traversées des cycles et piétons ;
  - o De relier de manière continue les modes doux du territoire ;
  - o D'implanter et de composer des micro-centralités en lien avec les axes modes doux ;
  - o De pacifier et prévoir les aménagements adaptés pour la reconversion du Sud de Nîmes ;
  - o Développer les points de stationnement pour les vélos, abrités et sécurisés et facilement accessible à l'échelle de chaque projet urbain.

#### D.5. Mettre en place les conditions nécessaires à une nouvelle pratique du territoire

##### **La prescription** est la suivante :

- Le SCoT prévoit donc une enveloppe globale de 425 nouveaux hectares pouvant être consommés pour la réalisation de son projet global de mobilité, à répartir de manière coordonnée et cohérente entre les différents acteurs de la mobilité agissant sur le territoire. Pour rappel, cette enveloppe n'inclut pas les nouvelles routes nécessaires à la desserte des quartiers.

Le territoire pourra piocher dans ce volume si des projets sont prévus.

#### Les orientations par bassin : orientations spécifiques sur la plaine de la Gardonnenque

Les prescriptions concernent l'ensemble de la plaine de la Gardonnenque et ne sont pas spécifiques à Gajan.

Le SCoT prescrit que les PLU et les documents d'urbanisme devront être compatibles avec les SAGE, en cours d'élaboration lors de l'approbation de la révision du SCoT. De ce fait, le SAGE sera inclus dans la réflexion globale de révision générale du PLU.

##### **Activer et préserver** la sensibilité agricole locale du bassin. Le SCoT prescrit de :

- Respecter les silhouettes des villes et villages en restant fidèle à leur implantation d'origine (les pentes des collines Gardonnenque, villages de plaine, village en promontoire...) ;



- 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, notamment hydraulique : restanques, murets, capitelles, bergeries.

**Afin de révéler** le paysage emblématique du bassin, le SCoT prescrit notamment de :

- Maîtriser les dispositions d'aménagement des routes : glissières, panneaux, bas-côtés, ronds-points ;
- Préserver et maintenir les distances existantes entre le village et la route principale permettant de mettre en scène du village dans le paysage de la plaine et du coteau ;
- Préserver les silhouettes villageoises (villages épousant les pentes des collines Gardonnenque, villages de plaine, village en promontoire.

**Afin de préparer** le bassin au regard des enjeux climatiques et environnementaux à venir, le SCoT prescrit de :

- Développer le capital boisé des villes et villages, afin de répondre aux enjeux de réduction des îlots de chaleur urbains et de la pollution atmosphérique ;

**Afin de préparer** le bassin à l'accueil de nouveaux résidents, le SCoT prescrit de :

- Prévoir les enveloppes foncières nécessaires à l'extension et la réalisation d'équipements publics au sein des différentes communes du bassin de proximité dont majoritairement au sein des polarités identifiées.

**Gajans n'est pas identifié comme une polarité**, sur le territoire de la Plaine de la Gardonnenque : Saint-Geniès-de-Malgoirès est identifiée comme un pôle structurant de bassin de proximité et Fons comme une commune connectée au réseau de transport en commun et support de développements. **La commune n'est pas prioritaire mais pas exclue.**

#### ❖ **Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)**

Le DAAC détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Le DAAC comprend deux livrets :

- Le livret 1, consacré au diagnostic ;
- Le livret 2, relatif à la stratégie globale et aux orientations qui en découlent en matière de commerce.

Le DAAC du SCoT Sud Gard définit :

- Une armature commerciale à l'horizon 2030 ;
- Des orientations spécifiques par EPCI ;
- Les conditions d'aménagement de la grande offre commerciale ;
- Les outils au-delà du SCoT.

**Les orientations, objectifs et prescriptions présentés dans la partie ci-dessous sont celles et ceux concernant le territoire communal et présentant des enjeux pour le PLU de Gajan.** Les orientations suivantes n'ont pas été traitées, car elles ne présentent pas d'enjeux majeurs sur le territoire communal :

- Orientations spécifiques concernant la vallée de la Gardonnenque ;
- Les conditions d'aménagement de la grande offre commerciale.

#### **A. Une armature commerciale à l'horizon 2030**

L'armature commerciale hiérarchise les communes en 4 catégories :

- La ville centre et sa couronne (Nîmes, Milhaud, Marguerittes, Caveirac, La Calmette) ;
- Les pôles d'équilibre (Beaucaire, Sommières, Vauvert) ;
- Les pôles structurants de bassin (Saint-Gilles, Saint-Geniès-de-Malgoirès, Aimargues, Binôme Vergèze / Codognan, Binôme Aigues-Mortes / Le Grau-du-Roi, Bellegarde et Calvisson ;
- Les autres niveaux de polarité (**toutes les communes non citées précédemment, Gajan en fait partie**).

Concernant les communes sans offre (**Gajan**), le SCoT ne fait qu'une seule prescription : **ne pas développer d'offre commerciale en périphérie ou entrée de ville ou village en format supérieur à 300 m<sup>2</sup>**.

### 3.1.2. **Le Programme local de l'habitat (PLH) de Nîmes Métropole 2019-2024 (prorogé pour 2 ans)**

Le programme Local de l'Habitat (PLH) est le document stratégique et prospectif de l'agglomération pour guider et équilibrer la production et la réhabilitation de logements sur le territoire. Il existe un PLH applicable sur le territoire (Nîmes Métropole 2019-2024), celui-ci a été adopté le 2 décembre 2019. Il a été prorogé le 1 mars 2024 pour deux ans maximum soit jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2026. La révision du PLH a été lancée par délibération du conseil communautaire du 13 février 2023. **Le PLU doit être compatible avec les objectifs du document qui sera applicable avant l'enquête publique.**

*(nb : le choix réalisé est d'utiliser le PLH pour servir de trame pour « prolonger » les objectifs communaux au-delà des périodes PLH et SCoT).*

Le PLH s'appuie sur 3 axes principaux :

1. Le renouvellement urbain ;
2. La lutte contre la précarité énergétique ;
3. Le développement d'une offre de logement adaptée aux besoins de la population.

Ces 3 axes sont ensuite déclinés en 4 orientations stratégiques :

1. Agir sur l'équilibre social du territoire ;
2. Maîtriser davantage la construction neuve ;
3. Revitaliser le cœur des villes et villages ;
4. Proposer des solutions adaptées pour tous.

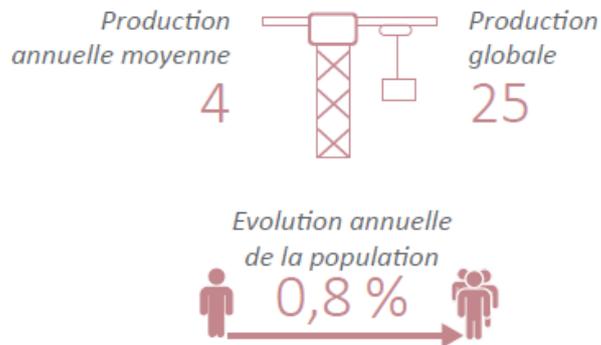
**La commune de Gajan est identifiée comme ville de moins de 1 500 habitants dont la définition est la suivante :**

*« Situés en deuxième couronne périurbaine, ce sont actuellement les territoires avec les taux de croissance les plus forts. L'objectif est d'y limiter un développement urbain consommateur de foncier et générateur d'importants flux domicile-travail. Le taux de croissance y est fixé entre **0,6 et 0,7% par an**. »*

Le PLH propose un résumé des objectifs sur le territoire dans des fiches détaillées. La fiche de Gajan, qui fait office de prescriptions à appliquer pour le territoire, est reprise ci-dessous :

## Objectifs de production de logements

### Production globale



### Formes urbaines



#### Individuel

10 soit 40 %  
Consommation foncière  
0,7 ha



#### Intermédiaire

10 soit 40 %  
Consommation foncière  
0,3 ha



#### Collectif

5 soit 20 %  
Consommation foncière  
0,1 ha

### Besoins en foncier

#### Total

1,1 ha, dont :



0,6 ha  
en extension urbaine



0,4 ha  
dans l'enveloppe urbaine

### Proposition de typologies de logements

> 10 %  
de T2 et moins

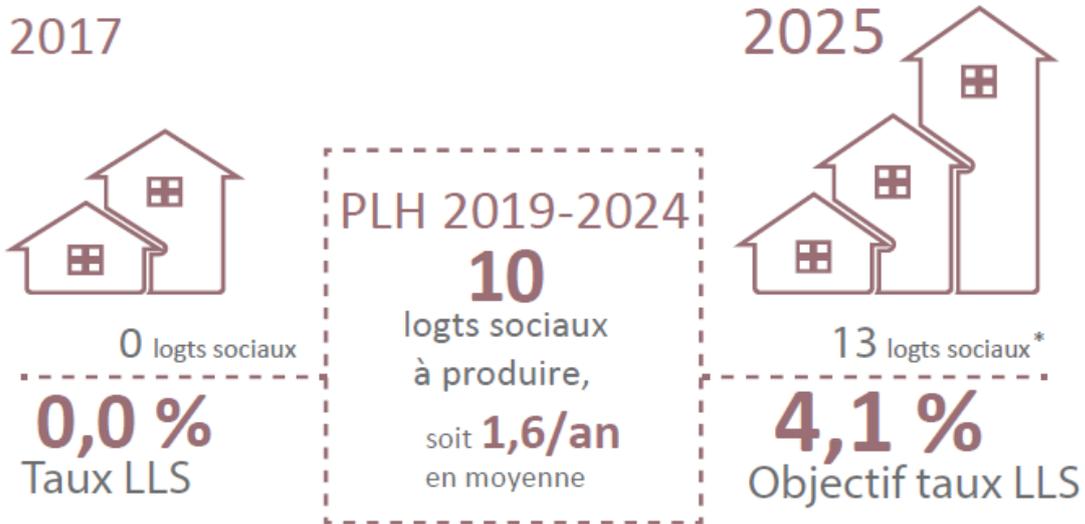
< 60 %  
de T4 et plus

+/- 30 %  
de T3

Source : Fiche de Gajan, Programme d'actions territorialisées, PLH 2019-2024 Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole

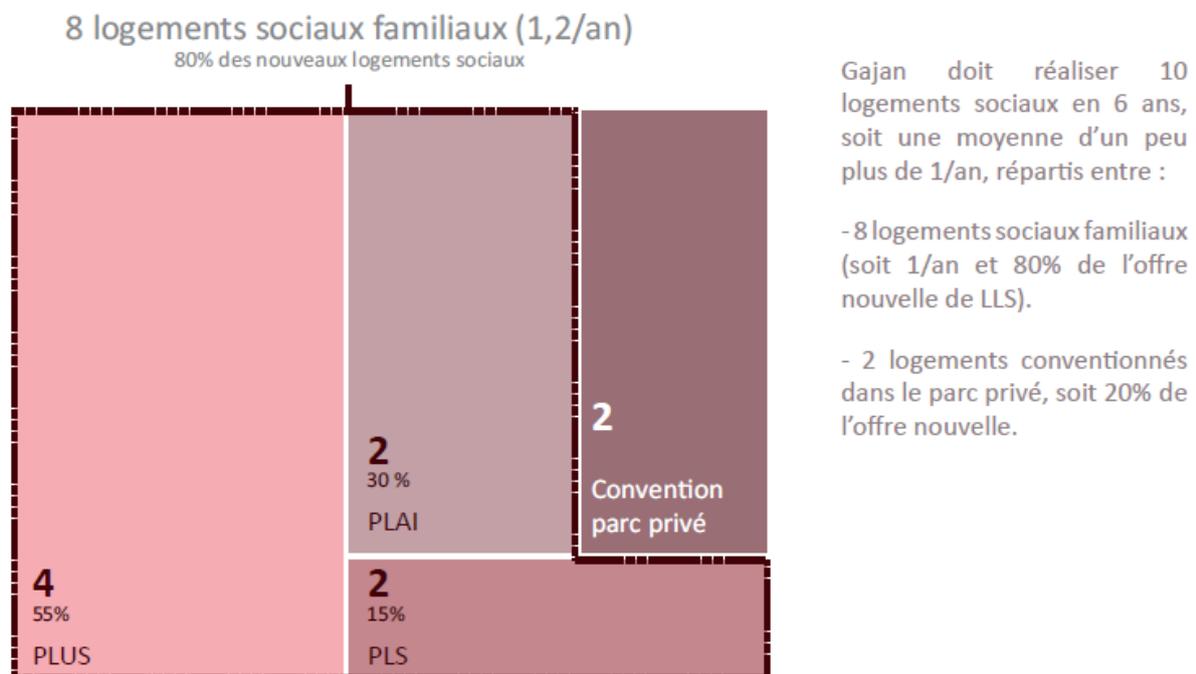
## Objectif de production de logement social

### Objectif de production de logement social



\*Ce nombre s'appuie sur un lissage sur 8 ans (2017-2025) de l'objectif annuel du PLH.

### Répartition des logements sociaux



Source : Fiche de Gajan, Programme d'actions territorialisées, PLH 2019-2024 Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole

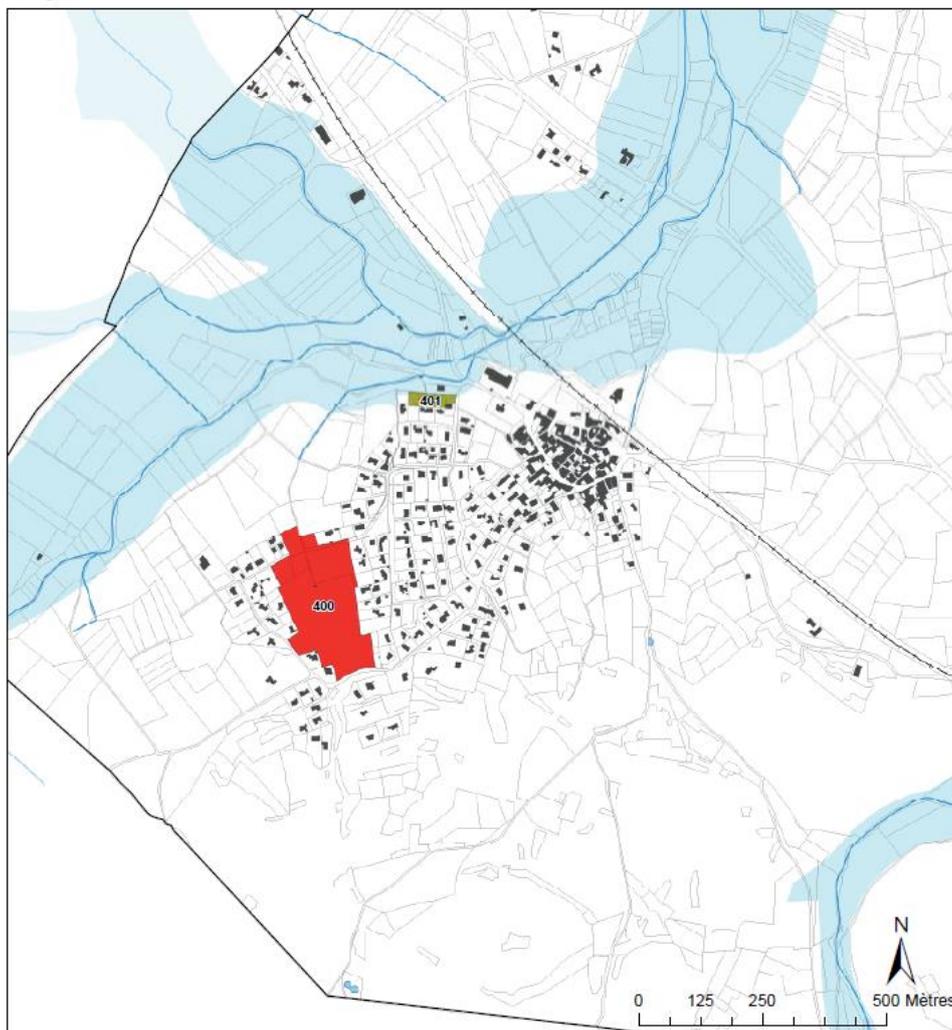
## Potentiel des projets identifiés sur la durée du PLH et au-delà

Code	Nom du projet ou du secteur	Nombre de logements <sup>1</sup>	Dont logement social	Mise en chantier <sup>2</sup>	Superficie
400	Domaine de Candoule	69	15	Court terme	3,8 ha
401	Chemin de Candoule	5	0	Moyen terme	2 400 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Lorsque le projet est suffisamment avancé, il s'agit du nombre de logements prévu dans l'opération. Dans les autres cas, il s'agit soit d'une application des règles du document d'urbanisme en vigueur, soit de la densité moyenne minimale du SCoT dans les zones non réglementées.

<sup>2</sup> Court terme : mise en chantier 2019-2021  
Moyen terme : mise en chantier 2022-2024  
Long terme : mise en chantier après 2024 (hors PLH)  
Le court et le moyen termes représentent le potentiel de mises en chantier sur la durée du PLH (entre 2019 et 2024).

## Gajan



## Gisements fonciers et projets de logements

<span style="color: red;">■</span> Court terme	Temps PLH Avant 2025
<span style="color: green;">■</span> Moyen terme	
<span style="color: orange;">■</span> Long terme	

## 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 2019;  
IGN ROUTE 500, Dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)-DIREN Occitanie.  
Cartographie : A'U - Juin 2019.



Source : Fiche de Gajan, Programme d'actions territorialisées, PLH 2019-2024 Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole



Le PLH est une traduction des objectifs du SCoT sur 5 ans. Le PLH prévoit 0,6 ha mobilisable en extension soit 0,12 ha par an, ce qui correspond au rythme que le SCoT prévoit, 1,4 ha en extension calculé pour la période 2018-2030 du SCoT.

L'objectif du PLH est la production de 25 logements sur la période 2019-2024 soit 4 logements/an. Au sein de cette production de logements 10 logements sociaux doivent être réalisés sur la période soit entre 1 et 2 logements/an. Sur la période 2017-2025 la commune doit réaliser 13 logements sociaux (ce nombre s'appuie sur un lissage sur 8 ans de l'objectif annuel du PLH).

En projetant les objectifs à horizon 2030, **24 logements supplémentaires** pourraient être réalisés soit **49 logements** sur la période 2019-2030. Concernant les logements sociaux **10 logements supplémentaires** devront être réalisés soit **23 logements** sur la période 2019-2030.

**Cependant le PLH fixe un objectif général de production de logement social pour les communes de moins de 1 500 habitants, celui-ci est de 30 % de la production neuve.**

Le PLU s'appuiera sur ces objectifs, ce qui semble le plus pertinent pour obtenir une clé de répartition.

Le projet identifié du domaine de Candoule a été réalisée. Le projet a permis la réalisation de 69 logements dont 15 logements sociaux. On retrouve principalement de la maison mitoyenne et quelques logements intermédiaires pour les logements sociaux..

Le second projet identifié fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité pour la réalisation de 3 logements.

L'analyse de l'ensemble de la construction de logements est réalisé dans la Partie 2, Chapitre 2, 3.4.

### 3.1.3. **Le SRADDET Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie**

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Occitanie a été adopté le 30 juin 2022 par l'assemblée régionale, puis approuvé par le préfet de région le 14 septembre 2022. Il incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la région à l'horizon 2040, il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Le SCoT Sud Gard devra être rendu compatible avec ce document.

A noter qu'une modification du SRADDET visant à intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience est en cours. Le dossier de modification a été soumis à la consultation des personnes publiques associées en décembre 2024 et mis à disposition du public du 17 mars au 19 mai 2025.

Le SRADDET est un document intégrateur des schémas sectoriels suivants, auxquels il se substitue dès son adoption par arrêté préfectoral :

- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
- Le schéma régional climat air énergie (SRCAE) ;
- Le plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) ;
- La planification régionale de l'intermodalité (PRI) ;
- La planification régionale des infrastructures de transport (PRIT).

Le SRADDET est composé de :

- Un rapport, comprenant notamment une synthèse de l'état des lieux, les enjeux identifiés par domaine thématique, la stratégie régionale et les 68 objectifs qualitatifs ou quantitatifs fixés sur le moyen et le long terme qui en découlent ;
- Un fascicule des règles générales, ces dernières ayant une valeur prescriptive ;

- Des annexes

Le fascicule des règles est organisé selon **2 axes** :

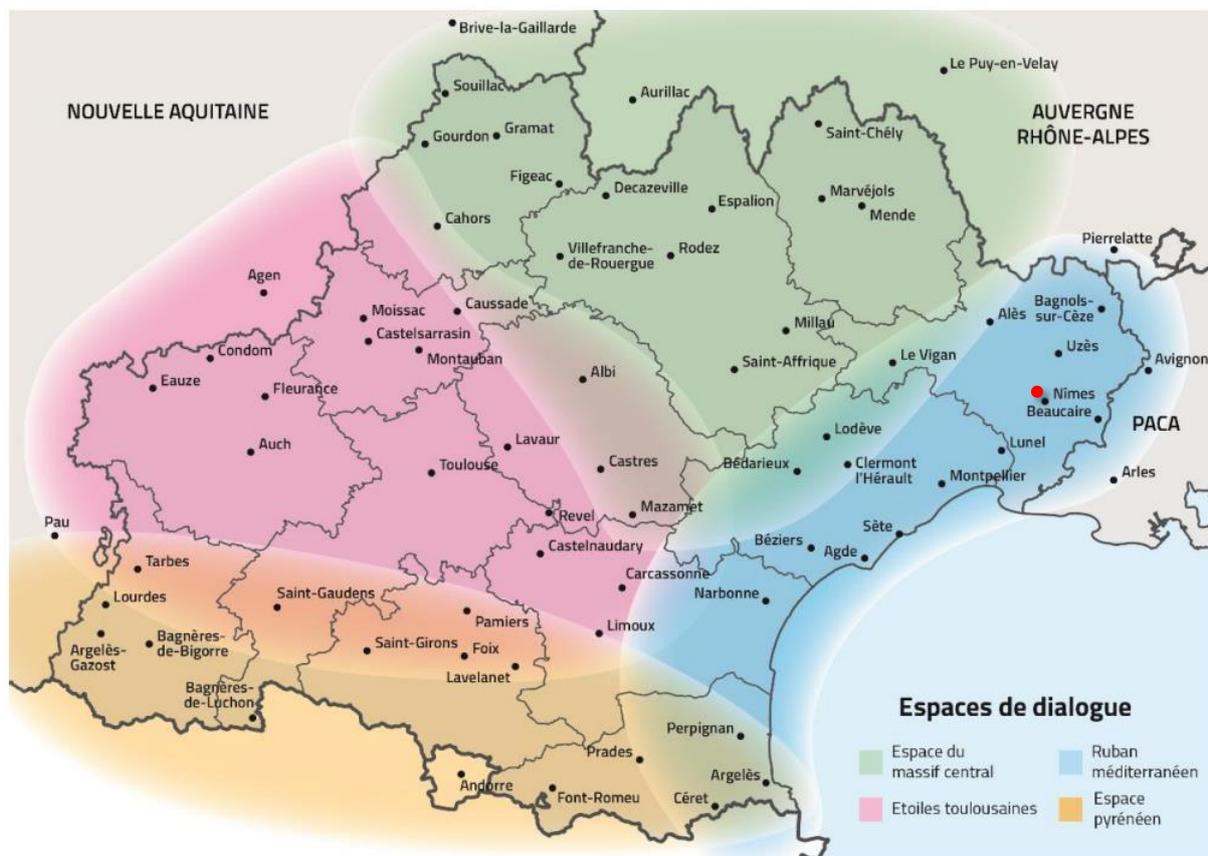
- Un rééquilibrage régional pour l'égalité des territoires
- Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique

Ces deux axes sont décomposés en **3 défis** :

- Le défi de l'attractivité, pour accueillir bien et durablement
- Le défi des coopérations, pour renforcer les solidarités territoriales
- Le défi du rayonnement, pour un développement vertueux de tous les territoires

#### ✧ Le rapport d'objectifs

Tout d'abord, le rapport d'objectifs comprend une carte (non prescriptive) qui identifie les espaces de dialogue :



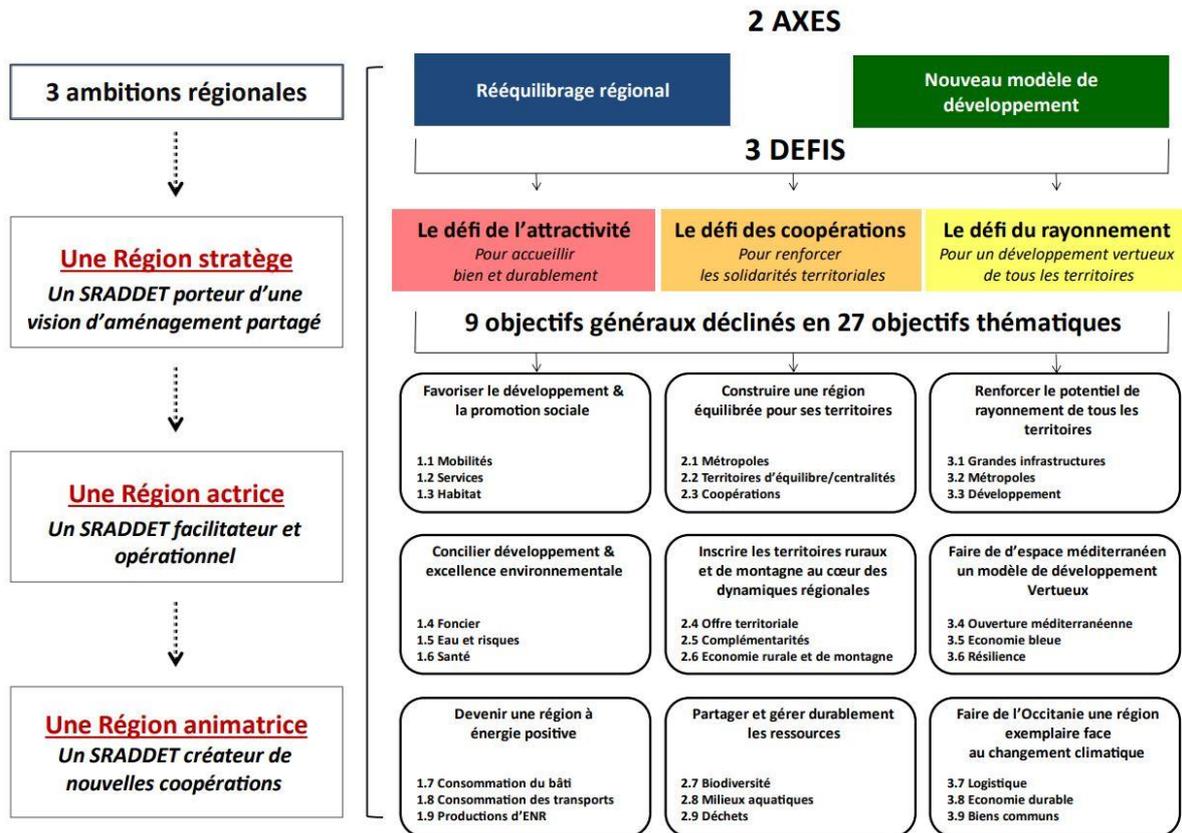
*Espaces de dialogue*

Source : Rapport d'objectifs du SRADDET Occitanie

Gajan (point rouge sur la carte précédente) est située dans le ruban méditerranéen, pour lesquels le SRADDET fixe les projections suivantes pour 2040 :

- **0,5 % de variation annuelle** d'ici 2040 pour le ruban méditerranéen ;

Le rapport d'objectifs décline les axes et défis en 9 objectifs généraux et 27 objectifs thématiques.



*Organisation du SRADDET Occitanie*

*Source : Rapport d'objectifs du SRADDET Occitanie*

Plusieurs objectifs concernent directement ou indirectement le PLU, et notamment :

- L'objectif thématique 1.1 (mobilités) : garantir l'accès à des mobilités du quotidien pour tous les usagers ;
- L'objectif thématique 1.2 (services) : favoriser l'accès à des services de qualité ;
- L'objectif thématique 1.3. (habitat) : développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale ;
- L'objectif thématique 1.4. (foncier) : réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040
- L'objectif thématique 1.5. (eau et risques) : concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs ;
- L'objectif thématique 1.7. (consommation du bâti) : baisser de 20 % la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040 ;
- L'objectif thématique 1.9 (production d'ENR) : multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040 ;
- L'objectif thématique 2.7 (biodiversité) : préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques pour atteindre la non perte nette de biodiversité ;
- L'objectif thématique 2.8 (milieux aquatiques) : préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides.

✧ Le fascicule de règles

Le fascicule de règles comprend 11 règles générales déclinées en 32 règles :



Organisation du fascicule de règles

Source : Fascicule de règles, SRADDET Occitanie

Le PLU est établie sur la douzaine d'années à venir, soit jusqu'à 2037, celui-ci doit être compatible avec le SCoT jusqu'en 2030, puis le SRADDET opposable (mais dont la révision interviendra bien avant 2037) sera à priori le document applicable sur la période qui suit.

**Pour rappel, le PLU devra être mis en compatibilité si nécessaire dans les échéances prévues par la loi (février 2028).**

#### 3.1.4. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée

La commune de Gajan est concernée par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027. Elle appartient au bassin versant Ardèche Gard et au sous bassin Gardons du SDAGE.

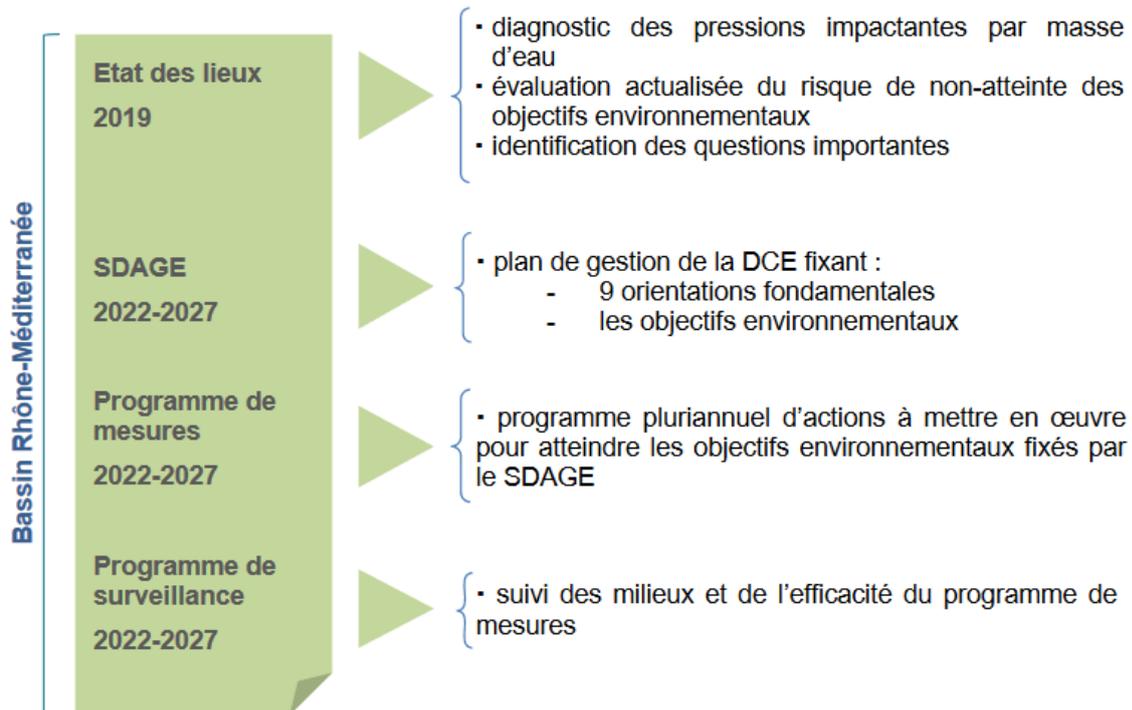
**Le PLU devra être compatible avec ce dernier étant donné que le SCoT opposable ne le prend pas en compte (SDAGE approuvé postérieurement au SCoT).** Le futur SCoT Sud Gard devra être rendu compatible avec ce document.

Le législateur a, en effet, donné au SDAGE une valeur juridique particulière en lien avec les décisions administratives et avec les documents d'aménagement du territoire. Ainsi, les documents d'urbanisme tels que les schémas de cohérence territoriale (SCoT), les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec les orientations fondamentales et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Créé par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un document de planification élaboré à l'échelle de chaque grand bassin hydrogéographique français. Il constitue un outil de gestion prospective et de cohérence qui définit pour les 10 à 15 ans à venir les orientations fondamentales pour une

gestion équilibrée de la ressource en eau à leur échelle, les objectifs de quantité et de qualité des eaux conformément à la Directive Cadre sur l'Eau ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. Le SDAGE est un document règlementaire opposable à l'Etat, aux collectivités locales et aux établissements publics, dont les décisions et les programmes doivent lui être compatibles.

Pour atteindre ses objectifs environnementaux, la directive cadre sur l'eau préconise la mise en place d'un plan de gestion.



Source : SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027

Approuvé le 21 mars 2022 pour les années 2022 à 2027, le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée est constitué de l'ensemble des bassins versants des cours d'eau s'écoulant vers la Méditerranée et du littoral méditerranéen. Il couvre, en tout ou partie, 5 régions et 29 départements. Il s'étend sur 121 600 km<sup>2</sup>, soit près de 20 % de la superficie du territoire national. Les ressources en eau sont relativement abondantes comparées à l'ensemble des ressources hydriques de la France (réseau hydrographique dense et morphologie fluviale variée, richesse exceptionnelle en plans d'eau, forte présence de zones humides riches et diversifiées, glaciers alpins, grande diversité des types de masses d'eau souterraine). Cependant, de grandes disparités existent dans la disponibilité des ressources selon les contextes géologiques et climatiques, une partie des territoires du sud-est de la France présente de manière chronique un déséquilibre entre l'eau disponible dans le milieu naturel et les prélèvements effectués que ce soit pour l'eau potable, l'agriculture ou l'industrie.

La commune se doit de respecter les 9 orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques édictées par le SDAGE :

- 0 - S'adapter aux effets du changement climatique
- 1 - Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- 2 - Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradations milieux aquatiques
- 3 - Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- 4 - Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux



5 - Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé

5 a) Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle

5 b) Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques

5 c) Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses

5 d) Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles

5 e) Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine

6 - Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides

6 a) Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques

6 b) Préserver, restaurer et gérer les zones humides

6 c) Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau

7 - Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

8 - Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Les documents d'urbanisme devront permettre de maîtriser :

- La satisfaction des différents usages de l'eau avec une priorité à l'eau potable (disponibilité de la ressource en eau superficielle ou souterraine, préservation des aquifères stratégiques identifiés par le SDAGE, existence ou non des réseaux d'adduction d'eau, rendements,) ;
- Les rejets ponctuels ou diffus et leurs impacts sur la qualité du milieu récepteur ;
- Le risque inondation et la gestion des eaux pluviales (tant vis-à-vis de son impact du point de vue du risque d'inondation que du risque de pollution) ;
- L'artificialisation des milieux et la préservation des milieux aquatiques et des zones humides.

#### **Gajan appartient au sous-bassin versant du Gardons du SDAGE (code : AG\_14\_08).**

Le ruisseau de Braune traversant la commune est repérée dans le SDAGE 2022-2027 comme un cours d'eau qui subit des pressions significatives :

- Pollutions par les nutriments urbains et industriels ;
- Pollutions par les pesticides ;
- Pollutions par les substances toxiques (hors pesticides) ;
- Alteration de la morphologie

Les mesures suivantes ont été mises en place :

- Reconstruire ou créer une nouvelle STEP hors Directive ERU (agglomérations de toutes tailles) ;
- Limiter les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives au traitement phytosanitaire ;
- Gérer les déchets de la collecte à l'élimination ;
- Pression qui fera l'objet de mesures reportées au-delà de 2027.

**Gajan est concernée par les masses d'eau souterraine des « calcaires urgoniens des garrigues du Gard bassin versant du Gardon » (code : FRDG128) et aux masses d'eau souterrain des « calcaires du crétacé supérieur des garrigues nîmoises et extension sous couverture » (code : FRDG117).**

Les masses d'eau ne font pas l'objet d'une pression dont l'impact est à réduire significativement.

Le PLU est prévu sur une période de 12 ans, à horizon 2037, et s'étend sur une période au-delà du SDAGE. On ne peut pas anticiper le futur document. Mais l'échéancier réglementaire devrait amener le PLU à une éventuelle mise en compatibilité pour la mise en œuvre du futur SDAGE. La compatibilité sera pour le moment démontrée sur la base de ce document, y compris au-delà de la période concernée.

### 3.1.5. Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Gardon

Le SAGE, institué par la loi sur l'eau de 1992, est un outil de planification qui a une portée juridique et qui fixe les objectifs et règles nécessaires à une gestion globale et durable de l'eau sur un bassin versant défini.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Gardon a été approuvé par arrêté du préfet du Gard et de la Lozère le 18 septembre 2015. Il concerne 171 communes et 200 000 habitants, il couvre 2 000 km<sup>2</sup> du Gard et de la Lozère.



Carte bassin versant SAGE Gardons

Source : PAGD SAGE des Gardons

Le SAGE se compose :

- D'un plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques (dont les dispositions sont opposables aux décisions administratives) ;
- D'un règlement (dont les règles sont opposables aux tiers) ;

- D'un atlas cartographique.

Les grands enjeux sont :

- La gestion quantitative, l'enjeu phare du SAGE
- La prévention des inondations, une dynamique à conforter
- Enjeu qualité, améliorer la qualité des eaux
- Enjeu milieu, la préservation et la reconquête des milieux aquatiques
- Enjeu Gouvernance, une assise indispensable

Ses objectifs vis-à-vis du Gardon sont les suivants :

- Protection de la ressource en eau : Assurer la qualité de l'eau du Gardon en limitant la pollution et en préservant les écosystèmes aquatiques.
- Gestion équilibrée de l'eau : Répartir équitablement la ressource en eau entre les différents usages (agriculture, industrie, approvisionnement en eau potable, loisirs, etc.) tout en veillant à préserver l'environnement.
- Préservation des milieux aquatiques : Protéger et restaurer les habitats aquatiques et les zones humides pour maintenir la biodiversité et la santé des écosystèmes.
- Lutte contre les inondations : Mettre en place des mesures de prévention et de gestion des risques d'inondation pour protéger les populations et les biens.
- Promotion de l'usage raisonné de l'eau : Encourager les pratiques de consommation et d'utilisation de l'eau responsables et efficaces.
- Concertation et participation : Impliquer les acteurs locaux, les usagers de l'eau, les associations environnementales et le grand public dans l'élaboration et la mise en œuvre du SAGE afin de garantir une gestion démocratique et participative de la ressource en eau.

Ces objectifs visent à assurer une gestion durable de l'eau dans le bassin versant du Gardon, en prenant en compte les enjeux environnementaux, sociaux et économiques liés à cette ressource essentielle.

### 3.1.6. **Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée**

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée a été approuvé le 21 mars 2022.

**Le PLU devra être compatible avec ce dernier étant donné que le SCoT opposable ne le prend pas en compte (PGRI approuvé postérieurement au SCoT).** Le SCoT Sud Gard devra être rendu compatible avec ce document.

Les cinq grands objectifs de ce document sont les suivants :

1. Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
2. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
3. Améliorer la résilience des territoires exposés ;
4. Organiser les acteurs et les compétences ;
5. Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

**Gajan ne fait pas partie des territoires à risque : de ce fait la commune n'est pas concernée par des objectifs et dispositions pour les TRI (parties opposables aux stratégies locales).**

### 3.1.7. **Le schéma régional des carrières (SRC) Occitanie**

**Le schéma régional des carrières (SRC) a été approuvé par arrêté du 16 février 2024. Il n'y a pas de carrière sur le territoire communal.**

Les 6 grandes orientations de ce document sont les suivantes :

1. L'approvisionnement économe et rationnel des matériaux ;
2. Le fait de favoriser le recours aux ressources secondaires et matériaux de substitution ;
3. Le respect des enjeux environnementaux du territoire pour l'implantation et l'exploitation des carrières ;
4. La remise en état/ réaménagement ;
5. La diversification des modes de transport des matériaux de carrières ;
6. La gouvernance et les outils de suivi.

Ces orientations sont déclinées en objectifs puis en mesures.

Le niveau d'exigence du SRC Occitanie vis-à-vis des SCoT et, à défaut, des PLU, porte en particulier sur trois points :

- Préserver un accès aux gisements d'intérêt ;
- Permettre le développement des plateformes de recyclage ;
- Contribuer au maintien et au développement du report modal.

**Un projet de carrière est en cours sur le territoire communal.**

### 3.1.8. **Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Nîmes Métropole**

Le Plan Climat-Air-Énergie territorial de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole a été approuvé le 23 septembre 2024. Celui s'étend sur la période 2023-2029.

Le territoire de Nîmes Métropole s'est fixé quatre ambitions :

- Ambition 1 : vers un territoire à énergie positive ;
- Ambition 2 : vers un développement économique bas carbone et équilibré ;
- Ambition 3 : vers un territoire adapté et sobre pour un futur désirable ;
- Ambition 4 : vers une agglomération animatrice de la transition écologique.

Ces ambitions sont transversales aux 10 axes déclinés en 37 fiches projets et 103 actions.

Les objectifs sont notamment de :

- Réduire la consommation en énergie ;
- Développer la productions d'énergies renouvelables ;
- Agir sur la séquestration carbone (stockage de Co2 dans les puits de carbone : sol, biomasse forestière...);
- Agir sur l'activité économique (réduire les GES, favoriser l'économie circulaire) ;
- Agir sur la vulnérabilité du territoire (lutte contre les îlots de chaleurs, préserver les ressources) ;
- Agir sur les émissions de polluants atmosphériques ;
- Devenir une écométropole productive et innovante ;

### 3.1.9. **Elaboration du plan des mobilités (PDM)**

Le premier PDU avait été approuvé le 6 décembre 2007 et ne concernait pas le territoire de Gajan.



Le plan de mobilité (PDM) est l'évolution des plans de déplacements urbains (PDU). Il doit définir les grandes orientations de la mobilité à l'échelle de Nîmes Métropole pour la période 2023-2032.

Le PDM a été arrêté en novembre 2023. L'autorité environnementale a été consultée en août de 2024 et a rendu un avis demandant de compléter le dossier avant la mise à l'enquête publique.

Il a pour ambition de faire évoluer les pratiques de déplacements vers une mobilité plus durable et accessible. Il vise à contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques liés au secteur des transports, en cherchant en particulier à réduire l'usage de la voiture et à limiter la prépondérance de ce mode de déplacement au profit des transports en commun et du développement du vélo et de la marche à pied.

Le PDM est composé d'un plan d'actions présentant pour chacun des thèmes, les actions de celui-ci. Les actions sont réparties selon 7 axes. Des échéances de réalisation ont été fixées : à court terme (2025), à moyen terme (2028) et à long terme (2032).

L'action 3 concerne le secteur de la Gardonnenque avec l'aménagement de piste cyclable Saint-Mamert – Nozières (27,8 km) en lien avec le plan vélo de Nîmes Métropole.

<b>AXE A. Anticiper l'aménagement du territoire en cohérence avec l'organisation des déplacements</b>	
1	Accompagnement des acteurs du territoire vers une meilleure cohérence entre urbanisme et mobilité
2	Evolution des politiques de stationnement dans les communes
<b>AXE B. Impulser le changement en faveur des modes actifs</b>	
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
<b>AXE C. Rendre les transports collectifs plus attractifs pour tous</b>	
6	Vers un système de RER métropolitain avec un maillage de PEM
7	Affirmation d'un réseau de lignes fortes connectées aux P+R
8	Encourager la transition énergétique : évolution vers un parc roulant moins polluant
<b>Axe D. Améliorer l'accessibilité des déplacements</b>	
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 PMR habitant les territoires des quartiers prioritaires de la politique de la ville et des 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, de l'autopartage et de l'autostop organisé
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)
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

Les 7 axes et 24 actions du PDM

Source : Plan de mobilité de Nîmes Métropole, avril 2023.

**Le PLU de Gajan doit être compatible avec le PDM lorsque celui-ci sera rendu opposable.**

### 3.2. Les servitudes d'utilité publique

« Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété. Elles sont instituées par une autorité publique dans un but d'intérêt général. [...] Elles sont créées par des lois et règlements particuliers, codifiés ou non et ont un caractère d'ordre public interdisant aux particuliers d'y déroger unilatéralement » (source : Cerema).

Les servitudes sont annexées au plan local d'urbanisme, conformément à la réglementation en vigueur. La commune est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

Code	Nom de la servitude	Acte d'institution	Site concerné	Bénéficiaire - Gestionnaire
<b>I - Servitudes relatives à la conservation du patrimoine</b>				
<b>Patrimoine culturel</b>				
<b>AC1</b>	Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits.	Arrêté du 30/04/2008	Logis seigneurial	DRAC Occitanie Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine Du Gard (UDAP) 2 rue Abords des monuments historiques Pradier - 30000 Nîmes
<b>II. Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements</b>				

Code	Nom de la servitude	Acte d'institution	Site concerné	Bénéficiaire - Gestionnaire
<b>Energie</b>				
<b>I4</b>	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution publique)	Articles L. 323-3 à L. 323-10 du code de l'énergie	Liaison Aérienne double-circuits 400 000 Volts : Lignes aériennes 400 000 Volts TAMAREAU – TAVEL NO 1 et NO 2	RTE Centre Développement Ingénierie Marseille 46 avenue Elsa Triolet - CS 20022 13417 Marseille CEDEX 08 - RTE Groupe Maintenance Réseaux Cévennes 18 Boulevard Talabot 30006 NIMES
<b>Communications</b>				
<b>T1</b>	Servitudes de protection du domaine public ferroviaire	Articles L.2231-1 à L.2231-9 du code des transports	Ligne de Saint-Germain des Fossés à Nîmes : n°790.000	SNCF Direction de l'immobilier Délégation territoriale de l'immobilier méditerranée Pôle valorisation et transactions immobilières 4 rue léon Gozian – CS 70014 13331 Marseille Cedex 03
<b>T7</b>	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement	Article L.6352-1 du code des transports	Ensemble de la commune	DGAC / SNIA SO Pôle de Bordeaux Aéroport Bloc technique TSA 85002 33688 Mérignac cedex
<b>IV - Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques</b>				
<b>PM1</b>	Plan de prévention des risques naturels prévisibles	Arrêté Préfectoral n°2008-185-5 du 03 juillet 2008		DDTM du Gard 89, rue Wéber - CS 52002 30907 Nîmes cedex 2

*Liste des servitudes d'utilité publique de Gajan*

*Source : Porter à connaissance de la Préfecture du Gard*

### 3.2.1. Servitude AC1, relative à la protection des monuments historiques classés ou inscrits

Concernant les monuments historiques classés : cette servitude concerne les immeubles ou les parties d'immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public. Les propriétaires d'immeubles classés ne peuvent effectuer de travaux de restauration, de réparation ou de modification sans autorisation préalable du préfet de région ou du ministre chargé de la culture.

Aux abords des monuments historiques, les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à

sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords s'applique également à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par le préfet. Ce périmètre, délimité sur proposition de l'ABF, peut être commun à plusieurs monuments historiques. Si un tel périmètre n'a pas été délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500 mètres de celui-ci. Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

### 3.2.2. **Servitudes I4, relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité**

La servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité permet la mise en place de deux types de servitudes.

- Les servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui, de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbres ;
- Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts.

### 3.2.3. **Servitude T1, relatives à la protection du domaine public ferroviaire**

Il s'agit de servitudes concernant les propriétés riveraines des chemins de fer et instituées dans des zones définies par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer et par l'article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques à savoir :

- Interdiction de procéder à l'édification de toute construction, autre qu'un mur de clôture, dans une distance de deux mètres d'un chemin de fer (art. 5 de la loi du 15 juillet 1845),
- Interdiction de pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale d'un remblai de chemin de fer de plus de trois mètres, largeur mesurée à partir du pied du talus (art. 6 de la loi du 15 juillet 1845),
- Interdiction d'établir des couvertures en chaume, des meules de paille, de foin, et tout autre dépôt de matières inflammables, à une distance de moins de vingt mètres d'un chemin de fer desservi par des machines à feu, largeur mesurée à partir du pied du talus (art. 7 de la loi du 15 juillet 1845),
- Interdiction de déposer, sans autorisation préfectorale préalable, des pierres ou des objets non inflammables à moins de cinq mètres d'un chemin de fer (art. 8 de la loi du 15 juillet 1845),
- Servitudes de visibilité au croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (art. 6 du décret-loi du 30 octobre 1935 et art. R. 114-6 du code de la voirie routière), servitudes définies par un plan de dégagement établi par l'autorité gestionnaire de la voie publique et pouvant comporter, suivant le cas conformément à l'article 2 du décret) ;
  - o L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal au niveau qui est fixé par le plan de dégagement précité,
  - o L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement.

#### 3.2.4. **Servitude T7, relative aux servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières**

En application des dispositions de l'arrêté interministériel du 25 juillet 1990, à l'extérieur des zones grevées par la servitude aéronautique de dégagement (T5) ; est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées, l'établissement des installations dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau :

- est supérieure à 50 mètres, en dehors des agglomérations ;
- est supérieure à 100 mètres dans les agglomérations.

#### 3.2.5. **Servitude PM1 relative aux plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)**

Les plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) sont destinés à la prévention des risques naturels.

Ces plans délimitent :

- Les zones exposées aux risques dans lesquelles les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations sont interdites ou soumises à prescriptions ;
- Les zones non directement exposées aux risques dans lesquelles les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations sont interdits ou soumis à prescriptions, car susceptibles d'aggraver les risques ou d'en provoquer de nouveaux.

Dans ces zones, les plans définissent :

- Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;
- Les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

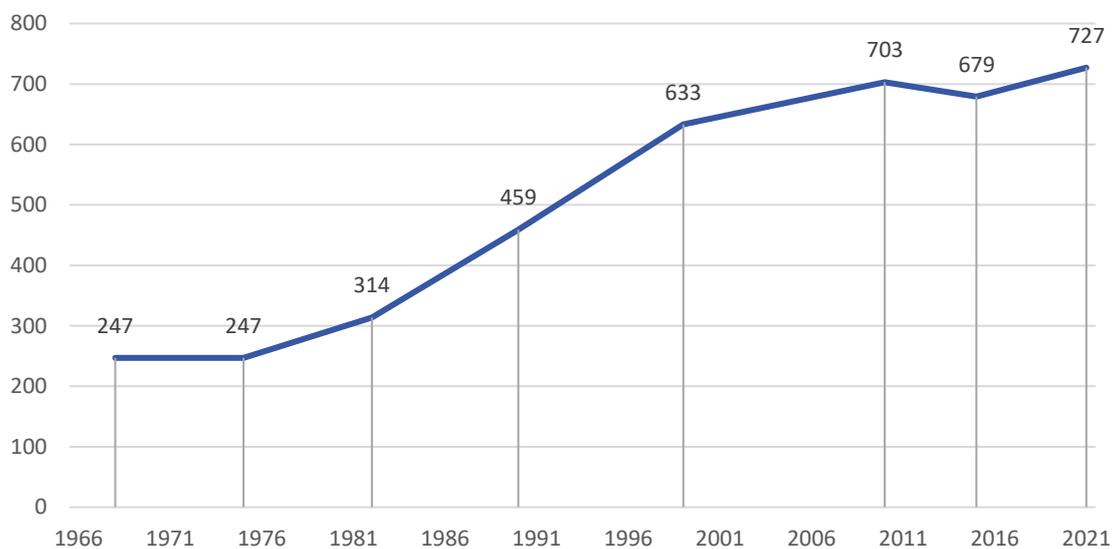
# CHAPITRE 4 : DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET IMMOBILIERE

## 1. DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

L'analyse de la démographie et de l'habitat de la commune de Gajan est fondée sur les résultats des recensements de l'INSEE depuis 1968. À la date d'élaboration du diagnostic, les données les plus récentes publiées par l'INSEE portent sur l'année 2021.

### 1.1. Évolution démographique

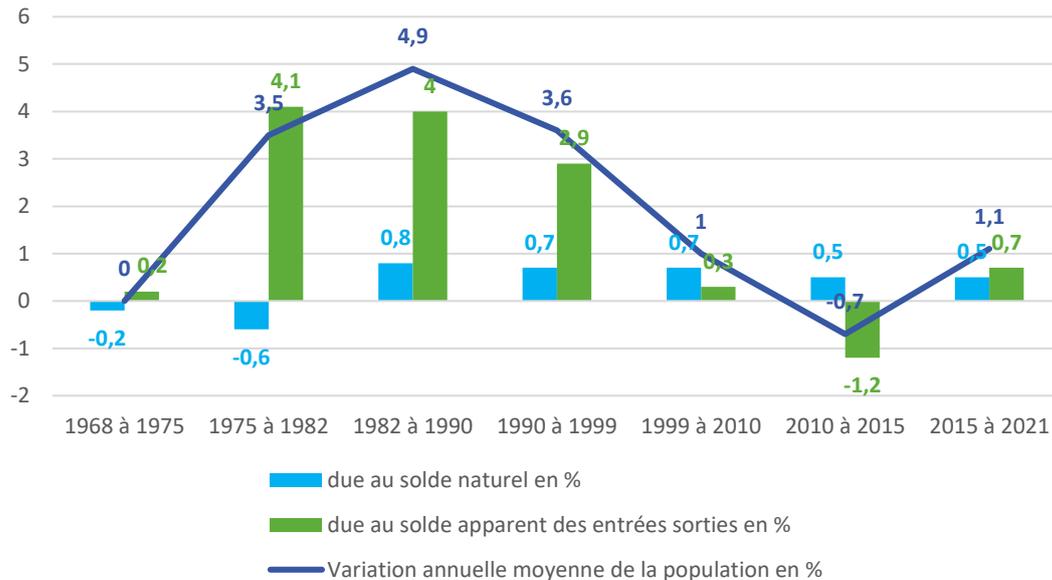
En 2021, la commune compte 727 habitants (INSEE, population légale municipale).



Évolution de la population de Gajan entre 1968 et 2021

Sources : INSEE, RP 1967 à 1999, RP2010 au RP 2021, exploitations principales

L'INSEE détaille l'historique des recensements à partir de 1968. La croissance est continue jusqu'en 2010 puis la population diminue sur la période de 2010-2015, avant de connaître une croissance importante entre 2015 et 2021. À partir de 1982, on l'observe une croissance plus importante de la population (+145 habitants entre 1982 et 1990 soit 18 habitants par an, +174 habitants entre 1990 et 1999 soit 19 habitants par an). A partir de 1999 la croissance ralentie avec 70 habitants supplémentaires entre 1999 et 2010. Hormis la période de 2010 à 2015, la population augmente sur la commune. Sur la dernière dizaine d'années, la population est repartie à la hausse.



#### Variation annuelle moyenne de la population de Gajan en %

Sources : INSEE, RP 1967 à 1999, RP2010 au RP 2021, exploitations principales

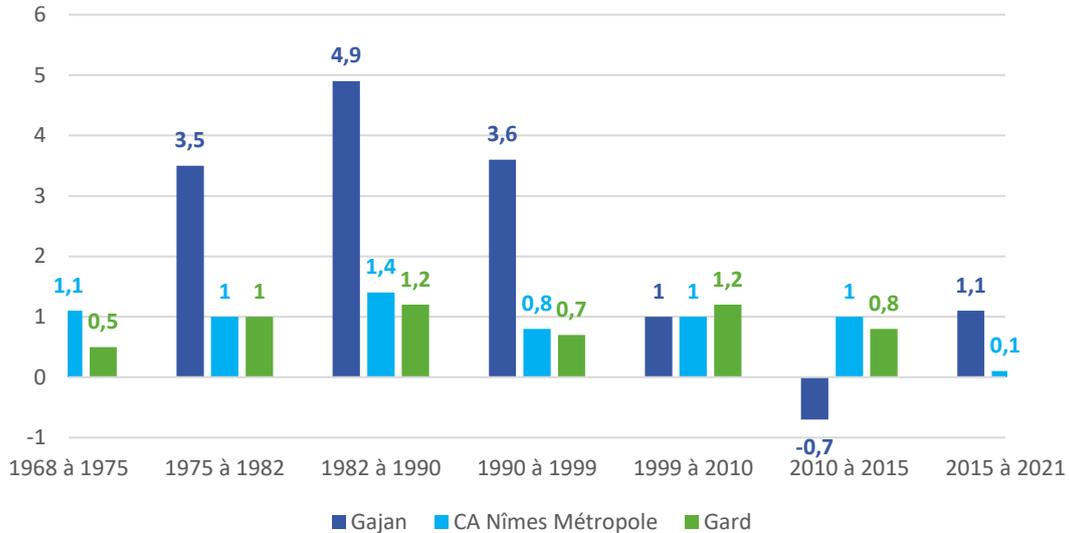
Le solde naturel (la variation entre les naissances et les décès) est positif sur la quasi-totalité de la période hormis sur les périodes de 1968 à 1975 et de 1975 à 1982 où celui-ci est de -0,2 et de -0,6. On observe une certaine stabilité du solde naturel depuis 1982 entre 0,5 et 0,8. Celui-ci diminue légèrement au fil des périodes.

Le solde migratoire (la variation entre les départs et les arrivées sur le territoire) est positif sur la quasi-totalité de la période, seule la période de 2010 à 2015 est négative et correspond à la baisse de la population. On observe trois périodes où celui-ci est plus important de 1975 à 1982, de 1982 à 1990 et de 1990 à 1999. Les périodes où celui-ci est plus élevé correspondent aux périodes de croissance démographique avec un accueil important d'habitants sur le territoire. À partir de 1999, le solde migratoire baisse fortement puis est négatif sur la période 2010 à 2015 (-1,2). Sur la dernière période le solde migratoire est positif.

Le solde migratoire témoigne de l'attractivité du territoire et des arrivées de population. La croissance démographique est dépendante du solde migratoire.

L'arrivée importante de population sur le territoire permet l'augmentation dans un premier temps puis le maintien du solde naturel.

**Globalement**, le territoire connaît des apports de population réguliers depuis la fin des années 70, créant une forme de roulement sur le territoire, qui se réalimente régulièrement. Cependant, depuis 1999, on observe un solde migratoire qui diminue fortement (voir est négatif sur la période 2010 à 2015) témoignant d'une arrivée moins importante de population et d'un départ de certaine population. Le solde naturel est positif sur la quasi-totalité de la période et témoigne d'une population plutôt jeune en âge de procréer et donc des naissances sur le territoire. Celui-ci diminue sur les dernières années.



Comparaison de la variation annuelle moyenne de la population en %

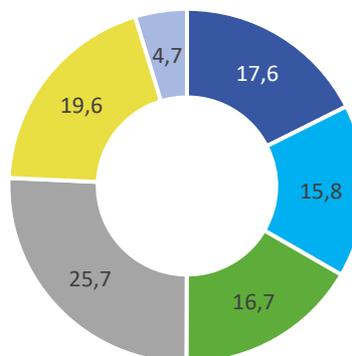
Sources : INSEE, RP 2021, exploitations principales

Si l'on compare la variation annuelle moyenne avec la communauté d'agglomération Nîmes Métropole et le département du Gard depuis 1968, la dynamique d'accueil de population est nettement plus importante sur la commune depuis 1975, bien que ces entités présentent également un accueil constant de population. Les dernières données montrent une baisse de croissance assez importante sur la CA Nîmes Métropole et sur le département (de loin les taux de croissance les plus bas depuis 1968). Ce n'est pas le cas sur la commune de Gajan qui a connu une baisse importante sur la période de 2010 à 2015 et connaît une croissance importante sur la dernière période.

**On observe une réalimentation régulière de population nouvelle permettant une croissance jusqu'en 2010. Le solde naturel conforte le solde migratoire. On observe également, une perte de population entre 2010 et 2015 puis une croissance importante sur la dernière.**

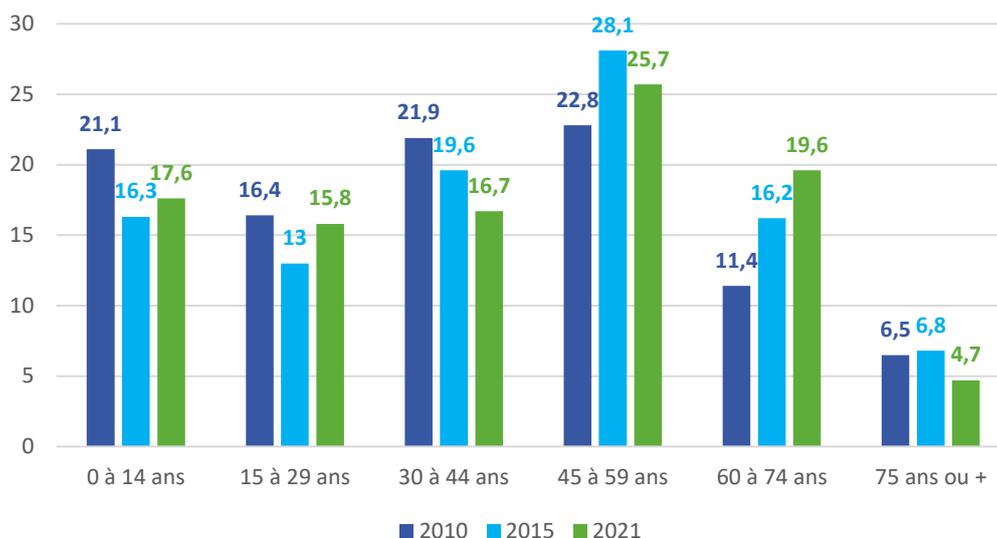
## 1.2. Structure de la population

En 2021, les populations par tranches d'âges se répartissent comme suit sur la commune de Gajan.



Répartition de la population par grandes tranches d'âges en 2021 (en %)

Sources : INSEE RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.



Comparaison de la population par grandes tranches d'âges entre 2010 et 2021 (en %)

Sources : Insee RP2010 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

La population à Gajan est équilibrée, 50,1 % de la population ayant moins de 45 ans et 49,9 % de la population à plus que 45 ans.

L'analyse de la population par grandes tranches d'âge entre 2010 et 2021 permet d'observer plusieurs dynamiques :

- Une diminution des classes les plus jeunes notamment de la classe de 0 à 14 ans et de la classe de 30 à 44 ans ;
- Un vieillissement de la population, notamment l'augmentation des classes de 45 à 59 ans et de 60 à 74 ans.

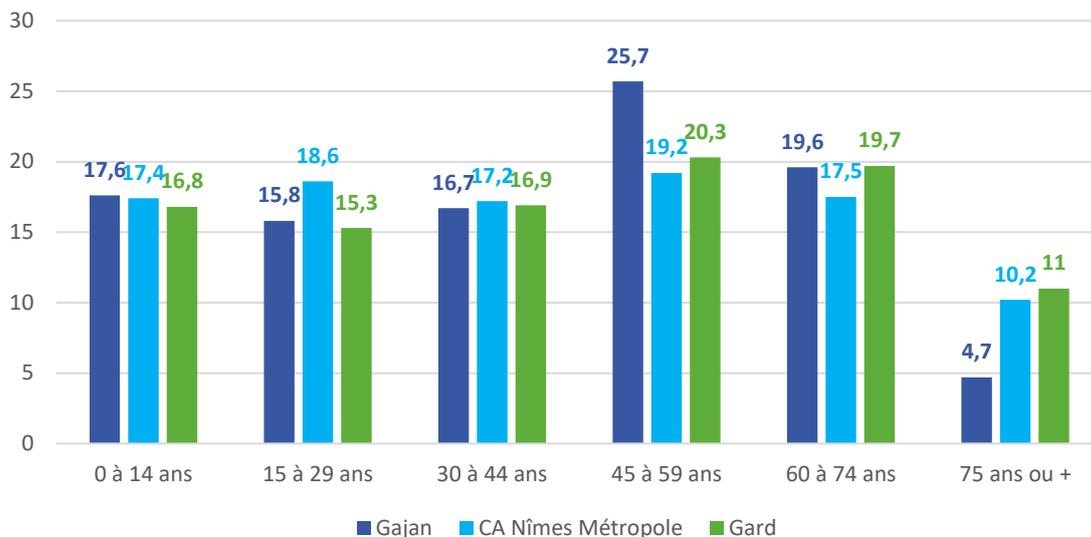
Le vieillissement de la population témoigne a priori d'un glissement des tranches les plus jeunes vers les plus âgées (des 30 à 44 vers les 45 à 59 ans, puis des 45 à 59 ans vers les 60 à 74 ans). La diminution de la classe de 75 ans et plus s'explique par le manque d'équipements/ d'infrastructure permettant le maintien des population âgées sur le territoire.

La classe des 0 à 14 ans diminue (-3,5 points), cela s'explique par le vieillissement de la population et également la légère baisse des populations en âge de procréer.

La part de 15 à 29 ans est stable et témoigne d'un certain maintien des jeunes adultes sur le territoire. Mais sûrement d'un apport de population jeune également (probablement des jeunes couples).

La classe de 30 à 44 ans diminue fortement (-4,5 points). La diminution s'explique par le glissement des tranches d'âges expliqué précédemment.

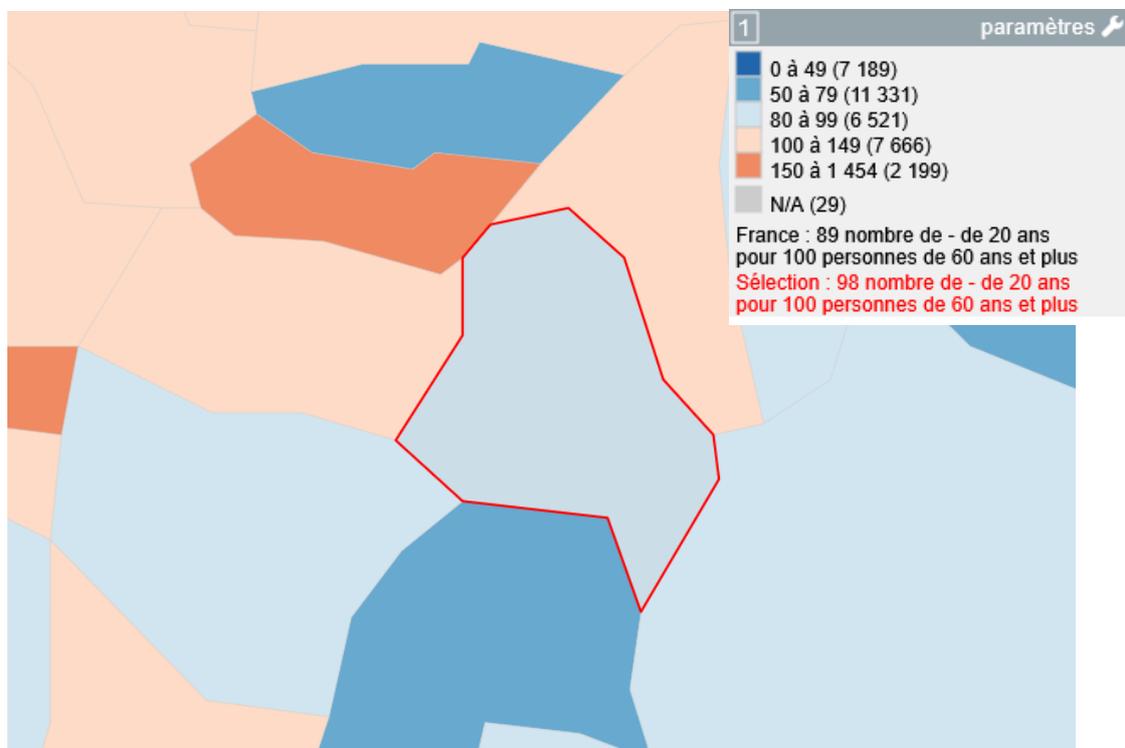
**Un territoire qui vieillit avec un glissement des tranches d'âges vers les tranches plus âgées. .  
Le territoire accueille sûrement régulièrement des personnes de plus de 45 ans, probablement des couples, sans enfants, ce qui explique la baisse de la classe d'âge de 0 à 14 ans.**



Analyse comparative de la population par grandes tranches d'âge en 2021 (en %)

Sources : INSEE, RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

En comparaison avec la communauté d'agglomération et le département, la structure de la population à Gajan est similaire dans les parts les plus jeunes. La part de 15 à 29 ans est moins importante à l'échelle communale. Ce qui s'explique par l'absence d'écoles supérieures pour le début de la tranche. C'est souvent la période où les jeunes nés sur la commune quittent le territoire. La part des populations de 45 à 59 ans est largement supérieure aux deux échelles supérieures, la part des 60 à 74 ans est quasi similaire, tandis que la part de 75 ans et plus est largement inférieure aux échelles supérieures, ce qui est assez logique avec aucune structure d'accueil pour les plus âgées et les personnes dépendantes.



Carte comparative de l'indice de jeunesse

Sources : <https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/indice-de-jeunesse> - consulté le 13/05/2025

L'indice de jeunesse correspond au rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Si l'indice est supérieur à 100, cela signifie que la commune enregistre

une population jeune (de moins de 20 ans) plus importante que la population des 60 ans et plus. Plus cet indice est important, plus la population est jeune et inversement, plus cet indice est faible, plus la population est vieillissante.

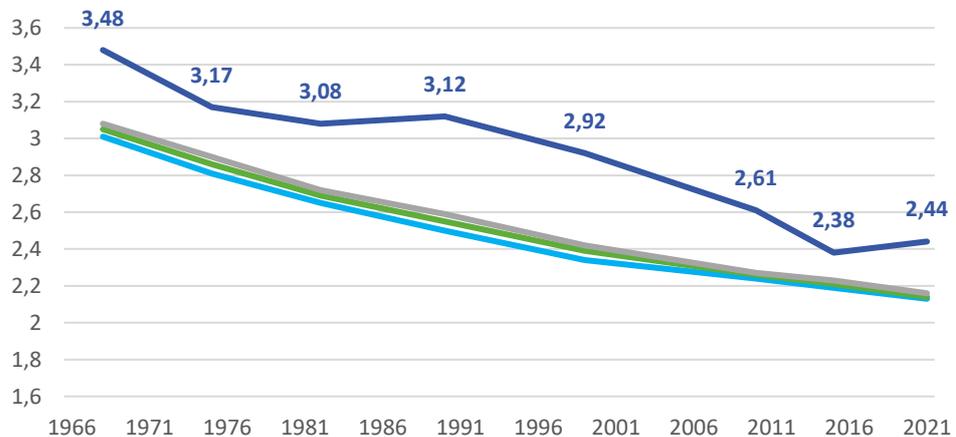
La commune de Gajan compte 98 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans. **La population communale est équilibrée voir très légèrement âgée.**

**On observe qu'une partie de la première couronne autour de Nîmes et concernée par une population vieillissante et relativement âgée. Cette analyse semble montrer que la structure n'est pas spécifique à la commune en première. Dans les analyses précédentes, nous observons que la structure de la population de Gajan est globalement équilibrée avec quasiment la même proportion de -20 ans que de personnes de plus de 60 ans.**

## 2. COMPOSITION DES MENAGES

### 2.1. Comparaison de la taille des ménages

À noter : Gajan comptant moins de 2 000 habitants, peu de données sont disponibles sur l'INSEE concernant la typologie des ménages sur la commune.



	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
— Gajan	3,48	3,17	3,08	3,12	2,92	2,61	2,38	2,44
— CA Nîmes Métropole	3,01	2,81	2,65	2,5	2,34	2,24	2,19	2,13
— Gard	3,05	2,86	2,69	2,55	2,39	2,26	2,21	2,14
— France	3,08	2,9	2,72	2,59	2,42	2,27	2,23	2,16

— Gajan — CA Nîmes Métropole — Gard — France

Analyse comparative de l'évolution de la taille des ménages en 2021 (en %)

Sources : INSEE, RP1967 à RP1999, RP2010 et RP2021 (géographie au 01/01/2024) exploitations principales.

La taille moyenne des ménages diminue progressivement en France métropolitaine depuis plusieurs décennies : entre 1968 et 2018, elle est passée de 3,1 occupants par résidence principale en moyenne à 2,2. Cette diminution s'explique d'une part, par un vieillissement de la population, qui s'observe à l'échelle nationale, mais également dans l'ensemble de l'Union européenne (allongement de l'espérance de vie, un âge plus tardif pour avoir des enfants et un nombre d'enfants par couple en baisse...), et d'autre part par une évolution des comportements de cohabitation, avec le desserrement des ménages (augmentation des personnes seules et des familles monoparentales, etc.).

La taille des ménages de Gajan est supérieure à celle de la moyenne de la France métropolitaine, du département et de la communauté d'agglomération sur la totalité de la

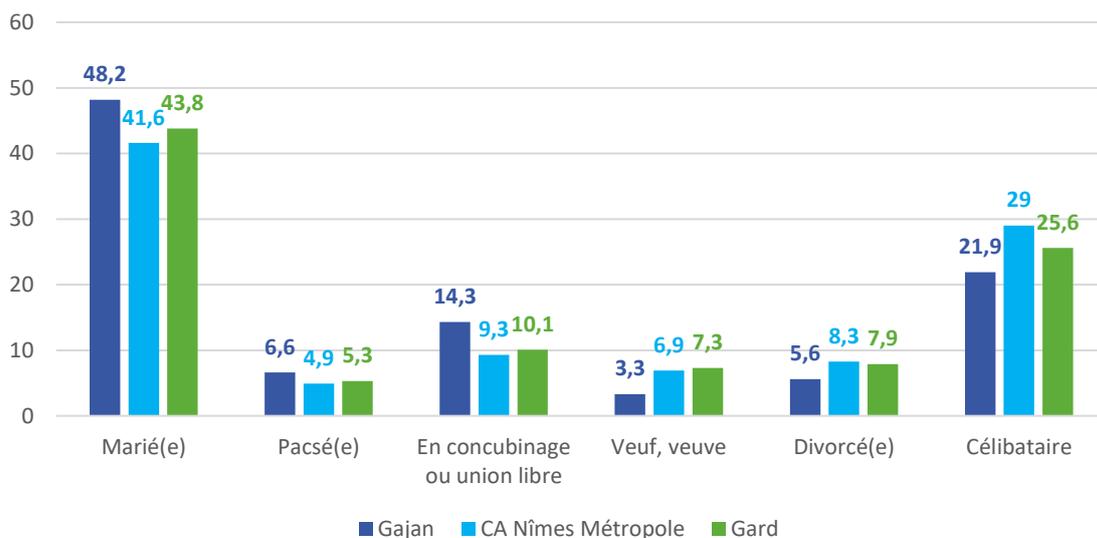
période. On observe un écart qui se creuse à partir de 1982 et qui s'est peu à peu comblé, avec une diminution progressive de la taille des ménages de l'ensemble des échelles **depuis les années 1990**.

En 2021, la taille de ménages à Gajan est de moyenne 2,44 occupants par ménage, supérieure de 0,28 à 0,31 point à la CA Nîmes Métropole, au département du Gard ou à la France.

**La taille des ménages élevée indique un taux de famille avec enfants assez important et probablement peu de personnes seules (jeunes, veuves...). Le regain de la taille des ménages s'explique sûrement par une arrivée récente de couple avec enfant.**

## 2.2. Composition des ménages

En 2021, les statuts conjugaux sont répartis comme suit sur la commune de Gajan.



*Analyse comparative du statut conjugal des personnes de 15 ans ou plus en 2021 (en %)*

*Source : INSEE, RP2021 exploitations principales, géographie au 01/01/2024.*

À l'échelle communale, la part des statuts suggérant un ménage de deux occupants (mariés, pacsés ou en concubinage) **est de 69,1 % à Gajan** contre 55,8 % pour la communauté d'agglomération et près de 60 % pour le département. La part communale est supérieure à ces deux échelles expliquant la taille des ménages supérieure à 2. La part de marié(e) sur le territoire communal est d'environ 6,6 à 4,4 points supérieurs à la communauté d'agglomération et au département.

Pour les personnes seules, **la part de veufs, divorcé(e) et célibataires sur la commune est de 30,8 %** contre 44,2 % sur la communauté d'agglomération et 40,8 % sur le département, avec notamment une part de célibataires et de divorcé(e) bien moins représentée sur la commune.

L'explication de la différence du nombre de célibataires sur le territoire est sûrement due à la plus faible représentation des 15 à 29 ans, souvent des étudiants ou jeunes travailleurs quittant le territoire.

Les divorcés sont aussi moins nombreux à Gajan. À ce stade de l'analyse, ce constat ne présente pas d'explication évidente, cela peut-être le fait qu'il y ait peu de logements adaptés à ce type de population.

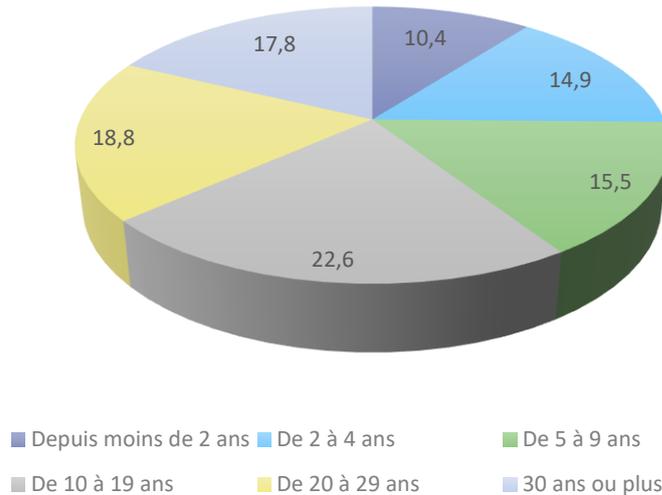
**L'analyse de ces statuts offre par contre une meilleure compréhension des phénomènes qui amène la taille des ménages au-dessus de 2 avec une part important des statuts suggérant deux occupants ou plus par ménage.**

### 2.3. Revenu des ménages

Gajan est composée de 304 ménages fiscaux, abritant 738 personnes en 2021. La médiane du revenu disponible par unité de consommation s'élève à 23 020 €, **ce qui est supérieur** à ce qui est observé dans la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole (20 740€), au département (21 300 €). La médiane est équivalente à la France (23 080 €).

### 2.4. Ancienneté d'emménagement des ménages

En 2021, l'ancienneté d'emménagement des ménages est répartie comme suit sur la commune de Gajan.



*Ancienneté d'emménagement des ménages dans la résidence principale en 2021 à Gajan*

*Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.*

L'ancienneté d'emménagement des ménages à Gajan est ancienne avec **59,2 % des ménages ayant emménagé il y a plus de 10 ans et 40,8 % ayant emménagé il y a moins de 10 ans en 2021** (on parle bien de l'emménagement dans un logement de la commune – si un ménage change de logement en restant sur la commune, sa date d'installation est celle de son entrée dans le nouveau logement).

On observe une ancienneté d'emménagement importante sur les périodes de 10 à 19 ans et de 20 à 29 ans, cela correspond à la forte croissance démographique. Ce graphique reproduit la dynamique migratoire de 1980 à 2000 observées précédemment.

On observe une faible part d'emménagement des ménages récent, **25,3 % depuis moins de 4 ans**, et donc une arrivée moins importante de population sur le territoire correspondant à la baisse de la croissance démographique sur les dernières années.

Ce graphique montre aussi une certaine stabilité suite à l'installation des ménages dans le logement, ce qui souvent se recoupe à un statut de propriétaire, en maison individuelle, et à une stabilité familiale également (36,6 % de la population installée depuis plus de 20 ans dans son logement). Il indique aussi probablement une certaine disponibilité dans une dizaine d'années, si on considère que les populations installées à 25/30 ans dans les années 70/80 vont au fur et à mesure libérer des logements de type maison. En effet, le maintien des personnes âgées n'est pas évident sur le territoire (pas de structures adéquates).

## Ce qu'il faut retenir...

### LES ATOUTS

Une croissance forte de la population portée par le solde migratoire et naturel positif jusqu'en 2010 ;

Une reprise de la croissance sur la dernière période ;

Une taille des ménages correspondant à des couples/ familles ;

Une population qui s'installe et vieillit sur le territoire.



### LES FAIBLESSES

Un profil relativement monospécifique (couples et famille, a priori avec enfant(s)) ;

Un vieillissement important de la population ;

Une baisse des populations les plus jeunes ;

Un renouvellement des populations dépendant d'apports réguliers



### Les enjeux de demain...

- ↳ Prendre en compte les données des documents de rang supérieur, proposant des taux de croissance de la population beaucoup plus limités pour les prochaines années, permettant d'assurer le renouvellement sur le territoire ;
- ↳ Permettre l'installation de population plus jeunes ;
- ↳ Limiter le vieillissement de la population même si un glissement limité de la pyramide des âges reste acceptable ;
- ↳ Maintenir surtout la capacité à accueillir des enfants sur le territoire en lien avec l'école.

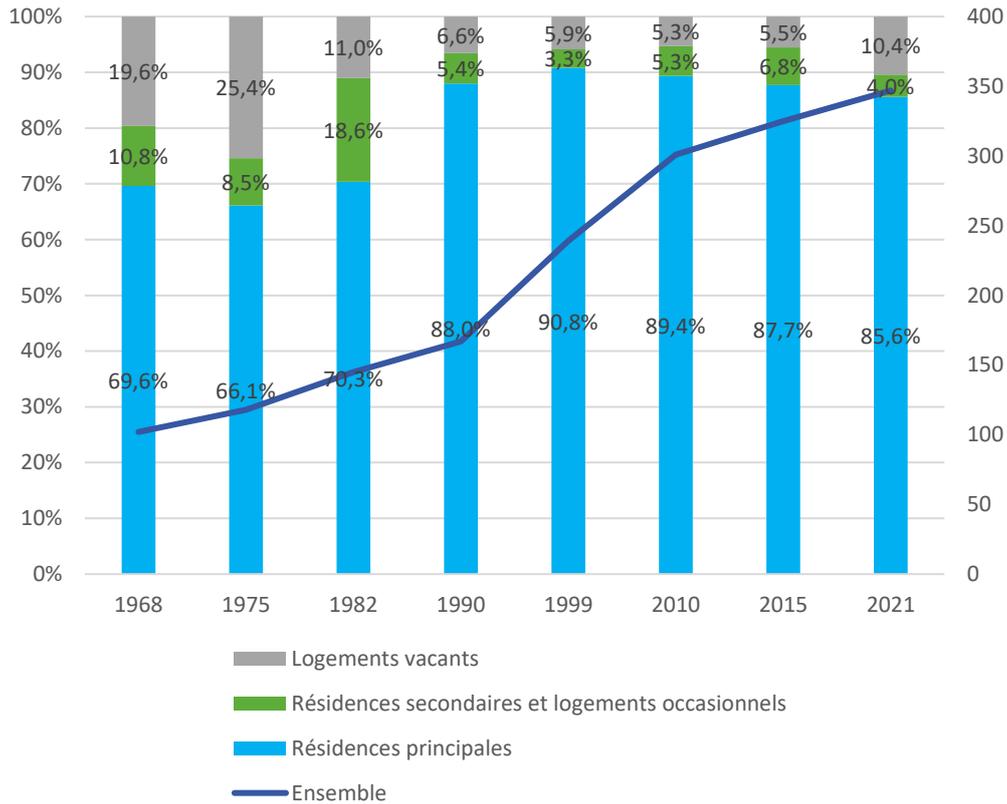
### 3. HABITAT ET LOGEMENT

L'analyse du parc de logements de la commune de Gajan est fondée sur les résultats des recensements de l'INSEE depuis 1968. En date d'élaboration du diagnostic, les données les plus récentes publiées par l'INSEE portent sur l'année 2021.

#### 3.1. Parc de logement et typologie dominante

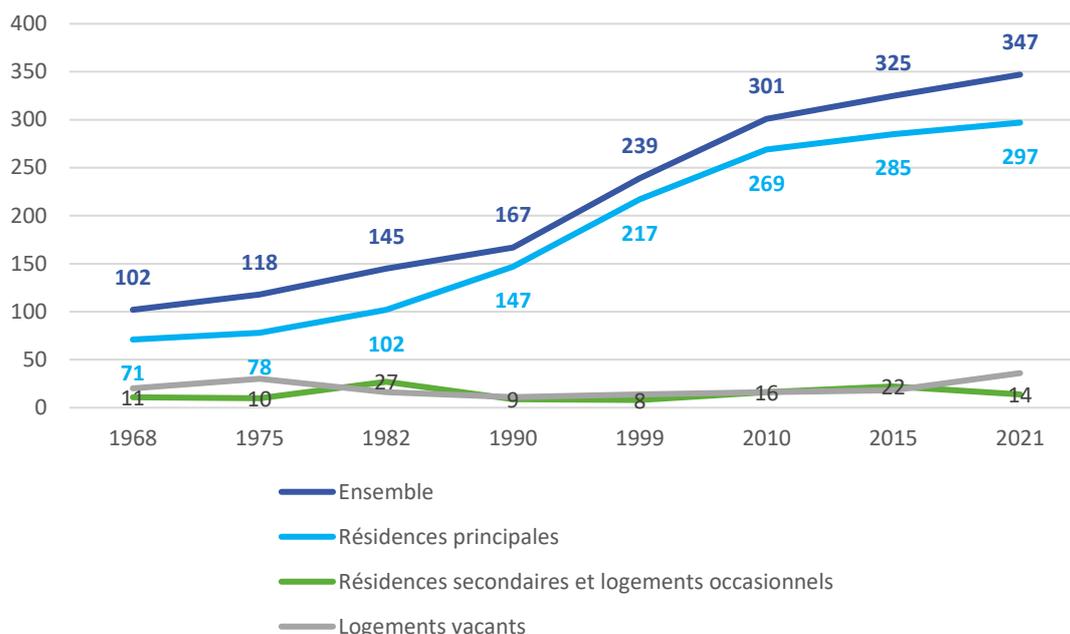
##### 3.1.1. Caractéristiques du parc de logements

En 2021, la commune compte 347 logements pour 727 habitants.



*Evolution du parc de logement par catégorie entre 1968 et 2021*

Source : INSEE, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales



### Évolution du nombre de logements par type 1968 et 2021

Sources : INSEE, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales

En 2021, Gajan compte **347 logements**, dont :

- **85,6 %** de résidences principales (297 logements) ;
- **4,0 %** de résidences secondaires et logements occasionnels (14 logements) ;
- **10,4 %** de logements vacants (36 logements).

Le parc de logements, toutes catégories confondues, a augmenté de façon continue à partir des années 1968 et ce jusqu'à 2021.

Entre 1990 et 2010, le parc de logements connaît une croissance soutenue et plus importante que les périodes précédentes, puis suivantes. A partir de on observe un ralentissement de la croissance du parc de logements (+24 logements entre 2010 et 2015 soit 5 logements par an, puis +22 logements entre 2015 et 2021 soit 4 logements par an). Ce sont essentiellement des résidences principales qui sont construites, en lien avec la croissance démographique.

La proportion de résidences secondaires est stable à partir de 1990, autour de 4/6 %. En valeur absolue, on observe une évolution en dent de scie, mais cela reste faible comparé aux résidences principales.

Concernant les logements vacants, il est estimé qu'un taux de vacance est nécessaire pour assurer une fluidité du marché de l'immobilier. Le taux de vacance a évolué progressivement diminué depuis 1968, celui-ci s'est stabilisé à partir des années 1999 autour de 5 %. Le nombre de logements s'est également stabilisé autour d'une quinzaine. On observe une augmentation du nombre de logements vacants entre 2015 et 2021, leur chiffre double passant de 18 à 36 logements, soit 10,4 %.

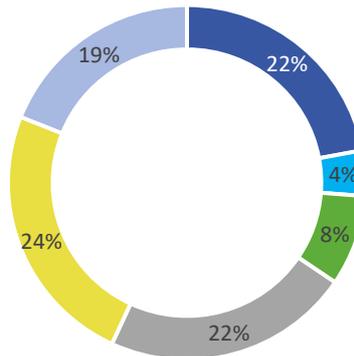
Les données LOVAC, quant à elle, distinguent la vacance conjoncturelle est de courte durée nécessaire à la fluidité du marché du logement (moins de 2 ans), et la vacance structurelle correspondant à de la vacance longue des logements (de plus de 2 ans). En 2021, les données LOVAC estiment 29 logements vacants, dont 9 de plus de 2 ans. En 2023, les données LOVAC estiment que 10 logements sont vacants de plus de 2 ans représentant 2,65 % du parc de logement.

La connaissance du territoire par les élus et le travail de terrain réalisé corroborent plutôt ces données LOVAC. Ce chiffre sera retenu plutôt que celui de l'INSEE ce qui montre un chiffre de vacances bas (voire trop bas pour assurer une certaine fluidité).

**Le parc de logement est largement dominé par les résidences principales, avec une croissance forte et corrélée à la croissance démographique décrite précédemment. Les résidences secondaires sont marginales et ne présentent pas d'enjeu en soi. Le logement vacant ne permet pas à priori de constituer un potentiel de densification à considérer.**

### 3.1.2. Résidences principales selon la période d'achèvement

Ces données concernent uniquement les résidences principales, mais sont assez représentatives de l'état global du parc de logements sur le territoire (85,6 % de résidences principales).



■ Avant 1919    ■ De 1919 à 1945    ■ De 1946 à 1970  
 ■ De 1971 à 1990    ■ De 1991 à 2005    ■ De 2006 à 2018

#### *Résidences principales en 2021 selon la période d'achèvement en %*

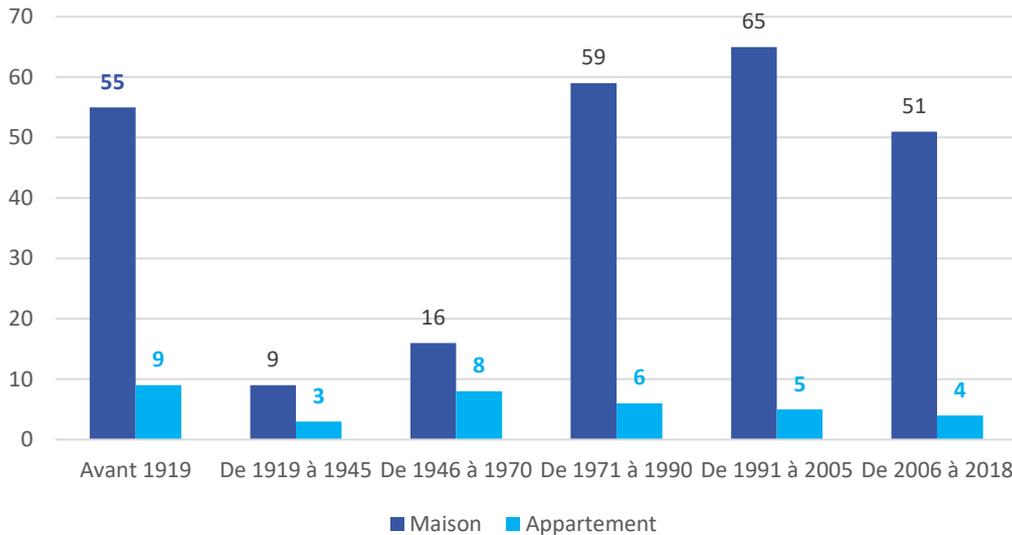
Source : INSEE, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

On observe que la majorité des résidences principales a été construite assez récemment de 1991 à 2005 (24 %). Le parc de logement est récent avec 43 % des résidences principales construites entre 1991 et 2018. Le village connaît un développement plutôt récent, notamment sur la dernière période.

On observe une part importante de résidences principales construites entre 1971 à 1990 correspond à la forte croissance démographique.

22 % du parc est ancien (avant 1919), correspondant au centre village.

Les périodes d'achèvements des résidences principales sont en lien avec l'augmentation des résidences principales à partir de 1975 et la croissance démographique (voir les parties précédentes).



### Résidences principales en 2021 selon la période d'achèvement

Source : INSEE, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales

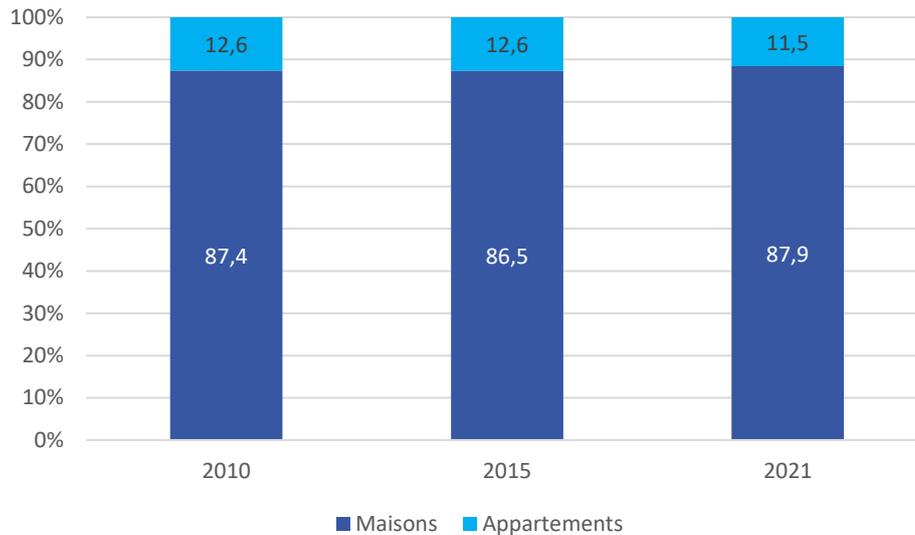
Un nombre important de résidences principales a été construit sur la période 1971 à 2018, notamment sous forme de maison. Cela correspond à l'accueil de population sur la période.

La majorité du parc de logement est composé de maisons avec peu de construction d'appartements. Un total de 35 appartements sont des résidences principales sur 255 résidences principales construites, soit 13 % du parc de résidences principales.

Il y a eu plus de deux fois plus de construction entre 1971 et 2018 (190 résidences principales) qu'entre avant 1919 à 1970 (80 résidences principales), ce qui est corrélé à la forte croissance démographique à partir du début des années 1980.

**Le parc de résidences principales est assez récent, avec notamment une croissance importante à partir de 1971. Le village est à l'origine assez modeste. La majorité du parc de résidences principales (24%) a été réalisé entre 1991 et 2005 et 47 % entre 1971 et 2005 avec des normes thermiques et un mode constructif souvent peu efficient. Les constructions de plus de 20 ans nécessitent aussi un changement des huisseries. Il y a donc des enjeux de réhabilitation dans le parc de logement, notamment pour des logements qui ont été occupés longtemps par le même ménage.**

### 3.1.3. Typologie du parc de logements



#### Comparaison des types de logements entre 2010 et 2021

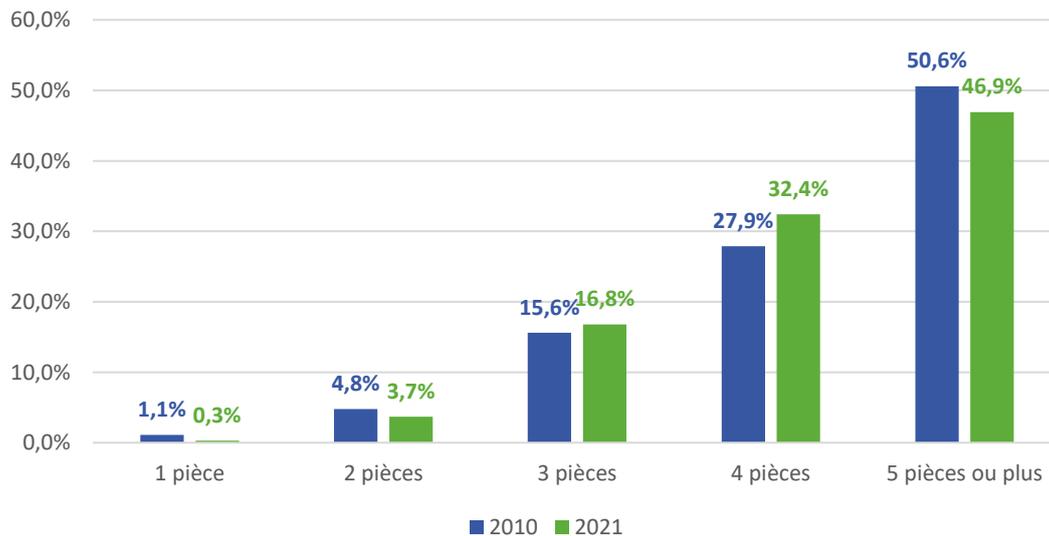
Sources : INSEE, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

En 2021, 87,9 % du parc de logement de Gajan est composé de maisons individuelles. La part d'appartement a légèrement baissé entre 2010 et 2021 passant de 12,6 % à 11,5 %.

Ces données sont cohérentes avec les données sur la construction principalement de maison au sein des résidences principales.

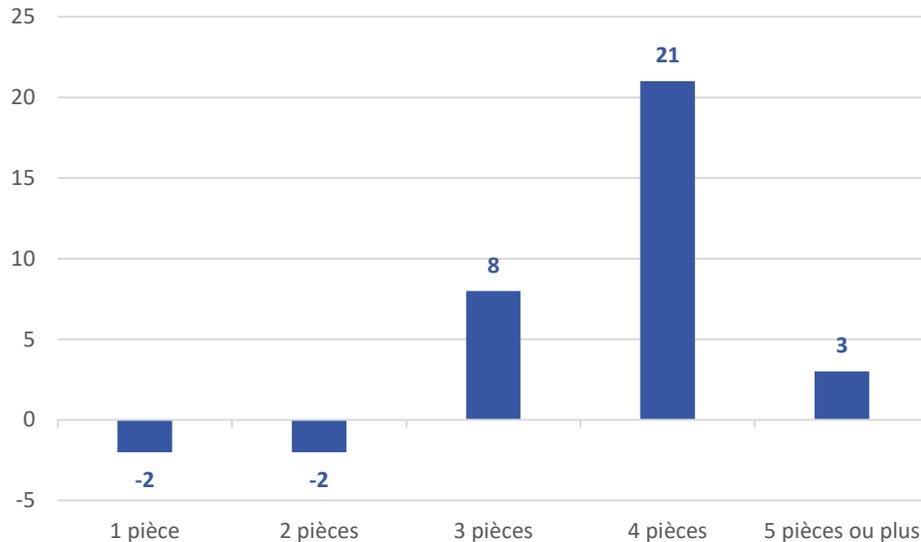
### 3.1.4. Taille de logements

Cette donnée comme la précédente concerne uniquement les résidences principales, mais là encore doit être globalement assez représentative de l'ensemble du parc.



#### Résidences principales selon le nombre de pièces entre 2010 et 2021

Sources : INSEE, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.



*Evolution du nombre de pièces des résidences principales en valeur absolue 2010 et 2021*

*Sources : INSEE, RP2010 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.*

En 2021, les logements de 5 pièces et plus sont les plus représentés dans le parc de logement avec **46,9 %**. Ce type de logement a connu une diminution en termes de part entre 2010 et 2021 (**- 3,7 points**), mais leur nombre a légèrement augmenté (**+ 3 logements**).

Les logements de 4 pièces dominent également le parc de logement représentant **32,4 %** du parc. Ils ont connu une forte augmentation depuis 2010 (**+ 4,5 points**), et leur nombre a beaucoup augmenté (**+ 21 logements**).

Ainsi, plus de **79,3 %** des logements font plus de 4 pièces sur le territoire. Cela est cohérent avec la présence essentiellement de maisons individuelles sur le territoire, la faible proportion d'appartements, et globalement avec la **structure de couple ou de famille du territoire**.

**Les logements de petites tailles** sont minoritaires sur le territoire. En 2021, on compte **1 logement de 1 pièce et seulement 11 logements de 2 pièces**.

La part de logements de 3 pièces à augmenter passant de **15,6 % à 16,8 %**. Leur nombre a augmenté (+ 8 logements supplémentaires).

**Cette forte représentation des maisons, et la taille des logements associée ouvrent la question de la typologie de logement à offrir pour répondre à certains besoins. Cela explique pourquoi certaines populations sont peu représentées sur le territoire (notamment les populations de moins de 30 ans), puisque l'offre est faible et que l'on construit rarement une petite maison ou des appartements seuls.**

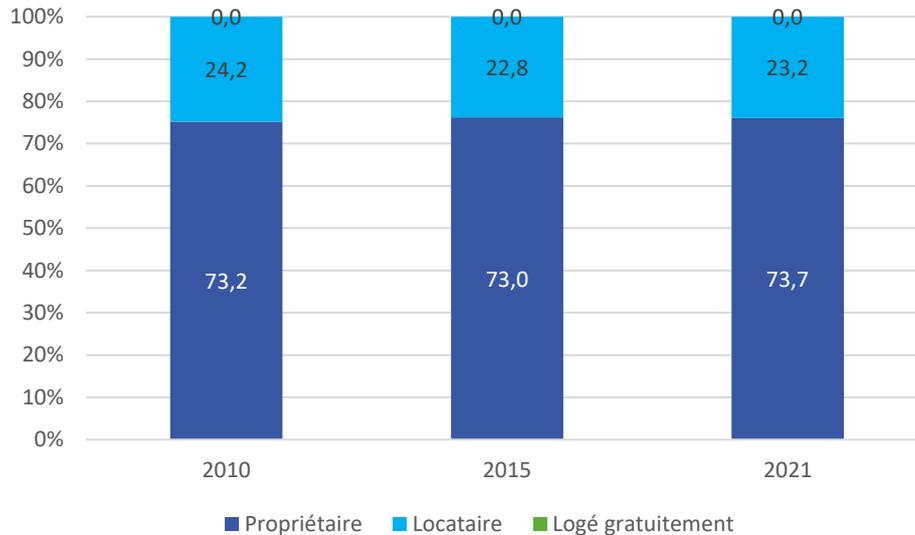
**Cela rend par exemple difficile de rester sur le territoire en cas de séparation, ce qui doit exclure plus généralement les familles monoparentales.**

**Enfin, ce type de logement pose la question du maintien des personnes âgées sur la commune.**

**Sur le territoire aucune situation de mal-logement chronique n'a été identifiée.**

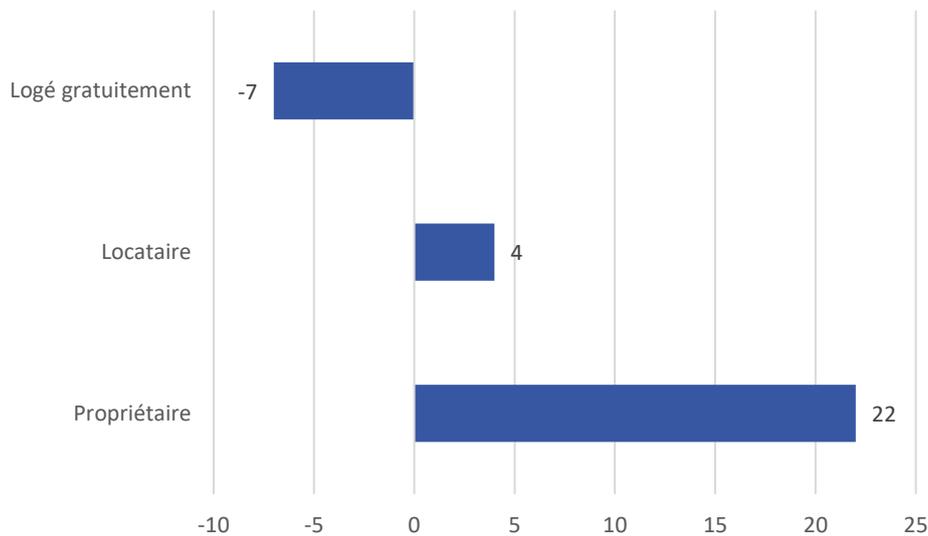
### 3.2. Statut d'occupation

En 2021, le statut d'occupation des résidences principales est réparti comme suit sur la commune de Gajan.



### Evolution du statut d'occupation des résidences principales

Sources : INSEE, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.



### Evolution du statut d'occupation des résidences principales en valeur absolue entre 2010 et 2021

Sources : INSEE, RP2010 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

On observe sur la commune une majorité de propriétaires occupants (**73,7%**), ce chiffre étant en hausse en valeur absolue (**+22 propriétaires**) et augmente légèrement en termes de part (**+0,5 point**). La part des locataires diminue entre 2010 et 2021 passant de 24,2 % à 23,2 % (**- 1,0 point**), elle augmente en valeur absolue (**+4 locataires**). Cela indique que les nouveaux arrivants occupant des résidences principales arrivent en tant que propriétaire. Environ 8 nouveaux arrivants sur 10 arrivent en tant que propriétaire.

**Ces éléments viennent compléter et conforter le profil de la commune résidentielle avec des logements de grandes tailles, une offre monospécifique et une majorité de propriétaires occupants.**

### 3.3. Les logements locatifs sociaux

Source : Demande logement social [en ligne]. Disponible sur : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/> [consulté le 14/04/2025]

La commune ne possède aucune obligation de production de logements locatifs sociaux relative à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, car la commune plus de 3 500 habitants, mais elle fait partie d'une agglomération/EPCI de + de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. **Elle a des « obligations » à travers sa nécessaire « compatibilité » avec le SCoT et le PLH.**

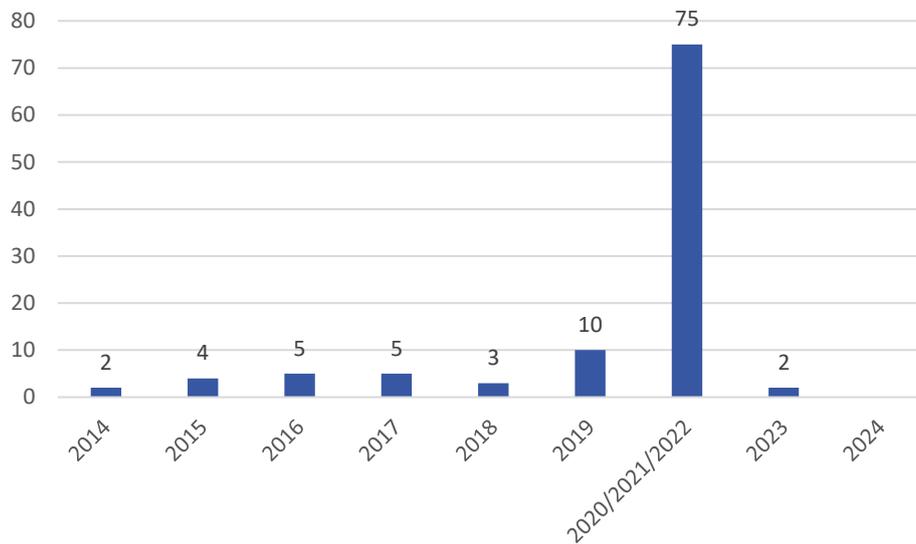
Le PLH au sein du programme d'action territorialisé impose la création **de 10 logements** sur la période 2019-2024 et un objectif en 2025 de 13 logements sociaux. Au sein du PLH un secteur est localisé pour la réalisation de logements sociaux, au sein du lotissement du Domaine de la Candoule pour 15 logements sociaux. Le programme a été réalisé et les logements sociaux également.

**La commune accueille en 2025, 15 logements sociaux.**

**En projetant le PLH à horizon 2030 selon les mêmes tendances, 10 logements sociaux supplémentaires** devront être réalisés soit **23 logements sociaux à réaliser** sur la période 2019-2030. En 2025, 8 logements sont manquant afin de répondre à l'objectif du PLH à horizon 2030.

### 3.4. Évolution de la construction de logements

L'analyse a été réalisée à partir de données communales (autorisation d'urbanisme).



*Evolution de la construction de logements depuis 2014*

Sources : données communales

*Nb : En 2020, le permis d'aménager du lotissement de Candoule pour 69 logements a été accordée et les travaux ont débuté. Les permis de construire ont été accordés entre 2020 et 2022.*

Depuis 2014 et jusqu'en février 2025, **106 logements** ont été construits ou sont en cours de construction (travaux commencés), soit une moyenne d'environ **10 logements par an (sur 10 ans)**. On observe un pic de la création de logements en 2020/2021/2022 de 75 logements correspondant à la réalisation du lotissement de Candoule, outre ces années la production reste assez bien étalée sur la période, entre 2 et 5 logements créés.

De plus, des autorisations d'urbanismes dont les travaux n'ont pas commencé permettraient la création **d'environ 7 logements supplémentaires (DP division Gajanet et chemin de Candoule et un PC avenue du griffe)**.

**Par ailleurs, on note la réalisation de logement sous forme d'habitat de maisons mitoyennes et pour les logements sociaux aux lotissements de Candoule des petits collectifs. La majorité des logements construits sont des logements individuels.**

**Cela ne prend pas en compte d'éventuelles créations de logements qui ne nécessiteraient pas de dépôts d'autorisation d'urbanisme (découpage d'un logement en plusieurs logements...).**

#### 3.4.1. Evolution de la construction de logement à partir du SCoT Sud Gard 2018-2030

**Cette production de logements est à mettre en parallèle avec le DOO du SCoT** qui répartit les perspectives démographiques et la production de logements par EPCI. Pour la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, le SCoT prescrit 28 190 habitants à accueillir et 20 600 logements à réaliser sur la période 2018-2030.

Au sein de la partie 2, chapitre 1, 3.1.1, **une analyse du SCoT Sud Gard** a été réalisée. Celle-ci a permis de déterminer une production d'environ **55 logements** à réaliser de 2018 à 2030 sur la commune :

- Minimum **21 logements** à produire en renouvellement urbain, densification du tissu urbain ou mobilisation de dents creuses ;
- Maximum **34 logements** à produire en extension urbaine.

Depuis 2018, un total de **90 logements** a été réalisé ou dont les travaux ont commencé et **7 logements** font l'objet d'autorisations d'urbanisme en cours de validité.

Commune	Production de lgts prévue par le SCoT	Logements déjà réalisés de 2018 à 2024	Logements objets d'autorisations d'urbanisme en cours de validité	Total à court terme	Différence objectif 2030
Gajan	55	90	7	97	+42

**78 de ces logements** ont été réalisés en extension. Le reste des logements a été réalisé en densification de l'enveloppe urbaine, soit **12 logements réalisés**. **Parmi les 7 logements** en cours dans les autorisations d'urbanisme, 6 seraient réalisées en extension (DP division) et 1 en densification.

Le volume de production de logement déterminé par le SCoT à horizon 2030 est dépassé pour **42 logements en prenant en compte les autorisations en cours**. En ne comptabilisant que les logements déjà réalisés la commune a dépasser l'objectif de 35 logements.

**Les objectifs de production de logements du SCoT sont dépassés (le PLU se projette néanmoins au-delà de la période du SCoT).**

#### 3.4.2. Evolution de la construction de logement à partir du PLH 2019-2024 (prorogé 2 ans)

Au sein de la partie 2, chapitre 1, 3.1.2, **une analyse du PLH a été réalisée**. Celle-ci a permis de déterminer une production de **25 logements (4 logements par an) sur la période 2019-2024**. Le PLH a été prorogé 2 ans (2026), en prolongeant la tendance du PLH actuel, cela rajouterait 8 logements supplémentaires à produire.

Depuis 2019, **87 logements** ont été réalisés et 7 font l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité. **L'objectif du PLH a été dépassé**.

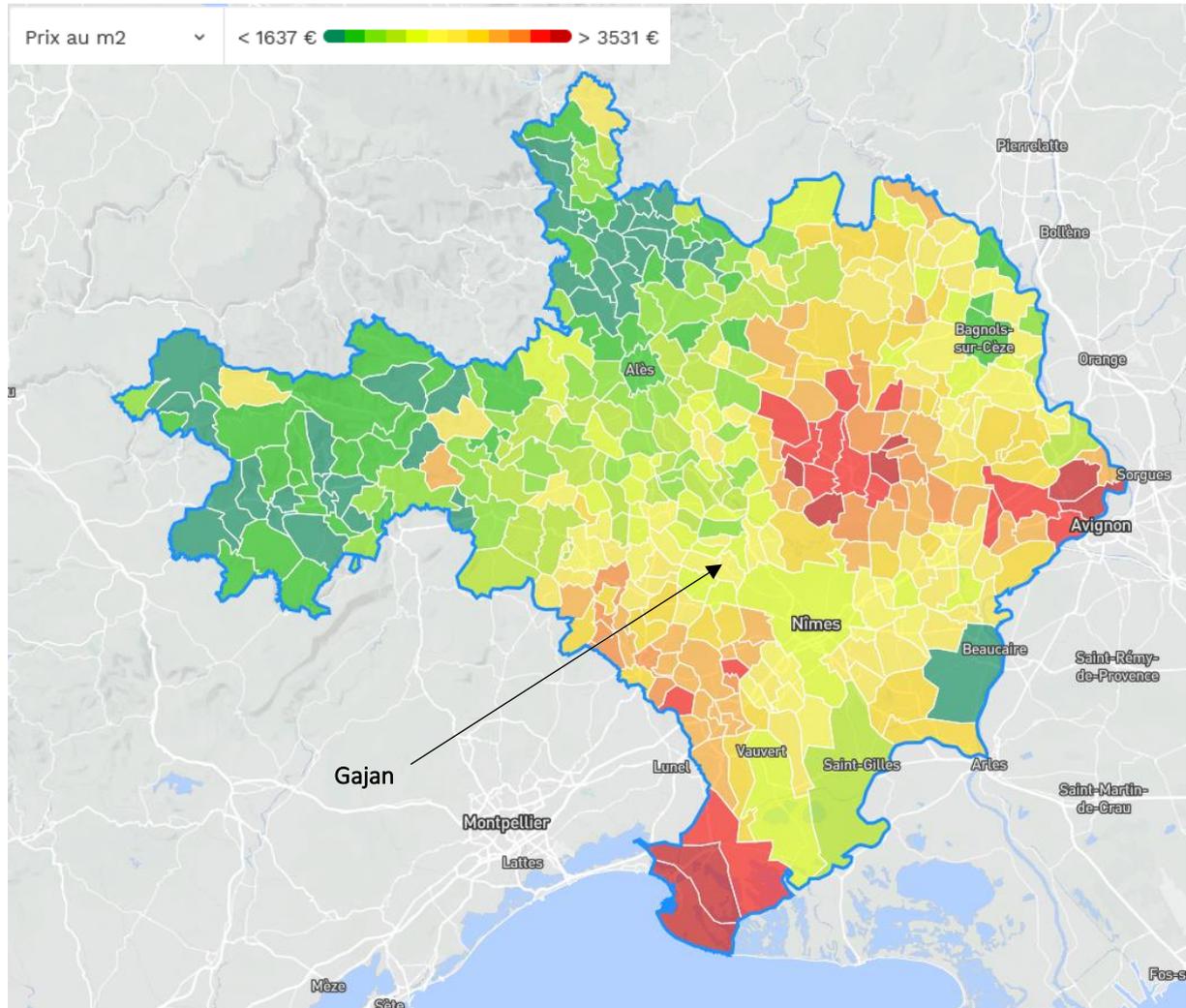
Commune	Production de lgts prévue par le PLH de 2019 à 2024	Simulation 2026	Total à court terme	Différence objectif 2024	Différence objectif 2026
Gajan	25	33	94	+ 69	+61

**Les objectifs de production de logements du PLH a été dépassés (le PLU se projette néanmoins au-delà de la période du PLH).**

### 3.5. Le marché immobilier

Source : Meilleurs agents [en ligne], disponible sur <https://www.meilleursagents.com> [consulté le 02/01/2025]

Explorateur de données de valeurs foncières [en ligne], disponible sur <https://explore.data.gouv.fr> [consulté le 20/02/2025]



Estimation du prix moyen de l'immobilier par commune dans le Gard au 1<sup>er</sup> avril 2025

Sources : <https://www.meilleursagents.com> consulté le 14/04/2025

Le site « Meilleurs agents » estime le prix moyen du m<sup>2</sup> (dans l'ancien) **des appartements** à Gajan à **1 909 €**, et **pour les maisons** à **2 550 €** au **1er avril 2025**. Le prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons et des appartements à Gajan est inférieur au prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements des maisons dans le Gard, qui est de **2 234 €** et de **2 599 €** et globalement dans une tranche moyenne au niveau local, alors qu'un gradient s'établit logiquement entre Nîmes et Avignon, autour de Uzès, puis vers Montpellier. La commune centre qui est Nîmes est globalement peu chère. Gajan fait partie de la première couronne avec des prix intermédiaires. Les prix s'étiolent ensuite vers le nord-ouest du département notamment (Cévennes), de manière proportionnelle à l'éloignement des pôles d'emplois (avec Alès comme limite).

Commune	Prix au m <sup>2</sup> Appartement	Prix au m <sup>2</sup> Maison
---------	------------------------------------	-------------------------------



<b>Gajan</b>	<b>1 909 €</b>	<b>2 550 €</b>
La Rouvière	1 871 €	2 494 €
Fons	1 770 €	2 499 €
La Calmette	2 234 €	2 478 €
Dions	- €	2 445 €
Saint-Geniès-de-Malgoirès	1 605 €	2 185 €
Marguerittes(Est de l'agglomération de Nîmes)	2 153 €	2 525 €
Nîmes	2 122 €	2 678 €
<b>Gard</b>	<b>2 234 €</b>	<b>2 599 €</b>

Comparatif des prix de l'immobilier sur plusieurs communes de l'agglomération de Nîmes

Source : <https://www.meilleursagents.com> consulté le 14/04/2025

Les prix au m<sup>2</sup> à Gajan sont plus chers pour les appartements et pour les maisons que les communes environnantes hormis La Calmette et Nîmes. Les prix au m<sup>2</sup> pour les maisons sont compris dans une fourchette de 2 400 à 2 600 €, hormis pour Saint-Geniès-de-Malgoirès où le prix est largement inférieur (2 185 €, soit 300 à 400 € de moins).

Le nombre de biens à vendre sur le territoire est assez important :

- Selon les données de demande de valeur foncière (DVF), sur les 5 dernières années 29 biens ont été vendus sur le territoire, quasiment que des maisons, 1 seul appartement a été vendu. Le prix médian au m<sup>2</sup> des maisons est de 2 465 € ;
- Les terrains vendus lors de la réalisation du lotissement de la Candoule se sont vendus entre 200 €/m<sup>2</sup> et 280 €/m<sup>2</sup>.

Les prix de l'immobilier augmentent depuis de nombreuses années sur le territoire (25 % en 5 ans), avec une nette augmentation depuis 2019/2020, phénomène national. Cela tendrait à se stabiliser.

Le marché était extrêmement tendu quasiment jusqu'au lancement du PLU, mais les tendances récentes du marché immobilier sont beaucoup moins favorables, notamment avec l'augmentation des taux d'emprunt. Le marché s'est nettement ralenti, et ces difficultés d'achat peuvent modifier les populations en capacité d'acheter un bien (notamment pour les jeunes), ce qui pourrait poser des questions quant aux capacités de renouvellement des populations.

Cela fait ressortir un enjeu au niveau des typologies de logement à prévoir pour les prochaines années qui devront peut-être être plus diversifiées.

## Ce qu'il faut retenir...

### LES ATOUTS

85,6 % de résidences principales ;

Un parc de logements récent voir très récent (43 % après 1991) ;

Une dynamique importante de construction.



### LES FAIBLESSES

Une offre de logements monospécifique (bien que correspondant a priori à une majorité de la demande) ;

Un manque de diversité qui peut générer certaines limites à long terme, notamment si la production de logements diminue ;

Une production de logement plus importante que celle accordée par les documents de rang supérieur ;

Une faible proportion de locataire pouvant entraîner un manque de turn-over

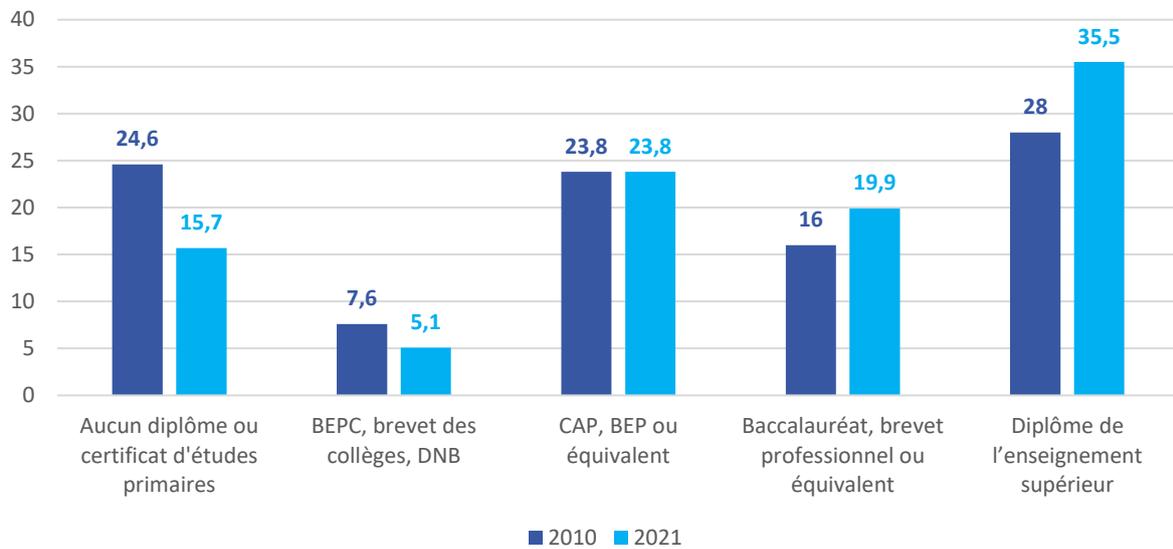


### Les enjeux de demain...

- ➔ Prendre en compte les obligations des documents de rang supérieur en matière de diversification de ce parc de logement, ce qui est un enjeu sur la commune pour gagner en résilience à l'avenir, maintenir certaines populations (jeunes de pays, seniors ...) ;
- ➔ Prendre en compte les évolutions du marché de l'immobilier ;
- ➔ Augmenter de locataire afin de permettre un turn-over.
- ➔ Réussir à traduire ces volontés dans un contexte réglementaire contraint, notamment en matière de foncier de volume de logement à produire.

## 4. POPULATION ACTIVE, CHOMAGE ET FORMATION

### 4.1. Formation



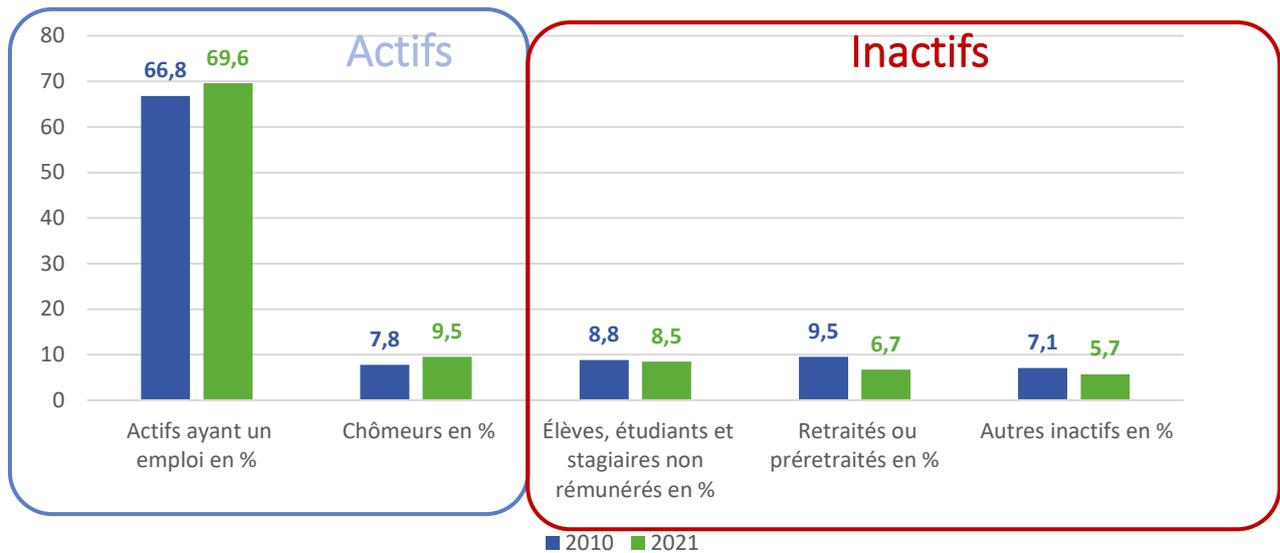
Évolution du diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %) entre 2010 et 2021

Sources : INSEE, RP2010 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

En 2021, 15,7 % de la population de 15 ou plus de Gajan ne possède aucun diplôme ou certificat d'études primaires, 23,8 % de la population est titulaire d'un CAP, BEP ou équivalent et 35,5 % de la population possède un diplôme de l'enseignement supérieur.

Il est intéressant de noter en 11 ans l'augmentation de la part des titulaires d'un Baccalauréat, brevet professionnel ou équivalent (+3,9 points) et des diplômés de l'enseignement supérieur (+8,5 points), et ce à la place des populations les moins diplômées (-8,8 points) et des BEPC, brevet des collèges et DNB (-2,5 points).

## 4.2. La population active



Evolution de la population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2010 et 2021

Sources : Insee, RP2010 et RP2021 exploitations principales.

Au sein de la population de 15 à 64 ans les actifs représentent, en 2021 **79,1 % de la population, ce chiffre étant supérieur à la situation à l'échelle nationale (74,7 %)**, et en augmentation (+4,5 points depuis 2010).

La part des actifs ayant un emploi est **de 69,5 %**. Cette part est en augmentation (+2,8 points). La part de chômeurs représentent **9,5 % en 2021 et est en augmentation** (+1,7 point), ce qui est au-dessus de la moyenne française à la même époque (9,1 %).

La part d'inactifs est de 20,9 % et en diminution (-4,5 points). Les élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés sont majoritaires avec 8,5 %, leur part reste stable. On observe une chute de la part des retraités ou préretraités (-2,8 points entre 2010 et 2021). La part des autres inactifs est également en diminution (- 1,4 point).

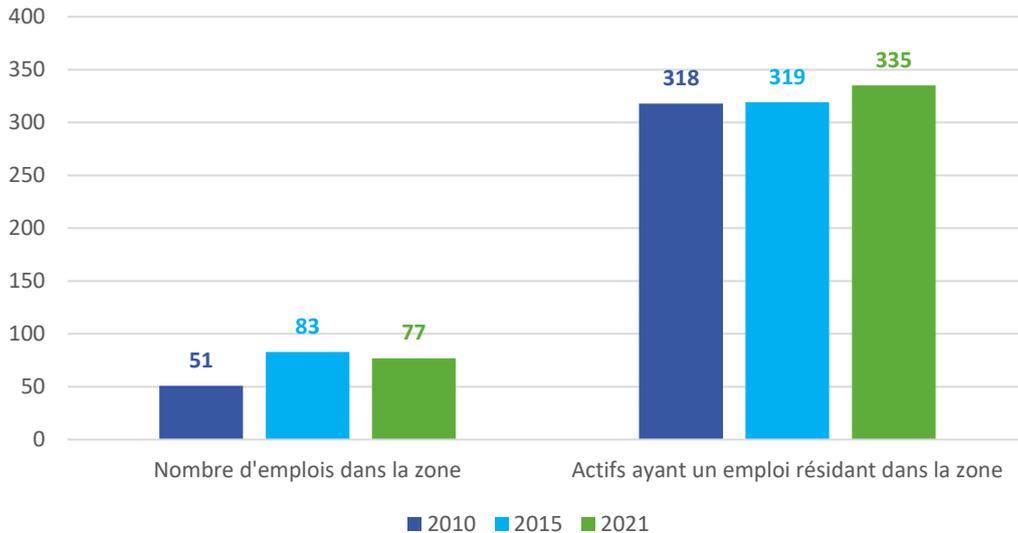
**Les personnes qui arrivent sur le territoire sont principalement des actifs et des actifs ayant un emploi. Ce constat est plutôt cohérent de prime abord avec le prix du foncier et l'absence de structures d'accompagnement sur le territoire (social, médical, grand âge ...). L'augmentation de la part des chômeurs est à prendre en compte.**

## 4.3. Les emplois

	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	51	83	77
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	318	319	335
Indicateur de concentration d'emploi	16	26,1	22,9

Emploi et activité à Gajan

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2024.



Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui réside dans la zone en %

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

	2010	2015	2021
Actifs travaillant dans la commune de résidence	39	51	45
Actifs travaillant dans une autre commune que celle de résidence	279	268	289
Nombre d'emplois sur la commune occupés par un actif habitant dans une autre commune	12	32	32

Nombre d'actifs travaillant sur la commune de 2010 à 2021 – Croisement de données INSEE

Sources : INSEE, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

En 2021, il y a 77 emplois à Gajan. Le nombre d'emplois est **en hausse par rapport à 2010** (+26 emplois) et en baisse par rapport à 2015 (-5 emplois).

Le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone augmente par rapport à 2010 passant **de 318 en 2010 à 335 en 2021**. Le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone sur l'ensemble de la période est supérieur au nombre d'emplois, témoignant d'une population active qui travaille **majoritairement dans une autre commune que celle de résidence. Gajan est une commune résidentielle.**

La commune concentre peu les emplois, avec un indicateur de 22,9 en 2021, mais en hausse par rapport à **2010 (+6,9 points)**, sur la base d'une population active en hausse, et d'un nombre d'emplois en hausse.

Entre 2010 et 2021, la part des emplois à Gajan occupés par un actif habitant dans la commune est en baisse passant de 76 % à 58 %. En 2021, **40 % des emplois est occupé, par un actif habitant sur une autre commune.**

**Les emplois de la commune sont donc occupés majoritairement par des actifs résidents à Gajan. Les actifs résidant à Gajan travaillent principalement dans une autre commune. Les nouvelles populations arrivant sur le territoire sont arrivées dans une dynamique très largement résidentielle.**

**Cela préfigure aussi d'une problématique de déplacements, avec un mouvement pendulaire pour aller travailler à l'extérieur du territoire.**



Statut et condition d'emploi des 15 ans et plus en 2021, en %  
 Source : Insee, RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024

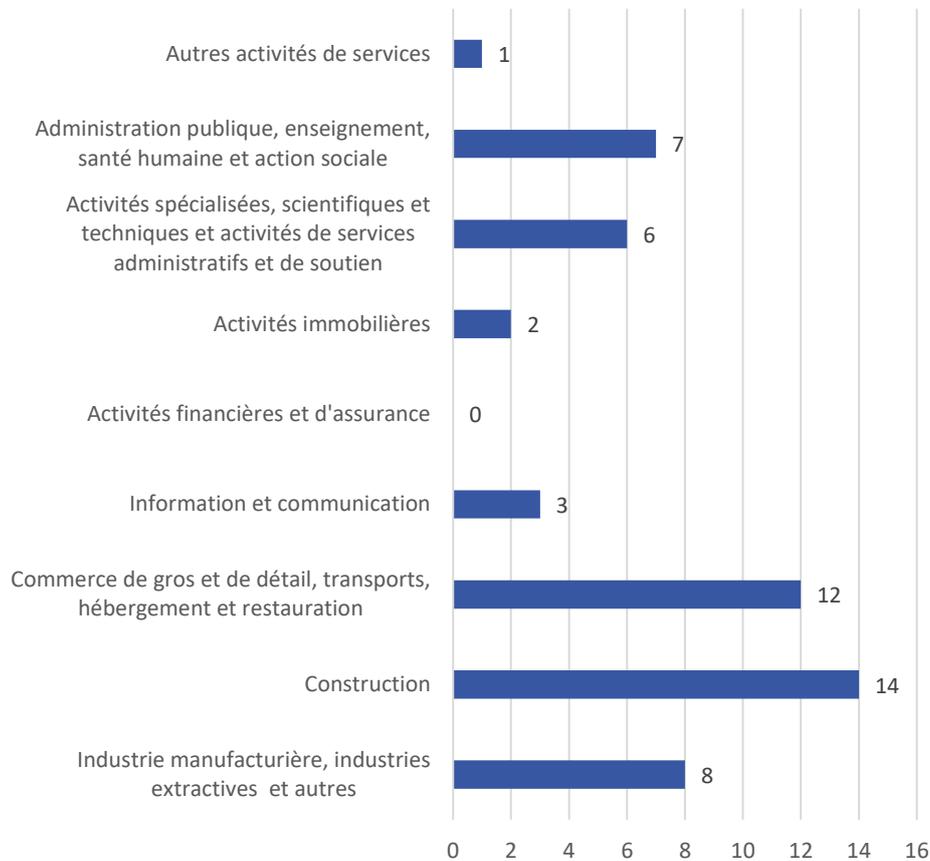
Parmi les actifs de 15 ans et plus de la commune ayant un emploi (on ne parle pas des emplois de la commune), **83,9 % de la population est salariée**. Les fonctionnaires et titulaires d'un CDI **représentent 73,7 % du total des actifs** de 15 ans et plus ayant un emploi et les CDD 7,2 %.

Parmi les non-salariés, les indépendants sont majoritaires (9,3 % des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi).

Cela donne une part importante de population avec un emploi stable, avec plus de 94 % de la population qui est en CDI ou équivalent, ou son propre patron, ce qui est un point positif.

## 5. ÉCONOMIE LOCALE

### 5.1. Les activités économiques : informations générales



Nombre d'établissements économiquement actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2021

Sources : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2024

Selon l'INSEE, la commune compte fin 2021, 53 établissements<sup>1</sup> actifs, avec 2 secteurs dominants, celui de la construction comprenant 14 établissements et celui du commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration comprenant 12 établissements. Puis, 3 secteurs sont très présents : l'industrie manufacturière, industries extractives et autres (8 établissements), les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien (6 établissements) et l'administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale (7 établissements).

Trois secteurs sont en retrait : l'information communication (3 établissements), les autres activités de services (1 établissements) et les activités financières et d'assurance avec aucun établissement, ce qui n'est pas non plus une surprise, mais offre un axe de développement notamment avec le développement numérique, sur des emplois qualifiés qui peuvent être exercés à domicile ou dans de petites structures.

<sup>1</sup> **Établissement (définition INSEE)** : l'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique...

L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie

**La structure des entreprises est assez diversifiée, même si les activités artisanales/ industrielles sont majoritaires.**

## 5.2. Les commerces et services

**Le commerce de proximité** (boulangeries, boucheries, supérettes, pharmacies, tabacs) se compose de commerces de quotidienneté, dans lequel le consommateur se rend fréquemment, voire quotidiennement. Les services de proximité sont également des services auxquels le consommateur a habituellement recours dans son quotidien.

La commune ne dispose d'aucun commerce de proximité et ne permet pas de répondre aux besoins quotidiens. Celle-ci fonctionne avec l'extérieur pour les autres besoins avec notamment les communes proches telles que La Calmette (zone d'activité Carbonnière Ouest) ou Saint-Geniès-de-Malgoirès (Intermarché) à 5 km et 7 km de Gajan, ce qui pose des enjeux en matière de vie au village.

Un commerce spécifique de vente et livraison de bouteille de gaz est répertorié.

**Concernant les activités de services**, la commune dispose en 2025, d'un taxi, d'un infographiste, d'assistantes maternelles (9 personnes) et d'une entreprise d'entretien de piscine.

Ces activités sont disséminées sur le territoire, selon une logique d'opportunité (j'habite sur la commune, j'installe mon activité à domicile).

On retrouve également un dépôt de pain.

## 5.3. Les professions libérales

Source : *entreprendre service public* disponible sur <https://entreprendre.service-public.fr/>, [consulté le 20/08/2024].

Une profession libérale correspond à un indépendant. L'activité est soumise à leur seule responsabilité et celle-ci est exercée dans l'intérêt d'un client ou d'un public.

D'après le site <https://entreprendre.service-public.fr/> :

« Il existe deux types de profession libérale : règlementée et non règlementée. **Les professions sont dites règlementées** lorsque les professionnels doivent respecter des règles précises (démarches propres à l'activité, autorisation spéciale, obtention d'une carte professionnelle, inscription à un ordre professionnel...). Généralement, pour exercer une activité règlementée, il faut justifier d'une qualification professionnelle : diplôme de master, CAP, BTS, DUT.

**Les activités non règlementées** sont des activités ne correspondant pas à une activité commerciale, artisanale, industrielle ou agricole et qui ne sont pas dans la liste des activités règlementées. Il s'agit en général de personnes qui exercent de manière indépendante une activité principalement intellectuelle dans le monde des sciences ou de l'art. »

Un cabinet d'infirmières et kinésithérapeute sont identifiés sur la commune.

## 5.4. Les activités artisanales et industrielles

De nombreuses activités artisanales sont installées sur la commune en 2025, notamment en lien avec les secteurs du BTP ou de la construction : maçon, plombier, chauffagiste et une entreprise de terrassement. On retrouve également un garage automobile à l'ouest de la commune.

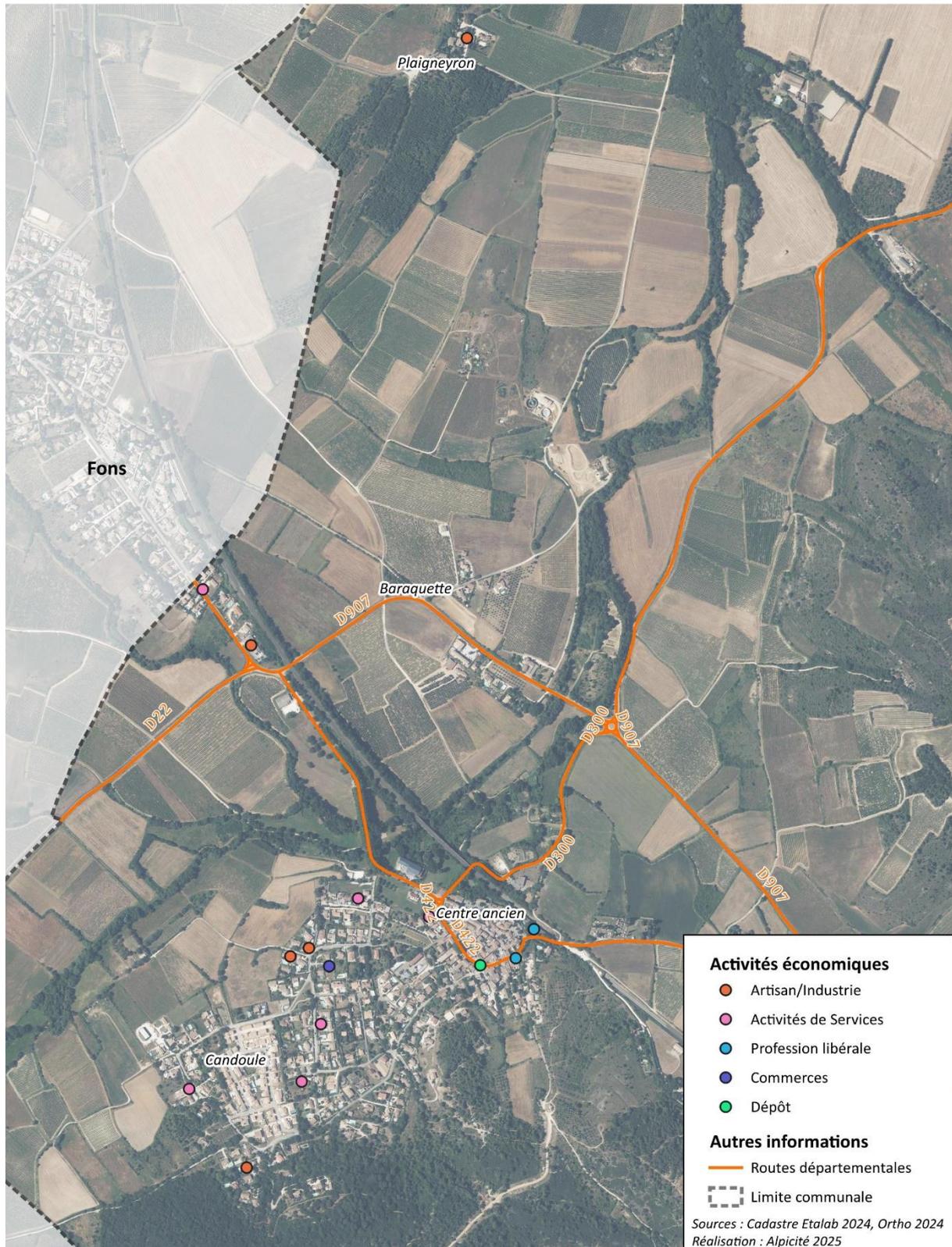
L'implantation des entreprises répond à une logique d'opportunité (j'installe mon activité à domicile).

## 5.5. Projet de carrière

Un projet de carrière au lieudit Coste Moure est en cours sur le territoire communal. Le projet fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale pour son ouverture.

0 100 200 m

### Activités économiques hors tourisme et agriculture



## 5.6. Les activités agricoles

Sources : Agreste Recensement Agricole 2010 et Recensement Agricole 2020. Disponible sur : <https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/> [consulté le 12/06/2024].  
Agriculture en Gardonnenque, Agence d'urbanisme, région nîmoise et alésienne – Juillet 2014.

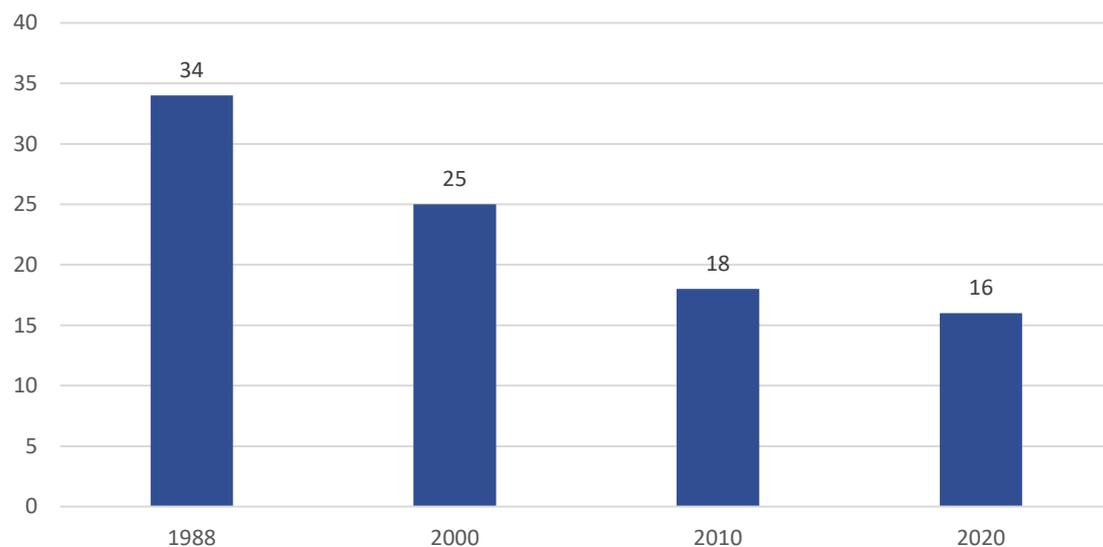
L'analyse des activités agricoles de la commune est basée sur les données des recensements agricoles 2010 et 2020 (date du dernier recensement) réalisés par AGRESTE OCCITANIE. **Les exploitations prises en compte sont celles ayant leur siège sur la commune (les surfaces agricoles évoquées pouvant se situer en dehors de la commune)**, hors pâturages collectifs.

Le département du Gard connaît des difficultés sur le plan agricole depuis 10 ans avec un déclin du nombre d'exploitations (-25 % entre 1988 et 2010) et un déclin de la surface agricole utile depuis les années 90 (-16,4 % entre 1988 et 2010).

La Gardonnenque est plus marquée par ce déclin notamment, car le territoire est confronté à des terres de qualité moyennes, peu de vente de vin, peu de capacité de transition, et également une pression urbaine. La surface agricole utile a diminué de 12,8 % entre 2000 et 2010 passant de 6 277 ha à 5 471 ha. C'est également le cas du nombre d'exploitations agricoles qui connaît une diminution importante de 36,2% entre 2000 et 2010 passant de 426 exploitations à 272.

**Les graphiques ci-dessous illustrent la situation agricole sur le territoire communal.**

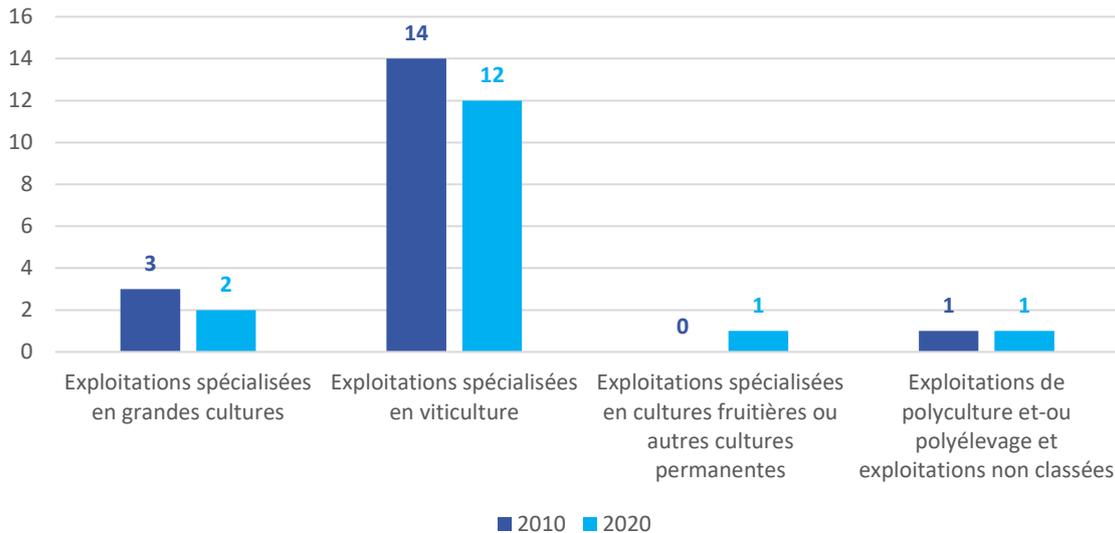
### 5.6.1. Exploitations



Evolution du nombre d'exploitations depuis 1988

Source : Agreste 1988 à 2020

La commune comptait 34 exploitations agricoles en 1988 contre 16 en 2020. Le nombre d'exploitations a chuté entre 1988 et 2020 (- 18 exploitations), soit une division par 2.



Evolution du nombre d'exploitation par type entre 2010 et 2020

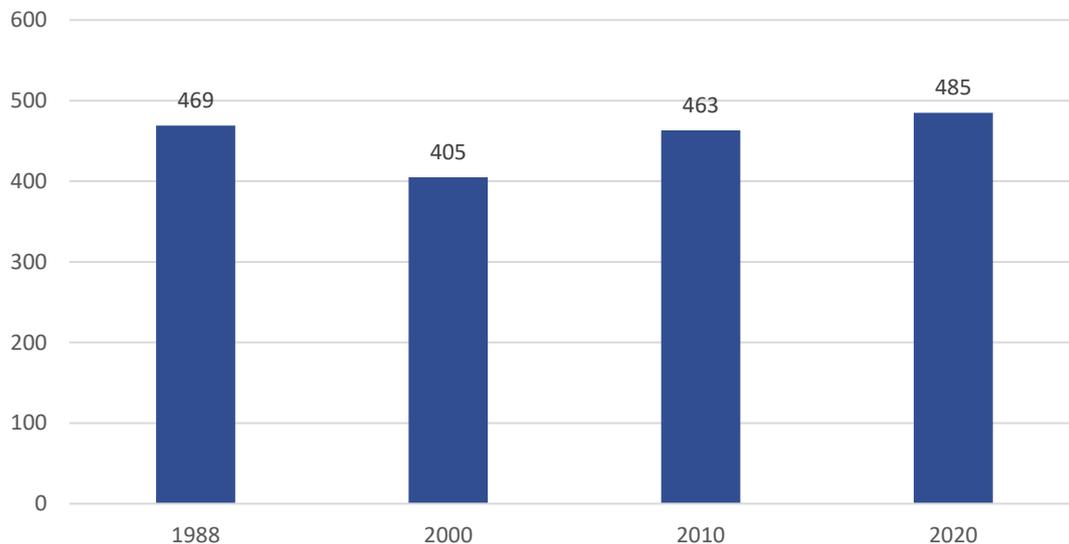
Source : Agreste 2010 et 2020

En 2020, la majorité des exploitations sont spécialisées en viticultures (12 unités). 2 exploitations sont spécialisées en grandes cultures. On retrouve une exploitation spécialisée en culture fruitières ou autres cultures permanentes, et une exploitation de polyculture et/ou polyélevage et exploitations non classées.

Il y a eu 1 disparitions d'exploitations spécialisées en grandes cultures entre 2010 et 2020.

On observe une création d'exploitations spécialisées en culture fruitières ou autres cultures permanentes entre 2010 et 2020.

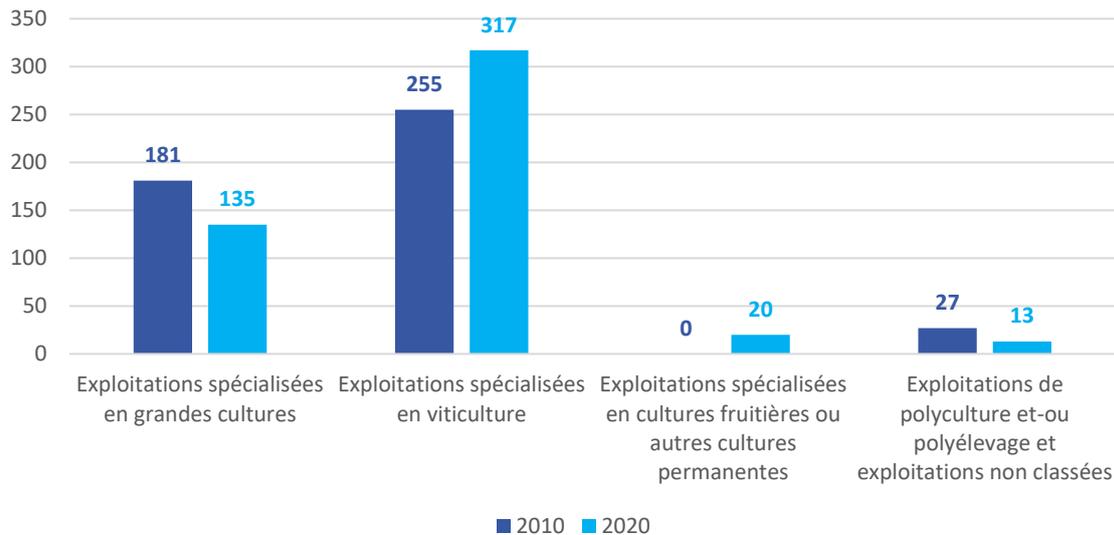
#### 5.6.2. La superficie agricole utile (SAU)



Evolution de la SAU depuis 1988

Source : Agreste 1988 à 2020

En 2020, 485 ha de superficies agricoles utiles ont été déclarés par les exploitations. La SAU a diminué dans un premier temps entre 1988 et 2000 passant de 469 ha à 405 ha. Puis on observe une croissance de la SAU entre 2000 et 2020. La surface est plus importante qu'en 1988.



Evolution de la SAU par type d'exploitation entre 2010 et 2020

Source : Agreste 2010 et 2020

Entre 2010 et 2020, on observe une baisse de la SAU utilisée par les exploitations spécialisées en grandes cultures, ce qui peut être en lien avec la disparition d'une exploitation entre 2010 et 2020. On observe une hausse de la SAU utilisée par les exploitations spécialisées en viticulture passant de 255 ha à 317 ha. On observe une hausse de la SAU lié à l'exploitation de culture fruitière ou autres cultures permanentes passant de 0 à 20 ha.

#### 5.6.3. Les unités de travail annuel (UTA)

Le secret statistique ne permet pas de connaître l'ensemble des données recensées par l'AGRESTE pour les exploitations ayant leur siège sur la commune en 2020.

Toutefois, le travail dans ces exploitations représente 15 unités d'équivalent temps plein (ETP). On est donc sur des exploitations qui génèrent globalement peu d'emplois en dehors des chefs d'exploitations, ou en tout cas sur des périodes assez courtes (la viticulture avec les vendanges nécessite par exemple des besoins saisonniers relativement importants, mais sur des périodes de 15j).

**On note un maintien de l'activité agricole sur la commune qui semble rester relativement dynamique. Au regard de ce constat, il est important de protéger l'outil agricole, et en premier lieu le foncier viticole. Lors des réunions de travail, les élus ont fait part de la difficulté que connaît l'agriculture et notamment la viticulture sur le territoire.**

#### 5.6.4. Signes de qualité et diversification

Sources : INAO, données statistiques du SRISET Occitanie

**7 indications géographiques protégées (IGP)** sont potentiellement utilisables sur la commune :

- Vins :
  - o Gard (décliné en blanc, rosé, rouge, primeur ou nouveau blanc, primeur ou nouveau rosé, primeur ou nouveau rouge) ;
  - o Pays d'Oc (décliné en blanc, gris, gris de gris, rosé, rouge, mousseux de qualité blanc, mousseux de qualité gris, mousseux de qualité gris de gris, mousseux de qualité rosé, mousseux de qualité rouge, primeur ou nouveau blanc, primeur ou nouveau rosé, primeur ou nouveau rouge, sur lie blanc, sur lie rosé, surmûri gris, surmûri gris de gris, surmûris blanc, surmûris rosé, surmûris rouge) ;



- Terres du Midi (décliné en blanc, rosé, rouge, primeur ou nouveau blanc, primeur ou nouveau rosé, primeur ou nouveau rouge) ;
- Cévennes (décliné en blanc, rosé, rouge, mousseux de qualité blanc, mousseux de qualité rosé, mousseux de qualité rouge, primeur ou nouveau blanc, primeur ou nouveau rosé, primeur ou nouveau rouge, surmûri blanc, surmûri rosé, surmûri rouge) ;
- Miel de Provence ;
- Poulet des Cévennes ou Chapon des Cévennes ;
- Volailles du Languedoc.

**5 appellations d'origines contrôlées/protégées (AOP/AOC)** sont potentiellement utilisables sur la commune :

- Duché d'Uzès ;
- Huile d'olive de Nîmes ;
- Olive de Nîmes ;
- Pélardon ;
- Taureau de Camargue.

**Le site de l'INAO a été consulté afin d'avoir la délimitation parcellaire. L'inventaire de l'état de la délimitation ne mentionne aucune parcelle classée en AOP/AOC. La délimitation est en cours d'élaboration/révision pour le Duché d'Uzès**

**Cette partie concerne uniquement l'activité agricole. Elle est complétée par une analyse sur le foncier agricole communal dans la partie 3, chapitre 6, paragraphe 2.**

## 5.7. Les activités forestières

Il n'y a pas d'activités forestières sur la commune.

## 5.8. Les activités en lien avec le tourisme

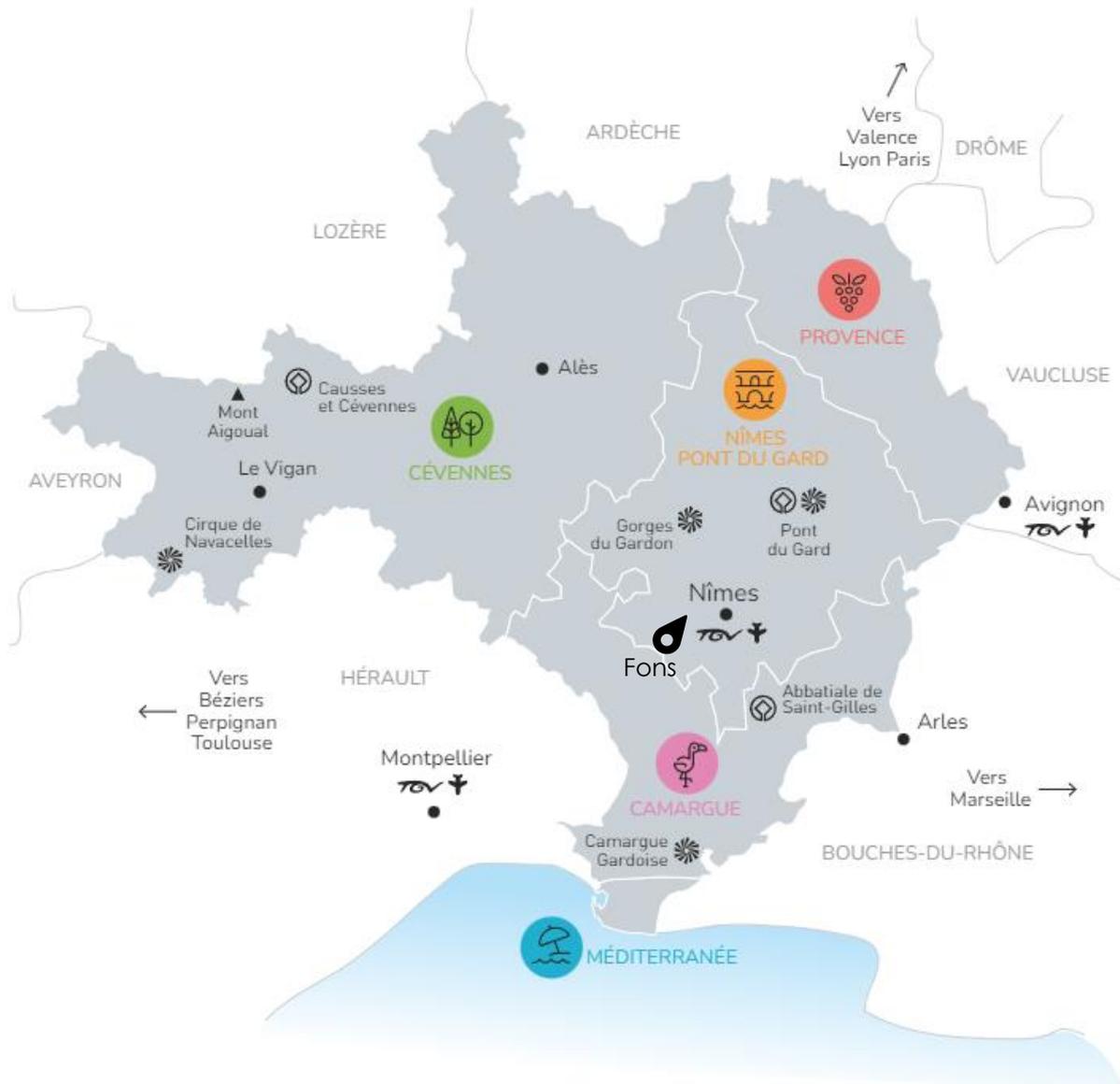
Sources : Tourisme Gard, <https://www.tourismegard.com/>, consulté le 31/07/2023  
Gard Tourisme, les chiffres clés 2022, tourisme et loisirs dans le Gard, disponible sur <https://www.protourismegard.com/uploads/2023/06/chiffres-cles-2022.pdf>, consulté le 31/07/2023

### 5.8.1. Les points d'attrait du territoire

Gajan se situe à l'interface de plusieurs lieux attractifs et touristiques avec notamment les Gorges du Gardon, Anduze et la corniche des Cévennes, la Camargue, le centre historique de Nîmes, le pont du Gard etc.

Le Gard a enregistré un record en 2022 en termes de nuitées avec 28 millions de nuitées recensées (une augmentation de 18% par rapport à 2021), et 3,7 millions de visiteurs dans les sites et monuments. Le pont du Gard ou bien les arènes de Nîmes sont les sites touristiques attirants le plus.

Le cadre naturel dans lequel s'inscrit le village permet aussi de faire de nombreuses balades et randonnées notamment dans les garrigues. Les bois des Lens à proximité de Gajan est également réputé pour ces carrières exploitées depuis l'Antiquité. La commune présente également une proximité avec les garrigues, présentant un nombre important de chemins pédestres. La commune possède également un patrimoine historique et architectural intéressant notamment avec un monument historique qui est le logis seigneurial. Ce patrimoine est mis en valeur avec un parcours du patrimoine.



Les sites touristiques du Gard

Source : Gard Tourisme

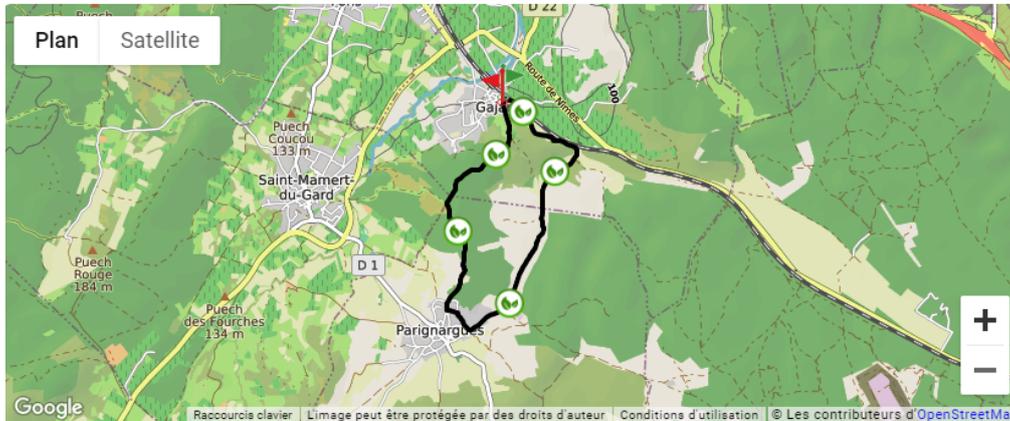
### 5.8.2. Les activités touristiques

La commune dispose d'un cadre paysager proche permettant de nombreuses balades à pied, à vélo ou à cheval, notamment avec les bois de Lens. Gajan dispose d'un potentiel pour l'aménagement d'espaces récréatifs de plein air, de randonnées à pied et VTT, en lien avec un réseau d'itinéraires organisé à l'échelle de la Communauté de Communes. Le Conseil Général du Gard a organisé et balisé un réseau d'environ 190 km de sentiers et de chemins qui peuvent être parcourus à pied, à cheval ou en VTT. Des circuits commentés ont fait l'objet d'un carto-guide, disponible dans les commerces et offices de tourisme. Des plus, un itinéraire cyclo-découverte « Boucle le Gardonnenque » de 15 km à vélo a été mis en place par la métropole de Nîmes et traverse la commune.

Le Conseil Général du Gard a organisé et balisé un réseau d'environ 190 km de sentiers et de chemins qui peuvent être parcourus à pied, à cheval ou en VTT. Des circuits commentés ont fait l'objet d'un carto-guide, disponible dans les commerces et offices de tourisme.



Le GR63 d'Avignon (Vaucluse) au col de la Cabane-Vieille (Gard) traverse le sud de la commune. Celui-ci est repéré dans le plan départemental de itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR)



Randonnée, Boucle de Gajan à Parignargues par les bois

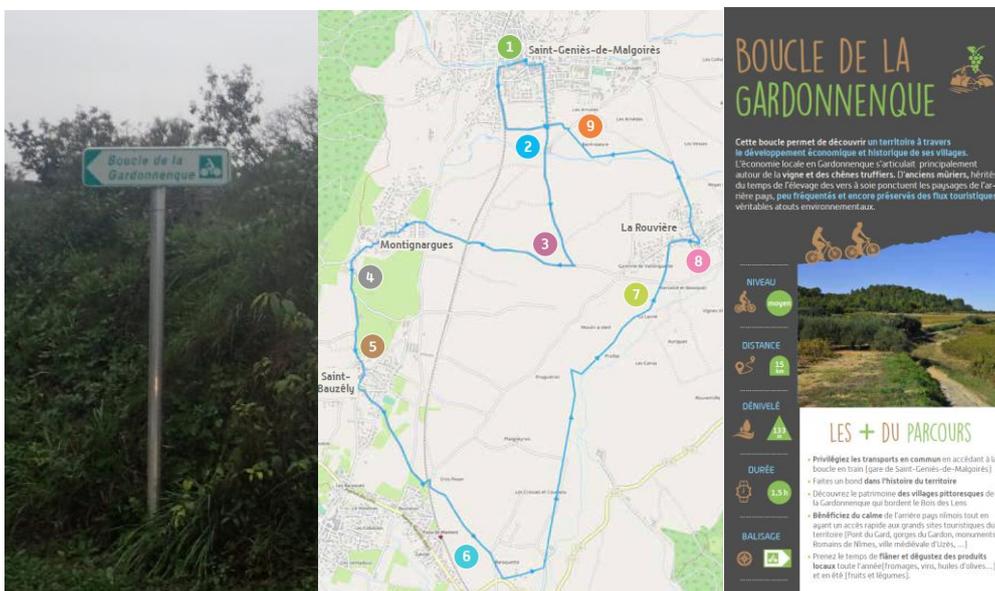
Source : Decathlon-outdoor



GR63 de Villeneuve-lez-Avignon au Col de la Cabane-Vieille

Source : GR-Infos

Un itinéraire cyclo-découverte « Boucle le Gardonnenque » de 15 km à vélo a été mis en place par la métropole de Nîmes et traverse la commune.





### Boucle de la Gardonnenque

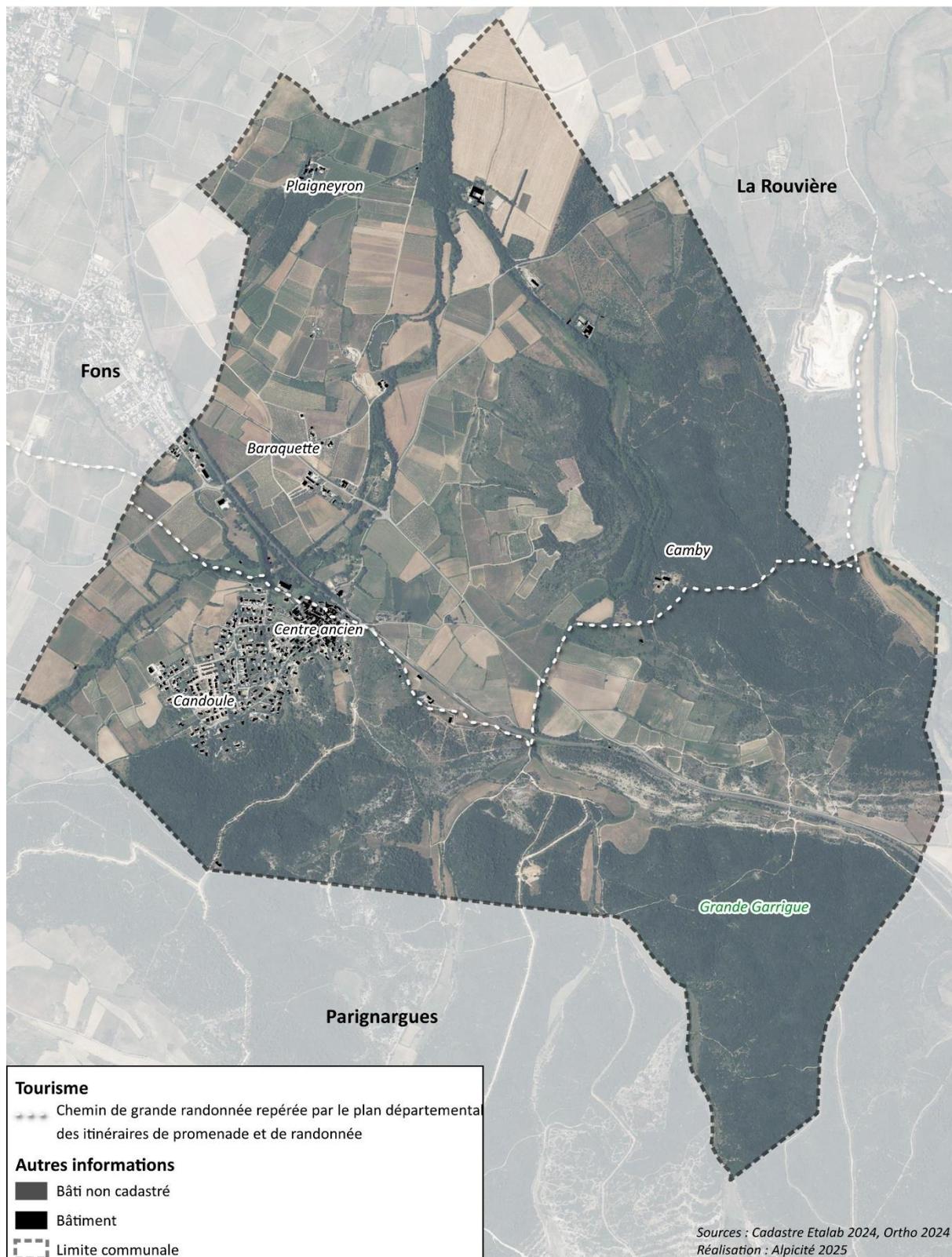
Source : PETR Garrigues et Costières de Nîmes

L'économie agricole pourrait par ailleurs être le support d'un développement touristique renouvelé. Le territoire dominé par la viticulture, des projets d'œnotourisme pourrait s'y développer. Le secteur Gardonnenque bénéficie d'une AOC viticole : Duché d'Uzès, officiellement reconnue par l'Institut national de l'origine et de la qualité en juillet 2013.

De plus, les fêtes votives se succèdent du printemps à l'automne et rappelle la tradition taurine du territoire.



**Tourisme : Grande randonnée**



**5.8.3. Les hébergements touristiques**

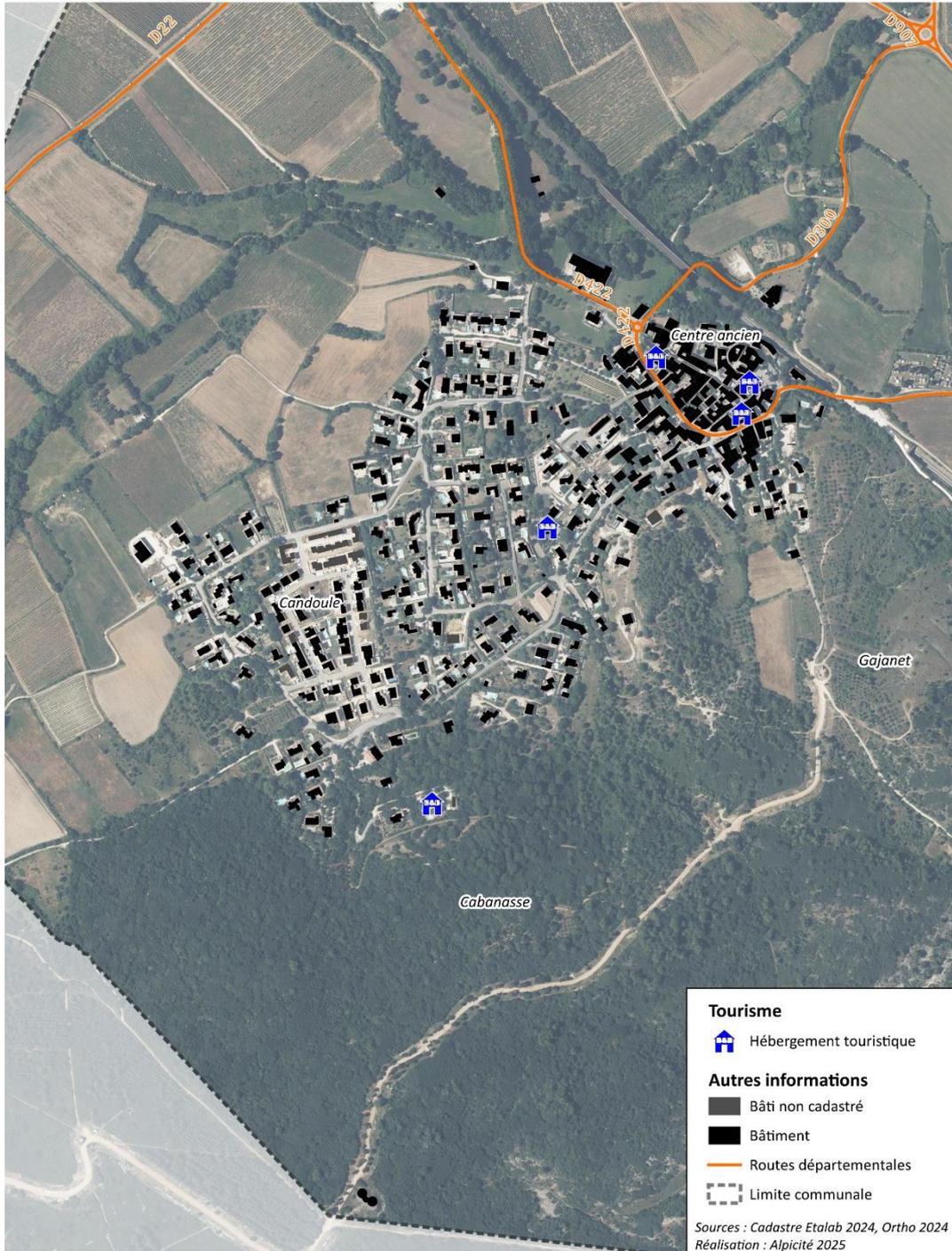
La commune dispose en 2025 de peu d'hébergements touristiques. Elle compte 8 hébergements touristiques :

- Une chambre d'hôtes à l'est de la commune. Celle-ci est composée de trois chambres et dispose d'un spa, sauna et piscine ;
- 6 hébergements touristiques C2C (Airbnb) principalement des meublés sont également présents sur la commune, avec notamment des maisons avec piscines.

0 100 200 m



### Hébergement touristique en 2025



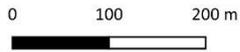
## 6. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

L'analyse des équipements du territoire, en particulier les équipements structurants permet de discerner des effets de centralités, d'identifier les polarités de déplacements et d'anticiper sur

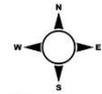


les besoins futurs de la commune, en confrontant l'offre d'équipement actuelle avec une analyse de la dynamique démographique.

La commune de Gajan possède plusieurs équipements communaux permettant une vie locale, liés à l'éducation, les loisirs, la culture. Cela répond aux besoins de la population, principalement des familles avec enfants et correspond à la taille de la commune. Cependant, la commune reste dépendante des communes plus polarisantes et regroupant les équipements, notamment Saint-Geniès-de-Malgoirès, la Calmette et Nîmes.



### Equipements



## 6.1. Les équipements de services publics

La commune de Gajan dispose des équipements de services publics suivants :

- La mairie ;
- Un cimetière ;
- Le hangar communal (services techniques) ;

La commune dispose d'équipements de services publics, cependant cela est en relation avec sa taille et la proximité avec les communes proches en disposant.



Mairie de la commune

Source : Alpicité, 2023

## 6.2. Les équipements culturels

Concernant les équipements culturels, la commune a un foyer communal, « La Davalade ». La salle accueille également une bibliothèque. De plus, une ludothèque itinérante « La Roulotte » est présente une fois par semaine sur la commune.



Salle polyvalente La Davalade

Source : Alpicité, 2023

### 6.3. Les équipements sportifs

Les équipements sportifs sur la commune sont principalement à destination des enfants. En effet, la commune dispose de deux aires de jeux pour enfants, d'un terrain de sports (basket) et d'un stade.

La commune a également un projet de réalisation d'un city stade.



Aire de jeux

Source : Alpicité, 2023

### 6.4. Les équipements enfance et petite enfance

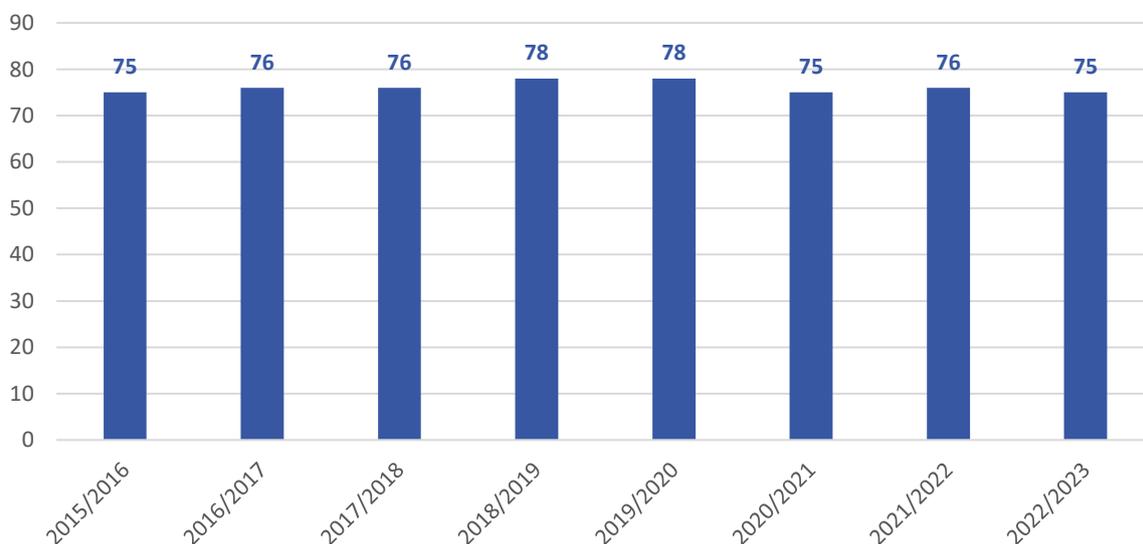
La commune dispose d'une école primaire.

Elle fait partie d'un regroupement pédagogique intercommunal (RPI) entre les communes de Fons, Gajan et Saint-Bauzély. Ce RPI est géré par le SIRP (Syndicat intercommunal de regroupement pédagogique). Il est en charge de l'accueil périscolaire, de la restauration et du transport scolaires.

Le SIRP a été créé en avril 2024 suite à la volonté des élus des 3 communes d'avoir une structure pour la gestion de la maternelle et des 3 écoles primaires.

Les élèves en maternelles vont sur la commune de Fons.

L'effectif d'élèves de l'école de Gajan est stable autour de 75/80 élèves (Cp/CE1 et CE2).



Effectif d'élèves à Gajan

Source : Données communales

De plus, les enfants habitants Gajan sont rattachés au collège de Saint-Geniès-de-Malgoirès. Les lycéens sont rattachés au lycée de Nîmes.

Il n'y a pas de crèche sur le territoire communal, 3 crèches sont à proximité de la commune à Parignargues, à Saint-Geniès-de-Malgoirès et à Sainte-Anastasie.

On retrouve également 1 micro-crèche à Moulézan.

## 6.5. Les équipements et services publics non présents

Les principaux équipements non présents sont assurés dans les communes suivantes :

Équipement	Localisation	Distance
Collège	Saint-Geniès-de-Malgoirès	5 km
Lycée	Nîmes	16 km
Bureau de poste	Saint-Geniès-de-Malgoirès – La Calmette	6 km
Caserne de pompiers	Saint-Geniès-de-Malgoirès	5 km
Hôpital	Nîmes	16 km

## 6.6. Les associations

La commune compte 7 **associations** (sports, activités culturelles) avec environ 100 adhérents. Le foyer socio-culturel permet la réunion des associations et le stockage du matériel.

**Il n'y a pas de polarisation des équipements, ils sont répartis sur la totalité de l'espace urbain de la commune.**

## Ce qu'il faut retenir...

### LES ATOUS

Une augmentation du nombre d'actifs ;  
Une agriculture dynamique ;  
Des équipements adaptés à la taille de la commune ;



### LES FAIBLESSES

Des actifs de la commune qui travaillent très majoritairement à l'extérieur de la commune ;  
Une augmentation du chômage  
Des mouvements pendulaires importants ;  
Une offre de proximité limitée (peu/pas de commerces, services).



### Les enjeux de demain...

- ↳ Maintenir et développer l'offre d'équipement présente sur le territoire notamment à certains besoins spécifiques ;
- ↳ Développer l'offre de proximité ;
- ↳ Favoriser le maintien des activités agricoles sur le territoire ;
- ↳ Connecter les équipements extérieurs à la commune mais proche avec le territoire, sans recourir à la voiture individuelle.

# CHAPITRE 5 : DEPLACEMENTS

## 1. LES DOCUMENTS DEPARTEMENTAUX

### 1.1. Schéma départemental des mobilités du Gard

Source : Synthèse, Schéma départemental des mobilités du Gard.

Le département du Gard ne détient plus de compétences en matière de mobilité. Cependant, il est gestionnaire d'un réseau routier important. C'est pourquoi le schéma des mobilités du département du Gard propose une déclinaison de l'action départementale en matière de mobilité selon 4 grandes missions :

- **Aménager les grandes infrastructures de mobilité** en construisant des ouvrages ou équipements qui permettent de relier les pôles urbains, les bassins d'emplois et les pôles économiques du territoire aux grandes infrastructures de mobilité (réseaux autoroutiers et ferrés) ;
- **Exploiter, entretenir et gérer le patrimoine routier**, en mettant en place une politique d'entretien pour assurer une bonne gestion du patrimoine des routes, des voies vertes, et des ouvrages d'art en privilégiant les opérations programmées et en évitant les réhabilitations d'urgence ;
- **Moderniser et sécuriser les déplacements quotidiens** en modernisant et sécurisant l'accès aux bassins d'emplois notamment ;
- **Créer un réseau d'itinéraires cyclables structurant le territoire départemental** en déployant un réseau de véloroutes et voies vertes, améliorant l'accès des collèges à vélo, accompagnant la réalisation d'aménagements cyclables pour le quotidien, valorisant des itinéraires cyclotouristiques et cyclosportifs et en accompagnant et le développement du pôle vélo de Méjannes-le-Clap.

### 1.2. Le règlement départemental de voirie du Gard

Source : Règlement départemental de voirie du Gard, 30/06/2023.

Le département du Gard a adopté un nouveau règlement départemental de voirie le 30 juin 2023. Le règlement fixe l'étendue des obligations du Conseil départemental 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 Conseil départemental souhaite voir appliquer pour la gestion de son domaine routier.

Le règlement hiérarchise la voirie départementale en 3 catégories :

- **Les voies structurantes** composent les grands axes et les grands itinéraires du département. Elles assurent la continuité des liaisons à grande distance à partir des routes nationales et des autoroutes, et pour certaines d'entre elles, dans un dispositif structurant, les contournements des agglomérations les plus importantes. Elles drainent des trafics importants ;
- **Les voies de liaison** sont les routes départementales qui assurent les liaisons moyenne distance à travers tout le département. Elles assurent l'accessibilité et la desserte des pôles économiques et touristiques ainsi que celle de la plupart des villes de moyenne importance. Elles complètent de façon cohérente le maillage routier structurant et leur trafic est toujours significatif ;

- **Les voies de proximité** sont les voies d'accès et de desserte locale définies au SRD 2002. Ces voies permettent d'accéder à des chefs-lieux des communes du département et aux lieux dits et ont pour certaines d'entre elles un rôle touristique prépondérant.

Le règlement détermine une marge de recul par rapport à l'axe en fonction du classement de celui-ci :

Routes à Grande Circulation	Réseau structurant	Réseau de liaison
<p>Référence loi Barnier n°95-101 du 2 février 1995</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</p> <p>(15 m en zone de montagne)</p>	<p>25 m par rapport à l'axe de la chaussée</p> <p>(15 m en zone de montagne)</p>

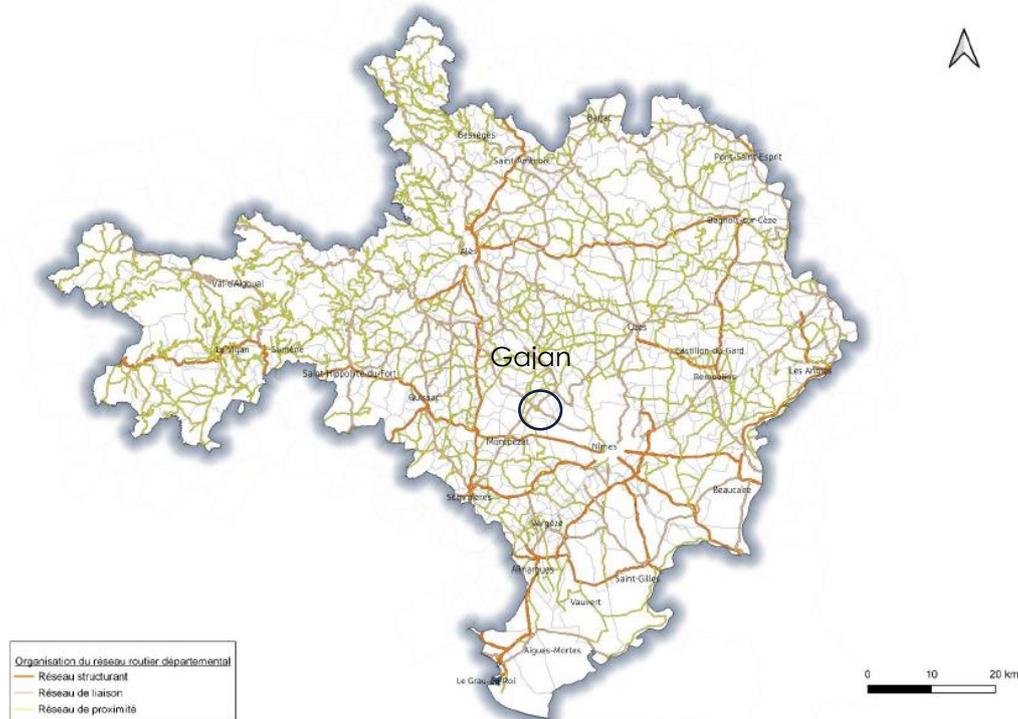
Réseau de proximité	Voies vertes
<p>15 m par rapport à l'axe de la chaussée</p> <p>(10 m en zone de montagne)</p>	<p>15 m par rapport à l'axe de la chaussée</p> <p>(10 m en zone de montagne)</p>

*Marge de recul en fonction du classement de route départementale*

*Source : Règlement départemental de voirie du Gard.*

6 routes départementales à Gajan sont repérées par le règlement départemental du Gard :

- Les **RD22 et RD907** repérées comme participant au réseau de liaison ;
- Les **RD300 et RD422** repérées comme participant au réseau de proximité.



*Carte du réseau routier départemental*

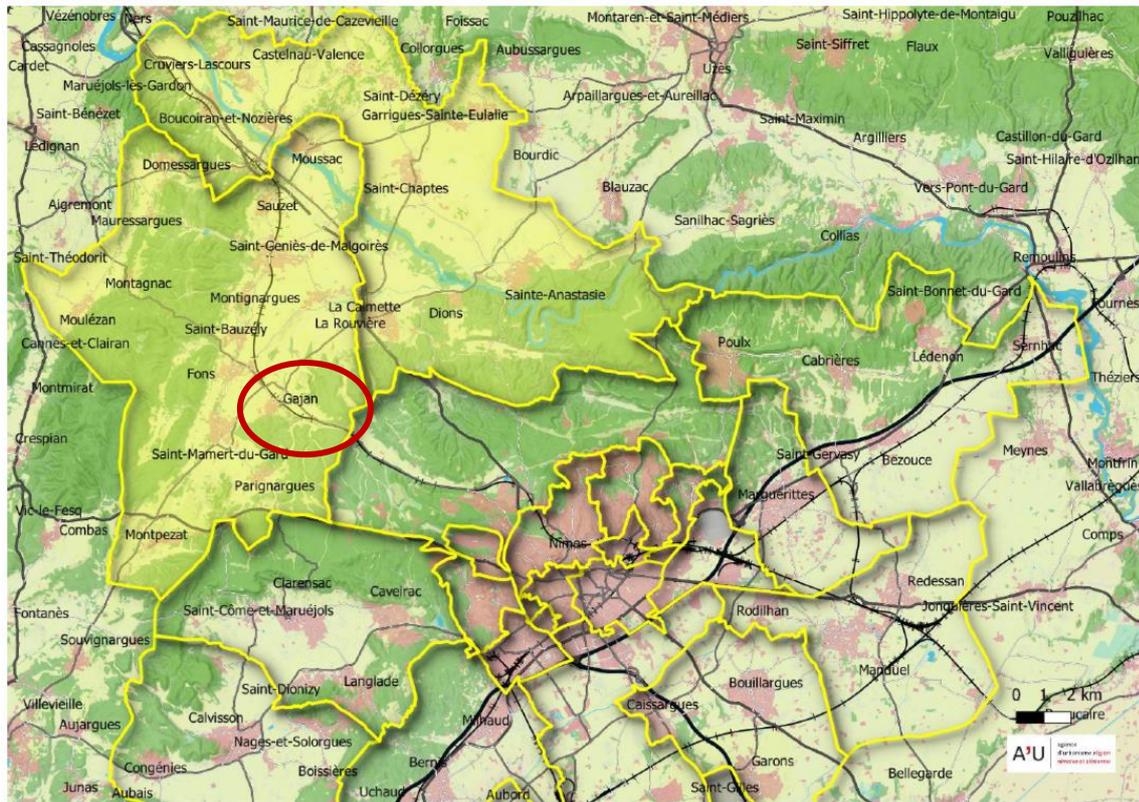
*Source : Règlement départemental de voie du Gard*

## 2. LA REPARTITION DES DEPLACEMENTS...

### 2.1. ... à l'échelle intercommunale

Sources : Plan de mobilité Nîmes Métropole 2030 Commission géographique, Secteur Gardonnenque, agence d'urbanisme région nîmoise et alsésienne, 1<sup>er</sup> décembre 2021

La métropole de Nîmes a effectué une enquête ménages/déplacements en 2015. Le territoire de la Gardonnenque a été divisé en deux secteurs : Gardonnenque est et Gardonnenque ouest. Gajan fait partie du secteur Gardonnenque ouest.



Secteur d'études Gardonnenque

Source : Plan de mobilité-Commission géographique-1<sup>er</sup> décembre 2021, agence d'urbanisme région nîmoise et alsésienne.

L'étude fait ressortir que 74 % des déplacements sont réalisés en voiture particulière, 18 % à pied et 5 % en transports collectifs. Ce sont les scolaires et étudiants qui privilégient la marche et les transports en commun.

Le secteur de la Gardonnenque ouest enregistre 34 290 déplacements quotidiens : 49 % internes et 51 % sont des déplacements avec d'autres secteurs de l'aire urbaine.

Les déplacements se font essentiellement vers 4 secteurs :

- Nîmes sud avec 2 430 déplacements tous motifs et 720 pour le travail ;
- Nîmes centre élargi avec 2 150 déplacements tous motifs et 810 pour le travail ;
- Gardonnenque est avec 1 800 déplacements tous motifs et 340 pour le travail ;
- CHU Saint-Cézaire avec 1 300 déplacements tous motifs et 540 pour le travail.

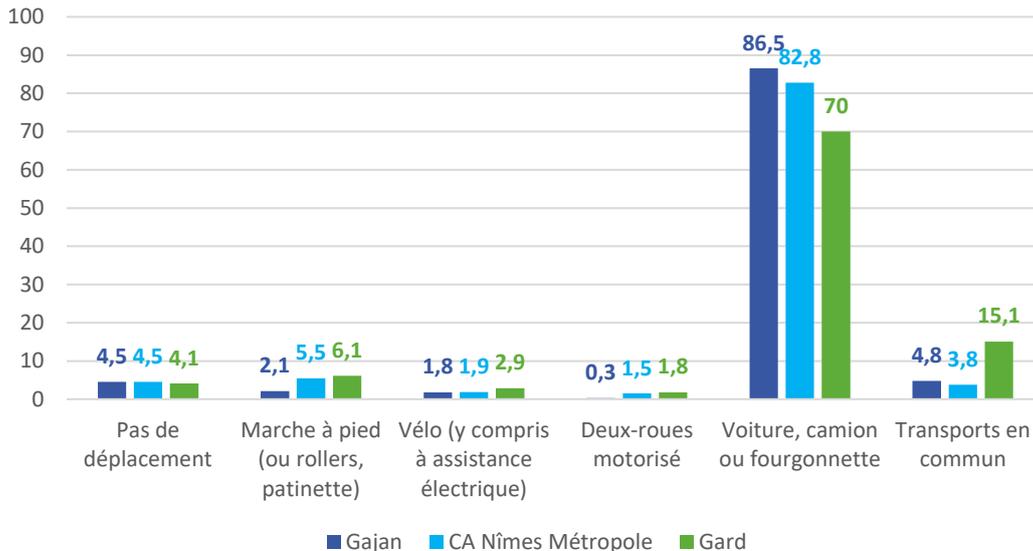
### 2.2. à l'échelle communale

Selon l'INSEE, à Gajan, les déplacements domicile/travail en 2021 sont réalisés à 86,5 % en voiture, camion ou fourgonnette. De plus, toujours selon l'INSEE, 97,7 % des ménages possèdent

au moins une voiture dont 61,2 % possédant 2 voitures ou plus. Enfin, comme nous l'avons vu précédemment 86,5 % des actifs travaillent dans une commune autre que la commune de résidence.

Les déplacements réalisés en voiture, camion ou fourgonnette sont plus représentés à Gajan que sur la communauté d'agglomération ou du département, cela s'explique notamment par le caractère rural de la commune, et le manque de transport en commun, même si l'on note la présence de la gare à proximité, sur la commune voisine de Fons à 1,5 km.

Les transports en commun sont peu utilisés avec seulement 4,8 % des déplacements domicile/travail réalisés, ce qui est très faible. La part est inférieure à la communauté d'agglomération et largement inférieure au département.



*Part des moyens de transports utilisés pour les déplacements domicile/travail en 2021 sur la commune de Gajan*

*Source : INSEE, RP2021 exploitations principales, géographie au 01/01/2024*

**Ainsi, le voiture individuelle est surreprésentée dans les déplacements quotidiens sur la commune de Gajan et plus généralement sur la communauté d'agglomération. La part des déplacements en transports en commun reste marginale. Il y a un enjeu sur une moindre utilisation de la voiture sur le territoire, avec un développement qui doit aussi être corrélé au transport en commun et notamment en lien avec la gare ferroviaire sur la commune de Fons.**

### 3. LE RESEAU ROUTIER ET VIAIRE

#### 3.1. La voirie

Le réseau routier de la commune est structuré autour de **plusieurs routes départementales traversant la commune** :

- **la RD907**, traversant la commune selon un axe est-ouest. Elle permet à l'est un accès direct à Nîmes. Elle permet à l'ouest de rejoindre Fons, Montagnac puis de rejoindre les Cévennes ;
- **la RD22** traversant la commune du nord au sud, permettant de rejoindre La Rouvière au nord puis la zone d'activité de la Calmette et l'échangeur permettant un accès direct sur la N106 afin de rejoindre Nîmes ou Alès ;

**Le réseau départemental rend accessibles aisément les communes proches et notamment Nîmes, La Calmette et Alès.**

Le réseau interne est structuré autour **de 2 départementales** :

- **la RD422** traversant le centre ancien elle connecte la RD907 et la RD22 ;
- **la RD300** connectant le centre ancien à la RD22.

On retrouve également plusieurs voies qui connectent les habitations aux routes départementales :

- au sud ouest, le chemin des sources permet de desservir les quartiers et se connecte au chemin de Candoule ;
- au nord ouest, le chemin de Candoule permet de desservir les habitations des quartiers et se connecte au chemin des sources ;
- à l'ouest, le chemin du Mazet connecte le chemin des Sources à celui de Candoule selon un axe nord-sud.

Ces chemins sont étroits et présentent des enjeux d'élargissements et de sécurisation.

À partir de celles-ci, des voies tertiaires ce sont créées au fur et à mesure du développement de la commune, sans réelle logique d'ensemble. De ce fait, de nombreuses impasses existent et mettent en avant des enjeux en matière d'accessibilité.

Par ailleurs, les autoroutes les plus proches sont :

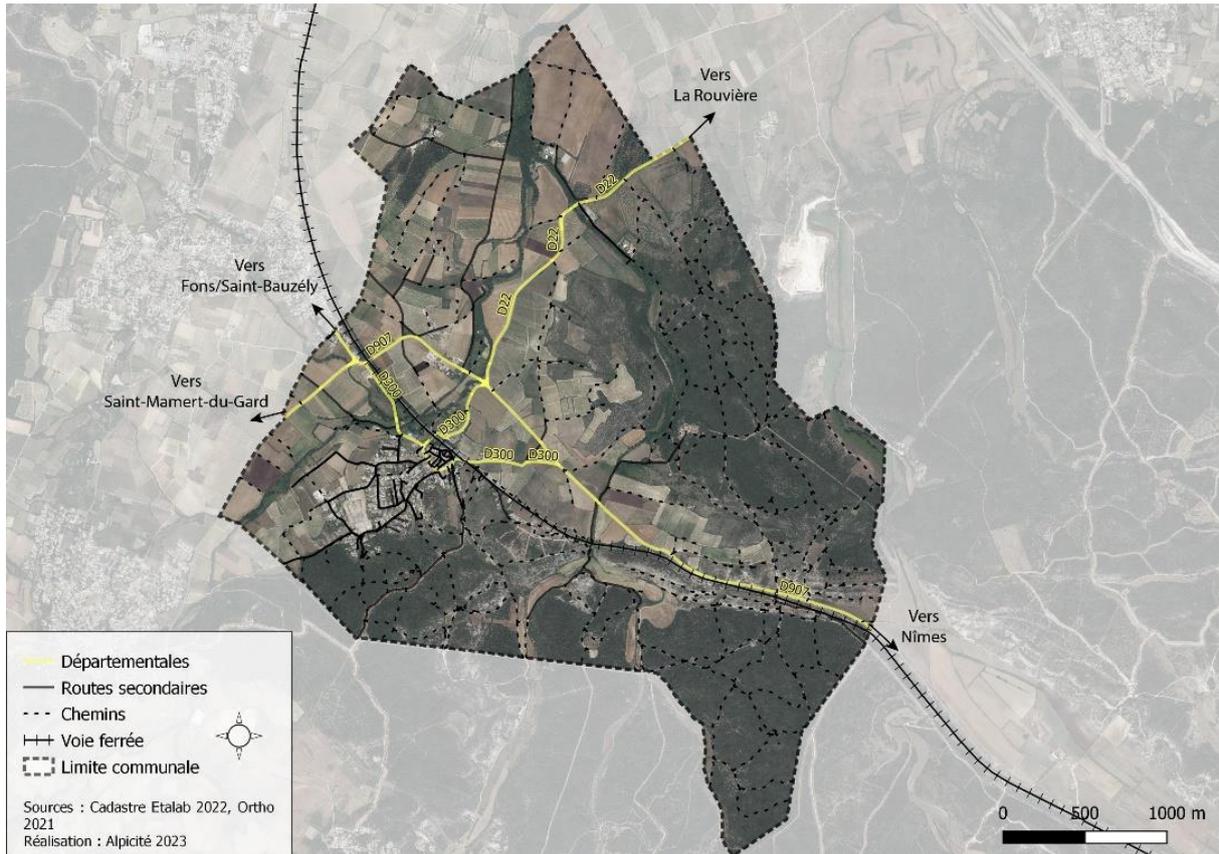
- **L'autoroute A9**, dite La Languedocienne (entre la ville d'Orange et l'échangeur de l'A61 au niveau de Narbonne) et La Catalane (de l'A61 à la frontière espagnole). Elle est accessible à partir de l'échangeur à Saturargues (péage de de Nîmes Ouest sortie n°25) à environ 30 min. Elle relie Orange à Perpignan, en passant par Nîmes, Montpellier, Béziers et Narbonne. Elle se termine à la frontière espagnole, au Perthus ;
- **L'autoroute A54** à environ 30 min qui relie Nîmes à Salon-de-Provence (et donc Aix-en-Provence, puis Marseille).

<i>Pôles de proximité</i>	<i>Distance en voiture</i>	<i>Temps en voiture</i>
<b>Saint-Geniès-de-Malgoirès</b>	7 km	10 min
<b>La Calmette</b>	6 km	7 min
<i>Cœur d'agglomération</i>	<i>Distance en voiture</i>	<i>Temps en voiture</i>
<b>Nîmes</b> (préfecture du Gard)	16 km	25 min
<i>Autres polarités d'agglomération (régional)</i>	<i>Distance en voiture</i>	<i>Temps en voiture</i>
<b>Alès</b>	33 km	30 min
<b>Montpellier</b> (Pôle régional Occitanie)	57 km	1h10
<b>Avignon</b>	63 km	1h00
<b>Aix-en-Provence</b>	122 km	1h35
<b>Marseille</b>	135 km	1h45

*Distance et temps de trajet des villes à proximité de la commune de Gajan en véhicule motorisé*

*Source : Google Maps*

La commune dispose d'une proximité avec plusieurs villes, d'abord Nîmes et Alès, également Montpellier et Marseille. La ville de Montpellier n'étant qu'à une heure de trajet des relations quotidiennes, par exemple domicile/travail, peuvent exister entre Gajan et Montpellier. Au regard de ce maillage Gajan dispose d'une position assez préférentielle entre différents pôles d'emplois proches (Nîmes / Alès) ou plus lointain (Montpellier, ...).



Réseau routier de Gajan

Source : Alpicité, 2023

### 3.2. Covoiturage

Aucune aire de covoiturage n'existe sur la commune de Gajan.

### 3.3. Le stationnement automobile

La commune de Gajan comptabilise des places de stationnements principalement autour du centre ancien et des équipements. L'intégralité de ces dernières est gratuite. Le stationnement est organisé principalement autour de parkings, mais on observe également du stationnement sur chaussée.

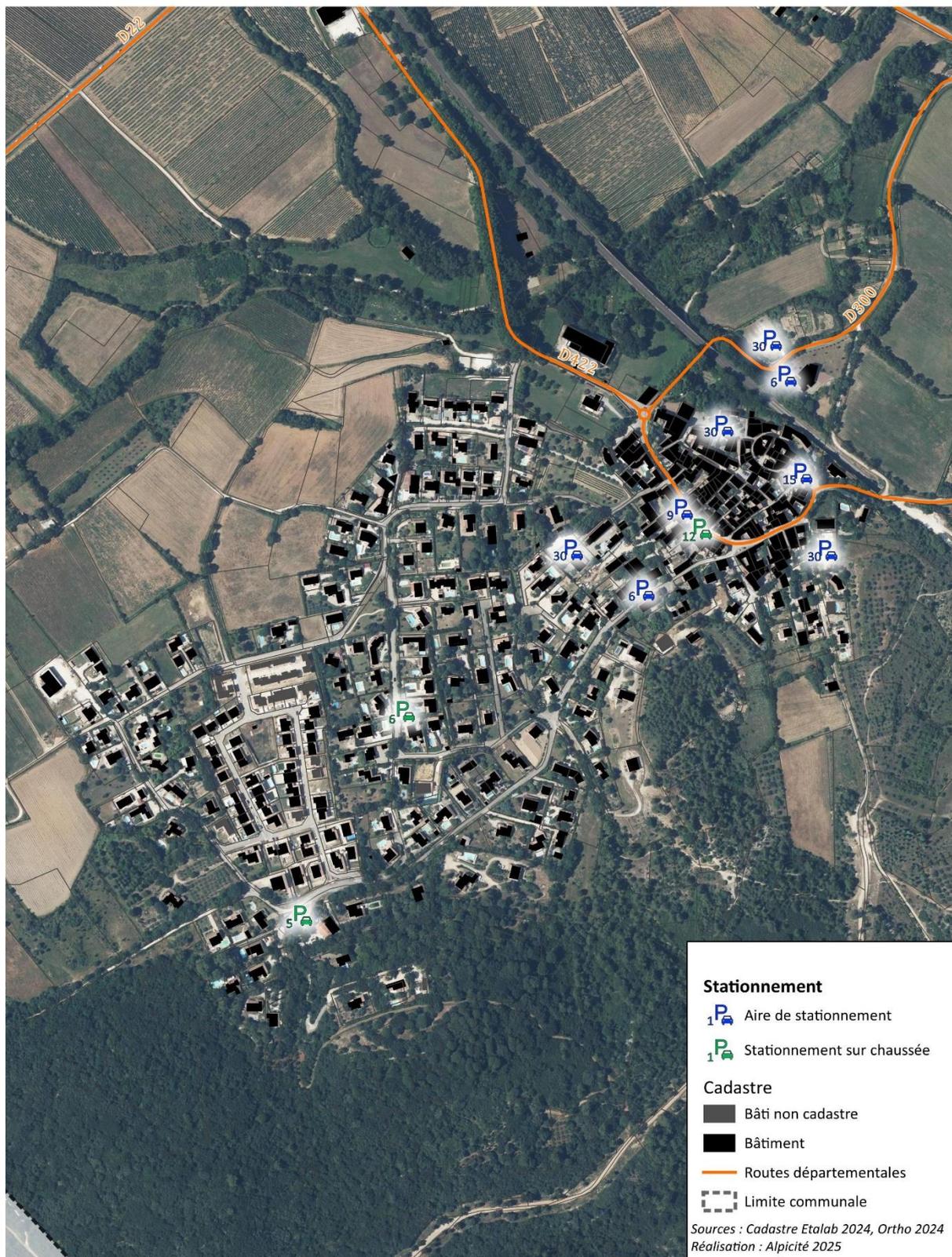
La capacité de stationnement des véhicules motorisés sur la commune de Gajan est de 179 places, l'ensemble du parc est gratuit et est répartie de la manière suivante :

Localisation	Nombre de places	Dont places réservées aux personnes à mobilité réduite	Régime (gratuit, payant, disque)
Place de la Mairie	9	1	Gratuit
Avenue du Griffé	12	0	Gratuit
Places des écoles	30	1	Gratuit
Place de la Glacière	30	1	Gratuit
Place Porte de France	15	0	Gratuit
Parking Gajane	30	0	Gratuit
Chemin du Mazet	6	0	Gratuit
Chemin des Sources	11	0	Gratuit
Foyer La Davalade	36		Gratuit
<b>TOTAL :</b>	<b>179</b>	<b>3</b>	Gratuit

0 100 200 m



### Stationnement automobile en 2025





Place de la porte de France

Source : Alpicité, 2023



Place de la Glacière

Source : Alpicité, 2023

Le stationnement est principalement situé près du centre-bourg à proximité des équipements (école, mairie). On retrouve la présence de places ponctuelles le long des voies. Il y a peu de place au sein des quartiers résidentiels.

Les problématiques de stationnements identifiées différentes selon que l'on soit dans le centre ou dans les quartiers périphériques. En effet, des difficultés de stationnement avec un nombre important de stationnements « sauvages » ont été identifiées dans le centre-bourg. En ce qui concerne les zones périphériques, le stationnement se fait principalement sur voie privée.

### 3.3.1. Capacité de mutualisation

Aucun potentiel de mutualisation n'a été identifié sur la commune.

### 3.3.2. Borne de recharge pour véhicules électriques

La commune ne dispose pas de borne de recharge pour véhicules électriques.

## 3.4. Les bus et les cars

### 3.4.1. Les cars régionaux

En 2025, aucune ligne de bus régionale ne dessert Gajan. Cependant deux lignes de bus du réseau régional « LiO » desservent les communes de Fons et de La Calmette :

- La ligne 112 reliant Saint-Jean-du-Gard > Nîmes avec un arrêt à Fons. La ligne possède une fréquence de passage assez importante, avec environ 6 passages / jour (aller-retour) de 7H30 à 19H00 du lundi au vendredi, et plusieurs fois les samedis, dimanches et jours fériés ;
- La ligne 114 reliant Alès > Nîmes avec un arrêt à La Calmette. La ligne possède une fréquence de passage assez importante, avec environ 6 passages / jour (aller-retour) de 6H30 à 18H30 du lundi au vendredi, et plusieurs fois les samedis, dimanches et jours fériés.

Le dernier retour depuis Nîmes est relativement tôt (18h10) pouvant être une contrainte pour les travailleurs.

Le bus met environ 40 minutes à rejoindre Nîmes gare.

### 3.4.2. Les bus et navettes urbaines

La commune est desservie par le réseau de bus de l'agglomération Nîmoise « Tango ». **2 lignes de bus** desservent la commune :

- **Ligne 804-A** : Moulézan<>Nîmes
- **Ligne 804-B** : Maressargues <>Nîmes

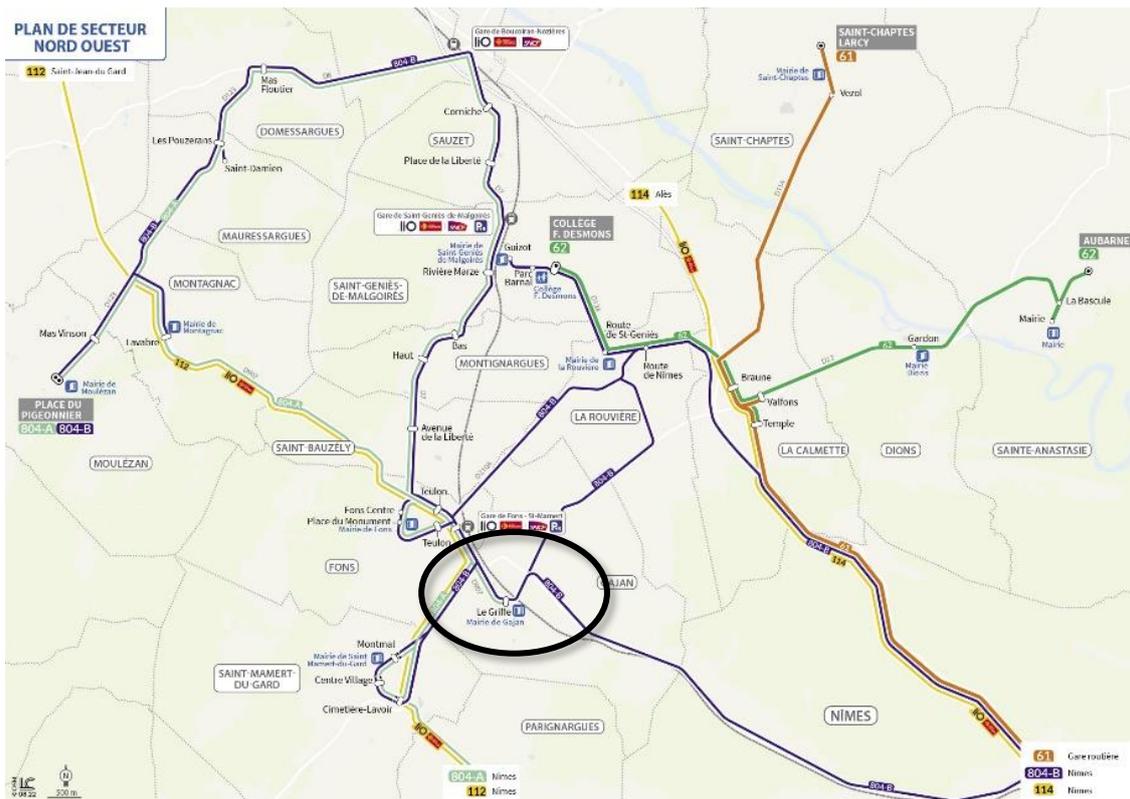
Les lignes ne circulent pas pendant les vacances scolaires.

La commune dispose d'un seul arrêt sur la commune celui-ci est sur l'avenue du Griffé à proximité de la mairie..

Ce réseau de transport sert principalement à desservir les lycées de la ville de Nîmes (lycée Albert Camus) et à se rendre à Nîmes, elle est donc majoritairement utilisé par les étudiants et les actifs. Les lignes permettent également de rejoindre la gare de Saint-Geniès-de-Malgoirès et Fons uniquement à partir de 12h. Il n'est pas possible de rejoindre ces gares en bus Tango le matin.

**Les lignes possèdent de faibles fréquences de passage :**

- Ligne 804-A : 1 le matin en direction de Nîmes et 3 en soirée en direction de Maressargues.
- Ligne 804-B : 2 le matin en direction de Nîmes et 3 en soirée en direction de Maressargues.



Plan du réseau « Tango » sur le secteur Nord Ouest

Source : tangobus.fr



Arrêt de bus

Source : Alpicité, 2023

De plus, deux lignes de transports scolaires (802-2) sont présente sur le territoire :

- **Ligne 802-1** : Gajan > Saint-Géniès-de-Malgoirès, desserte du collège de Saint-Géniès de Malgoirès ;
- **Ligne 802-2** : Desserte des écoles de Fons, Gajan et Saint-Bauzély.

#### 3.4.3. **Transport à la demande**

Le réseau Tango propose également un transport à la demande « AlloBus » pour certains secteurs de Nîmes Métropole. Ce service est disponible pour le secteur de Leins Gardonnenque depuis septembre 2023.

Le service fonctionne du lundi au samedi de 8h30 à 12h et de 12h45 à 16h.

Afin de bénéficier d'AlloBus, il faut réserver un transport au minimum 2 h avant le départ. Le déplacement s'effectue avec les titres de transport Tango (pass, abonnements...), il est possible d'acheter un titre de transport auprès du conducteur.



Source : Guide AlloBus, Nîmes Métropole

## 4. LE RESEAU FERROVIAIRE

### Il n'y a pas de gare ferroviaire sur le territoire communal.

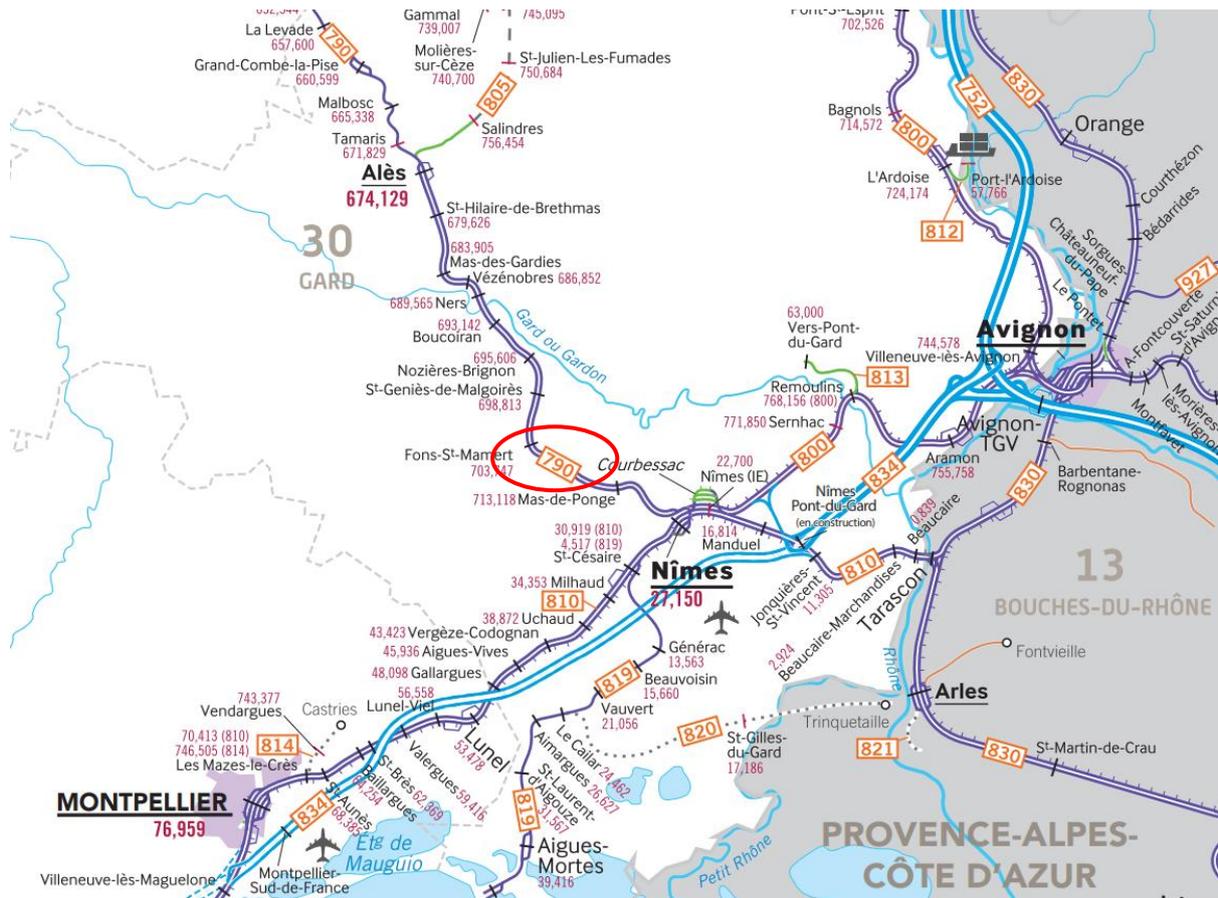
La gare ferroviaire la plus proche se trouve sur la commune de Fons à 1,5 km et à 3 min en voiture (8 min en vélo).

Cette gare constitue aussi un pôle d'échange multimodal (PEM).

La ligne Nîmes > Alès > Clermont-Ferrand/Marvejols et Marvejols/ Clermont-Ferrand > Alès > Nîmes, dessert Nîmes centre en seulement 13 min (depuis Fons) avec plusieurs trajets par jour. Le prix du trajet est à partir de 1€ pour Nîmes. La ligne dessert Alès en 25 min depuis Fons.

Depuis Nîmes-centre, des correspondances sont possibles pour Paris-gare de Lyon (en seulement 3H) et d'autres grandes villes comme Marseille, Montpellier... Également, des navettes relient la gare de Nîmes à l'aéroport.

Lors de l'enquête mobilité réalisée en février/ mars 2023, des problématiques de fréquence de bus et de correspondances/coordination avec le réseau ferroviaire ont été soulevées.



Carte du réseau ferroviaire régional

Source : SNCF Réseau, 2023

Gajan est desservie par une ligne de bus qui permet de relier les gares voisines. Le réseau de transports en commun est peu développé, et/ou présente des problèmes d'efficacité qui limitent a priori pour le moment son utilisation, en particulier dans des déplacements réguliers, ce qui explique cette sous-utilisation avec seulement 4,8 % des déplacements domicile/travail réalisé en transports en commun.

## 5. LE RESEAU AERIEN

La commune présente une proximité avec plusieurs aéroports ayant des vols nationaux et internationaux :

- L'aéroport de Nîmes Alès Camargue Cévennes à seulement 33 km, proposant plusieurs vols en Europe (Bruxelles, Londres, Edimbourg, Dublin, Porto) et au Maroc avec Marrakech et Fès ;
- L'aéroport Montpellier Méditerranée à 60 km de la commune avec plusieurs destinations en France, en Europe (Allemagne, Danemark, Espagne, Grèce...) au Maghreb (Algérie, Maroc et Tunisie) ;
- L'aéroport d'Avignon Provence, à 75 km, ayant principalement des vols d'affaires ;
- L'aéroport de Marseille Provence, à 120 km, proposant des vols à destination de la France, de plusieurs pays d'Europe (Espagne, Belgique, Angleterre, Italie, Malte...) et du Maghreb (Maroc, Algérie, Tunisie).



## 6. LES MODES DE DEPLACEMENT ACTIFS

### 6.1. Réseaux cyclables

Source : Plan vélo Nîmes Métropole, agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne, 2023. Schéma de circulation douce et de découverte du patrimoine, Rapport 2009, MOGOMA

Actuellement, la commune ne dispose pas de piste cyclable, de voie verte ou de bande cyclable (vers les gares par exemple).

Pour rappel, le plan des mobilités (PDM) en cours d'élaboration est composé d'un plan d'actions présentant pour chacun des thèmes, les actions de celui-ci. Les actions sont réparties selon 7 axes. Des échéances de réalisation ont été fixées : à court terme (2025), à moyen terme (2028) et à long terme (2032).

**L'action 3 concerne le secteur de la Gardonnenque avec l'aménagement de piste cyclable Saint-Mamert – Nozières (27,8 km) en lien avec le plan vélo de Nîmes Métropole.**

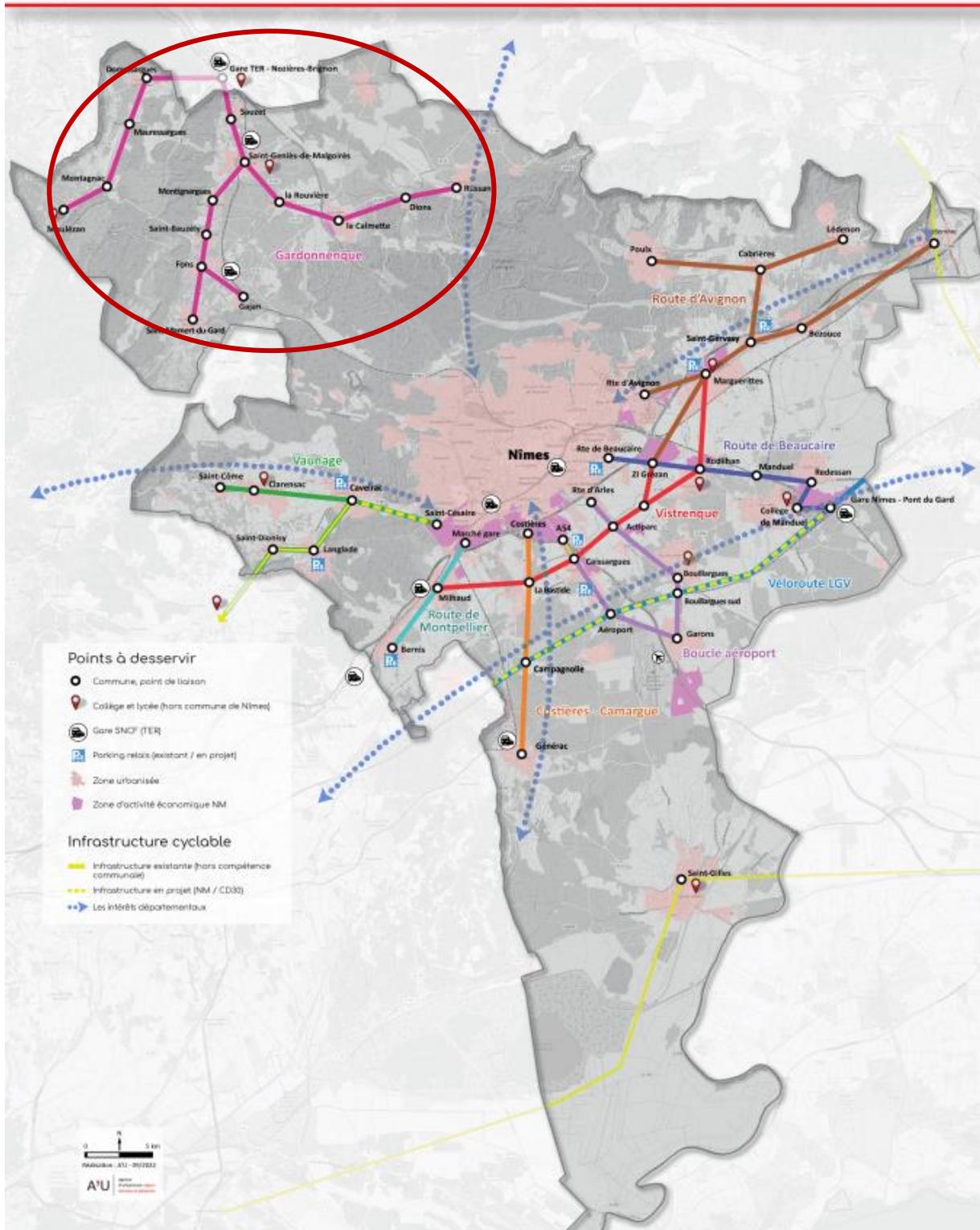
L'agglomération nîmoise souhaite développer l'utilisation du vélo, et a élaboré **un plan vélo qui a été adopté le 25 septembre 2023**. Celui-ci présente 9 axes à développer. **L'axe Gardonnenque est repéré.**

Il fixe également 4 directives :

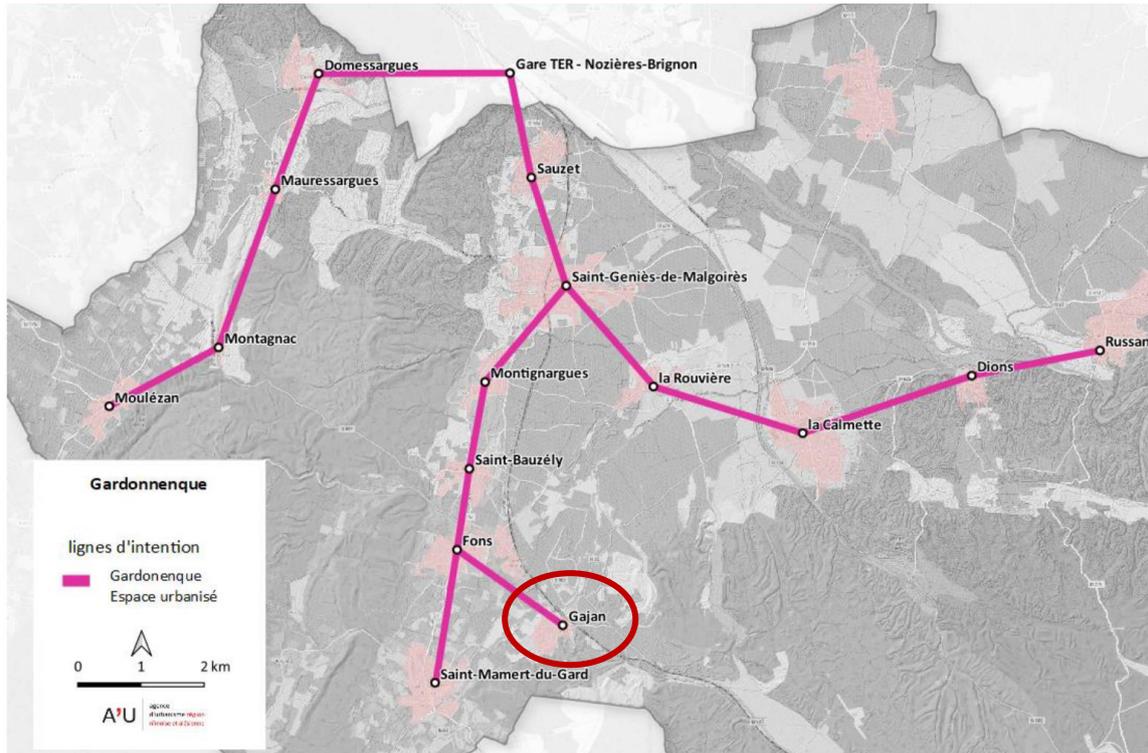
- Aménager les liaisons intercommunales ;
- Relier les pôles d'échanges multimodaux ;
- Développer l'écomobilité scolaire ;
- Relier et développer des liaisons dans les zones d'activité économique.

**Gajan est repérée avec une ligne d'intention traversant la commune est reliant à Fons.**

# Les 9 axes du Plan Vélo



Source : Plan Vélo, Nîmes Métropole



Ligne d'intention du plan vélo dans le Gardonnenque

Source : Plan vélo, Nîmes Métropole, atelier de concertation du plan vélo, agence d'urbanisme région nîmoise et alsésienne

### 6.1.1. Le stationnement vélo

3 parcs de stationnement pour les vélos (arceaux, mobiliers aménagés...) sont présents sur la commune, au sein de l'école, de la mairie et au foyer.

**Les enjeux liés aux réseaux vélos, sont importants pour la commune au vu de sa situation géographique et à moins de 10min de la gare de Fons, mais également du pôle de proximité que est Saint-Geniès-de-Malgoirès, ainsi que du collège. Cependant le flux lié aux déplacements journaliers est assez faible. A l'échelle communale, il n'y a pas de stationnements vélos, et ils peuvent être développés à proximité des équipements publics (mairie, foyer).**

## 6.2. Réseaux piétons

Au sein des principales voies traversantes de la commune que sont la RD422, le chemin de Candoule et le chemin de Sources, on retrouve des aménagements ponctuels. La RD422 traversant la commune selon un axe est-ouest, à un trottoir aménagé sur un côté. On observe que celui-ci n'est pas continue entre l'intersection du chemin des Sources et la mairie. Un trottoir sur un côté est aménagé de sur une faible portion du chemin des Sources et du chemin de Candoule. Sur le reste des axes traversants, il n'y a pas d'aménagements.



*Aménagement piéton le long de la RD422-  
traversée du village*

*Source : Alpicité, 2023*



*Aménagement piéton le long du chemin  
des Sources*

*Source : Alpicité, 2023*

Au sein de la dessert interne, on retrouve des aménagements sur deux axes :

- Le premier est le chemin du Mazet connectant le chemin des Source et de Candoule. Un trottoir est aménagé sur un côté sur quasiment l'ensemble du chemin.
- Le second est la voie desservant le lotissement de Candoule. On retrouve un aménagement continue sur l'ensemble des voies du lotissement, notamment avec un trottoir aménagé sur un côté et quelques voies uniquement piétonnes.



*Aménagement piéton le long du chemin du  
Mazet*

*Source : Alpicité, 2023*



*Aménagement piéton au lotissement de  
Candoule*

*Source : Alpicité, 2023*

Au sein du centre ancien, des ruelles piétonnes transversales sont présentes autour de la circulade et relie cet espace à la mairie. L'organisation urbaine du centre ancien fait que l'on retrouve de nombreuses voie piétonne.

De plus une voie piétonne permet de connecter le chemin des Sources et de Candoule à l'école. Elle permet notamment de connecter l'école au quartier pavillonnaire.



Passage piéton au sein du centre ancien  
Source : Alpicité, 2023

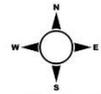


Aménagement piéton Place de la Glacière  
Source : Alpicité, 2023

0 100 200 m



### Réseau piéton



### 6.3. Accès aux personnes à mobilité réduite (PMR)

La commune, comme nous avons pu le voir, dispose de quelques places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

L'accès à l'église est aménagé pour les fauteuils roulant.

**L'accessibilité PMR est globalement assez limitée sur la commune.**

## 7. L'INTERMODALITE

L'intermodalité est un terme employé en géographie des transports et des mobilités pour désigner l'aptitude d'un système de transport à permettre l'utilisation successive d'au moins deux modes, intégrés dans une chaîne de déplacement.<sup>2</sup>

De plus, des projets sur le territoire visent à développer l'intermodalité avec notamment la création en 2021/2022 du Pôle d'échanges multimodal sur la commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès et en 2019 sur la commune de Fons. Ce dernier est le premier pôle d'échange multimodal rural d'Occitanie<sup>3</sup> et permet aux habitants de laisser leur véhicule (voiture, vélo et autre) sur le nouveau parking de la gare (40 places) et d'emprunter le train pour se rendre à Alès ou Nîmes. L'objectif de la création de ce pôle multimodal est d'encourager les usagers à utiliser les transports en communs et notamment ferrés. Ce pôle d'échanges multimodal vise à réduire l'usage de la voiture dans les déplacements domicile/travail, qui est aujourd'hui le mode de transport majoritaire. La création de ce pôle multimodal doit permettre dans le temps de faire augmenter la part des déplacements quotidiens en transport en commun, notamment grâce à l'amélioration des réseaux connexes (modes actifs, bus, navettes ...).

De plus, la programmation de la politique de déplacements de Nîmes Métropole repose sur l'intermodalité. En effet, la métropole de Nîmes a lancé un **PDM** (Plan de Mobilité 2030) et un Plan Vélo (6.1 Réseaux cyclables), qui visent à optimiser et à augmenter l'efficacité des déplacements sur le territoire par l'utilisation de transports en commun ou l'utilisation du vélo. Le PDM a pour objectif de :

- Optimiser les déplacements (covoiturage, choix et gestion des véhicules, intermodalité, auto-partage) ;
- Réduire les déplacements (télétravail, visio, conférence ...) ;
- Favoriser le transfert vers d'autres modes alternatifs.

Enfin, le **contrat d'axe Nîmes-Alès**, initiée par l'Agence d'urbanisme et de développement des régions nîmoise et alésienne pour le compte de l'Association pour l'émergence d'un projet commun des agglomérations d'Alès et de Nîmes et financé par le fonds européen FEDER au titre d'un « Programme Urbain Intégré (PUI) » initié dans le cadre de la politique européenne de cohésion urbaine et sociale. Ce dernier a pour objectif d'assurer le développement de modes alternatifs à la voiture et favoriser une urbanisation ou une densification urbaine à proximité des nœuds d'échanges.

**Ainsi, l'intermodalité est au cœur des enjeux du territoire en matière de déplacements et plus généralement de limitation des gaz à effet de serre. Les projets et la volonté du territoire de**

<sup>2</sup> Pierre Ageron, « Notion à la une : intermodalité », notion à la une de Géoconfluences, septembre 2014.

<https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/a-la-une/notion-a-la-une/notion-a-la-une-intermodalite>, consulté le 28/06/2023

<sup>3</sup> Transports : Le premier pôle d'échanges multimodal rural entre en service, viaoccitanie.tv, Publié le 06/02/2019, disponible sur <https://viaoccitanie.tv/transports-le-premier-pole-dechange-multimodal-rural-entre-en-service/>, [consulté le 01/03/2023]

réduire l'usage de la voiture dans les déplacements ont été initiés par les différents documents supracommunaux (PDM, Plan vélo, Contrat d'axe Nîmes-Alès) et sont concrétisés par la création de pôles multimodaux sur les communes de Saint-Geniès-de-Malgoirès et Fons. La ligne de bus 804-B permet de relier la gare de Fons, l'enjeu est l'amélioration de la liaison avec plus d'horaires de passage. L'enjeu est de mieux connecter ces PEM avec les réseaux alternatifs à la voiture, en lien avec le plan vélo.



Stationnement vélo à proximité de la gare Saint-Geniès-de-Malgoirès  
Source : Alpicité, 2023



Les différentes mobilités du Pôle d'échanges multimodal de Fons  
Source : Alpicité, 2023

## Ce qu'il faut retenir...

### LES ATOUTS

Un réseau viaire fonctionnel connecté aux communes proches et aux villes de Nîmes/Alès. La RD1 rend le village accessible ;

Une offre de stationnement concentré près des équipements, peu de stationnement en périphérie ;

Un réseau de transports existant (bus et cars), qui dessert les gares proches et les collèges ;

Une gare ferroviaire à proximité avec un pôle d'échanges multimodal.

Une politique supra-communale en place qui vise à améliorer l'intermodalité, afin de limiter à terme la place de la voiture.



### LES FAIBLESSES

Des déplacements majoritairement tournés vers Nîmes ;

Une forte utilisation de la voiture individuelle ;

Une fréquence limitée des transports en commun ;

Une absence de réseaux cyclables ;

Une trame piétonne à compléter et à sécuriser.



### Les enjeux de demain...

- Développer les cheminements doux, notamment à travers la sécurisation de la trame piétonne et la réalisation d'un réseau cyclable afin de relier la gare ;
- Continuer de développer l'intermodalité et les possibilités de transports alternatifs à la voiture.

