



Partie 4 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS



CHAPITRE 9 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Pour rappel, le PADD présente le projet communal pour la douzaine d'années à venir. Il détermine les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations du PADD. Celui-ci s'est tenu le 9 juillet 2024.

Les trois orientations générales du PADD retenues sont les suivantes :

1. **A**ssurer un développement maîtrisé et durable
2. **P**réserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement villageois
3. **P**réserver la qualité paysagère, le patrimoine naturel et l'agriculture composantes de l'identité de Gajan

L'ensemble des actions inscrites au PADD est détaillé ci-après par orientations générales et objectifs, et est justifié. La traduction de chacune des actions dans les pièces opposables du PLU est par ailleurs détaillée.

1. ORIENTATION 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET DURABLE

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

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Établir un projet de territoire à même d'accueillir une croissance annuelle moyenne de la population de l'ordre de 0,7 % sur les 12 prochaines années, légèrement en dessous des derniers objectifs du PLH mais s'inscrivant dans la logique du SRADDET Occitanie ; - Inscrire cette volonté en cohérence avec l'accueil conséquent de population sur les dernières années, population qui doit pouvoir être bien intégrée à notre village ; - Intégrer à la fois les besoins d'accueil de nouvelles populations, mais aussi les phénomènes de desserrement des ménages qui sont à l'œuvre sur notre territoire (compensés en général par les nouvelles installations) ; - Produire ou remettre sur le marché pour cela environ 3 à 4 logements par an en moyenne, <u>soit une quarantaine de logements sur 12 ans</u> 	
<p>Ces actions sont justifiées en détail dans la partie 5 du présent rapport de présentation « Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux et communautaires », où les outils traduisant cette démarche sont aussi précisés (potentiel de densification dont secteurs structurants soumis à OAP « sectorielle », DP division déjà accordées (dont les travaux débutent pour l'une d'entre elle), enveloppe urbaine resserrée par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018) permettant de ne pas créer d'extension urbaine hors coups partis d'urbanisation ... ce</p> <p>Afin d'éviter de surcharger ces justifications du PADD, le lecteur est invité à se reporter à cette partie.</p> <p>Même si cet aspect est évoqué dans la partie 5, les élus souhaitent insister sur la cohérence de ce choix de croissance avec l'évolution récente très forte liée notamment au lotissement de la Candoule (près de 70 logements uniquement sur cette opération, soit probablement en 170 et 200 habitants), et l'importance de pondérer la croissance pour ces prochaines années afin de prendre le temps d'intégrer ces populations au village.</p>	
<p>Action : Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins du plus grand nombre, en s'intégrant dans les objectifs des documents de rang supérieur (et notamment le PLH)</p>	
<p>Le diagnostic territorial a clairement fait ressortir certaines limites du modèle actuel, avec une urbanisation quasi monospécifique (maison individuelle de grande taille et un statut de propriétaire), et des projets qui ont souvent conduit à produire des volumes de logement importants sur une seule opération, avec donc des pics d'apport de population (pas toujours facile à absorber), puis un déclin souvent lié au desserrement après deux décennies, dans un contexte de faible turn-over, ce qui a été le cas sur les dernières décennies, et qui risque encore d'être le cas dans 20 ou 30 ans avec le lotissement de la</p>	<p>Les deux terrains les plus structurants en densification sur le territoire sont classés en zone constructible Ub1 (1,1 ha en dent creuse), et Ub (0,3 ha en « BIMBY »).</p> <p>Ils sont l'objet chacun d'une OAP « sectorielle », n°1 et n°2, qui assurent à la fois une densité minimale de construction, et une mixité des formes urbaines (collectifs, intermédiaires ... dans le respect du PLH).</p> <p>L'OAP « sectorielle » n°1, foncier le plus important, incite à la création de logements de petite taille.</p> <p>2 servitudes de mixité sociale sont aussi mises en place sur ces fonciers, avec 30 % de LLS</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Candoule, malgré la présence de quelques logements sociaux.</p> <p>A la lumière des outils disponibles aujourd'hui dans un PLU et qui n'avaient pas forcément été tous mobilisés dans le PLU de 2013 (modifié en 2018), les élus souhaitent donc pouvoir influencer de manière plus directe sur les typologies de construction et mode d'accès lors des opérations les plus structurantes, afin de diversifier l'offre de logements sur la commune, ce qui devrait permettre de toucher des populations élargies, répondre à des besoins déjà existants sur le territoire et ainsi éviter le départ de certaines populations, toucher des populations spécifiques ... ces éléments étant d'ailleurs totalement cohérents avec les attentes du SCoT et du PLH.</p> <p>Cette approche est aussi cohérente avec les besoins de répondre aux enjeux des évolutions réglementaires récentes (principe de ZAN ...), avec une diversification dont les formes vont être plus denses, plus compactes, et ainsi moins consommatrice d'espaces, et plus résilientes face au changement climatique.</p> <p>Ces ambitions doivent permettre d'obtenir un territoire aussi plus résilient face à des variations dans les capacités d'achat, et pourquoi pas commencer à instaurer de petits parcours résidentiels sur la commune.</p> <p>Dans ce contexte, les élus souhaitent notamment s'appuyer sur deux fonciers structurants en densification (une dent creuse de 1,1 ha et un terrain de type « BIMBY » de 0,3 ha).</p> <p>Le reste du foncier en densification, est par contre trop morcelé pour assurer de tels objectifs, ce qui reviendrait de manière détournée à bloquer l'urbanisation, et aucune extension de l'urbanisation (hors coup parti) n'est justifiable.</p>	<p>minimum pour chaque opération dans le respect du PLH.</p> <p>Ces terrains permettent de produire plus de la moitié des logements prévus entre 2025 et 2037, ce qui permet d'influencer fortement le volume total.</p>

1.2. Continuer à faciliter l'installation ou le développement d'activités économiques sur le territoire

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la logique de mixité des activités économiques avec l'habitat au sein des secteurs à dominante résidentielle, ceci ayant permis de nombreuses installations au 	

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>fil des années. Ces possibilités devront être cohérentes avec les nuisances générées, l'accessibilité ...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tenter par ce biais de renforcer l'offre de proximité au village, en créant par exemple une épicerie 	
<p>Les élus souhaitent permettre le développement des activités économiques sur les zones urbanisées à dominante résidentielle, afin d'augmenter l'offre et la diversifier, ce qui a toujours été à l'œuvre sur le territoire, y compris dans le PLU de 2013, et a permis d'accueillir un nombre d'activités non négligeable pour une commune comme la nôtre, sans pour autant recourir à une zone économique dédiée.</p> <p>Cette logique de mixité fonctionnelle est un des principes de la loi SRU et permet de rapprocher les emplois du logement, avec un impact sur les déplacements journaliers.</p> <p>Selon la typologie de chaque secteur, les nuisances éventuelles, l'existant, ... certaines destinations économiques seront donc autorisées ou interdites en même temps que l'habitat (en compléments des zones dédiées aux activités économiques).</p> <p>Les élus espèrent que cette démarche puisse notamment favoriser l'implantation de commerces et services de proximité (notamment si la population travaillant sur le territoire atteint un seuil critique), à proximité des lieux de vie et permettant de répondre à des besoins du quotidien (épicerie, boulangerie, coiffeur, ...).</p> <p>Une fois encore, cela permet d'améliorer la qualité de vie des habitants, de dynamiser le village, de renforcer le lien social, de réduire les déplacements quotidiens...</p> <p>Cette démarche s'inscrit bien évidemment dans le long terme.</p>	<p>Les zones à dominante résidentielle (zones Ua et Ub, mais également Ub1) autorisent certaines sous-destinations de la destination « commerces et activités de services » : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques... mais aussi les bureaux.</p> <p>La sous-destination « artisanat et commerces de détail », n'est néanmoins autorisée que si l'activité ne génère pas des nuisances pour le voisinage et avec une surface de vente limitée en cohérence avec le SCoT.</p> <p>Les activités générant souvent des nuisances ou générant des besoins spécifiques de transports (commerces de gros, industrie, entrepôt) sont en revanche interdites.</p> <p>En zone Ua du village l'ambition communale pour l'installation d'un petit commerce par exemple est facilité par le fait de ne pas solliciter de création de places de stationnement notamment pour ces activités économiques, ce qui est sinon potentiellement bloquant pour une installation dans un contexte très dense.</p>
<p>Action : Conforter les activités plus isolées sur le territoire communal, voire répondre à des besoins plus spécifiques)</p>	
<p>A l'ouest de la commune, le long de la route de Fons (RD 907), une activité économique de type industrielle est repérée (garage automobile). Il s'agit d'un garage automobile.</p> <p>La commune souhaite que la vocation économique de la zone soit maintenue, sans extension.</p> <p>De plus, la commune souhaite conforter une activité isolée à Plaigneyron (hameau en zone agricole). Celle-ci a des besoins de stockage</p>	<p>Le secteur du garage automobile situé Camp de la Vabre fait l'objet d'un classement spécifique en zone Ue. La sous-destination « industrie » est autorisée uniquement.</p> <p>Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), Aa, a été mis en place sur le secteur de Plaigneyron afin de permettre un développement économique ponctuel et spécifique. Les sous-destinations « industrie » et « entrepôt »</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>spécifique en lien avec son activité artisanale (actuellement gérée au domicile).</p>	<p>y sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.</p>
<p>Action : Permettre la réalisation de la carrière en partie est du territoire</p>	
<p>Dans la continuité du PLU de 2013 (modifié en 2018), qui inscrivait déjà cette possibilité, les élus souhaitent accompagner l'installation d'une carrière à l'est de la commune sur le secteur de Coste Moure.</p> <p>Le projet fait en juin 2025 l'objet d'une demande d'autorisation environnementale pour son ouverture.</p> <p>Un contrat de fortage a été établi entre la commune et la société qui porte le projet.</p> <p>Un permis de construire a déjà été accordé pour la création des bureaux en lien avec cette carrière, sur le même secteur, ce qui est à prendre en compte.</p>	<p>Afin de prendre en compte ce projet, différents secteurs ont été délimités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une sous-zone Ac réservée à l'accès de la carrière ; - Une sous-zone Nc correspondant à des espaces dédiés au projet de carrière à proprement parlé (exploitation du sol et du sous-sol) ; - Un sous-secteur Nc1 correspondant à un secteur permettant l'accueil de constructions liées à la carrière, sur lequel un permis de construire est accordé. <p>Le sous-secteur Nc est repris du PLU de 2013 (modifié en 2018).</p>
<p>Action : Ne pas poser de freins au développement d'une offre touristique sur la commune, notamment en matière d'hébergement</p>	
<p>Le tourisme est relativement peu développé sur la commune, que ce soit en termes d'activités, d'hébergements touristiques...</p> <p>Le potentiel du territoire n'est cependant pas négligeable principalement sur les activités de pleine nature (marche / randonnée avec un chemin repéré par le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR), vélo avec notamment la « boucle cyclo de la Gardonnenque » ...) et la découverte du patrimoine bâti (centre village et son Monument Historique) ; mais aussi par sa situation géographique, à relative proximité de grands sites touristiques (Pont du Gard, gorges du Gardon, monuments romains de Nîmes (UNESCO), ville médiévale d'Uzès...), et qui peut permettre de rayonner vers ces sites.</p> <p>Le PLU doit ainsi ne pas créer de blocage pour un développement de l'hébergement touristique (gîtes, maisons d'hôtes, ...), mais une offre commerciale ou de restauration telle qu'évoquée plus haut pourrait aussi profiter de ce léger développement.</p>	<p>Les hébergements touristiques (ceci excluant les aires de camping ou de caravanning) sont autorisés dans les zones Ua et Ub.</p>

1.3. Intégrer les risques, aléas, nuisances et pollutions dans les choix d'urbanisme

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Action : Prendre en compte les risques et aléas connus, notamment l'aléa feu de forêt et les risques d'inondation à travers le PPRi</p>	
<p>Sur la commune, seul le risque d'inondation fait l'objet d'un document à portée réglementaire (plan de prévention des risques – PPRi). Ce document doit être intégré au PLU, que ce soit légalement (le PPRi doit notamment être annexé au PLU), ou pendant la conception du projet. Quels que soient les choix du PLU, ce PPRi s'impose au PLU.</p> <p>Au-delà du PPRi, la commune est concernée par d'autres aléas et risques connus, détaillés dans l'état initial de l'environnement. Ceux-ci font parfois l'objet d'études spécifiques et/ou d'un porter à connaissance de l'Etat qui propose des principes réglementaires permettant de les prendre en compte et d'assurer du mieux possible en l'état des connaissances (et en l'absence d'un PPR) la protection des biens et des personnes (y compris parfois dans une logique de principe de précaution). Ces éléments doivent ainsi également être intégrés au PLU, réglementairement et dans les choix d'urbanisation.</p> <p>D'autres risques font l'objet d'une réglementation nationale (risque de retrait-gonflement des argiles, risque sismique). Cette réglementation doit également être intégrée au PLU.</p>	<p>En ce qui concerne le PPRi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un rappel du document est fait dans le règlement écrit ; - Une partie de la zone U est concernée par des zones bleues du PPRi. Quand elles concernent un secteur de projet, ce qui est le cas sur une partie de la zone Ub1, une prise en compte spécifique est proposée pour limiter l'aggravation du risque. Cela se traduit notamment par un espace vert inconstructible dans le cadre de l'OAP « sectorielle » n°1 pour éviter la partie touchée par le PPRi ; - Il est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique. <p>Les aléas feu de forêt, ruissellement, chute de blocs, et le risque d'érosion des berges font l'objet d'une prescription au règlement. Les règles sont établies en lien avec les règles, prescriptions et recommandations transmises (notamment dans les PAC donc) dans un principe de précaution. Elles peuvent générer une inconstructibilité totale ou des prescriptions adaptées à chaque niveau d'aléa ou de risque connu. Elles peuvent être différenciées selon que l'on soit situé ou non dans un espace urbanisé.</p> <p>D'autres données sont portées en couche information avec une logique de protection au coup par coup.</p> <p>Les OAP « sectorielles » n°1 et n°2 sont concernées par un aléa ruissellement indifférencié. Les OAP rappellent la prise en compte de cet aléa.</p> <p>L'OAP « sectorielle » n°2 est concernée par un aléa faible de feu de forêt et</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
	<p>elle rappelle les mesures à mettre en œuvre.</p> <p><i>L'évaluation environnementale permet d'analyser de manière plus spécifique les incidences du projet sur les risques et aléas naturels.</i></p>
<p>Action : Prendre en compte les enjeux liés au passage de la voie ferrée (risques liés au transport de marchandise et nuisances)</p>	
<p>La commune est traversée par la voie de chemin de fer (ligne Saint-Germain-des-Fossés à Nîmes). Ces matières dangereuses peuvent également être transportées par train et peuvent se déverser et générer un risque pour l'environnement et la santé humaine. La voie de chemin de fer et ses abords font également l'objet d'une servitude d'utilité publique (T1) qui renvoie vers la réglementation du code des transports (il fixe par exemple la distance minimale à respecter pour les constructions).</p>	<p>La servitude d'utilité publique de protection du domaine public ferroviaire (T1) est annexée au PLU, et l'obligation de respect des servitudes d'utilité publique est rappelée en disposition générale et en en-tête de chaque zone. On précisera par ailleurs qu'aucune zone U n'est concernée par cette servitude.</p>
<p>Action : Limiter les nuisances et les pollutions, y compris la pollution lumineuse</p>	
<p>Plus généralement, les élus souhaitent que le PLU soit conçu de manière à prendre en compte voire à réduire les nuisances pour la population et les pollutions du sol, de l'eau, de l'air... Ces sujets sont traités dans les points suivants à travers différents prismes (écologique, paysager...).</p> <p>Concernant la pollution de l'air, ce point est traité plus spécifiquement ci-après.</p> <p>La commune n'est concernée par aucune route repérée par l'arrêté préfectoral n° 2014071-0019 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard.</p> <p>Le train génère néanmoins potentiellement des nuisances sonores (qui ne sont néanmoins pas qualifiées par arrêté préfectoral).</p>	<p>Les nuisances sonores sont prises en compte dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par l'intégration de la SUP relative au chemin de fer ; - Par des règles de recul de constructions par rapport aux voies départementales (prescriptions linéaires) ; - Par la limitation des types d'activités dans les zones U au regard de l'incompatibilité potentielle avec l'habitation (bruit, pollution, odeurs ...), avec une interdiction ou des conditions. La zone Ue accueille une activité générant certaine de ces contraintes. <p>Les pièces opposables du PLU traitent plus généralement de différents types de nuisances et pollutions (protection du captage d'eau potable, gestion des déchets, éclairage extérieur...).</p> <p>Les outils liés aux pollutions lumineuses sont notamment cités ci-après en lien avec l'aspect écologique de ce sujet.</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Action : Prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets et accompagner les politiques de l'agglomération visant la réduction de la production des déchets ménagers.</p>	
<p>En partenariat avec l'agglomération nîmoise, en charge de la compétence déchets, la commune pourra adapter les équipements nécessaires à la collecte des déchets pour faciliter la gestion, le déploiement des composteurs initié en 2023, pour répondre à d'éventuelles demandes des habitants, en fonction de l'implantation de nouvelles activités...</p>	<p>L'installation d'équipements nécessaires à la collecte des déchets est permise sur tout le territoire, sous conditions en zones agricoles et naturelles.</p> <p>Les OAP « sectorielles » rappellent que le projet doit respecter les prescriptions de la métropole de Nîmes, et demandent qu'un espace soit mis à disposition du gestionnaire pour la mise en place des dispositifs de collecte et le tri des déchets ménagers, si cela s'avère nécessaire.</p>

1.4. De manière transversale, prendre en compte les enjeux du changement climatique

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Action : Favoriser la mobilisation des énergies renouvelables sur le parc privé, en premier lieu pour les équipements publics et les parkings, en cohérence avec les enjeux patrimoniaux et paysagers</p>	
<p>L'état initial de l'environnement a permis de mettre en avant un potentiel de développement des énergies renouvelables non négligeable, notamment en matière d'énergie solaire au vu de l'ensoleillement du territoire.</p> <p>Le PLU doit permettre de valoriser le potentiel sur le parc privé, permettant à chacun de participer au développement des énergies renouvelables sur la commune, à commencer par de l'autoconsommation.</p> <p>La collectivité doit montrer l'exemple en mobilisant le potentiel sur les équipements publics et sur les parkings, y compris en étudiant ces capacités sur les futurs stationnements (en cohérence néanmoins avec les enjeux d'imperméabilisation, de covisibilité, et l'avis de l'ABF dans le périmètre de 500 m autour du monument historique ...).</p> <p>Plus généralement ce développement des énergies renouvelables doit être encadré, afin de ne pas porter atteinte à l'architecture, au paysage et à l'environnement dans son ensemble.</p>	<p>La réalisation de panneaux solaires est autorisée dans l'ensemble des zones et des typologies de construction. Ceux-ci restent néanmoins soumis à l'avis de l'ABF dans le périmètre de 500 m autour du monument historique.</p> <p>Selon les enjeux, le règlement du PLU l'autorise uniquement en toiture, au sol, voire en façade pour les bâtiments d'exploitation agricole.</p> <p>Il fixe bien des conditions d'intégration pour en limiter les impacts paysagers (intégration au plan de toit ou à la pente, forme simple, ...).</p> <p>L'article 40 de la loi APER est rappelé dans le règlement écrit.</p>
<p>Action : Limiter les émissions de gaz à effet de serre et les besoins énergétiques notamment en lien avec des politiques adaptées en matière de mobilité, d'habitat d'équipements publics (rénovation énergétique, formes urbaines moins gourmandes en énergie)</p>	

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Le projet de territoire prévoit plusieurs actions en faveur des mobilités actives et des transports en commun, qui sont en enjeu majeur pour l'avenir du territoire afin de limiter l'utilisation de la voiture individuelle (voir ci-après). Il prévoit également des actions pour adopter une démarche de construction intégrant le changement climatique, et notamment une approche bioclimatique voire de l'écoconstruction.</p> <p>Le projet a l'ambition de favoriser la rénovation énergétique avec un parc de logements liés aux premières phases de développement périphérique, dont les enjeux de rénovation, vont être importants (années 70 à 90), avec un turn-over dans ces logements qui doit favoriser ces actions, mais aussi un enjeu dans le bâti ancien du centre village.</p> <p>Il doit aussi permettre de répondre aux ambitions de rénovation énergétique pour les équipements publics, à commencer par l'école.</p> <p>Ces actions ont un intérêt en tant que tel, en matière de facture énergétique, de confort de vie, de sécurité, de santé ... mais la collectivité insiste ici sur leur rôle dans la réduction des gaz à effet de serre et en corollaire l'effet positif sur le changement climatique, pour l'échelle communale.</p>	<p>Le règlement écrit comprend un article relatif à la « conception bioclimatique des bâtiments ». Il constitue une recommandation, qui reprend les principes d'architecture bioclimatique, qui permettent à la fois une meilleure efficacité énergétique et thermique et un meilleur confort au sein des constructions.</p> <p>Les OAP sectorielles prévoient aussi des principes à ce sujet ainsi que des obligations en matière de diversification des formes d'habitat qui génèrent des formes compactes.</p> <p>Plus généralement, les règles du PLU sont favorables à cette approche bioclimatique par une absence de règles trop poussées, notamment en dehors du centre village (ceci pouvant néanmoins être renforcé dans le cadre des avis de l'ABF en périmètre MH). Les règles de prospect sont aussi plutôt favorables à une évolution des formes urbaines (mitoyenneté, petit collectif, logement intermédiaire ...).</p> <p>Pour les questions de mobilités, les outils sont développés ci-après.</p>
<p>Action : Travailler à une logique de reverdissement et de désimperméabilisation dès que cela est possible, et appliquer cette démarche en premier lieu à l'espace public et aux équipements publics</p>	
<p>L'imperméabilisation des sols peut avoir des conséquences néfastes sur l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'infiltration des eaux dans le sol : limitation de la recharge des nappes phréatiques, augmentation des risques de ruissellement, de pollution de l'eau... ; - Possible destruction d'habitats naturels et fragmentation des écosystèmes ; - Accroissement de la température locale (îlot de chaleur urbain) ... <p>La municipalité souhaiterait ainsi travailler à travers ce PLU à une urbanisation plus vertueuse en matière de maintien des espaces verts, et de végétalisation des terrains, voire la désimperméabilisation et la revégétalisation dans lesquelles la collectivité peut être motrice (cour d'école, espaces de stationnement ...).</p> <p>L'action de la collectivité pourra aussi concerner l'utilisation de matériaux adaptés dans les espaces publics (évitant l'accumulation de chaleur</p>	<p>Le PLU révisé a été établi de manière à limiter l'urbanisation du territoire (extensions très limitées notamment), limitant de fait l'imperméabilisation du sol et la préservation des espaces naturels et agricoles. <i>Cela est analysé plus en détail dans la suite du rapport de présentation.</i></p> <p>Le règlement écrit impose dans les principales zones U qui le permettent un pourcentage d'espaces verts.</p> <p>L'utilisation de matériaux drainants est aussi imposée sur divers espaces libres. Une logique de végétalisation des espaces « libres » est aussi recherchée. En parallèle, diverses protections du végétal sont aussi mises en place (linéaires d'arbres, arbres protégés, ...).</p> <p>Les OAP permettent aussi de qualifier les attentes en matière de trame</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>notamment), ... ce qui pourra avoir un rôle incitatif pour les habitants.</p>	<p>végétale interne au projet, et en transition avec le reste des zones.</p> <p>Les actions sur les matériaux, et la volonté de désimperméabilisation et de revégétalisation sont liées à des politiques publiques auxquelles le PLU ne s'oppose pas.</p>
<p>Action : Anticiper autant que faire se peut l'aggravation de certains phénomènes avec le changement climatique, notamment en matière de ressource en eau, de risques ...</p>	
<p>Le changement climatique entraîne des conséquences croissantes et souvent imprévisibles sur les territoires. Parmi les phénomènes les plus préoccupants figurent la raréfaction des ressources en eau (baisse des nappes phréatiques, sécheresses plus fréquentes) et l'augmentation des aléas naturels (inondations, incendies, mouvements de terrain, canicules). Dans ce contexte, il est essentiel que le PLU intègre une logique d'anticipation afin d'adapter les choix d'aménagement à ces évolutions. Cela permet de limiter les impacts sur les populations, les infrastructures et les écosystèmes, tout en garantissant la résilience du territoire. Agir en amont, dans la planification, est donc une démarche responsable et stratégique face à des risques appelés à s'intensifier.</p>	<p>Le règlement du PLU limite la constructibilité dans les zones exposées aux risques notamment inondations. La quasi-totalité des secteurs concernés par le PPRi n'est pas en zone U. L'OAP n°1 est concernée par une zone bleue du PPRi. Dans une logique justement de précaution et d'anticipation (la zone n'étant pas fondamentalement inconstructible mais le risque pouvant s'aggraver et la construction pouvant elle-même aggraver l'aléa par une perte de perméabilité des sols), cette zone bleue est rendue inconstructible à travers la création d'un espace vert.</p> <p>Le règlement prévoit aussi de refuser les autorisations d'urbanisme si la ressource venait à être insuffisante (ce qui est un principe de base mais qui est rappelé fermement). Cela permettra de ne pas aggraver la situation en cas de dégradation.</p> <p>Il est imposé un coefficient d'espaces verts au sein des zones Ub et Ue afin de limiter les surfaces imperméabilisées.</p> <p>Les OAP intègrent des règles de gestion des eaux pluviales.</p>

2. ORIENTATION 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE ET AMELIORER LE FONCTIONNEMENT VILLAGEOIS

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

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer, en lien avec l'ensemble de nos partenaires, les liaisons douces avec les territoires limitrophes permettant de relier les infrastructures de transport, notamment la liaison avec la gare et le pôle d'échanges multimodal (PEM) de Fons (cycles, piétons...) - Poursuivre cette logique en facilitant l'intermodalité en lien avec les communes voisines 	
<p>L'ambition des élus pour améliorer les mobilités actives sur la commune et plus généralement sur le territoire (au sens large) est très forte.</p> <p>C'est en effet un enjeu majeur en termes de santé et de qualité de vie, dans un contexte plus global de changement climatique, mais aussi un moyen de limiter les dépenses des ménages en lien avec l'énergie.</p> <p>La municipalité s'inscrit donc dans ce cadre dans les politiques communautaires puisque la compétence mobilités se trouve à cette échelle, en s'appuyant notamment sur les documents cadre qui ont été rédigés ou sont en cours de finalisation, et en fixant comme objectif 1^{er} la connexion avec le PEM de Fons.</p> <p>Cette ambition pourra ensuite être déclinée à long terme de manière plus globale, avec les autres communes, notamment les logiques d'intermodalités qu'une connexion vélo jusqu'au PEM permettrait déjà de grandement faire avancer.</p> <p>Cette action est un levier indispensable pour limiter la place de la voiture individuelle sur nos territoires.</p>	<p>La réalisation de ce type d'infrastructure est possible sur l'ensemble du territoire, y compris en zone agricole et naturelle.</p> <p>Aucun emplacement réservé n'a pu être mis en place en l'absence de tracé clairement défini pour le moment, mais cela n'empêche aucunement des acquisitions à l'amiable, ce qui a pu être privilégié sur d'autres communes (les possibilités de construction en zone Ap ou N sont notamment très limitées, ce qui risque peu d'aggraver la situation).</p> <p>La commune complètera utilement son PLU à l'avenir si de tels outils devaient être mis en œuvre.</p>
<p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la réalisation d'aménagements nécessaires à la mise en œuvre de transports collectifs afin de s'inscrire dans les politiques intercommunales de développement de l'offre ; - Améliorer dans ce cadre la liaison avec La Calmette 	
<p>Les transports en commun sont organisés à échelle régionale et de la métropole nîmoise.</p> <p>Actuellement (2025), la commune est desservie par deux lignes de bus du réseau métropolitain (TANGO) qui desservent un arrêt le long de l'avenue du Griffes.</p>	<p>Les pièces opposables ne proposent aucune limitation à la réalisation des aménagements nécessaires au maintien et à l'amélioration de l'offre de transports en commun sur le territoire, y compris à la réalisation de nouveaux arrêts de bus.</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Un service de TAD a aussi été créé.</p> <p>Si le confortement de l'offre de transports en commun est ambitionné à ces échelles, la municipalité souhaite accompagner ces politiques, qui permettent de limiter les déplacements en voiture individuelle et donc de limiter les impacts des déplacements, notamment journalier, sur l'environnement (pollution de l'air).</p> <p>Ces politiques doivent aussi participer des volontés de développer l'intermodalité, notamment pour les personnes n'ayant pas capacité à utiliser le vélo ou la marche.</p> <p>La volonté communale est également de permettre une meilleure connexion avec la commune de La Calmette notamment de rejoindre la zone commerciale, ce que le TAD permet déjà d'améliorer.</p>	
<p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter ponctuellement les liaisons douces à l'intérieur du village et des quartiers périphériques (en particulier le secteur de la Candoule), pour améliorer encore un réseau déjà très satisfaisant - Viser en ce sens des liaisons sécurisées avec tous les équipements et services existants et à venir, notamment les plus périphériques 	
<p>Le développement réalisé sur la commune parfois au coup par coup n'a pas permis de systématiquement aménager de manière optimale les cheminements piétons et vélos.</p> <p>La commune présente néanmoins des aménagements piétons quasi continus et globalement correctement sécurisés permettant de connecter l'école et donc le village aux lotissements à l'ouest.</p> <p>Ces aménagements ne connectent par contre pas le foyer communal, sur la route départementale 300 et le cimetière sur la route départementale 422. Ce sera également le cas de la futur zone du city-stade (voir ci-après).</p> <p>Par ailleurs le lotissement de Candoule possède des aménagements piétons, mais qui ne connectent à aucun autre aménagement. Il convient d'apporter une réflexion sur ce secteur.</p> <p>Pour les vélos, aucun espace dédié n'existe aujourd'hui et d'éventuels aménagements devront être pensés dans le cadre évoqué de l'action précédente, même si les possibilités sont a priori plus limitées.</p>	<p>La réalisation de ce type d'infrastructure est possible sur l'ensemble du territoire et notamment dans les zones U concernées, voire les zones agricoles et naturelles en entrée de ville.</p> <p>Un emplacement réservé est mis en place sur toute la longueur de la rue des écoles à destination de la commune qui permettra de traiter les problématiques piétonnes et de circulation routière.</p> <p>L'emplacement réservé permettant de régulariser le chemin de la Candoule peut aussi permettre d'étoffer les continuités, notamment en lien avec le lotissement.</p> <p>Vers l'entrée de ville est, ce sont essentiellement des emprises départementales qui constituent le tracé. Une fois des projets concrètement engagés, la commune réévaluera la possibilité de mettre en place d'autres outils, notamment des emplacements réservés.</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
	<p>De plus l'OAP sectorielle n°1 traduit deux principes de création de cheminements piétons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La première de connexion entre le centre ancien et le chemin de Candoule ; - La seconde le long de la rue des écoles.
<p>Action : Poursuivre la valorisation des itinéraires de randonnée</p>	
<p>En complément de la démarche visant à conforter l'économie touristique sur le territoire, mais aussi car ces itinéraires peuvent aussi profiter aux habitants et présenter une certaine attractivité, le PLU doit permettre de continuer la valorisation du territoire par des sentiers de randonnée et plus généralement de découverte, que ce soit la création de nouveaux itinéraires ou le renforcement de l'existant.</p>	<p>Les zones agricoles et naturelles permettent le développement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous certaines conditions, ce qui inclut la possibilité d'aménager et d'entretenir ces différents sentiers et espaces de découverte.</p> <p>Ceci est également possible en zone U.</p>
<p>Actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'amélioration des circulations routières sur le territoire en prenant en compte les problématiques de largeur de voie, de sécurisation des accès et d'intervention des services publics - Prévoir notamment l'élargissement de la rue des écoles 	
<p>Même si l'enjeu majeur de développement des mobilités sur le territoire reste celui des mobilités douces, et plus généralement des alternatives à l'utilisation de la voiture, la place de la voiture très dominante et qui le restera doit être prise en compte de manière pragmatique.</p> <p>Le développement de la commune au coup par coup à l'ouest du centre ancien n'a pas permis de manière systématique d'aménager les voies de manières optimales. Certaines voies possèdent une largeur faible pouvant entraîner des problèmes d'accessibilité et de sécurisation, notamment pour relier les différents équipements de la commune.</p> <p>C'est également le cas au village où néanmoins les possibilités d'amélioration sont très limitées.</p> <p>Les élus souhaitent donc à travers le PLU pouvoir améliorer la situation existante notamment rue des écoles et sur la Candoule, mais aussi s'assurer d'aucune aggravation de la situation par les opérations futures.</p>	<p>Un emplacement réservé (ER n°2) est mis en place afin de permettre l'élargissement de la rue des écoles.</p> <p>Un emplacement réservé (ER n°4) est également mis en place afin de permettre la régularisation du chemin de Candoule.</p> <p>L'OAP sectorielle n°1 prévoit une nouvelle voie de desserte interne reliant la rue des écoles au chemin de Candoule, et plus généralement des accès sécurisés.</p> <p>C'est également le cas sur l'OAP sectorielle n°2 même si les enjeux internes à la zone sont moindres.</p> <p>Par ailleurs le règlement écrit intègre plusieurs dispositions notamment dans les dispositions générales concernant la qualité des aménagements des voies et des accès (nombre, largeur, traitement, ruissellement, voies en impasse ...), dans les zones où cela est possible une obligation d'aménager le terrain de manière à ne pas stationner sur la voie avant l'accès sur sa propriété, mais aussi des règles</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
	générales concernant les clôtures qui intègrent des conditions de visibilité / sécurité ou encore une attention particulière aux éléments en survol du domaine public par rapport aux enjeux de sécurité, et un rappel de nombreux principes propres aux voiries départementales ...
<p>Action : Assurer le renforcement des capacités de stationnement, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> → La création d'un parking à proximité de la rue des écoles ; → La création d'un parking le long du chemin du Gajanet (<i>éventuellement en lien avec le local médical dans une logique de mutualisation</i>). 	
<p>La municipalité souhaite sur le PLU permette d'assurer un stationnement public suffisant à proximité des équipements et du centre ancien ce qui fait aussi le lien avec la volonté de favoriser la dynamique du centre village pour les activités économiques (aucune place sollicitée dans le parc privé).</p> <p>Des difficultés de stationnement et des stationnements « sauvages » ont été identifiés dans le centre-bourg, et les possibilités de renforcement diminuent au fil des projets.</p> <p>Ce PLU est donc l'occasion d'intervenir pour répondre à ces besoins.</p>	<p>Deux emplacements réservés sont créés, le premier rue des écoles (ER n°2) et le second chemin du Gajanet (ER n°3), afin de permettre la création de stationnements. Ces stationnements seront à proximité des équipements et du centre ancien.</p> <p>L'ER n°3 peut également permettre la création d'un équipement public. L'ER est doublé d'une zone Uep dans laquelle est uniquement autorisée la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », ce qui permet de mettre en avant la volonté d'implanter les équipements sur ce secteur.</p> <p>Plus généralement le PLU permet la réalisation de stationnement notamment en zone U, ce qui pourrait aussi faire l'objet d'opportunités non ciblées pour le moment.</p>
<p>Action : Viser en parallèle une prise en compte correcte des besoins de stationnement chez les privés, le tout de manière adaptée à la réalité du foncier (notamment la différence entre les capacités du centre-village et des terrains périphériques)</p>	
<p>La municipalité souhaite que le PLU permette d'assurer que les futures constructions présenteront un nombre de places de stationnement suffisant au regard des besoins qu'elles génèrent, ce afin de limiter le report sur le domaine public. C'est un moyen de limiter les besoins futurs en stationnement public, qui sont des espaces souvent peu valorisants, qui créent de l'imperméabilisation des sols, et qui ont un coût.</p> <p>Cette proposition ne doit cependant pas aller à l'encontre des possibilités de mise en œuvre. Ainsi, le centre ancien du village doit être traité de manière plus souple puisque, au vu de la structure foncière, il est plus difficilement envisageable de</p>	<p>Dans l'ensemble des zones, des règles de stationnement sont définies avec des obligations modulées selon les zones, les destinations de construction... notamment entre la zone Ua (centre) et le reste du territoire.</p> <p>Ces règles doivent permettre de répondre aux besoins des constructions et installations, avec parfois des seuils spécifiquement fixés mais surtout une logique de besoin des constructions et installations, sauf en zone Ua donc où aucune place minimum n'est sollicitée afin de</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
proposer un nombre de places important, et que les élus souhaitent y favoriser l'implantation d'activités de proximité (commerce, services ...).	valoriser la dynamique du village de manière cohérente avec le foncier.

2.2. Conforter le niveau d'équipements et valoriser les espaces publics de la commune

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Action : Maintenir a minima les équipements et les espaces publics existants (foyer communal « La Davalade », terrain de sport, aire de jeux, services techniques ...), et en particulier l'école qui est au cœur du projet de village</p>	
<p>La commune accueille plusieurs équipements et services publics, parmi lesquels peuvent être cités l'école primaire, le foyer communal « La Davalade », les services techniques communaux, le cimetière, les aire de jeux...</p> <p>Les élus souhaitent que le PLU permette d'assurer le maintien et l'entretien des équipements, voire leur renforcement si cela s'avère nécessaire, de manière adaptée aux besoins des populations.</p> <p>Cette volonté pourra aussi pourquoi pas amener à créer certains équipements (<i>voir prochaines actions</i>).</p>	<p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans toutes les zones (sous conditions en zones agricoles ou naturelles, dans le respect de la loi), mais peuvent être interdit par certaines prescriptions (qui ne concerne pas les équipements existants).</p> <p>Par ailleurs, certains équipements (école et son parking, aire de jeux, services techniques, foyer communal ...) font l'objet d'un zonage spécifique Uep, dans laquelle est uniquement autorisée la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », ce qui permet de mettre en avant la volonté de maintenir les équipements là où ils sont implantés. Le cimetière existant fait l'objet d'une zone spécifique Uep1, dans laquelle est autorisée uniquement la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sous condition d'être dédié à l'évolution du cimetière et de ses équipements connexes.</p> <p>Les règles visent à y faciliter au maximum la gestion des équipements existants et des futurs projets, la maîtrise publique devant permettre de cadrer les projets.</p>
<p>Action : Envisager la création d'un local médical afin d'offrir ce service de proximité</p>	
<p>Les élus souhaitent pouvoir accompagner la création d'un local médical sur la commune, ce qui pourrait notamment être envisagé le long du chemin du Gajanet par le biais d'un équipement d'intérêt collectif lié à la santé.</p> <p>Ceci est une des solutions envisagées pour favoriser l'implantation d'un médecin mais plus</p>	<p>Une zone Uep est créée le long du chemin du Gajanet sur des terrains communaux complétés par un emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et services publics, ce qui</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>généralement le PLU doit pouvoir permettre l'implantation de professions libérales sur le territoire (activités de services).</p>	<p>pourrait permettre la réalisation de ce local médical.</p> <p>Plus généralement ces équipements sont autorisés dans toutes les zones U, et les zones à dominante résidentielle (zones Ua, Ub et Ub1) autorisent toutes la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » qui correspond aux professions libérales et notamment médicales.</p>
<p>Action : Réaliser un city stade en entrée de ville à proximité de l'ancienne cave coopérative</p>	
<p>Le projet de city stade, voire d'autres aménagements sportifs est porté par la municipalité, qui souhaite développer son offre d'équipements afin de répondre aux besoins de sa population.</p> <p>Le projet est à proximité des autres équipements sportifs du territoire et de l'OAP sectorielle n°1. L'équipement permettrait de répondre aux besoins de la population et des futurs habitants.</p> <p>L'amélioration des liaisons piétonnes vers ce terrain constituera un enjeu connexe néanmoins.</p>	<p>Le projet de city stade fait l'objet d'une zone spécifique Uep2 dans laquelle est autorisé la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sous condition d'être dédiée aux constructions répondant à la sous destinations équipements sportifs.</p>
<p>Action : Prendre en compte les enjeux de rénovation, notamment de l'école</p>	
<p>Les élus souhaitent mettre à niveau leurs équipements notamment l'école. Elle constitue un équipement structurant du territoire. Sa rénovation permet d'assurer un cadre d'accueil sécurisé, adapté aux normes actuelles (accessibilité, performance énergétique, sécurité incendie, etc.)</p> <p>Dans une logique de développement durable, la rénovation énergétique des bâtiments scolaires permet de réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.</p>	<p>La rénovation est permise dans toutes les zones du PLU, en particulier en zone U, et est encore facilitée en zone Uep où se situe l'école.</p>
<p>Action : Améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics existants, dans une optique de meilleure appropriation par la population, mais aussi de mise en valeur du patrimoine. La présence de la voiture pourra y être retravaillée par endroit</p>	
<p>L'amélioration des espaces publics vise à renforcer le lien social, valoriser le patrimoine local, promouvoir des mobilités apaisées et créer un cadre de vie plus attractif. La requalification peut aussi s'accompagner d'une meilleure gestion de la circulation et du stationnement, sans nier les besoins de la population, mais en les intégrant dans une logique plus équilibrée et durable.</p> <p>La municipalité envisage la création de deux nouveaux parkings (rue des école et chemin du</p>	<p>L'aménagement de ces espaces est autorisé dans toutes les zones, en particulier en zone U où sont concentrées ces actions.</p> <p>Le centre ancien de la commune fait l'objet d'un périmètre monument historique et l'objet de prescriptions ponctuels de protection patrimoniale comme la Porte de France.</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Gajanet) afin de structurée l'offre et limiter le stationnement dans le centre ancien.</p> <p>La qualité des espaces publics se traduit également avec le maintien de la végétation et la création d'espaces publics de qualité, notamment pas le traitement des matériaux.</p>	<p>Des alignements d'arbres et le marronnier d'inde sur l'avenue du Griffes sont protégés au règlement.</p> <p>Un emplacement réservé pour la création d'un espace vert est mis en place en entrée de ville est.</p> <p>Par ailleurs, et 2 emplacements réservés sont mis en place pour la création de stationnement à proximité immédiate du centre ancien.</p>
<p>Action : Permettre la réalisation d'un espace public de rencontre à proximité du lotissement de la Candoule afin de conforter la cohésion dans ce quartier</p>	
<p>Le lotissement récent de la Candoule accueille une population nouvelle sur le territoire. Les élus souhaitent réaliser un espace public à proximité afin de répondre aux besoins de ce nouveau quartier et plus généralement de tout le secteur de la Candoule (ceci pouvant plus généralement profiter au village), avec notamment des espaces de jeux pour enfants, bancs, tables ...</p>	<p>Ce projet est traduit dans une zone Uep autorisant la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, en extension de l'urbanisation.</p> <p>Un emplacement réservé ayant pour objet la création d'un espace public est mis en place en complément de la zone Uep.</p>

2.3. Permettre le renforcement des réseaux (humides, énergie et numérique) en lien avec le projet communal, tout en limitant les besoins d'extension

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Action : Préserver la ressource en eau potable notamment pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures</p>	
<p>Ce sujet est de la compétence de la métropole Nîmes, mais la commune y reste extrêmement attentive.</p> <p>Pour rappel de l'état initial de l'environnement, la commune est couverte par le schéma directeur d'alimentation en eau potable de Nîmes métropole (2019), il intègre les communes de la Gardonnenque et le SDAEP de l'ex-syndicat Leins-Garrigue.</p> <p>Le projet de la municipalité doit être cohérent avec la ressource en eau disponible et mobilisable dans le futur, à horizon du PLU, tout en prenant en compte de potentielles évolutions notamment dans un contexte de changement climatique.</p> <p><i>La cohérence de ces éléments et notamment le rapport besoin/ressource ou besoin/capacités, est démontrée dans le présent document (voir la partie « évaluation environnementale »).</i></p>	<p>L'ensemble de la démarche visant à maîtriser le développement urbain (densification de l'existant, extension de l'urbanisation très maîtrisée et essentiellement liée à des coups partis d'urbanisation, réduction de ces extensions par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018) répond à cet enjeu, en cohérence également avec le SCoT opposable.</p> <p>Le règlement écrit rappelle les différentes obligations relatives aux réseaux (dont eau potable).</p> <p>Il s'assure par ailleurs de la capacité à entretenir les réseaux sur tout le territoire.</p> <p>Les OAP « sectorielles » traitent également de cette question.</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>La commune souhaite en corolaire établir son projet afin de limiter l'extension des réseaux et ainsi limiter les coûts de raccordement, l'objectif étant de se concentrer sur l'amélioration de l'existant.</p>	<p>Les projets d'équipements publics prennent également en compte ces réseaux.</p> <p>Le schéma directeur d'alimentation en eau potable en cours de validité est annexé au PLU (et son application est rappelée dans le règlement écrit).</p>
<p>Action : Maintenir une défense incendie aux normes pour les futures autorisations d'urbanisme</p>	
<p>Cela rejoint les précédentes actions (<i>notamment l'objectif sur l'intégration des risques dans l'orientation 1</i>), qui est la défense de la population face aux différents risques, en l'occurrence celui des incendies, mais dans une démarche ici plus liée à la suffisance des réseaux.</p>	<p>Outre l'intégration du PAC relatif au feu de forêt, le règlement de PLU intègre, dans ses dispositions générales, une règle permettant d'assurer la prise en compte de la défense incendie dans l'aménagement des zones, dans un principe de précaution. Il prévoit par ailleurs que les voies de desserte soient adaptées aux engins de lutte contre l'incendie. Il renvoie aussi vers le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).</p> <p>Enfin, le PLU annexe les périmètres des secteurs concernés par des obligations de débroussaillage, au titre de l'alinéa 13° du R151-53 du Code de l'urbanisme.</p>
<p>Action : Prendre en compte la nouvelle STEU intercommunale, s'assurer des capacités d'entretien et garantir le traitement des eaux usées dans le respect des normes et du zonage d'assainissement</p>	
<p>La gestion de l'assainissement relève également d'une compétence métropolitaine.</p> <p>Pour rappel de l'état initial de l'environnement, la commune de Gajan est couverte par un schéma directeur d'assainissement (2016) et un zonage d'assainissement (2016) mis à jour en 2019 lorsque la commune a été intégrée à Nîmes Métropole. La STEU de 1995 d'une capacité de 3 500 EH est sous-dimensionnée. L'agglomération a lancé la construction d'une nouvelle STEU à Gajan de 8 500 EH, traitant les rejets en eaux usées des communes de Gajan, Fons, Saint-Bauzély et Saint-Mamert du Gard. Sa mise en service est prévue en 2025. La nouvelle STEU permettra de répondre aux besoins des communes raccordées.</p> <p>Ainsi, comme pour l'eau potable, le développement projeté pour les 12 prochaines années doit être cohérent avec les capacités de la station d'épuration.</p>	<p>Comme pour l'eau potable, le zonage traduisant la maîtrise du développement urbain, permet de répondre à cet enjeu (même si la suffisance de la STEP est liée à plusieurs commune et donc plusieurs projets).</p> <p>Le règlement écrit rappelle les différentes obligations relatives aux réseaux (dont assainissement). Lorsque l'assainissement non collectif est autorisé, il renvoie vers les prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC), ce qui permet de s'assurer que les installations autonomes soient conformes aux exigences environnementales.</p> <p>La STEU est classée en zone Nep au PLU, zone dans laquelle les « équipements d'intérêt collectif et</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Ces éléments sont également démontrés dans le présent document (voir la partie « évaluation environnementale »).</p> <p>La prise en compte de la réglementation du SPANC est aussi importante pour les constructions isolées / les secteurs qui ne seraient pas desservis par le réseau collectif.</p>	<p>services publics » sont autorisés (dans le respect de l'article L151-11 du CU), notamment les équipements publics techniques liés à l'entretien et au renforcement des réseaux et infrastructures. Cela permet ainsi l'entretien de cette installation.</p> <p>Les OAP « sectorielles » traitent également cette question.</p> <p>Les projets d'équipements publics prennent également en compte ces réseaux.</p> <p>Le schéma directeur d'assainissement ainsi que le zonage d'assainissement en cours de validité sont annexés au PLU (le zonage d'assainissement est par ailleurs rappelé dans le règlement écrit).</p>
<p>Action : Appliquer les normes de l'agglomération dans la gestion des eaux pluviales</p>	
<p>Pour rappel de l'état initial de l'environnement, la commune n'est pas couverte par un schéma directeur de gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales urbaines et une compétence de l'agglomération. Hors zones urbaines la compétence est communale.</p> <p>Nîmes Métropole a mis en place un guide « Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs ».</p> <p>La municipalité souhaiterait améliorer la gestion des eaux pluviales sur son territoire, sujet éminemment important (risques d'inondation, stress hydrique de la végétation...).</p> <p>Elle s'appuiera donc pleinement sur ces documents et normes applicables.</p>	<p>Le développement choisi et donc l'urbanisation modérée (démontrés dans la suite du document) permettent de limiter l'artificialisation des sols, ce qui doit permettre de limiter les ruissellements pluviaux.</p> <p>Le règlement écrit traduit le document susmentionné dans des règles spécifiques à la gestion des eaux pluviales. Elles sont complétées par des principes généraux issus du code civil, du règlement de voirie départemental ...</p> <p>Les OAP « sectorielles » traitent également de cette question avec notamment pour l'OAP n°1 la mise en place d'un vaste espace vert sur une zone de ruissellements.</p> <p>Est annexé au règlement un guide technique « gestion des eaux pluviales urbaines – prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » réalisé par la métropole de Nîmes (le règlement écrit renvoie par ailleurs vers ces différents documents).</p>
<p>Action : Permettre l'extension des réseaux d'énergie en lien avec le projet communal</p>	
<p>Il s'agit ici d'anticiper le développement urbain en fonction des énergies mobilisables. La municipalité a ainsi choisi un développement qui s'inscrit dans</p>	<p>Le zonage ne prévoit des zones constructibles qu'à proximité des réseaux existants (et aucune zone AU).</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>l'enveloppe existante hormis afin de limiter l'extension des réseaux. Des réflexions spécifiques pourront être menées au cas par cas, dans des projets d'ensemble.</p>	<p>En outre, le règlement écrit permet la réalisation de ces réseaux.</p>
<p>Action : Soutenir le développement des technologies du numérique dans le cadre des politiques menées à l'échelle supra-communale</p>	
<p>La politique du développement numérique est indispensable à l'attractivité du territoire, pour les habitants, ou pour le développement économique.</p> <p>Le déploiement des réseaux est aujourd'hui géré à échelle supra-communale, d'où la volonté des élus de s'inscrire dans ces politiques.</p> <p>Ainsi, le PLU ne doit pas être bloquant en ce qui concerne ces objectifs, par exemple pour la 5G tout en étant rationnel par rapport aux enjeux paysagers décrits précédemment.</p>	<p>Le PLU n'est pas bloquant en ce qui concerne ces objectifs, avec notamment un règlement écrit qui permet que des aménagements liés aux réseaux numériques puissent être réalisés dans l'ensemble des zones, sous conditions en zones A et N.</p>

2.4. Protéger le caractère patrimonial et architectural du centre-ancien, et maintenir plus généralement une architecture locale sur les secteurs périphériques

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Action : Respecter le caractère patrimonial du centre ancien, articulé autour du Logis Seigneurial (MH) de manière adaptée aux enjeux de rénovation, notamment en valorisant le petit noyau médiéval primitif autour de la rue des Escaliers par la qualité de l'espace public par exemple</p>	
<p>Le centre ancien de la commune est d'origine médiévale organisée autour du château (Logis Seigneurial inscrit à l'inventaire des Monuments historiques (MH)) et de l'ancienne enceinte encore visible avec la porte de France. Celui-ci s'est structuré autour d'un réseau viaire étroit et circulaire dessinant les contours de son cœur historique. Il est témoin de l'architecture traditionnelle.</p> <p>Le monument historique inscrit inclut un périmètre de 500 m autour du monument dans lequel l'ABF émet un avis sur les projets.</p> <p>Cet ensemble doit être préservé.</p> <p>Certains éléments bâtis, au caractère patrimonial plus spécifique, repéré dans le village au stade de diagnostic, devront aussi être préservés de manière plus fine.</p> <p>Les élus souhaitent néanmoins que ce caractère ne soit pas totalement figé (en ce sens adaptée aux besoins des populations en matière de</p>	<p>Le Logis Seigneurial (MH) est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objet d'une prescription de préservation du patrimoine dans le règlement et repéré sur le zonage ; - Annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (SUP). <p>Le centre ancien fait l'objet d'un classement en zone Ua, dans laquelle les différentes règles permettent de maintenir leur caractère architectural tout en plaçant le curseur de manière à ne pas totalement scléroser l'architecture, en particulier pour des éléments permettant de rendre plus vivable ces logements anciens ou de le réhabiliter.</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>luminosité, de performance énergétique ...) tout en respectant le cadre patrimonial.</p>	<p>(l'avis de l'ABF s'impose toujours en périmètre de monument historique)</p> <p>En outre, le PLU protège des éléments de patrimoine bâti qui sont tous situés dans le village ou aux abords, grâce à une prescription ponctuelle (zonage + règlement) et plusieurs protections paysagères permettent plus généralement de mettre en valeur ce patrimoine (y compris à l'écart du village). Ces outils sont détaillés dans les actions suivantes liées aux paysages.</p>
<p>Action : Conforter le caractère de belvédère de la place de la Porte de France</p>	
<p>La commune souhaite préserver le belvédère de la place de la Porte de France. En effet, elle occupe une position en surplomb du paysage et constitue un point de vue privilégié sur les espaces agricoles en contrebas et le grand paysage lointain.</p>	<p>La plaine agricole en contrebas est classée en zone agricole, et plus spécifiquement en zone Ap (sauf zone agricole accueillant déjà des constructions) où la constructibilité est très limitée. Cette zone interdit notamment la construction de bâtiments agricoles qui, souvent avec des volumes imposants, génèrent des barrières visuelles et pourraient impacter négativement les points de vue.</p> <p>Les perspectives sont aussi à préserver notamment le long de la RD300 avec la mise en place d'une prescription paysagère, permettant de maintenir le point de vue dégagé sur le paysage.</p> <p>La zone Ua permet aussi de préserver l'espace du belvédère en lui-même, avec pour le reste un enjeu essentiellement de politique publique pour la mise en valeur de cet espace.</p>
<p>Action : Mettre en valeur l'Avenue du Griffon en insistant sur son caractère de place publique autour de la Fontaine, et se questionner sur la place de la voiture dans cet espace et plus généralement dans l'espace public</p>	
<p>Voir l'action précédente de « Améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics existants, dans une optique de meilleure appropriation par la population, mais aussi de mise en valeur du patrimoine. La présence de la voiture pourra y être retravaillée par endroit ».</p>	<p>Se reporter à la justification de l'action « Améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics existants, dans une optique de meilleure appropriation par la population, mais aussi de mise en valeur du patrimoine. La présence de la voiture pourra y être retravaillée par endroit ».</p>
<p>Action :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger en complément et de manière plus spécifique certains éléments remarquables du patrimoine local : fontaine, arches, lavoir... 	

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>- Maintenir et enrichir le parcours de découverte du patrimoine (tour de Gajan, temple, porte de France...)</p>	
<p>Au-delà de l'approche générale sur le caractère patrimonial du centre ancien, certains éléments bâtis, au caractère patrimonial plus spécifique, et repérés dans l'état initial de l'environnement, devront aussi être préservés de manière plus fine et ciblée. Cela concerne des éléments dans le village mais aussi en périphérie directe ou plus loin dans les écarts (capitelles).</p>	<p>Le PLU protège ces éléments de patrimoine bâti grâce à une prescription ponctuelle (zonage + règlement).</p>
<p>Action : En dehors de ces espaces anciens et patrimoniaux, viser une architecture de qualité, respectant les codes locaux</p>	
<p>L'urbanisation est concentrée dans le centre-ancien au départ, s'est peu à peu développée, notamment au cours de la deuxième moitié du XXème siècle, sous forme de lotissements, mais aussi de manière plus diffuse en périphérie du village.</p> <p>Ces extensions présentent une certaine unité, qui se trouve dans le fait que ces constructions sont très majoritairement composées de maisons individuelles (de plain-pied ou en R+1), en recul par rapport aux voies et aux constructions voisines.</p> <p>Elles sont par contre d'époques et d'aspects assez variés, même si un bon nombre peut être qualifié de néoprovençale avec des codes communs (forme simple, toit 2 ou 4 pans, enduits clairs, tuile canal ou équivalent).</p> <p>Les élus souhaiteraient que les nouvelles constructions reprennent ces codes architecturaux afin de maintenir cette cohérence globale et même retrouver plus d'unité avec les rénovations qui vont être nécessaires au fur et à mesure du temps.</p> <p>Toutefois, le PLU doit permettre une évolution de ce tissu, en particulier pour permettre une légère densification, mais aussi ne pas présenter de facteurs trop contraignants à la rénovation énergétique par exemple, voire pourquoi pas inciter à du renouvellement urbain (pour le moment assez limité).</p>	<p>Les zones d'urbanisation périphérique font l'objet d'un classement en zone Ub/Ub1, dont les règles sont adaptées pour répondre à ces objectifs (implantation des constructions, hauteur, volume, aspect des constructions ...). Il en va de même dans les différentes zones Uep malgré quelques adaptations.</p> <p>L'approche est un peu différente en zone Ue, très ciblée et concernant un seul bâtiment qui présente déjà un aspect spécifique. Les règles y sont légèrement adaptées, sans remettre en cause ces principes généraux.</p>
<p>Action : Assurer également un traitement qualitatif pour le bâti agricole</p>	
<p>Les bâtiments agricoles isolés dans des espaces ouverts, peuvent être particulièrement perçus dans le grand paysage. Au regard des enjeux décrits précédemment, les élus souhaitent que le PLU prenne en compte cette réalité, afin de limiter les impacts, tout en intégrant une logique de coûts pour l'agriculteur.</p>	<p>Le nombre et la superficie des zones agricoles « A » où les bâtiments agricoles sont autorisés (la plupart des espaces agricoles font l'objet d'un classement en zone Ap dans laquelle sont interdits les bâtiments d'exploitation).</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Cette analyse couplée à la dynamique agricole actuelle, et au bâti agricole existant, aboutissent au fait de limiter les possibilités de développement du bâti agricole uniquement autour de l'existant, en l'absence par ailleurs de demandes spécifiques pour des projets agricoles sur le territoire.</p> <p>Cette possibilité de laisser évoluer les exploitations existantes est plus généralement indispensable pour la pérennité des exploitations ce qui est une autre ambition des élus.</p>	<p>Les zones A ont été déterminées autour des exploitations existantes (ou bâtiments agricoles existants), où les enjeux sont de fait plus faibles.</p> <p>Par ailleurs, dans les zones A, le règlement établit des règles spécifiques, notamment de volumétrie, de qualité urbaine, architecturale et paysagère, d'implantation ... des constructions, de manière à limiter au maximum l'impact de ces bâtiments sur le paysage.</p> <p>Celles-ci sont en lien avec les caractéristiques des espaces agricoles. Elles intègrent les besoins connexes au bâtiment technique (habitation nécessaire à l'activité, diversification ...).</p>

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

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne proposer aucune extension de l'urbanisation par rapport à l'enveloppe du SCoT actuellement opposable et donc 0 m² de consommation d'espaces pour le logement dans le projet au sens de ce document (hors éventuels coups partis d'urbanisation qui ne pourraient plus être gérés) - Mobiliser environ 0,5 ha de foncier générant de la consommation d'espaces au sens du SCoT actuellement opposable pour le confortement d'équipements publics (espace public...); - Lutter de ce fait contre l'étalement urbain (potentiel de densification en dents creuses « brut » d'environ 2,21 ha ; et potentiel de densification en BIMBY « brut » d'environ 0,72 ha) ; - Garantir au sein des opérations urbaines futures, notamment pour le logement, une densité de construction cohérente avec cette démarche d'économie du foncier, et respectueuse de la compatibilité avec les documents de rang supérieur 	
<p>Ces actions sont justifiées en détail dans la partie 5 du présent rapport de présentation « Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux et communautaires ».</p> <p>Afin d'éviter de surcharger ces justifications du PADD, le lecteur est invité à se reporter à cette partie.</p>	

3. ORIENTATION 3 : PRESERVER LA QUALITE PAYSAGERE, LE PATRIMOINE NATUREL ET L'AGRICULTURE COMPOSANTES DE L'IDENTITE DE GAJAN

3.1. Intégrer les enjeux et caractéristiques paysagères de la commune

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la qualité paysagère du territoire à travers le maintien de la silhouette villageoise et notamment des vues depuis les axes routiers et plus spécifiquement la route départementale 300 ; - Maintenir le caractère de village « suspendu » au-dessus de la plaine ; - Protéger dans cette optique les zones agricoles relevant des enjeux paysagers sur la silhouette villageoise, notamment à l'est 	
<p>Le village, et notamment son bourg historique avec le Logis Seigneurial, est implanté à l'extrémité nord d'un petit massif calcaire dominant les ruisseaux de la Sèpe, de Teulon et de la Braune. Cette implantation en surplomb, couplée à l'architecture du village (constructions groupées, MH, pont de la voie ferrée) génère une perception de la silhouette de qualité.</p> <p>Le village ne s'est pas développé vers le nord et la plaine, notamment dû aux ruptures physiques (voie ferrée, topographie, ...). Cela permet de préserver une silhouette villageoise qualitative.</p> <p>Cette lecture s'effectue notamment depuis les axes routiers, notamment la RD907 et la RD300 en entrée de ville nord.</p> <p>Afin de prendre en compte ces enjeux, et dans le respect du SCoT, les élus ont souhaité protéger spécifiquement la silhouette de village, ce qui nécessite d'aborder à la fois la qualité du village, du socle paysager et des points de vue associés.</p>	<p>Les abords non urbanisés du village, correspondant à la plaine agricole, ne sont pas classés en zone U ou AU, ce qui permet d'éviter une extension de l'urbanisation qui serait de nature à impacter la silhouette villageoise. Ces abords sont classés en zone agricole, et plus spécifiquement en zone Ap (sauf zone agricole accueillant déjà des constructions) où la constructibilité est très limitée. Cette zone interdit notamment la construction de bâtiments agricoles qui, souvent avec des volumes imposants, génèrent des barrières visuelles et pourraient impacter négativement la silhouette du village.</p> <p>Cette zone Ap permet la protection des cônes de vues sur la silhouette villageoise.</p> <p>Cela permet de préserver les perspectives lointaines depuis la RD907 et la RD22 au nord de la commune.</p> <p>Les perspectives proches sont aussi à préserver notamment le long de la RD300 avec la mise en place d'une prescription paysagère, permettant de maintenir la silhouette dégagée pour apprécier le caractère « suspendu » du centre ancien.</p> <p>La zone Ua comme vu précédemment permet de préserver la qualité du village en lui-même.</p>
<p>Action : Apporter une attention particulière à l'aspect des entrées de villages, notamment à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'alignement de platanes en entrée de ville ouest (route départementale 422) et l'ensemble de l'espace paysager marqué par le passage du pont ferroviaire et la silhouette de la cave coopérative ; 	

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>- L'alignement de micocouliers en entrée de ville est (route départementale 422).</p> <p>Les élus souhaitent préserver ces entrées de village et apporter une attention particulière sur leur traitement, notamment afin de préserver l'identité de la commune. Les alignements d'arbres sont un marqueur important des entrées de village, ainsi que plusieurs éléments bâtis, à commencer par le pont ferroviaire et la cave coopérative, ces éléments générant un ensemble très cohérent et qualitatif.</p>	<p>Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue au PLU au niveau des entrées de village.</p> <p>Comme abordé ci-dessous, la protection paysagère de la silhouette villageoise répond également à cet objectif.</p> <p>Concernant les entrées de village, 3 linéaires d'arbres sont protégés (prescription linéaire), au nord, à l'est et à l'ouest. Elles permettent le maintien des alignements de platanes et de micocouliers.</p> <p>La cave coopérative est l'objet d'une protection ponctuelle spécifique préservant son caractère patrimonial (elle a été en partie transformée mais de très belles façades sont préservées). Le pont ferroviaire n'a pas été traité de la même manière afin de ne pas bloquer d'éventuels besoins liés à la voie de chemin de fer, mais la perte de son caractère est fort peu probable.</p> <p>L'OAP « sectorielle » n°1 traite de l'enjeu d'entrée de ville / village depuis la RD422 qui longe le nord du tènement proche de la cave coopérative.</p> <p>Enfin, le règlement écrit vise à une uniformisation de l'aspect des constructions, mais aussi des abords en particulier des clôtures et notamment celles le long des voies. Cela reste un travail à plus long terme.</p>
<p>Action : Préserver plus généralement les arbres remarquables du territoire (marronniers d'Inde dans la traversée du village par exemple)</p>	
<p>L'état initial de l'environnement a mis en avant plusieurs motifs végétaux à préserver, pour leur qualité paysagère, voire historique.</p> <p>Les arbres remarquables, alignements d'arbres, par leur taille, leur âge, leur localisation, leur essence, leur histoire, représentent un patrimoine paysager important (dont le rôle écologique n'est aussi pas à négliger).</p> <p>La municipalité a souhaité les préserver à travers son PLU.</p>	<p>Les arbres remarquables et alignements d'arbres à enjeux identifiés font l'objet de prescriptions linéaires et ponctuelles visant à les protéger, et ce de manière adaptée aux enjeux.</p>

3.2. Préserver la qualité écologique du territoire

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
Action : Préserver et permettre la remise en bon état des continuités écologiques	
<p>→ Prendre en compte les spécificités des espaces les plus remarquables du territoire (zones humides et ripisylves des cours d'eau, pelouses sèches, espaces naturels sensibles (ENS) du « Gardon d'Alès inférieur » et des « Garrigues de Nîmes » et « Camp des garrigues » ...)</p> <p>Comme présenté dans l'état initial de l'environnement, la commune est concernée par plusieurs zonages écologiques.</p> <p>Ces zones présentent globalement une forte valeur écologique.</p> <p>Par ailleurs, l'état initial de l'environnement a permis d'identifier des enjeux écologiques forts au niveau des pelouses sèches (rôle important pour la diversité faunistique et floristique, réservoirs de biodiversité...) et au niveau des ripisylves (boisements associés aux cours d'eau milieux humides, qui constituent des zones humides) et des zones humides hors ripisylves.</p> <p>Il convient donc de les protéger au PLU.</p>	<p>3 prescriptions surfaciques spécifiques sont mises en place respectivement sur les zones humides, les ripisylves, et les pelouses sèches.</p> <p>Ces protections interdisent globalement toute construction et limitent les aménagements, installations et travaux à ceux pouvant être nécessaires ou positifs.</p> <p>Les ZNIEFF et les ENS font très majoritairement l'objet d'un classement en zone N. Une partie est également classée en zone Ap, à la constructibilité très limitée (seuls certains équipements publics sont autorisés sous conditions). Ces classements permettent d'assurer un bon état de conservation de ces milieux. Ces zones sont parfois doublonnées avec les prescriptions susmentionnées.</p> <p>Aucune extension de l'urbanisation n'est de fait autorisée au niveau de ces zonages écologiques.</p> <p>Par ailleurs, le PLU comprend une OAP « thématique » (qui concerne donc l'ensemble du territoire) portant sur la « mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité ». Cette OAP permet, en complément du règlement, la protection des différents milieux.</p> <p><i>Cette OAP est justifiée plus en détail dans la suite du présent document.</i></p> <p><i>Les impacts du PLU sur ces zonages écologiques sont évalués plus en détail dans la suite du présent document (voir partie « évaluation environnementale »).</i></p>
<p>→ Maintenir voire reconstituer plus généralement les éléments de trame verte et bleue que ce soit en zone urbanisée ou dans les espaces agricoles par exemple</p> <p>La trame verte est un réseau de milieux terrestres, qu'ils soient boisés, semi-ouverts et ouverts, qui permettent aux espèces animales et végétales de circuler, se reproduire, se reposer, et ainsi assurer leur cycle de vie.</p>	<p>Les espaces participants de la trame verte sont très majoritairement classés en zones agricoles ou naturelles, et font l'objet de diverses protections (qu'elles soient écologiques ou paysagères).</p> <p>L'OAP « thématique » sur la « mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité » identifie les réservoirs de biodiversité et</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Sur la commune, la faible urbanisation et le maintien d'espaces naturels et agricoles diversifiés (boisements sur le tiers est/sud-est de la commune, plaine agricole aux abords du village et à l'ouest et au nord de la commune) permettent d'assurer de bonnes conditions pour la faune et la flore. La trame grise (secteur urbanisé de la commune) limite toutefois la perméabilité des échanges à l'ouest du territoire. La voie ferrée représente également un obstacle nord/sud</p> <p>Dans le cadre de la révision générale du PLU, les élus ont souhaité limiter les impacts des projets sur la trame verte, que ce soit par la limitation des extensions de l'urbanisation qui impacteraient principalement les plaines agricoles (et si réalisés au nord ou au sud de la commune, augmenterait la rupture physique entre l'ouest et l'est de la commune) et par une protection renforcée de ces espaces.</p> <p>La trame bleue désigne un réseau de milieux aquatiques et humides qui, comme pour la trame verte, permettent aux espèces de circuler, de reproduire...</p> <p>L'état initial de l'environnement analyse cette trame bleue sur le territoire.</p> <p>Les enjeux de conservation sont identifiés comme forts, du fait de la forte valeur patrimoniale de ces espaces, de leur rôle important pour la diversité faunistique et floristique, et de par la nature des services rendus dans ces espaces (dont maintien des berges, régulation des crues et épuration de l'eau, réservoir d'eau potable) ...</p> <p>Les élus, conscients de ces enjeux et de la réglementation (la protection de ces espaces étant prévue par la loi, mais aussi par le SDAGE par exemple), souhaitent préserver spécifiquement ces espaces dans le PLU.</p>	<p>propose différents principes visant leur conservation. Elle identifie également les continuités écologiques à protéger. Les fonctionnalités écologiques au sein du bocage agricole (incluant les haies) doivent également être maintenues à travers cette OAP, qui prévoit aussi des principes liés à la reconstitution de ces continuités.</p> <p><i>(les principes mis en place dans cette OAP sont présentés plus en détail dans le chapitre dédié à la justification des OAP).</i></p> <p>Les OAP « sectorielles » fixent des principes de préconisations paysagères, qui peuvent également participer du maintien de la trame verte. Elles prévoient notamment à ce titre de maintenir ou de créer des « tampons paysagers » majoritairement végétalisés en limite et au sein des périmètres de projet.</p> <p>Les OAP ainsi que le règlement écrit prévoient par ailleurs une végétalisation des abords des constructions, ce qui peut permettre d'accueillir différentes espèces floristiques et faunistiques.</p> <p>Les linéaires d'arbres et arbres isolés sont également protégés, ce qui participera à des continuités écologiques à l'intérieur de la zone urbanisée.</p>
<p>→ Préserver des aménagements les espaces de corridors et coupures urbaines identifiés sur le territoire</p> <p>Cette action rejoint les précédentes actions.</p>	<p><i>Les outils sont les mêmes que ceux présenter ci-dessus, notamment en matière de choix de développement urbain.</i></p>
<p>Action : Prendre en compte les continuités écologiques évoquées ci-dessus, afin d'engager une réflexion sur le maintien voire l'amélioration de la trame noire</p>	
<p>Les éclairages artificiels de nuit ont des conséquences néfastes pour la biodiversité, l'environnement et même la santé humaine.</p> <p>Sur la commune, les impacts de l'éclairage sur la biodiversité sont évalués par l'état initial de l'environnement.</p>	<p>La maîtrise des éclairages nocturnes est traitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le règlement écrit du PLU, qui réglemente l'éclairage extérieur. La règle permet de limiter la pollution lumineuse par les éclairages artificiels nocturnes, qui ont des

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Pour lutter contre les effets de l'éclairage sur l'environnement, la commune souhaite mettre en place, à travers son PLU, une démarche de « trame noire », réseau formé de corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité.</p>	<p>conséquences néfastes sur la faune et la flore, et de rappeler la réglementation en vigueur concernant l'éclairage extérieur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans l'OAP « thématique » relative à la « mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité ». Elle prévoit différents principes de préservations des continuités écologiques nocturnes, que ce soit en matière d'orientation, de taille, de couleur ou d'adaptation des éclairages. Une attention est portée dans les zones à forts enjeux (« dits « secteurs prioritaires ») afin de limiter les impacts des éclairages sur la trame noire, voire d'améliorer la trame noire.

Action : Favoriser l'utilisation d'essences végétales adaptées au territoire

<p>Les élus souhaitent que les futurs projets intègrent des essences végétales locales, qui sont de fait adaptées au climat, et nécessitent moins d'eau, d'engrais ou de pesticides que des espèces exogènes, contribuent à préserver la biodiversité en favorisant la croissance des espèces indigènes, qui limitent la réduction de propagation de maladies...</p> <p>A contrario, les espèces invasives, qui perturbent le fonctionnement des écosystèmes et nuisent aux espèces autochtones, doivent être interdites.</p>	<p>Le règlement du PLU impose que les essences végétales utilisées, notamment aux abords des constructions, soient locales (et non monospécifiques pour les haies).</p> <p>Les OAP thématique et sectorielles prévoient également l'utilisation d'essences végétales locales. Elles interdisent l'utilisation d'espèces invasives (l'OAP « thématique » comprend tout une partie sur les espèces végétales exotiques envahissantes (EEE)).</p>
---	--

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

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>Actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre le maintien et le confortement des exploitations existantes, leur reprise, ou leur transformation/adaptation, avec un cadre favorable pour dynamiser l'activité sur les secteurs accueillant déjà les exploitations - Sur ces mêmes secteurs : 	

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Faciliter la valorisation des activités en permettant notamment leur diversification et la valorisation des productions (vente directe ...) ➔ Accompagner et cadrer le développement des habitations liées à une activité agricole - Protéger pour le reste au maximum le foncier agricole, et limiter par le fait les nouveaux bâtiments agricoles, ceci devant permettre de se prémunir contre les détournements tout en préservant le patrimoine paysager et écologique (voir précédemment) - Viser par cette démarche un entretien des terres agricoles, l'enrichissement étant un véritable danger pour nos territoires notamment en matière de risques 	
<p>L'activité agricole est intéressante pour l'activité économique qu'elle génère, avec des habitants qui vivent de cette activité, mais aussi pour son rôle dans la qualité des paysages de la commune, pour le maintien de milieux naturels et d'espèces remarquables ...</p> <p>La municipalité souhaite ainsi accompagner du mieux possible l'activité sur le territoire, malgré les difficultés qui peuvent aujourd'hui être rencontrées, en s'appuyant en premier lieu sur le maintien des exploitations existantes et leur développement, et sur le fait de faciliter leur transmission et/ou leur transformation vers d'autres pratiques agricoles.</p> <p>Cette démarche doit notamment permettre en plus de la préservation de l'outil de travail de favoriser les débouchés économiques notamment par une valorisation des productions, avec notamment des enjeux de transformation et de vente en direct que ce soit sur l'exploitation, ou dans des lieux dédiés, par exemple en zones urbaines (ceci rejoignant l'une des actions précédentes visant à développer l'offre commerciale de proximité). Elle doit ainsi pouvoir être valorisée en lien avec l'activité touristique et les populations locales, notamment dans le cadre d'enjeu d'alimentation de proximité.</p> <p>Elle doit aussi prendre en compte les besoins des agriculteurs en matière de logement lorsque ceux-ci sont nécessaires à l'activité.</p> <p>Cette démarche doit être raisonnablement cadrée afin de rester cohérente avec les besoins réels des exploitations et éviter les détournements.</p> <p>En corolaire de cette approche autour de l'existant, les élus souhaitent maîtriser le développement agricole sur le reste des terres en premier lieu pour préserver les terres agricoles, mais aussi pour se prémunir au maximum du détournement ou des tentatives de détournement qui sont parfois malheureusement à l'œuvre par la création d'activités temporaires, ou l'utilisation de</p>	<p>L'ensemble des zones agricoles de la commune et notamment les terres déclarées au RPG, sont classées en zone agricole. C'est également le cas d'anciens fonciers agricole enrichés, ou de terrains où l'activité est clairement présente (parfois non déclarée), mais dont le potentiel agricole a été identifié. Seules deux petites extensions pour des équipements publics sont prévues (0,31 ha) sur d'anciennes zones agricoles du PLU de 2013 (modifié en 2018) mais sur des fonciers non déclarés au RPG, dont l'un a perdu sa vocation agricole aujourd'hui suite aux travaux sur un bassin de rétention. L'impact sur l'activité est ainsi proche de nul.</p> <p>L'ensemble du bâti agricole existant et de ces abords est classé en zone A, où le bâti agricole, les installations nécessaires à l'activité, leur diversification, etc., peuvent être renforcées, et/ou le bâti existant réinvesti.</p> <p>Cela permet la création de bâtiments de transformation, de commercialisation des produits en circuits-courts...</p> <p>Ces zones A incluent également la possibilité de réaliser des habitations <u>si elles sont nécessaires à l'activité (et déclarées comme agricoles)</u>, mais les cadrent pour être cohérent avec les besoins (100 m² de surface de plancher et d'emprise au sol maximum, proximité du bâti technique). Ces possibilités concernent en l'état de la législation</p>

Justification	Traduction dans les pièces opposables du PLU
<p>statuts agricoles pour des bâtiments qui sont au bout de quelques années transformés sans déclarations. Malgré l'illégalité constatée, il est bien souvent difficile de faire valoir les droits de la commune dans ce genre de situation ou seulement après de longues années.</p> <p>Ainsi, et au regard de la faible dynamique observée par ailleurs, les élus souhaitent en dehors des secteurs décrits ci-dessus autour des exploitations existantes, interdire les nouvelles constructions y compris à vocation agricoles, ce qui rejoint par ailleurs les enjeux paysagers voire écologiques décrits précédemment.</p> <p>Cette articulation entre le maintien et la dynamisation des activités et la préservation des terres agricoles doit permettre de lutter contre les dynamiques d'enfrichement qui sont à l'œuvre et qui peuvent avoir de lourdes conséquences en matière de risque incendie, en plus d'une perte de biodiversité, ou de qualité paysagère.</p>	<p>et de la jurisprudence essentiellement les activités d'élevage.</p> <p>Les zones Ap, qui couvrent la majorité des espaces agricoles, permettent une plus forte protection que la zone A. Y sont notamment interdits les bâtiments d'exploitation agricole. Elles peuvent être doublées de diverses protections notamment paysagères.</p> <p>Enfin, le règlement autorise les commerces dans les zones urbaines (hors zones dédiées aux équipements publics), ce qui peut permettre d'accueillir des points de vente directe de produits agricoles.</p>

CHAPITRE 10 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

1. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales du règlement écrit sont divisées en 6 articles :

- « **Article 1** : Division du territoire en zones et prescriptions applicables », qui présente les différentes zones du règlement et les prescriptions graphiques qui peuvent affecter tout ou partie des zones du règlement ;
- « **Article 2** : Dispositions applicables à l'ensemble des zones », qui correspond à des règles qui s'appliquent à l'ensemble du territoire ;
- « **Article 3** : Prescriptions graphiques du règlement », qui correspond à la traduction réglementaire écrite des règles applicables à chaque prescription graphique présente sur le plan de zonage ;
- « **Article 4** : Autres informations du règlement » qui compile des rappels à la loi et des renvois vers des documents réglementaires applicables sur le territoire (SUP, ...), de nombreuses données sur les aléas et risques et des éléments annexés au PLU ;
- « **Article 5** : Définitions (valables pour l'ensemble des pièces du PLU) », qui permettent de définir certains termes utilisés dans le règlement et plus généralement dans le PLU, pour une meilleure compréhension du public et utiles à l'instruction des autorisations d'urbanisme notamment ;
- « **Article 6** : Destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU », qui donne les définitions et le contenu des sous-destinations prévues par la Code de l'urbanisme.

Seuls seront justifiés dans le détail ci-dessous les articles 2 « dispositions applicables à l'ensemble des zones » et 3 « les prescriptions graphiques du règlement », les autres articles ayant vocation à faciliter la compréhension des règles édictées dans le règlement du PLU.

1.1. Justification des dispositions applicables à l'ensemble des zones

Afin de ne pas surcharger le rapport de présentation, seuls les titres des différents paragraphes sont ici reportés. Le lecteur est invité à consulter le règlement pour connaître le détail de la règle.

1.1.1. *Prise en compte des constructions existantes*

Cette règle, reprenant l'article R.111-18 du Code de l'urbanisme (règle qui s'applique aux territoires qui ne sont pas dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu) permet d'autoriser des travaux mineurs de constructions dont le gabarit ou l'implantation ne respecte pas les règles du PLU (par exemple, une ouverture en façade ou en toiture supplémentaire, une réfection de façade avec changement d'aspect, etc.).

1.1.2. *Règles spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

Cette règle permet d'assurer sur l'ensemble du territoire la possibilité pour l'ensemble des constructions, installations, équipements et travaux correspondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, de bénéficier d'un statut non réglementé.

Cela permet de répondre à l'ensemble des besoins spécifiques que peut nécessiter ce type de projet. La commune estime que la nature des projets répondant à cette destination limite le risque d'abus.

Cette capacité à proposer des règles alternatives au regard de ces besoins et spécificités renvoie vers les principes de l'article R.151-13 du Code de l'urbanisme.

Cette règle est également une règle générale qui permet de traduire le PADD en facilitant l'atteinte des objectifs en matière de renforcement de l'offre d'équipements (R.151-9 du Code de l'urbanisme).

1.1.3. Prélèvement de matériaux et prise en compte des risques naturels

Cette règle permet d'assurer dans tous les cas et toutes les zones la possibilité d'entretien des cours d'eau, notamment dans un but de protection des risques naturels. Les opérations d'entretien tel que le retrait d'embâcles ou d'accumulations de sédiments sont en effet parfois indispensables dans un souci de prévention des risques d'inondation.

1.1.4. Implantation des constructions – mode de calcul du retrait

Cette règle définit la manière de mesurer le retrait des constructions dans différents cas. Cela permet de clarifier la règle pour le service instructeur et les pétitionnaires.

1.1.5. Desserte par les réseaux

Une règle générale permet d'assurer que les autorisations d'urbanismes ne puissent être délivrées ou n'être délivrées qu'avec une prescription en l'absence ou en cas d'insuffisance des réseaux au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme (le renforcement des réseaux étant ensuite soumis au cadre juridique applicable pour chacun d'entre eux).

Alimentation en eau potable

Le règlement indique, pour les pétitionnaires, la marche à suivre pour toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable. Il renvoie également vers le schéma directeur d'alimentation en eau potable qui est annexé au PLU.

Assainissement

Le règlement renvoie vers le service en charge de l'assainissement collectif, qui indiquera au pétitionnaire la démarche à suivre pour toute demande de raccordement aux eaux usées, dans le cas d'un raccordement (si le réseau public de collecte et de traitement des eaux usées existe).

Il renvoie également vers le zonage d'assainissement, annexé au PLU.

Dans le cas où le raccordement à l'assainissement collectif n'est pas possible et est autorisé dans les différentes zones du PLU, le règlement renvoie vers les obligations de conformité (SPANC).

Gestion des eaux pluviales

Les règles édictées permettent de fixer quelques principes de bases et un rappel des différents documents applicables sur le territoire, alors que les règles de chaque zone sont particulièrement développées à ce sujet, justement sur la base de ces documents.

Ouvrages d'irrigation et d'évacuation des eaux pluviales

Les règles édictées permettent de préserver les ouvrages existants, y compris ceux désaffectés, et de limiter les usages des canaux d'irrigation, des ruisseaux, des fossés de drainage et autres réseaux.

Ouvrages de transport d'électricité

Cette règle permet d'assurer qu'il n'y aura pas de conflit entre les règles édictées dans chaque zone et ce type de projet d'intérêt collectif.

L'éclairage extérieur

Cette règle permet de limiter la pollution lumineuse par les éclairages artificiels nocturnes, qui ont des conséquences néfastes sur la faune et la flore, et de rappeler la réglementation en vigueur concernant l'éclairage extérieur. Cela répond aux enjeux de préservation de la trame noire.

Défense incendie

Cette règle permet d'assurer la prise en compte de la défense incendie dans l'aménagement des zones dans un principe de précaution, et de rappeler le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) existant.

1.1.6. Insertion paysagère des éléments techniques

Cette règle vise à assurer l'insertion paysagère des éléments techniques pouvant être particulièrement impactant en évitant qu'ils soient visibles, ou en assurant leur bonne intégration au contexte paysager, patrimonial et à l'architecture de la construction. Cela doit participer de la qualité de l'espace public en cohérence avec le travail mené sur les règles de toiture, de façade, etc. (même si les articles 4 de chaque zone complètent largement ces éléments généraux).

1.1.7. Antennes et paraboles

L'objectif est de limiter la prolifération des antennes et paraboles, et de cadrer leur implantation afin d'en réduire l'impact paysager, ceci incluant une règle spécifique pour les antennes relais.

1.1.8. Gestion des substances toxiques ou dangereuses

L'objectif de ce type de mesures est de permettre à la municipalité de réglementer la gestion des substances toxiques ou dangereuses pour la préservation de l'environnement et la sécurité de sa population, mais aussi rappeler au pétitionnaire ses devoirs dans le cadre de la gestion de ces substances, en lien avec le Code de l'environnement notamment.

1.1.9. Ouvrages divers

Le premier point concerne les murs de soutènement. La règle vise à limiter l'impact paysager de ces murs qui peuvent être prégnants dans les terrains en pente (cas relativement limités sur la commune), et/ou qui peuvent être utilisés de manière parfois abusive pour faciliter la construction, se surélever par rapport au voisin, plutôt que de réaliser une adaptation à la pente. Un cadre général est donc posé sur ces ouvrages.

Le second point concerne les clôtures. L'objectif est de promouvoir une cohérence des clôtures suivant les secteurs de la commune, en les soumettant à autorisation d'urbanisme. Il est aussi fait rappel de l'obligation de respecter le PPRi en vigueur dans le cadre de ces installations. Des mentions générales permettent de cadrer la réalisation des clôtures et notamment les questions d'intégration et d'uniformité. Elles sont complétées par les règles spécifiques à chaque zone, puisque la municipalité a souhaité y porter une attention particulière. Il est précisé un certain nombre de points visant à ce que ces clôtures ne remettent pas en cause la sécurité.

1.1.10. Création d'accès sur la voie publique

Les règles édictées visent à garantir la sécurité routière, en évitant tout accès dangereux, l'ouverture de portail sur la voie publique également dangereuse, ou encore la multiplication du nombre d'accès débouchant sur les voies publiques.

A travers cet article, la commune souhaite également se prémunir de l'arrivée de matériaux (terre, graviers, etc.) depuis le domaine privé sur la voirie, ainsi que de l'arrivée d'eaux pluviales depuis le domaine privé, qui pourraient là encore augmenter le risque d'accident.

Afin de préserver une continuité dans l'écoulement de réseaux pluvial ou d'irrigation, il est précisé qu'en cas de franchissement d'un tel dispositif, un busage sera obligatoire.

1.1.11. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation

Afin de favoriser un maillage efficace du territoire, le règlement précise que les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages et aux futures opérations, doivent permettre la défense contre les incendies (il est également rappelé l'application du GDA), et doivent être aménagées de manière à permettre les demi-tours en cas de voies en impasse.

Certains dimensionnements minimums chiffrés sont imposés pour traduire ces éléments afin d'assurer une desserte de qualité sur l'ensemble des nouveaux projets. Ces chiffres répondent à des normes d'aménagement communément admises.

1.1.12. Stationnement

Les premiers paragraphes de la règle constituent des rappels du Code de l'urbanisme que le PLU souhaite ici faire appliquer comme règle générale.

Le règlement définit par ailleurs des dimensions minimales par place de stationnement de manière à éviter les places insuffisamment dimensionnées pour un gabarit classique de véhicule, et encadre les places de parking en enfilade afin que celles-ci soient réellement utilisables et non simplement déclaratives.

Pour une meilleure adaptation de la règle aux nécessités des constructions, il est précisé que le nombre de places de stationnement demandées ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m² de surface de plancher ou ne générant pas de surface de plancher afin de solliciter des places réellement utiles (la construction d'un garage pourrait sinon régénérer un besoin de places !).

Aménagement des aires de stationnement

Le règlement prévoit que les espaces de stationnement soient perméables, ce qui doit permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales.

Il rappelle les obligations de l'article 40 de la LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) en ce qui concerne l'installation de panneaux photovoltaïques.

Le règlement de PLU prévoit que les aires de stationnement soient plantées d'arbres à haute tige, ce qui doit permettre de réduire l'accumulation de chaleur dans les sols minéraux et la réverbération solaire, d'apporter de l'ombrage en été et de conserver la luminosité en hiver (dans le cas d'arbres à feuilles caduques), en plus de constituer un aménagement paysager de ces espaces. Cette règle ne s'applique pas aux aires de stationnement dotées d'ombrières photovoltaïques, ou aux stationnements en silo, souterrains ou fermés, l'implantation d'arbres étant incompatible avec ceux-ci.

Accessibilité PMR

Cette règle permet de faciliter la mise aux normes d'accessibilité des établissements recevant du public (ERP), favorisant ainsi la mobilité des personnes à mobilité réduite.

Stationnement des véhicules électriques

Les politiques européennes et nationales vont dans le sens d'une généralisation de véhicules électriques et hybrides. La règle édictée permet d'augmenter, par rapport aux références du Code de la construction et de l'habitation, le nombre de places équipées de borne de recharge des véhicules électriques et hybrides à créer, afin d'accompagner la transition du parc de véhicules vers les véhicules électriques.

Mutualisation des places de stationnement pour véhicules motorisés

La mutualisation du stationnement est un concept qui consiste en la création de parkings mutualisés rassemblant les besoins cumulés complémentaires de plusieurs projets. En effet, une place peut être utilisée alternativement par plusieurs usagers fréquentant les différents équipements proches (par exemple, les résidents la nuit, les actifs des bureaux en journée de semaine, les clients des commerces de manière temporaire ou des jours spécifiques).

Cette règle permet de réduire le nombre de places de stationnement nécessaires pour des opérations présentant une mixité de fonctions, et d'être au plus proche des besoins réels ce qui permet de limiter une artificialisation des sols, et permet soit d'optimiser le foncier, soit de dégager plus d'espaces verts par exemple.

Stationnement des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route)

Un PLU est dans l'obligation de prévoir des places de stationnement pour les vélos pour les logements et les bureaux à partir du moment où il réglemente, pour ces destinations, les stationnements pour véhicules motorisés. Les règles renvoient vers les obligations fixées par le Code de la construction et de l'habitation, minimum légal qui convient parfaitement à la municipalité.

1.1.13. Conception bioclimatique des bâtiments

Ce paragraphe constitue une recommandation, qui reprend les principes d'architecture bioclimatique, qui permettent à la fois une meilleure efficacité énergétique et thermique et un meilleur confort au sein des constructions.

1.1.14. Lutte anti-vectorielle

Cet article rappelle l'obligation de limiter, dans le cadre des constructions et aménagements connexes, les stagnations d'eaux dans les canalisations, permettant de lutter contre le développement du moustique tigre.

1.2. Justification des prescriptions graphiques du règlement

1.2.1. Risques d'érosion des berges

Cette prescription est établie en application de l'article R.151-31 et 34 du Code de l'urbanisme sur la base des données détaillées dans l'état initial de l'environnement (EIE).

Elle génère une inconstructibilité quasi-totale dans le périmètre défini (bande de 10 m depuis le haut des berges), sauf exception liées justement à la gestion des risques et à la mise en valeur du milieu (zones humides, ripisylves ...).

Il n'était pas possible de cartographier cette bande puisque le repérage des berges n'est l'objet d'aucune donnée existante et puisque, par nature, les limites des berges peuvent évoluer. Le choix des élus s'était donc porté sur une analyse au cas par cas dans le cadre des autorisations d'urbanisme, sur la base du réseau hydrographique cartographié sur les plans de zonage spécifiques aux risques et aléas. Ce linéaire se voit appliquer la prescription.

1.2.2. Protections écologiques

Préservation des zones humides

Cette protection surfacique s'appuie sur l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et permet de préserver les zones humides présentes sur le territoire, sur la base de l'inventaire des zones humides du Gard (DREAL Occitanie).

La prescription rappelle dans un premier temps la réglementation relative aux zones humides, puis en cohérence avec les enjeux de protection vient interdire les nouvelles constructions ou les aménagements, tout en laissant la possibilité d'aménager l'espace de manière à assurer

la protection contre les risques naturels ou la mise en valeur du milieu, potentiel intéressant d'un point de vue pédagogique, de découverte du territoire, ou pour la création d'ouvrages hydroélectriques sous conditions.

Par ailleurs, différentes mentions permettent de s'assurer que tout espace artificialisé ne soit pas concerné par la prescription, y compris les ponts qui peuvent être construits en surplomb d'une zone humide et donc « tramés » sans pour autant eux-mêmes constituer une zone humide. L'idée est de ne pas bloquer d'éventuels aménagements, travaux, rénovations, surélévations...

La prescription permet également de créer ces ouvrages en surplomb de la zone humide, malgré la présence d'une zone humide en dessous du futur ouvrage (et donc de la présence d'une prescription sur le zonage). Cela ne permet pas pour autant de détruire cette zone humide.

Une dérogation permet au pétitionnaire de démontrer l'absence de zone humide sur son terrain afin de ne pas le grever inutilement de ses droits à bâtir. Ceci permettra également d'améliorer la connaissance des zones humides.

Enfin, le règlement précise que ces espaces n'ont pas pour caractéristique de constituer des espaces boisés (avec certaines contraintes qui seraient sinon applicables).

Préservation des ripisylves

Cette protection surfacique s'appuie sur l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et permet de préserver les zones humides présentes sur le territoire, sur la base de l'inventaire des zones humides du Gard (DREAL Occitanie).

Celle-ci est systématiquement doublonnée par une trame de zone humide, ces ripisylves étant des zones humides dont la caractéristique boisée est ici spécifiquement prise en compte.

En cohérence avec les enjeux de protection elle interdit les nouvelles constructions ou les aménagements, tout en laissant la possibilité d'aménager l'espace de manière à assurer la protection contre les risques naturels ou la mise en valeur du milieu, potentiel intéressant d'un point de vue pédagogique, de découverte du territoire, pour les déplacements doux et les pratiques de pleine nature, et pour certains éléments techniques qui peuvent traverser ces ripisylves.

Par ailleurs, différentes mentions permettent de s'assurer que tout espace artificialisé ne soit pas concerné par la prescription, dans le même esprit que pour la zone humide (la trame peut concerner des arbres en surplomb d'une route par exemple).

Une dérogation permet au pétitionnaire de démontrer l'absence de ripisylve sur son terrain afin de ne pas le grever inutilement de ses droits à bâtir. Ceci permettra également d'améliorer le niveau de connaissance (la coupe de ripisylves existantes au moment de l'approbation du PLU sera par contre illégale).

Enfin, le règlement précise que ces espaces ont bien pour caractéristique d'être des espaces boisés, avec le nécessaire dépôt d'une DP pour les coupes et abattages d'arbres.

Préservation des pelouses sèches

Cette protection surfacique s'appuie sur l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et permet de préserver les pelouses sèches présentes sur le territoire, sur la base du repérage réalisé dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

En effet, les pelouses sèches sont des habitats d'intérêt écologique souvent forts, et des habitats d'intérêt communautaire pouvant être prioritaires s'ils sont favorables à la présence d'orchidées. Leur composition floristique est variée et ces milieux sont aussi très favorables à la diversité de l'avifaune et des insectes. D'une manière générale, ces habitats sont, de nos jours, menacés de fermeture suite à l'abandon des pratiques pastorales sur de nombreuses parcelles.

Dans une logique similaire à celle développée pour les zones humides et les ripisylves, la protection vient interdire les nouvelles constructions ou les aménagements, sauf rares exceptions. La protection pourra également être levée dans le cas où un expert conclut à l'absence de pelouses sèches.

1.2.3. **Protections paysagères**

Protections paysagères

Cette protection surfacique s'appuie sur l'article L151-23 du code de l'urbanisme et permet de protéger certains espaces naturels de tout aménagement et toutes constructions, mais aussi, et dans le cas d'espèce ce qui constitue la plus grosse plus-value par rapport à la seule zone Ap, d'interdire l'utilisation du végétal pour former des rideaux opaques de grande hauteur, alors même que l'enjeu de cette zone est de maintenir l'ouverture vers la silhouette villageoise.

Ces secteurs sont notamment délimités sur la base de l'état initial de l'environnement qui décrit leur rôle paysager, et s'articulent avec le reste des zones Ap qui permettent de maîtriser la construction, mais qui présentent moins d'enjeu d'un point de vue fermeture des cônes de vue y compris par la végétation.

Protection d'arbres remarquables

Cette protection, qui repère des éléments ponctuels et linéaires, s'appuie sur l'article L151-23 du code de l'urbanisme et permet de protéger plusieurs éléments végétaux, sous différentes formes, à savoir des arbres isolés et des alignements arbres, dont le rôle est essentiellement paysager tel que décrit dans l'état initial de l'environnement (EIE), bien que leur fonction, et notamment leur rôle écologique, parfois repris dans le cadre de l'OAP dédiée aux réservoirs de biodiversité et continuités écologiques, ne soit pas négligeable.

L'approche paysagère, contrairement à des EBC permet de proposer plus de souplesse dans l'éventuel remplacement de ces sujets à partir du moment où leur rôle paysager est maintenu et renforcé.

Le règlement associé est donc écrit en ce sens, bien que la préservation en reste l'objectif premier.

Ce repérage permet quoiqu'il arrive de rendre obligatoire la déclaration pour toute volonté de coupe.

1.2.4. **Protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural**

Protection d'éléments de patrimoine bâti

Cette protection ponctuelle s'appuie sur l'article L151-19 du code de l'urbanisme et permet de protéger différents éléments de patrimoine présents sur le territoire, témoins de son histoire, et repérés dans l'état initial de l'environnement (EIE).

Cette approche, avec un repérage individualisé des éléments avec des prescriptions associées, est tout à fait complémentaire des règles plus générales qui peuvent être édictées pour les ensembles bâtis, et notamment le centre village ; et de la protection liée à la servitude d'utilité publique autour du Logis Seigneurial, en tant que monument historique.

Cela permet aussi d'avoir la main sur d'éventuelles démolition ou modifications de ces éléments, même pour travaux qui ne serait pas dans le cas contraire soumis à autorisation ; et permet de faire application de l'article L111-17 1°) du code de l'urbanisme, et donc d'éviter les dérogations prévues au L111-16 du CU, qui pourraient ne pas être adaptées en matière de volumétrie, de matériaux ...

Sont ainsi repérés :

- Le logis seigneurial, Monument Historique ;

- 3 autres éléments particulièrement marquant de ce patrimoine médiéval, à savoir la tour de l'ancien château, la Porte de France et la crotte de Fajon ;
- 1 élément de patrimoine religieux, à savoir le temple ;
- 5 éléments de patrimoine vernaculaire villageois et agricole, à savoir la fontaine du Griffon, le lavoir, le four à chaux et 2 capitelles ;
- Un élément de patrimoine industriel, avec l'ancienne cave coopérative.

1.2.5. **Protection des itinéraires de promenades et de randonnées**

Cette protection est édictée en application de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme.

Le plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées identifie un sentier de grande randonnée (GR) sur la commune, à savoir le GR63.

Conformément à la loi paysage (n°93-24 du 8 janvier 1993), un itinéraire inscrit au PDIPR peut être considéré comme un élément de paysage à protéger.

Dans ce cadre, il a été fait le choix de protéger ces itinéraires, en imposant leur conservation et en interdisant les aménagements et constructions qui seraient de nature à compromettre cette activité.

1.2.6. **Marge de recul le long des voiries départementales**

Sur la commune, au règlement de voirie départemental :

- Les RD22 et RD907 sont identifiées en tant que « réseau de liaison ». Ce document départemental prévoit, pour ce réseau, une marge de recul des constructions de 25 m ;
- Les RD300 et RD422 sont identifiées en tant que « réseau de proximité ». Ce document départemental prévoit, pour ce réseau, une marge de recul des constructions de 15 m.

Cette règle d'implantation fait donc l'objet d'une prescription au PLU, établie sur la base des articles L.151-17 et 18 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la révision générale du PLU, le conseil départemental a fait parvenir une carte localisation des marges de recul à prévoir sur le territoire, à adapter selon tissu urbain existant (forme de dérogation prévue par le règlement de voirie), des enjeux... Ces marges de recul ont donc été reportées sur les plans de zonage afin de faciliter la prise en compte des enjeux par le pétitionnaire et les services ADS, ce qui permettra d'assurer un bon fonctionnement de ces voies structurantes pour le territoire.

1.2.7. **Emplacements réservés (ER)**

5 emplacements réservés ont été mis en place sur la commune, sur la base de l'article L151-41 1°, 2°, et 3° du code de l'urbanisme pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, et des espaces verts.

Ces 5 emplacements réservés ont pour destinataire la commune.

Ils concernent :

- **Un projet de création d'un espace public chemin de Candoule (ER n°1)**, destiné à conforter la vie de village. Il s'agira d'un lieu de rencontres et d'échanges, situé à proximité du nouveau lotissement de Candoule, répondant aux besoins de la population avec notamment des jeux pour enfants, bancs, tables, ... La surface concernée est de 2 100 m² environ ;
- **L'élargissement de la rue des écoles (ER n°2)**, avec possibilité de porter l'emprise à 8.00 m. Cette rue à sens unique et connectant l'école apparaît comme sous-dimensionnée et présente des enjeux de sécurisation. L'élargissement permettra de répondre à ces enjeux.

- **La création de 2 poches de stationnement rue des Ecoles et chemin du Gajanet (ER n°2 et ER n°3)**, et à proximité de la Mairie, du centre village et des équipements. En effet, comme mentionné précédemment, des difficultés de stationnement sont identifiées au sein du centre ancien et de l'école. La création de ces stationnements permettrait de répondre à cette problématique et aux besoins de la population. Les surfaces concernées sont respectivement de 800 m² (en lien avec l'élargissement de la rue des écoles) et de 400 m² (en lien avec un projet d'équipement public) ;
- **Un projet de création d'un équipement public, chemin du Gajanet (ER n°3)**, dans une logique de confortement des équipements à proximité du centre ancien. La commune souhaite également accueillir un local médical, l'emplacement réservé pourrait permettre d'accueillir cette activité. Par ailleurs, l'ER est en lien également avec la création de stationnements, et avec l'ER n°5 relatif à la création d'un espace vert. Ces aménagements s'inscrivent dans une logique plus générale de confortement de l'entrée du chemin du Gajanet qui se situe en entrée de ville et à proximité du centre ancien. La surface concernée est de 400 m² en lien avec le projet de parking ;
- **La régularisation de voirie ouverte à la circulation sur le chemin de Candoule (ER n°4)**, permettant à la commune de régulariser l'existant (voir privée mais ouverture à la circulation publique) sur une surface 2 600 m² ;
- **Un projet de création d'un espace vert public (ER n°5) à l'angle du chemin du Gajanet et de l'avenue du Griffé**, permettant de valoriser et d'embellir l'espace vert privé existant. L'aménagement s'inscrit en entrée de ville Est participera à l'embellissement de cette entrée. La surface est d'environ 500 m². L'espace vert est en lien avec l'ER n°3 et la création de stationnement et/ou d'un équipement public.

Le principe d'élargissement de la rue de l'école et de création de stationnements était déjà prévu dans le PLU de 2013 modifié en 2018.

Un emplacement réservé pour l'élargissement du chemin de Candoule était prévu également, celui-ci a été modifié dans le PLU révisé vers une régularisation de la voirie.

Enfin plusieurs emplacements réservés sont retirés, car ne répondant plus à un besoin identifié et notamment un emplacement pour la création d'une voie à double sens pour desservir la Candoule. Cette voie traverse la zone agricole sur une surface d'environ 6 000 m² qui générerait de la consommation d'espaces.

1.2.8. Servitudes de mixité sociale (SMS)

Cette prescription est établie sur la base de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme. Elle permet d'assurer qu'en cas de réalisation du programme de logements prévu, un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Deux secteurs sont concernés par la prescription, en cohérence avec les projets d'OAP sectorielles, et donc les projets de logements les plus structurants :

- Une dent creuse de 1,1 ha classée en zone Ub1 et objet de l'OAP « sectorielle » n°1 ;
- Un potentiel de densification en « BIMBY » de 0,3 ha ainsi que l'autre partie du terrain occupée par une maison pouvant être démolie, pour un total de 0,53 ha et objet de l'OAP « sectorielle » n°2.

Le règlement impose ainsi à travers cette prescription que l'ensemble des programmes de logements concerné intègre un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, ce qui permet de répondre à la fois aux besoins communaux de diversification de l'offre de logements traduits dans le PADD, tout en permettant un équilibre d'opération à même de voir les projets se réaliser, et en justifiant d'une compatibilité avec le SCoT et le PLH opposables.

Les secteurs ciblés sont les seuls qui en termes de capacités d'accueil peuvent raisonnablement être l'objet d'une telle obligation.

1.2.9. Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cette prescription permet de localiser graphiquement les OAP (uniquement dites « sectorielles »), ce qui est une obligation légale.

Il est aussi rappelé l'application d'OAP thématiques sur l'ensemble du territoire.

Les justifications précises des OAP sont détaillées dans le chapitre suivant.

1.3. Justification des autres informations du règlement

L'ensemble de ces éléments permet de mettre en avant plusieurs documents annexés, règles générales s'appliquant sur le territoire, points de loi qui ne sont pas l'objet d'une traduction spécifique au PLU ... et qui sont les plus couramment mobilisés dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme et de l'instruction et/ou représentent des enjeux particuliers pour l'environnement.

Cela concerne notamment les SUP (dont le PPRi), le rappel de la nécessité de prise en compte de différents risques qui ne peuvent être l'objet de prescriptions spécifiques, mais aussi un large rappel aux obligations applicables le long des voies départementales.

Concernant les risques justement, cette partie permet de prendre en compte les risques et aléas connus sur le territoire (hors PPRi qui de fait s'impose au PLU en tant que servitude d'utilité publique ; et érosion des berges traité à travers une prescription), sur la base des données transmises notamment à travers différents porteurs à connaissance (PAC) de l'Etat.

Ces données et leur origine sont détaillées dans l'état initial de l'environnement (EIE) et plusieurs documents sont annexés au règlement ou au PLU en conséquence.

Leur prise en compte sous cette forme permet de conserver une marge d'interprétation dans la lecture des documents, contrairement à une inscription conforme en tant que prescription, les données feu de forêt étant le meilleur exemple du défaut d'une prise en compte conforme (aléa qui disparaît avec un défrichement par exemple). Toutes les données sont néanmoins conservées sur les documents graphiques là aussi à titre informatif.

Ces éléments concernent :

- L'aléa feu de forêt ;
- L'aléa chute de blocs ;
- L'aléa ruissellement ;
- Le risque sismique ;
- Le retrait-gonflement des argiles.

1.4. Justification des définitions

Les principaux termes de vocabulaire employés dans le règlement sont définis afin d'assurer la bonne compréhension des documents du PLU et des interprétations non conformes aux volontés communales des différentes règles. Ces définitions sont tirées au maximum du lexique national de l'urbanisme.

La « Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme » concernant le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme. Elle précise que « Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local. Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU. »

1.5. Justification des destinations de constructions et des types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU

Il est fait rappel des destinations et sous-destinations définies par le Code de l'urbanisme et précisées par arrêté afin de bien cadrer ces éléments et, là encore, limiter la dimension interprétative.

Les types d'activités qui sont utilisés pour différencier certaines règles sont également définis ici, comme le prévoit le Code de l'urbanisme.

2. JUSTIFICATION DES ZONES DU PLU

2.1. Zones urbaines

2.1.1. Zone Ua

Zone	Superficie (ha)
Ua	3,75

Superficie la zone Ua

La zone Ua correspond au centre ancien du village d'origine médiévale organisée autour du château (Logis Seigneurial inscrit à l'inventaire des Monuments historiques (MH)) et de l'ancienne enceinte encore visible avec la porte de France, mais aussi des constructions du 19^{ème} siècle situées autour de l'Avenue du Griffon. Celui-ci s'est structuré autour d'un réseau viaire étroit et circulaire dessinant les contours de son cœur historique, et donc de l'Avenue du Griffon, plus large et qui forme aujourd'hui une forme de centralité à ce centre village. Il est témoin de l'architecture traditionnelle, avec une dominante de bâti ancien groupé, dont l'organisation et le caractère patrimonial, architectural et historique sont spécifiques. Ce noyau ancien reste assez modeste en superficie, mais de grande qualité.

Cette zone Ua accueille essentiellement de l'habitat en l'état, avec simplement la Mairie et le temple comme équipements publics, et deux professions libérales exercées à domicile. Néanmoins, ce type de cœur de village peut tout à fait recevoir une mixité fonctionnelle plus étendue, que ce soit de petits commerces ou des activités de services par exemple, voire des artisans, ... mais aussi des bureaux (architecte ...).

La municipalité, comme évoqué dans le PADD, souhaite favoriser au mieux la mixité de fonctions en cohérence avec le tissu existant (notamment les limites en termes d'accessibilité, mais aussi la dominante d'habitat qui ne permet pas d'envisager des activités lourdes). L'offre de logements y restera sans aucun doute très dominante, avec essentiellement une logique de mutation ou de réinvestissement (limité puisque la vacance y est faible) au regard du tissu, et en particulier l'absence de réelles disponibilités foncières.

Cette logique de mixité fonctionnelle sera donc traduite dans cette zone, et plus généralement à l'échelle du PLU.

Cette zone U a d'abord été délimitée en cohérence avec l'enveloppe urbaine telle que définie au diagnostic pour ses parties en interfaces avec les zones agricoles et naturelles ; puis sur des critères urbains et architecturaux marqués et décrits dans le diagnostic, qui recourent finalement des critères historiques (habitat groupé, alignement à la voie, volumétrie, aspect extérieur ...), avec donc deux typologies légèrement différentes entre le noyau médiéval et les constructions du 19^{ème} le long de l'Avenue du Griffon, mais un règlement qui peut être uniformisé du fait de caractéristiques générales finalement assez semblables notamment en matière d'implantation, de hauteur ... Des constructions plus récentes peuvent aussi y être implantées marginalement.

Cette zone Ua ne présente aucun projet d'extension de l'urbanisation. Elle se cantonne donc aux limites de l'enveloppe urbaine du côté des zones naturelles et agricoles, puis sur la

différenciation avec d'autres typologies urbaines et notamment des zones à dominante résidentielle sous forme de maisons individuelles et périphériques, essentiellement classées en zone Ub, avec un développement qui s'est globalement réalisé vers le sud-ouest du centre village. Ce noyau est aussi en limite d'une vaste dent creuse de 1,1 ha qui constitue un futur projet urbain dont une partie est réellement en transition avec le bâti ancien ce qui constitue un enjeu qui a bien été relevé ; avec le secteur de l'école, classée en zone Uep et une autre zone Uep en sortie de village à la jonction avec la zone Ub (projet de stationnement + local médical).

Cette limite a d'ailleurs été retravaillée par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018) notamment en retirant des possibilités de construction en extension en partie nord et en entrée de ville, ce qui ne répondait ni aux besoins, ni aux ambitions de préservation de cet ensemble, puis essentiellement en partie sud-ouest entre l'école et le chemin des sources, où le bâti bien que parfois ancien ne présentait pas l'organisation du centre village (implantation et hauteur notamment). L'école a également été placée en zone Uep, ces caractéristiques n'ayant par ailleurs pas réellement de lien avec la zone Ua.

L'ensemble des règles de la zone Ua aura pour vocation essentielle de préserver le caractère architectural et patrimonial des lieux (s'articulant avec certaines prescriptions décrites précédemment) tout en évitant de poser un carcan pour ce qui concerne les éléments permettant de faire rentrer de la lumière, de faciliter la rénovation énergétique, ou pour la production d'énergie renouvelable, tout ceci sous le contrôle de l'ABF puis l'ensemble du centre village est concernée par le périmètre de 500 m autour du Logis Seigneurial.

Les autres enjeux pour cette zone sont notamment liés à l'ambition de favoriser autant que possible la mixité fonctionnelle, évoquée précédemment, et comme sur tout le territoire d'assurer une bonne prise en compte des réseaux et en particulier de la gestion des eaux pluviales, même si l'enjeu reste très limité en zone Ua au regard de la disponibilité foncière. Le règlement de la zone Ua ne bloquera par ailleurs jamais les possibilités de valoriser l'espace public qui est un autre enjeu du PADD dans cette zone.

Article	Justification au regard du PADD
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	
<p>1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières</p>	<p>Les destinations interdites sont celles dont il est considéré qu'elles ne sont pas compatibles avec l'habitat, car pouvant générer des nuisances, ou celles pour lesquelles les formes urbaines généralement associées ne sont pas compatibles avec la préservation du tissu urbain ancien patrimonial (accessibilité malgré la RD, bâtiments accolés ...).</p> <p>Pour le reste, la mixité fonctionnelle habitat/économie/équipements est recherchée au maximum, même s'il fait peu de doute que ce développement restera limité. L'idée est de ne jamais bloqué une opportunité d'installation à domicile par exemple.</p> <p>Une condition est néanmoins fixée pour éviter les nuisances sur la sous destination artisanat et commerce de détail dont le champ d'application est très large.</p> <p>On y interdit également les campings et caravaning, incompatibles eux aussi avec la typologie à préserver, et même si un tel projet semble très peu probable voire impossible dans le village).</p> <p>L'existant comme la taille du foncier ainsi que les règles d'implantation fixées par ailleurs sont ensuite largement suffisantes pour ne pas avoir besoin de contraintes supplémentaires (nombre d'annexes ...).</p>

<p>2 : Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Aucun principe de mixité fonctionnelle ou sociale n'a émergé ici, notamment pour la mixité sociale en l'absence de foncier de taille suffisamment structurante.</p>
<p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	
<p>3 : Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Ces règles visent de manière générale à préserver la typologie de ce centre, notamment sur la base de l'analyse typo morphologique et du PLU de 2013 (modifié en 2018) qui fonctionnait correctement, et avec le garde-fou que constitue l'avis de l'ABF.</p>
<p>4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>L'ensemble des règles permettra dans tous les cas de préserver les grandes lignes de l'architecture existante et la cohérence d'ensemble de ce bâti, notamment en termes d'implantations, de volumétries / hauteurs, d'aspect extérieur, de qualité des abords ... en évitant de surréglementer et en laissant quelques adaptations utiles pour rendre ces bâtis anciens plus lumineux notamment, pour dégager des espaces extérieurs, pour mettre en place des panneaux solaires ...</p> <p>Ces éléments s'articulent avec les différentes protections patrimoniales que l'on peut retrouver en zone Ua mais aussi les protections paysagères en périphérie, en lien avec la silhouette bâti.</p>
<p>5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>En zone Ua, ces espaces sont très limités au regard de la taille des fonciers et de l'occupation existante par le bâti, parfois sur l'ensemble du terrain.</p> <p>La disponibilité foncière est aussi très faible voire nulle et il n'y a pas eu d'opération de démolition / reconstruction récente.</p> <p>Néanmoins, certaines constructions dégagent aussi des espaces de jardin (arrière de l'Avenue du Griffon mais aussi quelques interfaces avec le domaine public), et les règles permettent quoiqu'il arrive d'assurer une insertion correcte du bâti au terrain (le bâti doit s'adapter au terrain et non l'inverse), un traitement qualitatif des abords de construction en termes de matériaux et en essayant de favoriser le traitement en espaces verts, en prenant en compte les enjeux liés à la pente comme dans toutes les zones, les enjeux d'imperméabilisation des sols ...</p> <p>La volonté générale sera donc de maintenir une bonne intégration des constructions au terrain mais aussi en rapport à l'espace public, ce qui est un point important ici.</p>
<p>6 : Stationnement</p>	<p>Ce corps de règles est complété par les dispositions générales concernant le stationnement et déjà justifiées précédemment.</p> <p>Pour les règles spécifiques à la zone Ua, secteur dont les capacités foncières sont limitées, le parti pris a été de faciliter l'implantation d'activités économiques en assumant le besoin de création de places de stationnement publiques si nécessaire.</p>

	<p>Aucune place n'est donc sollicitée pour les opérations de ce type. Par contre, aucune place existante ne devra être supprimée afin de ne pas aggraver la situation.</p> <p>Le même choix est réalisé pour les habitations, afin la aussi de favoriser la dynamique villageoise et de conserver un faible taux de vacance.</p> <p>Le stationnement des vélos renverra systématiquement vers les dispositions générales dans l'ensemble des zones, ceci permettant de répondre dans tous les cas aux obligations légales.</p>
Section 3 : Equipements et réseaux	
7 : Desserte par les voies publiques ou privées	<p>Les dispositions générales, suffisantes sur ces zones au regard de la situation héritée (voies étroites, construction à l'alignement, ...), sont rappelées. Elles sont justifiées dans la partie dédiée.</p>
8 : Desserte par les réseaux	<p>Les règles édictées permettent d'assurer, en lien avec les dispositions générales déjà justifiées, une bonne utilisation des réseaux communaux, voire d'anticiper les besoins.</p> <p>Elles s'appuient sur les législations et réglementations applicables, notamment les différents documents et schémas de gestion existants, essentiellement au niveau de l'agglomération.</p> <p>Cela permet d'avoir une totale cohérence entre le PLU et ce qui sera ensuite demandé par les services compétents dans le cadre d'avis sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>Cela permet aussi d'appuyer ces règles par des réglementations spécifiques et concrètes.</p> <p>Le cas de la gestion des eaux pluviales, sujet particulièrement sensible sur le territoire est notamment largement développé.</p> <p>Encore une fois, l'enjeu reste néanmoins très limité en zone Ua du fait de la disponibilité foncière.</p>

2.1.2. Zones Ub et Ub1

Zone	Superficie (ha)
Ub	30,25
Ub1	1,12

Superficie des zones Ub et Ub1

Les zones Ub correspondent aux zones d'urbanisation plus ou moins denses ou récentes, qui se sont implantées en périphérie du vieux village notamment par un étalement vers la plaine de la Candoule (sud-ouest) préservant ainsi les parties nord et est du village, et composées très majoritairement en l'état de maisons individuelles de style néoprovençal. Ces secteurs ont été réalisés soit sous forme de lotissements, soit par des opérations au coup par coup. On y retrouve notamment le dernier lotissement de la Candoule, sur près de 3,7 ha qui a fini d'uniformiser ces extensions résidentielles alors que l'extrême ouest de la Candoule restait jusqu'alors détaché des parties plus à l'est. L'ensemble forme aujourd'hui un peu plus de 28 ha. Cette zone Ub concerne également une petite poche d'urbanisation (1 ha environ) située entre la RD907, la

voirie ferrée et de la jonction RD907, RD22, RD422, et qui constitue le prolongement de quartiers urbanisés de Fons, en entrée de ville des deux communes donc ; mais aussi l'ancienne cave coopérative et une maison individuelle qui sont aujourd'hui séparées du reste des extensions par une vaste dent creuse de 1,1 ha qui constitue la zone Ub1, cette zone ayant vocation à travers une urbanisation de projet à compléter le tissu existant tout en répondant à une partie non négligeable des besoins de développement communal pour les 12 prochaines années.

Ces zones Ub, qui sont de loin les zones urbaines les plus étendues sur le territoire, ont été définies de la même manière que la zone Ua concernant les limites de l'enveloppe urbaine, enveloppe à laquelle ont été ajoutées les autorisations d'urbanisme en cours de validité situées en continuité de cette enveloppe (peu d'occurrence) et dont les droits doivent être légalement maintenus, puis sur une forme urbaine relativement caractéristique à défaut de présenter cette fois une homogénéité forte ou un caractère patrimonial ou historique. La limite avec la zone Ua notamment est décrite plus avant, et d'autres « poches » spécifiques seront aussi créées pour prendre en compte notamment des équipements publics/espaces publics, ou des activités économiques (zone Ue – voir ci-après).

La zone a été largement uniformisée par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018) par l'intégration du lotissement de la Candoule (anciennement 2AU, 2AUa), mais aussi par le regroupement de différents type de zones UB, UC, UD en un seul ensemble, les différences étant parfois peu marquées dans le PLU précédent (différences de COS à l'origine) et l'idée étant de pouvoir uniformiser les droits à bâtir à la hausse (CES de 40 %, contre des COS au maximum de 50 % (soit sur du R+1 un équivalent CES de 25 %)) et de favoriser la densification et la diversification des formes urbaines sur l'ensemble de la zone d'extension (mitoyenneté, petit collectif ...), le découpage de 2013 (modifié en 2018) qui était censé favoriser certaines formes, n'ayant en réalité rien apporté.

Nb : Les COS n'étant plus applicables, ces zones ont aujourd'hui des règles quasiment équivalentes avec un CES non réglementé. La hauteur est majorée de 2 m en zone UB).

La zone Ub1 vient pour sa part marquer une vaste dent creuse objet d'une OAP « sectorielle » n°1, et qui était jusqu'à présent noyée dans la zone UB, dont la hauteur et le COS étaient le plus favorable, mais sans aucune maîtrise réelle des projets (la zone Ub1 comme la zone Ub est plus favorable en termes de densification que l'ancienne zone UB censée favoriser les logements collectifs).

L'unité de ces zones Ub se trouve dans le fait que les constructions y sont très majoritairement composées de maisons individuelles (de plain-pied ou en R+1), souvent de taille importante, situées « au milieu de la parcelle » (recul à la voie, recul aux limites séparatives). Elles sont par contre d'époques et d'aspects assez variés, même si un bon nombre peut être qualifié de néoprovençale.

Quelques bâtisses plus anciennes peuvent y être intégrées, notamment en périphérie du village, et parfois à l'alignement mais cette forme urbaine n'avait pas vocation à être reproduite sur ces secteurs, notamment au niveau du dimensionnement des voies.

Malgré ces différences, l'unité est suffisante pour un traitement en une zone unique, qui vise aussi à permettre une évolution des fonciers vers plus de densification, les constructions les plus anciennes présentant souvent un terrain plus important que les constructions récentes. Cela va aussi dans le sens de besoins de rénovation énergétique, voire pourquoi pas de renouvellement urbain, avec une volonté des élus de favoriser plus de mixité des formes urbaines à l'intérieur de la zone, notamment par des règles d'implantation ou de CES de plus en plus favorables (mitoyenneté, logements intermédiaires, pourquoi pas de petits collectifs ...). La hauteur restera par contre maîtrisée pour des raisons paysagères et de voisinage. La zone Ub1, sera traitée de la même manière puisque présentant des enjeux similaires (l'OAP « sectorielle » permettra d'y assurer certaines formes urbaines et une densité minimale néanmoins).

Une mixité fonctionnelle y est présente avec quelques activités économiques, et la municipalité dans une logique défendue sur l'ensemble du territoire, souhaitant être le plus favorable possible pour le développement économique, en tout cas lorsqu'il est cohérent

avec la dominante d'habitat de ces différents quartiers (on pense à des petits artisans, à des professions libérales, du travail à domicile ... mais aussi pourquoi pas un commerce). Les équipements publics et espaces publics ont souvent été par contre traités à part (zone Uep). La zone Ub1 est un peu plus ciblée en direction de l'habitat, au regard de l'importance du tènement pour le développement de la commune.

Le potentiel de densification y est évidemment nettement plus important qu'en Ua et représente la très grande majorité du potentiel de développement prévu à travers le PLU. Ainsi, en plus de la zone Ub1 évoquée précédemment et qui constitue un terrain structurant pour le projet, un autre foncier (de 0,3 à 0,53 ha selon la démolition ou non de la maison existante) à destination prioritaire d'habitat est traité par une OAP « sectorielles » n°2, permettant d'encadrer la constructibilité et notamment d'assurer certaines logiques de développement (densité, mixité des formes d'habitat et mixité sociale). Le reste du foncier est plus morcelé et objet d'une rétention non négligeable, mais constitue néanmoins un potentiel certain et qui doit pouvoir être valorisé.

Cette zone Ub, comporte deux extensions urbaines qui correspondent à des coups partis d'urbanisation (DP division accordée, dont l'une où les travaux débutaient au moment de l'arrêt du PLU), que la commune n'était donc plus en mesure de gérer mais qui doivent être prises en compte.

L'ensemble des règles aura pour vocation de faciliter la mobilisation du foncier dans l'esprit néanmoins de la zone notamment en matière de volumétries et de hauteurs (on reste sur du R+1), avec donc une architecture plus ouverte, une capacité à densifier le foncier par du petit collectif, de la mitoyenneté (les règles brutes permettent de construire sur 250 m² voire moins, la gestion des eaux pluviales étant néanmoins à intégrer), et en conservant tout de même des espaces verts de qualité sur les espaces libres. L'idée n'est pas pour autant d'y densifier à tout prix, le foncier étant déjà découpé quasi exclusivement sous les 1000 m², et la commune souhaitant aussi pouvoir répondre à des personnes en recherche de ruralité (petit jardin à minima).

On reste bien dans l'esprit de la mixité de typologies d'habitat défendue à travers le document, et qu'on retrouve ici à travers de la maison individuelle, et des garanties de mixité dans les OAP.

Article	Justification au regard du PADD
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	
<p>1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières</p>	<p>On retrouve sur ces zones les mêmes principes que la zone Ua avec une dominante d'habitation qui ne devrait pas être remise en cause, mais dans lesquelles une mixité économique cohérente avec l'habitat est favorisée au maximum.</p> <p>Les équipements publics sont autorisés comme pour toutes les zones U.</p> <p>En zone Ub1, les destinations et sous-destinations de constructions sont plus limitées pour correspondre à la logique du projet urbain décrit à travers l'OAP « sectorielle » n°1, qui doit pouvoir répondre aux besoins de développement démographique. Dans ce cadre on note notamment le retrait de certaines destinations économiques.</p> <p>L'application des OAP « sectorielles » n°1 et n°2 sur une partie de la zone est rappelée, ces OAP correspondant aux terrains structurants mentionnés en introduction.</p>

	<p>En sus de la zone Ua, une volonté de maîtriser le mitage des terrains est ajoutée en limitant le nombre d'annexes en nombre et en surface. On note dans ce cadre limitation de la taille des piscines dans une logique d'économie d'eau.</p> <p>Ces volumes annexes peuvent limiter ensuite les capacités à redécouper le terrain, ce qui va devenir un enjeu pour les prochaines décennies (BIMBY), d'où également ce choix.</p>
<p>2 : Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>L'application de servitudes de mixité sociale sur les 2 OAP «sectorielles» et déjà justifiées précédemment, sont rappelées ici.</p> <p>Aucun autre enjeu de mixité fonctionnelle ou sociale n'a émergé au regard notamment de la taille des fonciers restants.</p>
<p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	
<p>3 : Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Les règles édictées viennent traduire les principes évoqués en introduction.</p>
<p>4 : Qualité architecturale, environnementale et paysagère urbaine, et</p>	<p>Les règles d'implantation vont permettre soit de prolonger la forme «classique» avec la maison au milieu de la parcelle, soit d'implanter la construction en limite séparative dans certains cas (recherche de mitoyenneté notamment). En cas de recul, la distance de 3.00 m minimum reste de toute façon réduite. L'idée est de favoriser l'optimisation du foncier tout en gardant un cadre pour les relations de bon voisinage, notamment par rapport aux vues directes.</p> <p>Le recul à la voie est de 3.00 m dans tous les cas, notamment pour des raisons de sécurité routière, avec néanmoins des marges de recul spécifiques le long des RD (voir justifications dédiées dans les dispositions générales).</p> <p>Les annexes bénéficient néanmoins de plus de souplesse dans une recherche d'optimisation du foncier, et en particulier pour positionner des espaces de stationnement proche de la voie (limitant ainsi les accès, et l'imperméabilisation des sols).</p> <p>La hauteur maximale reste dans l'esprit du R+1 afin là aussi de ne pas créer de problème de voisinage, mais aussi de ne pas générer de points d'appels disproportionnés dans le grand paysage.</p> <p>Cette hauteur associée à une emprise au sol de 40 % et aux prospects prévus permet sans aucun problème de développer des formes urbaines variées allant du mitoyen au petit collectif. Ce CES est même majoré à 50 % en zone Ub1 afin de permettre l'optimisation du foncier et ne pas créer de problématique pour la diversification des formes urbaines et la création d'espaces en communs comme cela est prévu dans l'OAP (certains aménagements collectifs pourraient dégager de l'emprise au sol).</p> <p>En matière de qualité architecturale, le parti pris est assez simple, avec une déclinaison des règles de la zone Ua, adaptées dans l'esprit de la maison néoprovençale qui</p>

	<p>reste ici la référence (toit 2 ou 4 pans en tuile canal, enduit clair/pierre/pierre vue, forme simple, ...).</p> <p>Le travail sur les clôtures, les menuiseries, etc., s'inscrit dans un objectif de qualité.</p>
5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>L'ambition développée dans les zones Ua est ici étoffée au regard de l'organisation du foncier qui laisse plus de place à la végétation, à la possibilité d'avoir un jardin. Les règles seront donc équivalentes aux zones Ua avec l'ajout d'un pourcentage d'espaces verts minimum à respecter de 35 %. Cela semble le bon équilibre entre densification de la zone et préservation du contexte rural, de la présence de la nature au sein des espaces urbanisés, de la conservation de sols drainants ... mais aussi des besoins de gestions des eaux pluviales qui sont non négligeables en matière de besoins fonciers.</p>
6 : Stationnement	<p>La problématique n'est ici plus du tout la même que dans les zones Ua, avec des terrains de taille plus importante voire des projets d'ensemble et la possibilité de créer directement les stationnements sur ces terrains.</p> <p>La volonté très claire est de garantir un nombre de places suffisant pour éviter le report des véhicules sur l'espace public.</p> <p>Le nombre de places de stationnement à créer par destination de construction est ainsi défini avec des volumes de places adaptés et progressifs, pour le logement et dans un rapport aux besoins des constructions pour les autres destinations de constructions autorisées, afin de pouvoir adapter au mieux les besoins au projet.</p>
Section 3 : Equipements et réseaux	
7 : Desserte par les voies publiques ou privées	<p>Par rapport aux dispositions générales, un simple ajout est réalisé afin d'assurer un positionnement des portails et portes de garages, etc., qui assure que les véhicules ne stationneront ou ne manœuvreront pas sur la voie avant l'entrée sur le terrain. Ceci permet de sécuriser la circulation.</p>
8 : Desserte par les réseaux	<p>La règle, sa justification et les objectifs associés sont les mêmes qu'en zone Ua pour les mêmes raisons, avec ici une probabilité de construction bien plus importante et des enjeux majeurs de bonne gestion en particulier sur les projets d'ensemble.</p>

2.1.3. Zone Ue

Zone	Superficie (ha)
Ue	0,21

Superficie de la zone Ue

La zone Ue permet sur un secteur spécifique et restreint de préserver une activité économique (garage automobile – industrie) et d'inciter à son développement, toujours au sein de la zone déjà urbanisée (aucune extension urbaine à vocation économique prévue).

Cette zone Ue, située dans le prolongement de la zone Ub écrite précédemment en prolongement de Fons, était noyée dans une zone UD1 au PLU de 2013 (modifiée en 2018) qui pour le coup visait à interdire toute destination économique (ne permettant donc pas à cette activité ne serait-ce que de s'étendre).

Le potentiel pour le logement étant globalement suffisant sur le territoire, et le développement économique local étant au contraire un objectif difficile à atteindre, mais important pour le territoire (en l'absence par ailleurs de capacité de développement spécifique), le fait de favoriser le maintien des activités présentes notamment lorsqu'elles sont structurées comme ici dans un bâtiment spécifique de type hangar a semblé important. Ainsi, cette zone Ue ne permettra pas de mutation vers le logement, ni d'ailleurs de mutation vers d'autres types d'activités économiques (commerciales, services ...), qui pour le coup ont plus leur place dans le village que le long d'une route départementale.

Le règlement vise donc simplement à prendre en compte les enjeux évoqués, avec notamment une prise en compte nécessaire des destinations et sous-destination de construction, de la volumétrie du bâti, de son aspect spécifique ... le tout en essayant de rester le plus possible dans les règles générales édictées par ailleurs, ce qui est globalement recherché.

Article	Justification au regard du PADD
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	
1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières	Le règlement est ici cohérent avec les principes développés en introduction en autorisant uniquement la sous-destination industrie (qui correspond bien à un garage automobile et plus généralement à des activités artisanales pouvant générer des nuisances, et les équipements d'intérêt collectif et services publics (ce qui peut toujours être utile ne serait-ce que pour des raisons techniques, à fortiori à proximité d'axes de circulation importants).
2 : Mixité fonctionnelle et sociale	Les contraintes sur le nombre d'annexes sont retirées, l'enjeu étant ici très limité, et le but étant de faciliter l'activité, mais les piscines purement interdite (peu probable mais au moins la situation est claire). Aucun enjeu de mixité sociale ou fonctionnelle n'a émergé.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
3 : Volumétrie et implantation des constructions	Le règlement est adapté par rapport aux zones Ub notamment au regard de l'existant, et pour laisser plus de souplesse aux professionnels pour construire des bâtiments simples et fonctionnels, dans un contexte où le bâti existant qui ne présente aucun caractère traditionnel ne peut être que conforté (peu de capacité foncière), le tout à proximité des routes départementales où le recul est déjà géré spécifiquement (prescription déjà présentée plus avant).
4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Ces règles s'inscrivent dans la continuité des choix réalisés pour la zone Ub en adaptant le coefficient d'espaces verts au fait que la zone est quasi entièrement artificialisée, et que le garage a par nature besoin d'espaces de stationnements.
6 : Stationnement	Les règles de stationnement s'inscrivent dans la continuité de la zone Ub, les activités industrielles et en premier lieu le

	garage présent, ayant des besoins extrêmement variés et spécifiques.
Section 3 : Equipements et réseaux	
7 : Desserte par les voies publiques ou privées	Ces règles, leurs justifications et les objectifs associés sont les mêmes qu'en zones Ua et Ub pour les mêmes raisons (Ub pour l'article 7, avec un enjeu fort le long de la RD907 sur l'accès au terrain y compris si l'activité devait muter).
8 : Desserte par les réseaux	

2.1.4. Zones Uep, Uep1 et Uep2

Zone	Superficie (ha)
Uep	1,73
Uep1	0,73
Uep2	0,10

Superficie des zones Uep, Uep1 et Uep2

Les zones Uep correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et aux espaces publics situés en zones urbanisées ou en extension de la zone urbanisée, et/ou dont la vocation future sera d'accueillir uniquement ce type d'aménagements / installations / constructions.

Elles concernent :

- En zone Uep :
 - o L'école et son parking en continuité de la zone Ua (3600 m² environ) ;
 - o Le foyer et bibliothèque « La Davalade » situé à l'écart du village, au nord de la voie ferrée le long de la D300 (entrée de village nord – 4900 m² environ) ;
 - o Le hangar technique communal à l'extrême ouest de la Candoule (2800 m² environ) ;
 - o L'aire de jeu située au sein du quartier de la Candoule (1400 m² environ) ;
 - o Plusieurs secteurs de projet :
 - A la sortie sud du vieux village au niveau du Chemin du Gajanet, sur des terrains communaux et d'emplacements réservés, afin de créer un parking, un espace vert et pourquoi pas un local médical (2400 m² environ) ;
 - Sur un secteur d'extension urbaine Pour créer un espace public de rencontre proche du lotissement de la Candoule (jeux pour enfants ... - 2100 m² environ).
- En zone Uep1, le cimetière existant de la commune situé au sein de la zone agricole au nord-est du village (7300 m² environ) ;
- En zone Uep2, une extension urbaine pour créer un city-stade voire d'autres équipements sportifs sur un terrain communal accolé à l'ancienne cave coopérative (RD422 en entrée ouest – 1000 m² environ).

Ces zones sont délimitées au regard des équipements et espaces publics existants et terrains sous maîtrise publique attenants, en étant limités aux stricts besoins des équipements et espaces publics existants et de leurs éventuelles évolutions, ou sur des fonciers publics, ou sur des zones de projets d'équipements publics ou d'espaces publics spécifiques traduits par des emplacements réservés (justifiés précédemment). Elles permettent notamment de marquer et d'assurer les ambitions de la commune par rapport au PADD.

Plusieurs équipements publics en zone U restent néanmoins dans les zones correspondantes le but n'étant pas de pastiller le territoire (mairie, temple ...) Le classement en zone Uep montre

aussi la volonté de maintenir les équipements là où ils sont implantés. D'autres équipements n'ont par ailleurs par le caractère de zone U et sont donc laissés en zone agricole ou naturelle, parfois ciblées et indicées (voir ci-après).

Les règles viseront à faciliter la gestion des équipements existants et des futurs projets, la maîtrise publique devant permettre de cadrer les projets. Certaines conditions sont fixées pour la zone dédiée au cimetière ou celle du projet de city-stade pour bien marquer cette vocation.

Article	Justification au regard du PADD
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	
1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières	Les règles applicables viennent traduire la volonté décrite en introduction en autorisant uniquement la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » avec des conditions permettant d'assurer la seule réalisation de cimetières et équipements connexes sur la zone Uep1, et uniquement la sous-destination équipements sportifs en zone Uep2. Ceci est complété par le contenu des emplacements réservés qui obligent le destinataire, en l'occurrence la commune sur les terrains concernés.
2 : Mixité fonctionnelle et sociale	Aucun principe de mixité fonctionnelle ou sociale n'a émergé ici.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
3 : Volumétrie et implantation des constructions	La volonté de la commune est de ne pas contraindre outre mesure la réalisation d'équipements publics. En effet, ces derniers sont portés par la collectivité, qui se montre vigilante quant à l'insertion de la construction et des aménagements dans leur environnement. De plus, certains équipements peuvent nécessiter des adaptations. La maîtrise foncière est ou sera systématiquement publique.
4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
6 : Stationnement	Les règles d'aspect des constructions mais aussi de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sont néanmoins maintenues dans l'esprit de la zone Ub afin de montrer la volonté des élus de globalement respecter ces grands principes d'insertion, de traitement qualitatif des abords, de matériaux drainants ... même si la Davalade par exemple propose une architecture spécifique.
Section 3 : Equipements et réseaux	
7 : Desserte par les voies publiques ou privées	Les dispositions générales sont simplement rappelées.
8 : Desserte par les réseaux	Ces règles, leurs justifications et les objectifs associés sont les mêmes que dans les zones précédentes pour les mêmes raisons, les équipements publics devant être particulièrement exemplaires sur ces sujets.

2.2. Zones agricoles A, Aa, Ac et Ap

Zone	Superficie (ha)
A	8,47
Aa	0,63
Ac	1,10
Ap	573,15

Superficie des zones A, Aa, Ac et Ap

Les zones agricoles sont composées d'espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces espaces peuvent comprendre des terrains qui ne sont pas cultivés au moment de la révision du PLU, mais dont les caractéristiques pourraient permettre une éventuelle utilisation à des fins agricoles. Les zones agricoles englobent également des espaces naturels et des espaces artificialisés de faible superficie, sans lien avec une activité agricole mais disséminés sur le territoire communal et intégrés aux espaces agricoles environnants.

Ces zones sont donc délimitées en fonction des caractéristiques des terrains (couvert végétal, terres utilisées pour l'agriculture ou présentant des caractéristiques rendant possible leur exploitation à des fins agricoles...) et en fonction de l'appartenance à un espace globalement utilisé à des fins agricoles.

Elles présentent par ailleurs des enjeux paysagers, écologiques, ou encore liés aux risques voire des enjeux liés aux déplacements (présences de voies, projets de déplacements doux ...), et d'autres éléments connexes comme certains équipements publics, ou des espaces de promenade ...

Leur délimitation globale est réalisée sur la base des éléments de diagnostic (RPG, données SCoT, exploitations existantes, connaissances des élus) et la présence de bâti agricole existant (toujours classés en zone A ainsi que leurs abords).

En dehors des espaces concernés par des bâtiments d'exploitation existants et leurs abords permettant de renforcer les fonctions existantes qui sont donc classées en zone A, et notamment au regard des enjeux agronomiques, paysagers, écologiques et de la présence de risques, mais aussi afin de préserver le foncier agricole de qualité, et éviter les détournements (voir justifications du PADD), les zones agricoles sont très majoritairement classées en zones Ap très préservées. La commune reste néanmoins attentive à pouvoir offrir des solutions au développement agricole si des projets venaient à lui être présentés de manière concrète et sérieuse.

L'activité agricole, notamment pastorale, pourra aussi être pratiquée en zone naturelle, ces secteurs accueillant historiquement certaines pratiques (notamment dans les boisements). La caractéristique première de ces espaces reste néanmoins un caractère naturel.

L'ensemble des règles au sein de ces deux zones vise à répondre aux enjeux de maintien voire de développement de l'activité agricole, en respectant les enjeux décrits (paysagers, risques etc.), dans un contexte local complexe.

Par ailleurs, au sein de ces vastes zones agricoles qui recouvrent la majeure partie du territoire deux enjeux spécifiques ont émergé :

- Concernant la volonté des élus d'accompagner une activité économique de BTP/terrassament située dans un petit hameau agricole et qui a besoin d'un bâtiment dédié, hors zone U : Sur ce point, est mis en place un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), nomenclaturé « Aa » dans lesquels des constructions sont autorisées sous certaines conditions (article L151-13 du Code de l'urbanisme). Ce secteur doit ainsi permettre de répondre au besoin susmentionné par la création d'un bâtiment technique de stockage de matériel ce qui évitera un stockage extérieur, peu

qualitatif, ce qui ne serait pas possible hors STECAL, tout en prenant en compte la situation en zone agricole, au milieu également de logements.

- Concernant l'accès au projet de carrière (en zone Nc/Nc1 – voir ci-après), qui sans zone spécifique serait bloqué en zone agricole. Une zone Ac spécifique est donc créée, qui en plus des droits accordés en zone agricole Ap permet de réaliser un accès pour ce projet de carrière (industrie), en s'appuyant sur l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme.

L'ensemble des règles au sein de ces deux zones vise à prendre en compte les enjeux spécifiques évoqués en respectant le contexte agricole et les activités qui peuvent être pratiquées, en s'intégrant dans le petit hameau existant pour le STECAL, en ne bloquant pas l'accessibilité aux terres agricoles par exemple dans le cas de l'accès de la carrière.

Article	Justification au regard du PADD
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	
<p>1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières</p>	<p>Afin de limiter le mitage des espaces agricoles comme évoqué en introduction, les possibilités d'urbanisations sont très réduites en zone Ap, avec uniquement la prise en compte des réseaux, infrastructures et constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics présents dans la zone et qui ne sont pas l'objets de sous-zones), le réseau routier (dont routes départementales par exemple) et plus généralement les réseaux. Aucune construction agricole n'y est autorisée, afin notamment de prendre en compte les enjeux paysagers et/ou liés aux risques présents.</p> <p>En zone A, dans l'optique d'assurer le développement des activités, et donc sur des secteurs ciblés de moindres enjeux paysagers autour des exploitations existantes, sont autorisées <u>en sus</u> des constructions/aménagements en lien avec l'activité agricole. Cette notion inclut l'habitation de l'agriculteur lorsqu'elle est nécessaire à l'activité, avec des conditions assez strictes pour limiter les possibilités de détournement ou en tout cas son intérêt.</p> <p>Est aussi autorisée la diversification de l'activité en lien avec l'acte de production (transformation, conditionnement, vente directe ...), ceci étant un enjeu fort pour valoriser les activités et leurs produits, en particulier pour l'activité viticole.</p> <p>Cette articulation entre A et Ap et les droits accordés dans chacune de ces zones permettent de traduire l'ambition du PADD.</p> <p>En zone Aa, en plus des autorisations accordées en zone A (le petit hameau agricole est en continuité d'une exploitation), sont autorisées les sous-destinations industrie (qui correspond à l'activité de BTP lourde), et entrepôt (qui correspond à du stockage pur), afin de répondre aux besoins de l'activité tel que cela est évoqué en introduction. La surface pouvant être créée est limitée à 200 m² d'emprise au sol et surface de plancher afin de répondre aux enjeux d'un STECAL dans un contexte certes bâti, mais qui reste agricole (Cela fait l'objet de justifications CDPENAF dans la suite du dossier (voir sous-partie suivante)).</p>

	<p>Dans ces zones A, Ap et Aa, sont aussi autorisées des extensions et annexes mesurées d'habitations existantes (uniquement les logements), afin de permettre de répondre aux besoins que pourraient avoir les propriétaires (par exemple l'arrivée d'un enfant nécessitant la création d'une chambre supplémentaire), là aussi dans des conditions strictes (extension et annexes limitées). <i>Cela fait l'objet de justifications CDPENAF dans la suite du dossier (voir sous-partie suivante).</i></p> <p>Enfin, la zone Ac reprend les droits accordés en Ap (sauf pour les logements puisqu'aucune n'est présent), avec en sus la possibilité au sens de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme de mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol, limitée ici à la desserte ou l'accès d'une future carrière.</p>
<p>2 : Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Aucun principe de mixité fonctionnelle ou sociale n'a émergé ici.</p>
<p>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	
<p>3 : Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Les règles proposées sont souvent dissociées selon qu'elles concernent les bâtiments techniques agricoles qui peuvent être des constructions nouvelles, ou les habitations existantes (non agricoles) qui ne peuvent être que des extensions ou annexes (ou de la réhabilitation, toujours permise), les équipements d'intérêt collectif et services publics et le bâtiment prévu dans la zone Aa (qui s'intègre essentiellement au milieu de logements).</p>
<p>4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Concernant le recul des constructions, ceux-ci s'appuient sur la faible constructibilité de la zone Ap, les limites des zones A, et les marges de recul le long des voiries départementales, pour simplifier la règle d'implantation par rapport aux voies.</p> <p>Pour les limites séparatives, les règles de zone Ub sont reprises.</p> <p>Pour les emprises au sol, les conditions fixées pour les destinations et sous-destinations permettent de tenir les surfaces d'habitation de l'agriculteur, la proportionnalité pour locaux créés dans la continuité de l'acte de production, etc., mais aussi les surface pour les extensions et annexes aux habitations et l'emprise au sol maximale du bâti en zone Aa. Les élus n'ont pas souhaité limiter la taille des bâtiments techniques agricoles afin de laisser de la souplesse aux agriculteurs dans leur outil de travail. Cette taille pourra être maîtrisée si nécessaire par la nécessité agricole ou des prescriptions au titre du RNU (R111-27) pour des raisons paysagères par exemple (les projets agricoles sont rares).</p> <p>Le reste des règles est quasi systématiquement différencié avec deux logiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pour le bâti agricole technique</u>, des règles adaptées aux besoins des exploitations avec une hauteur à 12 m (5 m pour les serres pour laisser passer de petites machines), et des règles d'aspect des constructions

	<p>visant surtout l'intégration dans le contexte paysager qui peut être assez varié, une recherche d'intégration à la pente, une simplicité de volumes ... pour résumer des règles simples qui permettent de ne pas générer de contraintes trop importantes et des surcoûts associés pour des activités qui ont déjà du mal à s'installer sur le territoire, tout en limitant l'impact paysager (si les bâtiments venaient à se multiplier, la règle pourrait être affinée si nécessaire). La mise en place de panneaux solaires est aussi facilitée, ce qui permet aussi de valoriser l'activité financièrement et est cohérent avec la loi APER ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les autres types de constructions, les règles sont reprises grosso modo des zones Ub afin d'assurer cette cohérence à l'échelle du territoire, y compris pour le bâtiment en zone Aa (les constructions sur place sont en pierre ou enduit, plutôt de gros volume, en tuile canal ...). Cela rejoint les ambitions de préservation des paysages à l'échelle de la commune (la reprise d'une hauteur préexistante et néanmoins possible en cas d'extension afin de conserver une cohérence d'ensemble). <p>Les règles de clôtures sont néanmoins adaptées au contexte agricole.</p>
<p>5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Les grands principes d'intégration à la pente, de traitement minéral des abords, de perméabilité des sols... sont repris des zones U.</p> <p>Par contre, le traitement végétal est adapté aux enjeux avec une absence de coefficient d'espaces verts (qui n'aurait pas de sens au regard de la taille des fonciers et de la très forte limitation pour les annexes et extensions), mais avec un ajout concernant l'intégration des bâtiments agricoles et des bâtiments en zone Aa par des aménagements paysagers végétaux.</p>
<p>6 : Stationnement</p>	<p>Les règles de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions et installation au regard des besoins souvent spécifiques (matériel agricole etc.). Cela devra néanmoins être démontré dans l'autorisation d'urbanisme contrairement à une règle non réglementée. Il en va de même pour le bâtiment de stockage en zone Aa.</p> <p>Pour l'habitation, au regard des droits accordés, très limités, et du peu d'habitations présentes dans les zones, une simple démonstration là aussi liée aux besoins des constructions et installation est largement suffisantes.</p>
<p>Section 3 : Equipements et réseaux</p>	
<p>7 : Desserte par les voies publiques ou privées</p>	<p>Ces règles, leurs justifications et les objectifs associés sont les mêmes que dans les zones précédentes pour les mêmes raisons (Ub notamment).</p>
<p>8 : Desserte par les réseaux</p>	<p>Les règles sont ici simplifiées notamment au regard de la gestion des eaux pluviales dont les enjeux sont beaucoup plus limités. Le « guide » Gestion des eaux pluviales urbaines</p>

– Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » ne s'applique par exemple pas aux zones agricoles et naturelles.

2.3. Zones naturelles N, Nc, Nc1 et Nep

Zone	Superficie (ha)
N	450,59
Nc	20,54
Nc1	0,28
Nep	2,17

Superficie des zones N, Nc, Nc1 et Nep

Les zones naturelles sont des zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles et de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ...

Elles sont essentiellement composées sur la commune de vastes zones boisées, et de garrigues ou sont en cours d'enfrichement. Quelques espaces artificialisés peuvent y être inclus, dans la même logique d'ensemble que pour la zone A.

Elles sont délimitées sur la base de ces critères et donc sur l'ensemble des espaces qui ne présentaient ni caractère urbanisé, ni un ensemble agricole.

La très grande majorité de ces zones est classée en zone N, où l'objectif principal vise à la préservation de ces espaces.

De ce fait, les possibilités de construction y sont extrêmement limitées, et prennent en compte comme en zone A et Ap les besoins liés aux réseaux et infrastructures. Aucun équipement public n'y est présent (des sous zones spécifiques sont créées) mais ces équipements ne sont pas interdits comme en zone Ap (L151-11 1° du CU). La commune s'assure qu'aucun développement de parcs éoliens ou photovoltaïques ne pourra y prendre place en cohérence avec les enjeux paysagers notamment et la volonté de protéger ces espaces naturels (ce qui a priori ne respecterait pas de toute façon les principes de l'article L151-11 1° en matière ne serait-ce que de protection des paysages).

Quelques rares habitations existantes y sont présentes et les règles concernant les extensions et annexes sont donc reprises pour les mêmes raisons.

Par ailleurs, une sous-zone Nep est créée (3 occurrences), qui ne constitue pas un STECAL, afin de prendre en compte 3 équipements publics et espaces publics, à savoir les deux STEU, et un parking peu aménagé en face de la Davalade. Ces possibilités s'appuient sur l'article L151-11 1° du code de l'urbanisme et permettent de marquer les équipements présents, plutôt que de les noyer en zone A ou N ce qui aurait été une autre possibilité.

Enfin, une zone Nc est maintenue du PLU de 2013 (modifié en 2018) dans la continuité du projet de carrière toujours en cours. Elle inclut une sous-zone Nc1 qui traduit un permis de construire accordé dans le cadre du PLU de 2013 (modifiée en 2018) pour des bureaux en lien avec le projet de carrière et en cours de validité. Le périmètre Nc1 reprend les contours de ce permis, quand la zone Nc est ajusté à la baisse sur la base des études déjà réalisées mais qui sont encore en cours. Les droits accordés dans ces zones s'appuient sur les possibilités offertes par l'article R151-34 2°.

Le reste du règlement est cohérent avec cette constructibilité très limitée, les équipements présents ou le projet de carrière et le permis accordé.

Article	Justification au regard du PADD
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	
<p>1 : Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières</p>	<p>Les règles retenues viennent traduire les volontés évoquées en introduction en n'autorisant dans les zones N uniquement les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions (dans le respect de l'article L151-11 1°), et les logements dans les mêmes conditions qu'en zone agricole.</p> <p>Pour les zones Nep les logements sont interdits et les équipements autorisés dans les mêmes conditions ce qui permet d'entretenir et étoffer l'existant.</p> <p>En zone Nc et Nc1, les équipements publics sont encore maintenus dans les mêmes conditions (ne serait-ce que pour les réseaux etc.), et les droits relatifs à l'exploitation de la carrière ajoutés, exploitation du sol et du sous-sol en Nc notamment et bâtiments en lien avec le permis en sus en zone Nc1.</p> <p>L'ensemble des autres destinations de construction sont interdites.</p>
<p>2 : Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Aucun principe de mixité fonctionnelle ou sociale n'a émergé ici.</p>
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<p>3 : Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>L'ensemble des règles est repris de la zone A hors bâtiments techniques agricoles (aucun bâtiment de ce type à prévoir), ce qui est donc une déclinaison proche de la zone Ub, avec des prospects majorés.</p>
<p>4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Plusieurs adaptations sont prévues par rapport aux zones Nep (dans la lignée des zones Uep), et pour les zones Nc/Nc1 notamment pour éviter les blocages pour des installations spécifiques à l'activité, ou relatif à l'aspect des constructions autorisées dans le permis, ou encore pour fixer un CES en Nc1, cohérent avec le permis accordé.</p>
<p>5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p>Globalement ces règles sont peu utiles au regard du potentiel de constructibilité, et du fait que cela concerne uniquement des équipements publics qui peuvent par ailleurs être adaptés.</p>
<p>6 : Stationnement</p>	
Section 3 : Equipements et réseaux	
<p>7 : Desserte par les voies publiques ou privées</p>	<p>Les règles sont les mêmes qu'en zone A/Ap etc. pour les mêmes raisons.</p>
<p>8 : Desserte par les réseaux</p>	

3. JUSTIFICATIONS CDPENAF (POUR AVIS)

La présente partie a pour objectif de présenter le projet de révision générale du plan local d'urbanisme proposé par la commune de Gajan à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La CDPENAF est saisie :

- **Au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme**, pour l'examen des règlements des extensions et annexes pour les bâtiments d'habitation existants situés en zones agricoles et naturelles ;
- **Au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme**, pour la délimitation à titre exceptionnel d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans les zones agricoles et naturelles.

Par ailleurs, en cas de consommation de surface AOP supérieure à 2 %, la CDPENAF émettra un avis conforme sur le PLU au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime. **Aucune donnée cartographique n'ayant pu être obtenue sur ce sujet, la consommation de ce type de terre agricole n'a pas pu être évaluée par la commune.**

La CDPENAF peut s'autosaisir sur d'autres sujets.

3.1. Extensions et annexes pour les bâtiments d'habitations situés en zones A et N

L'extension limitée des constructions existantes, dans les secteurs agricoles « A » ou naturels « N » est régie par le code de l'urbanisme et le règlement du PLU qui en découle.

L'article L151-12 du code de l'urbanisme, précise notamment que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitations existants peuvent être autorisées en zones agricoles, naturelles ou forestières, ce qui a été le choix de la commune afin de ne pas pénaliser les propriétaires.

Ces extensions et annexes doivent toutefois être mesurées : les conditions fixées par le règlement permettent une évolution mesurée pour des besoins que pourraient avoir les propriétaires.

Les zones accueillant actuellement des habitations et permettant leurs extensions et annexes limitées **sont situées en zones A, Ap, Aa et N**. Au sein de ces zones, 39 logements sont identifiés aux fichiers fonciers dont certains ont peut-être un statut agricole (certains classés dans le PLU de 2013 (modifié en 2018) en zone 3AU).

3.1.1. **Règlementation des conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes**

« 1. A / Aa / Ac / Ap et N – DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les destinations, sous-destinations de constructions et types d'activités suivants sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- La sous-destination logement uniquement sous la forme d'extensions ou d'annexes de bâtiments existants dans la limite de :
 - 3 annexes maximum, y compris les annexes existantes, situées à proximité de la construction principale (distance maximale de 20.00 m) dont 1 seule piscine, limitée à 40 m² d'emprise au sol ;
 - 30 % de surface de plancher et d'emprise au sol de la construction principale existante, avec un maximum de 75 m² d'emprise au sol (piscine + autres annexes + extension) ».

En premier lieu, les extensions et annexes des habitations existantes en zones A, Ap, Aa et N qui sont ici limitées à la sous-destination logement puisqu'à priori aucun hébergement n'est présent et que la commune ne souhaiterait pas une évolution de ce type d'établissement (et donc ne souhaite pas créer d'ambiguïté à ce sujet), ne sont autorisées que sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ce qui est le principe de la loi mais qui est fermement rappelé ici.

Afin de maîtriser le nombre de volumes **annexes** (qui incluent bien les piscines – voir définitions), et limiter ainsi un sentiment de cabanisation des terrains, un nombre maximum d'annexes par construction principale est fixé, ceci incluant l'existant. Ce chiffre est fixé à 3 annexes, pour répondre aux besoins courants (garage, abri de jardin, piscine par exemple). Ainsi, si une construction présente déjà 3 annexes, une annexe pourra voir sa fonction transformée, une annexe pourra être étendue, mais aucun nouveau volume ne sera créé.

Dans cette même logique de maîtriser l'implantation des volumes sur le terrain, et afin d'éviter une dispersion des constructions, les **annexes** devront être implantées à moins de 20 m de la constructions principale (les 3 annexes devront donc rester dans ce périmètre, et une annexe existante plus lointaine ne pourra pas être étendue par exemple).

Ces deux sujets n'ont pas besoin d'être traités pour **les extensions**, qui par nature présentent un lien fonctionnel avec la construction, et donc au final un volume unique.

Concernant la surface la commune a souhaité poser une limite cumulative aux **annexes** et **extensions**, pour éviter la multiplication des surfaces. Celle-ci est limitée à 30 % de la surface existante (plancher et emprise au sol) et avec un maximum de 75 m² d'emprise au sol, annexes et extensions comprises, incluant les annexes existantes dont les piscines (ces 75 m² correspondent à 30 % d'une construction de 250 m² d'emprise au sol).

« 3. A / Aa / Ac / Ap et N – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions :

Les dispositions générales (article 2.4) s'appliquent en complément des règles ci-dessous (cela concerne notamment le mode de calcul des retraits).

A, Aa et Ap :

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer :

Les constructions peuvent s'implanter librement sauf prescriptions spécifiques liées aux marges de recul (voir dispositions générales 3.6).

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait minimal de 3.00 m.

N :

Par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3.00 m de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques et privées, sauf prescriptions spécifiques liées marges de recul (voir dispositions générales 3.6).

Les annexes d'une hauteur inférieure à 3.50 m à l'égout du toit pourront s'implanter librement.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5.00 m des limites séparatives.

Dans tous les cas :

- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments existants ;
- Les constructions ne générant pas d'emprise au sol peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives ;
- L'extension dans le prolongement de façade d'une construction existante ne respectant pas les règles précédentes est admise sous réserve que cette extension ne vienne pas réduire la distance précédemment établie entre la construction et les limites séparatives ou les emprises publiques et voies susmentionnées.

Emprise au sol maximale :

Non réglementé

Hauteur des constructions :

[...]

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 9.00 au faîtage et 6.50 m à l'égout du toit, sauf pour les annexes dont la hauteur est limitée à 3.50 m à l'égout du toit.

Ces hauteurs maximales peuvent ne pas être respectées :

- Lors d'opérations de démolition - reconstruction, pour lesquelles la hauteur pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour les extensions de constructions existantes, pour lesquelles la hauteur de l'extension pourra être égale à celle de la construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- Pour la surélévation d'un bâtiment existant achevé depuis plus de 2 ans, à des fins d'isolation, et dans la limite de 0.30 m (une seule fois).

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et des formes, proportions ouvertures et fermetures en cohérence avec les constructions avoisinantes de même typologie

Ces éléments permettent de compléter les principes de l'article 1 (qui constituent des conditions à la destination habitation et plus précisément à la sous-destination logement, notamment pour ce qui concerne la hauteur des extensions, qui seront limitées de fait à 6.50 m à l'égout et 9.00 m au faitage ; ou en cas de construction existante plus haute, à la hauteur du bâti existant. On recherche ici une cohérence volumétrique, et ces choix sont équivalents à certaines zones urbaines notamment Ub/Ub1.

L'implantation des constructions devra aussi cumuler la règle des 20 m avec d'autres contraintes, notamment l'éloignement assez marqué des voies dans un contexte où les paysages doivent être préservés. Les autres éléments sont des ajustements communs à l'ensemble des zones, permettant notamment de faire évoluer l'existant bien que le recul par rapport aux limites séparatives soit plus marqué en zone N.

Les emprises au sol bien que non réglementées, sont tenues par les conditions largement détaillées plus avant.

3.1.2. **Conclusions**

Les différentes règles édictées dans le règlement permettent :

- De limiter la zone d'implantation des annexes ;
- De limiter l'emprise au sol, la hauteur et les volumes des extensions et/ou des annexes, ce qui permet de limiter leur impact dans l'environnement et de limiter les densités de bâti ;

Le cumul de ces règles permet des extensions et annexes mesurées, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Aucune extension ou annexes aux habitations existantes n'est permise dans les autres zones agricoles, ou naturelles.

Le nombre de logements concernés est extrêmement limité.

Ces choix répondent donc aux principes de la loi.

Ils permettent de lutter contre les abus et de limiter au strict nécessaire les extensions et annexes pour répondre à des besoins courants ou plus spécifiques, et rappelons-le pour la trentaine de constructions au total certaines ne pourront probablement jamais accéder à aucune évolution car ayant atteint les seuils.

3.2. Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

3.2.1. **Définition d'un STECAL**

La définition des « secteurs de taille et de capacité limitées » (STECAL) relève de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Pour rappel :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

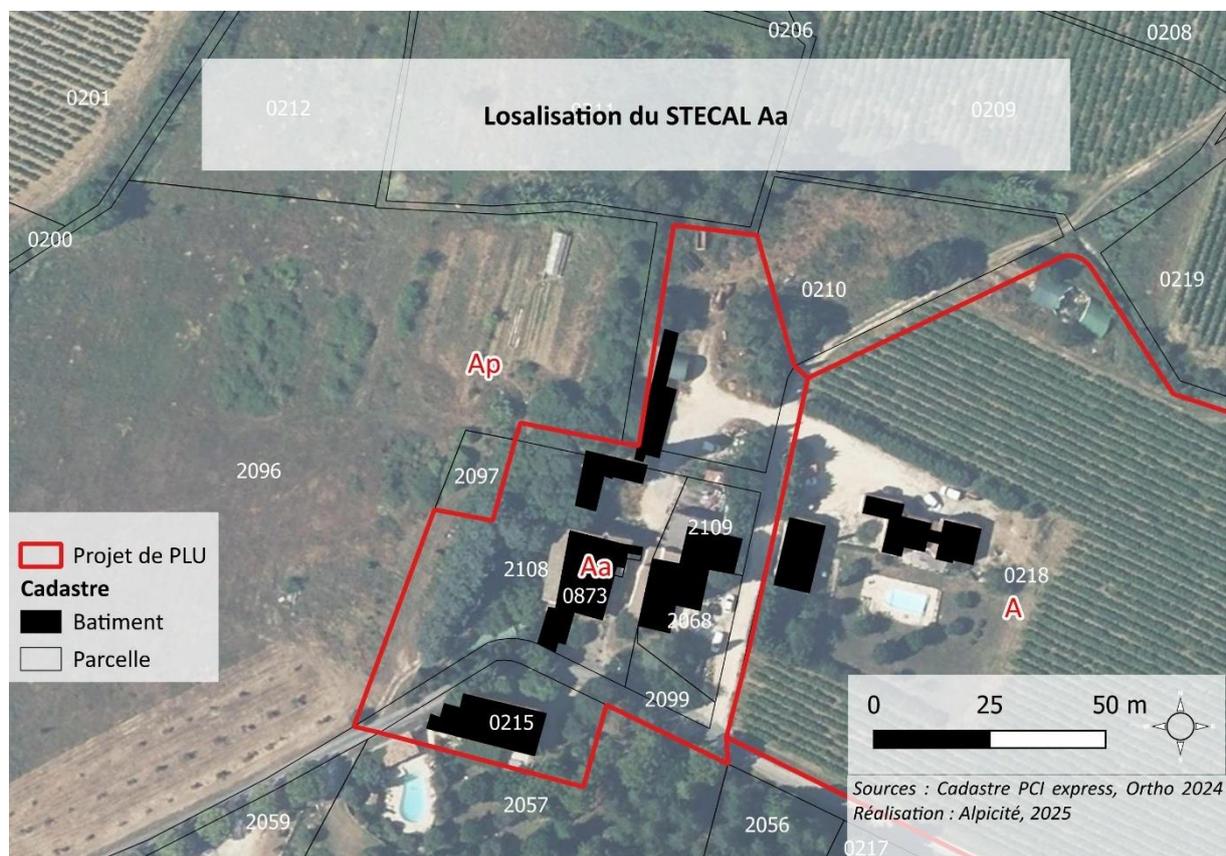
Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».

3.2.2. Présentation du STECAL

1 STECAL a été créé sur Gajan, n'existant pas au PLU de 2013 (modifié en 2018).

La secteur Aa est localisé à Plaigneyron au Nord de la commune sur les parcelles A215, A2068, A2099, A2108, A2109 et une partie de la A210.

Ce secteur vise à permettre à une entreprise de travaux de terrassements (BTP) existante à Plaigneyron (sans bâtiment dédié), de pérenniser son activité en permettant notamment du stockage de matériel et engins de chantier.



Localisation du STECAL Aa

✧ Caractère exceptionnel

Il s'agit du seul STECAL de la commune et de la seule activité économique isolée ayant le besoin de se conforter.

Le caractère exceptionnel est donc justifié par cet élément.

✧ *Taille limitée*

Le secteur est délimité autour des constructions existantes à Plaigneyron sur une surface de 6250m². Son périmètre permet de nouvelles constructions à proximité des bâtis existants et proches des accès.

La taille de cette zone est donc en ce sens limitée mais permet diverses implantations en fonction de la solution technique la plus adaptée.

✧ *Capacité d'accueil limitée*

Au-delà des droits accordés sur l'ensemble de la zone agricole, en lien notamment avec les activités agricoles, les seuls droits accordés nécessitant la mise en place d'un STECAL sont pour les sous-destinations de constructions industrie et entrepôt, dans la limite de 200m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

La capacité d'accueil y est donc clairement limitée, ce qui est cohérent avec la surface du STECAL, afin de ne pas y multiplier les constructions.

✧ *Prescriptions réglementaires*

L'ensemble des règles contenu dans le règlement écrit permet de garantir :

- **Par le choix des destinations et les conditions fixées la capacité d'accueil limitée de la zone ;**
- **Par la hauteur, l'implantation, le volume et les règles d'aspects un cadre permettant de s'inscrire dans les constructions traditionnelles et environnantes ;**
- **Par les règles concernant les accès, et les réseaux, des conditions claires relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire et ce dans un cadre équivalent aux zones urbaines puisque renvoyant aux dispositions générales.**

✧ *Maintien du caractère naturel, agricole ou forestier*

Le secteur est situé au sein d'une zone agricole mais n'est pas identifiée au RPG 2021.

Après étude par photo aérienne, la zone est en grande partie déjà artificialisée par du bâti et des accès.

De plus, le règlement précise que les destinations et sous-destinations de constructions et types d'activités autorisées ne le sont que « à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Les enjeux sont donc faibles au regard des surfaces agricoles et forestières concernées par le projet.

✧ *Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité*

Voir conclusions ci-dessus sur les prescriptions réglementaires.

4. BILAN DES SURFACES AU ZONAGE DU PLU

Le tableau ci-après présente les superficies des zones et sous-zones inscrites au règlement graphique (ou zonage) du PLU.

Type de zone	Sous-zone	Surface (ha)	Pourcentage du territoire (%)
Zone urbaine (U)	Ua	3,75	0,34
	Ub	30,25	2,76
	Ub1	1,12	0,10
	Ue	0,21	0,02
	Uep	1,73	0,16
	Uep1	0,73	0,07
	Uep2	0,10	0,01
	Sous-total	37,89	3,46
Zone agricole (A)	A	8,47	0,77
	Aa	0,63	0,06
	Ac	1,10	0,10
	Ap	573,15	52,35
	Sous-total	583,34	53,28
Zone naturelle (N)	N	450,59	41,16
	Nc	20,54	1,88
	Nc1	0,28	0,03
	Nep	2,17	0,20
	Sous-total	473,58	43,26
TOTAL	-	1094,81	100

Les **zones urbaines** représentent 37,89 ha, soit seulement **3,46 %** du territoire.

Près de 96,54 % du territoire est classé en zones agricoles ou naturelles, permettant une large préservation de ces espaces, dont **53,28 % de zones agricoles** qui sont les zones les plus représentées.

CHAPITRE 11 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

1. ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS

L'article R151-2 du code de l'urbanisme prévoit que « le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- [...] 3° La complémentarité de ces dispositions [édictees par le règlement] avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ».

Cela est donc l'objet de ce chapitre.

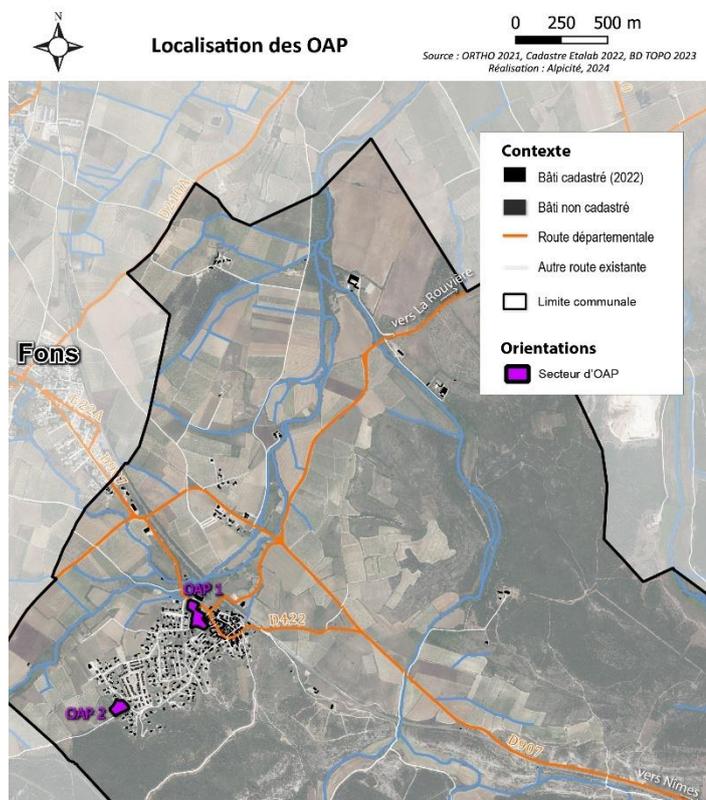
Le PLU révisé prévoit 3 orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La 1^{ère} est une OAP dite « thématiques », c'est-à-dire portant sur une thématique spécifique (et non à un secteur spécifique), à savoir une OAP concernant la « mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité », qui permet entre autres d'établir des principes de continuités écologiques et de maintien des réservoirs de biodiversité, en complément du règlement écrit mais aussi en donnant de la cohérence à ces outils dans une logique d'ensemble, à l'échelle de la commune.

Les 2 autres sont des OAP dites « sectorielles », ciblant donc des secteurs précis (et non une thématique particulière), à savoir :

- L'OAP « sectorielle » n°1 – Entre le village et l'ancienne cave coopérative ;
- L'OAP « sectorielle » n°2 – Chemin de Candoule – Chemin Saint-Mamert.

L'OAP « thématique » s'applique sur **l'ensemble du territoire**, alors que les OAP « sectorielle » n°1 et n°2 sont **localisées de la manière ci-contre.**



Il n'a pas été jugé utile de définir des orientations d'aménagement et de programmation sur d'autres secteurs au regard du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), notamment du fait d'une absence de fonciers structurants (en dehors des deux secteurs traités, aucun foncier de plus de 2500 m² constructible), ou d'une autre thématique nécessitant la mobilisation d'une OAP (d'autres outils sont mobilisés par exemple pour le paysage, le patrimoine ou les mobilités).

Pour les OAP sectorielles, il est à noter qu'en l'absence de zone à urbaniser, aucune OAP n'est légalement exigée (R151-20 du CU). Une OAP thématique concernant la mise en valeur des continuités écologiques est également devenue une obligation réglementaire (L151-6-2 du CU).

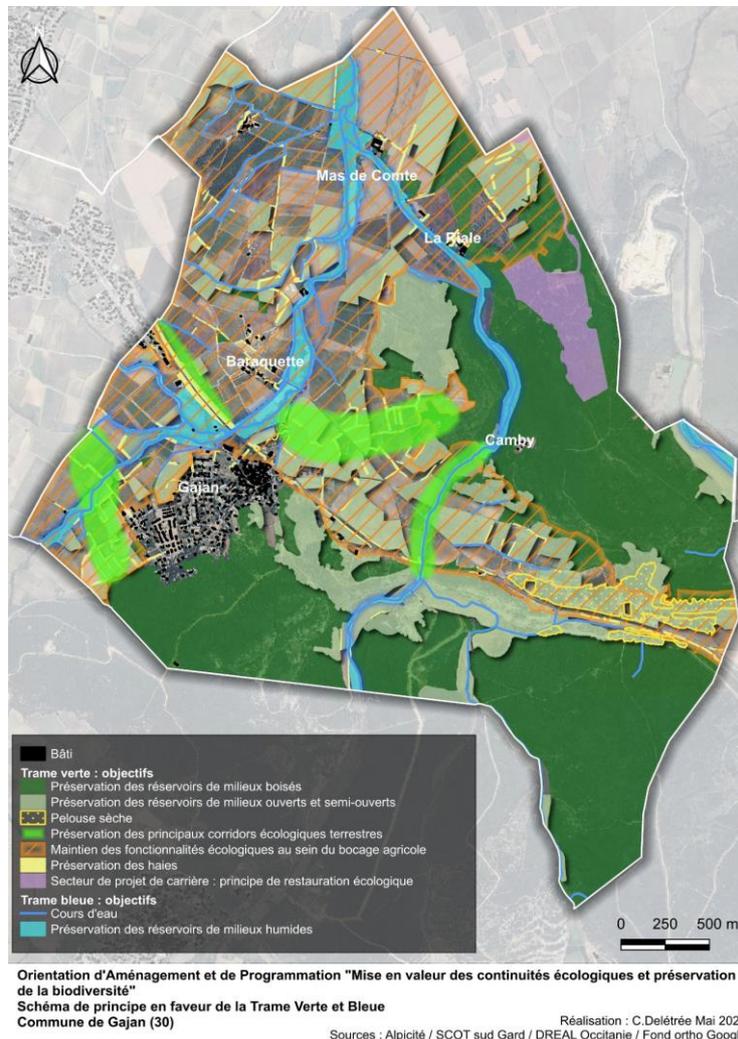
Le nombre d'orientation d'aménagement et de programmation a augmenté par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018) où 1 seul secteur d'OAP sectorielle était mis en place.

L'OAP existante de Candoule a été réalisée en quasi-totalité et son maintien dans la révision du PLU n'était donc pas utile.

Le PLU permet donc d'améliorer la gestion de deux fonciers déjà constructibles dans le PLU de 2013 (modifié en 2018), notamment une dent creuse de 1,1 ha qui ne bénéficiait d'aucune contrainte (OAP, SMS, densité quelconque ...).

2. OAP « THEMATIQUE » N°1 – MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

2.1. Les objectifs de l'OAP et justifications associées



L'OAP a pour objectif la préservation et le renforcement des éléments de la trame verte, de la trame bleue et de la trame noire dans leur diversité. Elle décline pour cela des principes à respecter ou à favoriser. L'objectif est de s'assurer pour l'ensemble des projets la prise en compte des enjeux relatifs à la trame verte, bleue et noire, qui peuvent aller de l'interdiction à des préconisations ou des conseils de type mesure d'accompagnement.

Grâce à cet outil, la municipalité poursuit et précise à l'échelle communale la politique fixée par le schéma de cohérence écologique (SRCE) inclut dans le SRADDET et le SCoT Sud Gard.

Trame verte et bleue :

Des éléments sont spécifiquement ciblés comme devant faire l'objet **d'une attention particulière** :

- **Les réservoirs de biodiversités de la trame verte**, qu'ils soient boisés, ouverts ou semi-ouverts, et notamment le bois des Lens. Des prescriptions communes et des prescriptions ciblées pour chaque type de milieu sont édictées ;
- **Les corridors écologiques terrestres**, avec notamment la préservation des coupures urbaines avec les communes voisines, ou le cas spécifique des abords de la voie ferrée. Cette démarche introduit notamment des enjeux de confortement ou de restauration ;

- **Les fonctionnalités au sein du bocage agricole**, avec là aussi des prescriptions relatives à la préservation des éléments existants et notamment des systèmes de haies, mais aussi des enjeux de confortement de ces trames. Des listes d'essences à privilégier et à bannir ont été dressées ;
- **Les cours d'eau et milieux rivulaires associés**, avec une approche visant à assurer le fonctionnement écologique de ces milieux complexes, et de gérer l'interface à haute valeur environnementale que constituent les ripisylves, tout en prenant en compte d'éventuels aménagements qui pourraient se révéler indispensables (gestions des risques, entretien des réseaux et voiries, mise en valeur ...) ;
- **Les réservoirs des milieux humides**, avec un focus sur ces milieux spécifiques, la réglementation associée, et des prescriptions fines notamment dans le cadre d'une fonctionnalité plus globale (la zone humide est souvent dépendante d'apports d'eau qui dépassent la simple zone identifiée comme humide).

Trame noire :

Selon le site de l'OFB, « La lumière générée par les systèmes d'éclairage pendant la nuit a de graves conséquences pour la biodiversité. Par exemple, les oiseaux et les insectes nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles ou de la lune. Ils sont attirés par ces sources lumineuses artificielles et perdent leurs repères. Au contraire, d'autres espèces comme les chauves-souris fuient la lumière, et ces installations constituent pour elles des barrières quasiment infranchissables qui fragmentent leur habitat. La présence de lumière artificielle perturbe également le cycle de vie des êtres vivants et a notamment un effet sur la saisonnalité des végétaux. »

Les orientations mises en place concernant la trame noire par l'OAP :

- Permettent de **rappeler la réglementation en vigueur** concernant l'éclairage extérieur public ou privé ;
- Donnent des **préconisations** concernant la mise en place d'un éclairage public et ses caractéristiques, tout en rappelant que l'absence d'éclairage est préférable, notamment dans les zones de conflit avec la trame noire identifiées. Concernant les caractéristiques préconisées, par exemple, l'éclairage en couleur chaude ou ambrée a une longueur d'onde plus proche de la lumière naturelle du soleil et est moins perturbant pour les animaux nocturnes tels que les insectes, les oiseaux et les chauves-souris. Les lumières blanches ou bleues peuvent au contraire davantage désorienter la faune nocturne, perturber leur comportement et leur cycle de vie ;
- Identifient où une **restauration** d'une trame noire de qualité est à rechercher en priorité.



Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la Trame Noire
Commune de Gajan (30)
Réalisation : C. Desjardins - Mai 2025
Sources : Alpiqué / SCOT Sud Gard / DREAL Occitanie / Fond ortho Google

Recommandations générales en faveur de la biodiversité :

Cette partie permet d'aborder plusieurs sujets transversaux et là encore d'établir sur ces sujets divers niveaux de prescriptions, information ... concernant :

- La perméabilité des **clôtures** pour la faune ;
- Les **espèces végétales exotiques et envahissantes (EVEE)** en proposant diverses mesures pour en limiter l'introduction sur le territoire, à commencer par l'identification des espèces les plus à risques, et leur maîtrise voire leur éradication si ces espèces sont déjà présentes.

- Diverses mesures qui peuvent être mises en place dans les **projets urbains** pour limiter leur impact, que ce soit les périodes de travaux, la préservation de certains sujets végétaux, le traitement des sols ... sous forme de recommandations.

2.2. La cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD

A travers cette OAP, la commune traduit tout particulièrement **l'orientation n°3 du PADD « Préserver la qualité paysagère, le patrimoine naturel et l'agriculture composantes de l'identité de Gajan »**, et plus spécifiquement **l'objectif « Préserver la qualité écologique du territoire »** et l'ensemble des actions qui y sont développées.

Par ailleurs, **toujours dans cette orientation n°3, plusieurs actions ponctuelles associées à l'objectif « Intégrer les enjeux et caractéristiques paysagères de la commune » sont en partie prises en compte ou traduites par cette OAP :**

- Protéger dans cette optique les zones agricoles relevant des enjeux paysagers sur la silhouette villageoise, notamment à l'est ;
- Maintenir le socle boisé vecteur de l'identité paysagère de la commune, notamment la colline de Cabanasse.

L'OAP « mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité s'appuie aussi plus ponctuellement sur des éléments issus de **l'orientation 2 du PADD « Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement villageois »**, notamment ce qui concerne **l'objectif « 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 »** qui de fait participe de la préservation de ces grands équilibres écologiques.

2.3. La complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Cette OAP vient entre autres :

- Reprendre et aborder plus sensiblement les prescriptions mises en place dans le règlement écrit et graphique :
 - o Prescriptions sur la base de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des raisons écologiques (zones humides, ripisylves et pelouses sèches) ;
 - o Zones naturelles et agricoles (ceci incluant le reclassement de la zone 3AU en zone agricole) ;
 - o Disposition générale 2.5 qui aborde l'éclairage extérieur ;
 - o Gestion de l'ambrosie comme espèce invasive.
- Appuyer le rôle écologique de plusieurs éléments mis en place dans le règlement écrit et graphique :
 - o Prescriptions sur la base de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des raisons paysagères (préservation d'espaces verts et préservation d'arbres, qui participent des continuités écologiques) ;
 - o Règles d'espaces verts au sein des zones Ub/Ub1 voire règles de clôtures.

Ceci permet notamment de donner une vision d'ensemble de la volonté de protection de ces éléments à l'échelle territoriale, mais aussi de protéger des éléments complexes à cibler au règlement (soit parce que le rapport de conformité n'est pas adapté soit parce qu'un repérage détaillé et calé sur le cadastre est difficile (notamment les systèmes de haies agricoles ou le long de la voie ferrée).

Cela offre également une dimension informative et pédagogique, même si ce n'est pas le rôle premier d'un PLU.

3. OAP « SECTORIELLE » N°1 – ENTRE LE VILLAGE ET L'ANCIENNE CAVE COOPERATIVE

3.1. Les objectifs de l'OAP et justifications associées

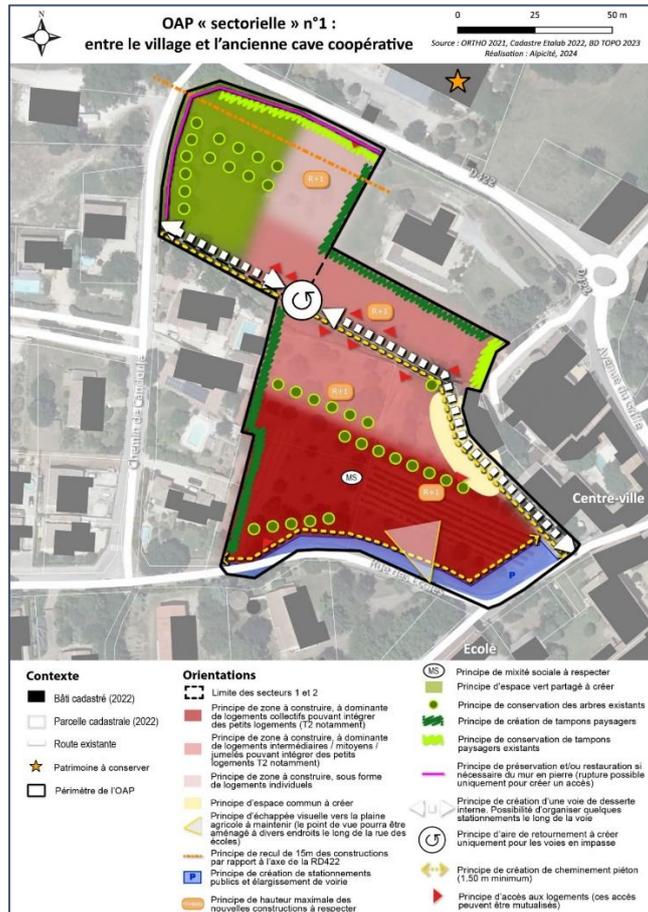


Schéma de principe de l'OAP sectorielle n°1- Entre le village et l'ancienne cave coopérative

Objectifs

L'OAP a pour objectif d'accompagner l'urbanisation de ce terrain en dent creuse extrêmement structurant au regard de sa surface et de son positionnement, et qui est au final un des deux derniers terrains en densification de plus de 2500 m².

Ce potentiel a en effet diminué au fil du temps y compris depuis la mise en place du PLU de 2013 (modifié en 2018), même si le programme structurant de Candoule était en extension de l'urbanisation.

Cet accompagnement doit permettre notamment **d'assurer l'optimisation du foncier dans un contexte de raréfaction plus générale du foncier**. Cette approche doit permettre notamment d'être dans **l'esprit des documents de rang supérieur**.

Le permis délivré en partie basse de ce terrain mais que l'OAP traite en cas de caducité, est un bon exemple de l'intérêt d'accompagner le foncier avec ce type d'OAP, avec 1 logement sur 3000 m² ... bien loin des 25 logements / ha recherché en moyenne par le SCoT ou le PLH sur le territoire. Ce type de projet rend aussi difficile pour la commune d'atteindre ces objectifs démographiques.

De manière connexe, l'OAP est l'occasion de traiter plus finement certains principes de qualité **paysagère, d'accessibilité au terrain et de sécurisation de cet accès**, de gestion des **eaux pluviales**, de prise en compte des **enjeux écologiques** ...

Justifications

Ces objectifs sont traités à travers le **schéma de principe** associé à des **principes écrits** concernant :

- La desserte et les accès ;
- La densité et les mixités ;
- L'implantation des formes urbaines et des constructions ;
- Les préconisations paysagères (dont la traduction recoupe les enjeux écologiques) ;
- La prise en compte des risques ;
- Les raccordements aux réseaux.

L'ensemble des objectifs susmentionnés est donc traité.

On notera dans le cadre de cette OAP, pour les points les plus importants :

- Les principes **d'accès aux logements** et de création de **voies de desserte internes** (avec aire de retournement à prévoir si impasse) et la prise en compte de l'élargissement du Chemin des écoles (avec création de stationnements) ;
- La réalisation de **cheminement doux** ;
- **L'organisation du terrain** prenant en compte les risques naturels contraignant la zone, ainsi qu'une autorisation d'urbanisme déjà délivrée sur le secteur (pour un logement individuel) ;
- La **densité minimale de construction de 30 logements / ha** en cohérence avec le SCoT et le PLH (densité plus importante par rapport à l'autre zone structurante au regard de la proximité avec le centre village, l'école ...) – la densité sera applicable en brute sur le secteur 2 ou sur la totalité de la zone en cas d'opération d'aménagement d'ensemble et en nette sur le secteur 1, compte tenu de sa configuration et contraintes (une densité brute sur le secteur 1 rendrait son aménagement très difficile voire impossible) soit **22 logements minimum à l'échelle de cette opération** ;
- La **mixité des formes urbaines** imposée en cohérence avec les besoins de diversification identifiés sur la commune et le travail mené par ailleurs sur l'OAP sectorielle n°2, et là aussi en cohérence avec le SCoT et le PLH. Ces éléments complètent les objectifs de mixité sociale imposés par le règlement du PLU ;
- Les orientations sur **l'approche gabaritaire, l'intégration** au terrain, l'approche **bioclimatique** ;
- La création d'un espace commun central, agissant **comme un point d'ancrage pour le quartier**. Il permettra de structurer l'aménagement global et facilitera la cohérence entre les différents secteurs ;
- L'approche paysagère sur la question notamment **des perspectives visuelles** et de **l'intégration par le végétal**, cette approche permettant de conserver des **continuités écologiques** à cette échelle, mais aussi la création d'un vaste espace vert qui répond aussi à d'autres considérations (risques) ;
- La préservation **d'éléments du patrimoine** tels qu'un mur en pierre et arbres existants ;
- La prise en compte des **enjeux liés aux risques** avec un rappel au PPRi (zone bleue) mais aussi l'intégration de prescriptions relatives à la donnée EXZEKO, les zones concernées étant en sus l'objet d'un vaste espace vert permettant de gérer ces eaux pluviales ;
- Le détail de la prise en compte des **aménagements de réseaux**, notamment sur la question des eaux pluviales.

Toutes ces prescriptions doivent s'appliquer dans le cadre **d'une opération d'aménagement d'ensemble** ce qui doit permettre un traitement cohérent de l'ensemble de ces sujets.

3.2. La cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD

A travers cette OAP, la commune traduit tout particulièrement **l'orientation n°2 du PADD « Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement villageois »**, et plus spécifiquement l'**objectif « 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 »**, et ses actions.

Cette OAP traduit aussi **les actions suivantes contenues dans plusieurs objectifs de l'orientation 1 du PADD « Assurer un développement maîtrisé et durable »**, et de **l'orientation 2 du PADD « Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement villageois »** notamment ce qui concerne :

- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins du plus grand nombre, en s'intégrant dans les objectifs des documents de rang supérieur (et notamment le PLH) ;
- Prendre en compte les risques et aléas connus, notamment l'aléa feu de forêt et les risques d'inondation à travers le PPRi ;
- Conforter ponctuellement les liaisons douces à l'intérieur du village et des quartiers périphériques (en particulier le secteur de la Candoule), pour améliorer encore un réseau déjà très satisfaisant ;
- Prévoir notamment l'élargissement de la rue des écoles ;
- Assurer le renforcement des capacités de stationnement, notamment : La création d'un parking à proximité de la rue des écoles.

3.3. La complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Cette OAP est surtout mise en place pour assurer, en complément du règlement écrit qui ne bénéficie pas forcément des outils pour le traduire (ou parfois où le rapport de conformité n'est pas souhaité) :

- Une densité minimale sur le foncier ;
- Une mixité des formes urbaines ;
- Un traitement d'ensemble des opérations (en deux secteurs du fait de la configuration du terrain et du permis de construire déjà accordé) ;
- Une organisation des constructions et aménagements sur le terrain afin d'assurer un traitement paysager qualitatif et une meilleure intégration à l'échelle de l'existant.

Ces deux premiers points étaient indispensables au regard des objectifs portés par le PADD.

Elle permet ensuite de traiter de manière plus fine :

- L'accès au foncier ;
- Les déplacements doux ;
- Les espaces publics et espaces verts ;
- Les perspectives paysagères ;
- Le traitement des eaux pluviales ;
- La prise en compte des risques naturels ;
- Le maintien de trame écologiques et éléments patrimoniaux (mur en pierre) ;
- Certains principes de qualité environnementale du bâti.

avec **une approche plus sensible que ne le permet le règlement écrit**, et un dans un rapport de compatibilité.

4. OAP « SECTORIELLE » N°2 – CHEMIN DE CANDOULE – CHEMIN DE SAINT-MAMERT

4.1. Les objectifs de l'OAP et justifications associées

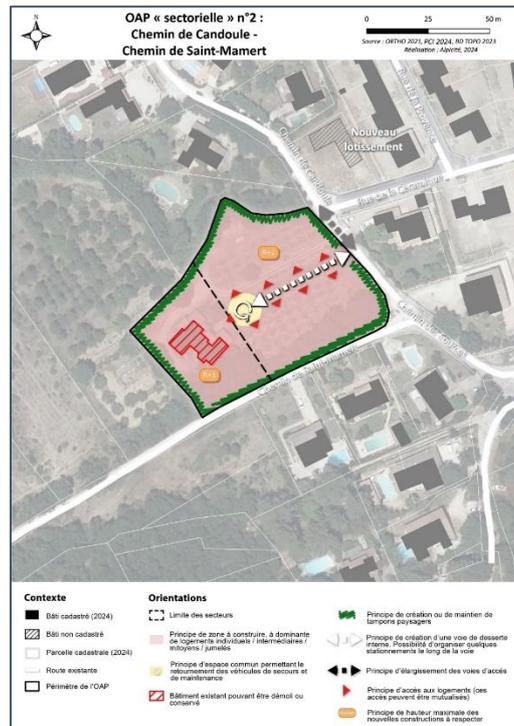


Schéma de principe de l'OAP sectorielle n°2- Chemin de Candoule – Chemin de Saint-Mamert

Objectifs

L'OAP a pour objectif d'accompagner l'urbanisation du second terrain en densification de plus de 2500 m² sur le territoire, à savoir un terrain de type « BiMBY » d'environ 3000 m² et de la maison attenante, qui pourrait éventuellement être démolie pour intégrer un projet d'ensable, ce que l'OAP doit prendre en compte. Elle reste calibrée aux enjeux de ce terrain qui sont moins importants que sur l'OAP « sectorielle » n°1 (surface, éloignement du foncier, ...).

Cet accompagnement doit permettre notamment **d'assurer l'optimisation du foncier dans un contexte de raréfaction du foncier**. Cette approche doit permettre notamment d'être dans **l'esprit des documents de rang supérieur**.

De manière connexe, l'OAP est l'occasion de traiter plus finement certains principes de qualité **paysagère, d'accessibilité au terrain et de sécurisation de cet accès**, de gestion des **eaux pluviales**, de prise en compte des **enjeux écologiques** ...

Justifications

Ces objectifs sont traités à travers le **schéma de principe** associé à des **principes écrits** concernant :

- La desserte et les accès ;
- La densité et les mixités ;
- L'implantation des formes urbaines et des constructions ;

- La prise en compte de la construction existante ;
- Les préconisations paysagères (dont la traduction recoupe les enjeux écologiques) ;
- La prise en compte des risques ;
- Les raccordements aux réseaux.

L'ensemble des objectifs susmentionnés est donc traité.

On notera dans le cadre de cette OAP, pour les points les plus importants :

- Les principes **d'accès aux logements** et de création de **voie de dessert interne** (avec aire de retournement à prévoir) ;
- **L'organisation du terrain** prenant en compte la construction existante. Le secteur 1 pourra être aménagé de manière déconnectée du secteur 2 ou les 2 secteurs pourront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant notamment la démolition du bâti existant ;
- La **densité minimale de construction de 20 logements / ha** en cohérence avec le SCoT et le PLH, mais aussi la densité majorée sur l'OAP n°1, soit **6 logements minimum uniquement sur le secteur 1 et 10 logements potentiellement sur les deux secteurs.**
- La **mixité des formes urbaines** imposée en cohérence avec les besoins de diversification identifiés sur la commune et le travail mené par ailleurs sur l'OAP sectorielle n°1, et là aussi en cohérence avec le SCoT et le PLH. Ces éléments complètent les objectifs de mixité sociale imposés par le règlement du PLU ;
- Les orientations sur **l'approche gabaritaire, l'intégration** au terrain, l'approche **bioclimatique** ;
- La création **d'un espace commun central** qui permettra de structurer l'aménagement global et de favoriser le vivre ensemble ;
- La prise en compte des **enjeux liés aux risques** avec l'intégration de prescriptions relatives à la donnée EXZECO, et au PAC feu de forêt ;
- L'approche paysagère sur la question notamment de **l'intégration par le végétal**, cette approche permettant de conserver des **continuités écologiques** à cette échelle ;
- Le détail de la prise en compte des **aménagements de réseaux**, notamment sur la question des eaux pluviales.

Toutes ces prescriptions doivent s'appliquer dans le cadre **d'une opération d'aménagement d'ensemble** ce qui doit permettre un traitement cohérent de l'ensemble de ces sujets (sur le secteur 1 ou sur les deux secteurs).

4.2. La cohérence de l'OAP avec les orientations et objectifs du PADD

A travers cette OAP, la commune traduit tout particulièrement **l'orientation n°2 du PADD « Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement villageois »**, et plus spécifiquement l'**objectif « 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 »**, et ses actions.

Cette OAP traduit aussi **les actions suivantes contenues dans plusieurs objectifs de l'orientation 1 du PADD « Assurer un développement maîtrisé et durable », et de l'orientation 2 du PADD « Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement villageois »** notamment ce qui concerne :

- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins du plus grand nombre, en s'intégrant dans les objectifs des documents de rang supérieur (et notamment le PLH) ;
- Prendre en compte les risques et aléas connus [...]

- Conforter ponctuellement les liaisons douces à l'intérieur du village et des quartiers périphériques (en particulier le secteur de la Candoule), pour améliorer encore un réseau déjà très satisfaisant.

4.3. La complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Cette OAP est surtout mise en place pour assurer, en complément du règlement écrit qui ne bénéficie pas forcément des outils pour le traduire (ou parfois où le rapport de conformité n'est pas souhaité) :

- Une densité minimale sur le foncier ;
- Une mixité des formes urbaines ;
- Un traitement d'ensemble des opérations ou d'une partie des opérations ;
- Une organisation des constructions et aménagements sur le terrain afin d'assurer un traitement paysager qualitatif et une meilleure intégration à l'échelle de l'existant.

Ces deux premiers points étaient indispensables au regard des objectifs portés par le PADD.

Elle permet ensuite de traiter de manière plus fine :

- L'accès au foncier ;
- Le traitement des eaux pluviales ;
- La prise en compte des risques naturels ;
- Certains principes de qualité environnementale de bâti.

avec **une approche plus sensible que ne le permet le règlement écrit**, et un dans un rapport de compatibilité.





Partie 5 : ADEQUATION ENTRE LES SURFACES CONSTRUCTIBLES ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX



CHAPITRE 12 : RAPPEL DES OBJECTIFS INSCRITS AU PADD

Les actions du PADD en matière de développement démographie et de production de logements associée sont les suivantes :

- Établir un projet de territoire à même d'accueillir une croissance annuelle moyenne de la population de l'ordre de 0,7 % sur les 12 prochaines années, légèrement en dessous des derniers objectifs du PLH mais s'inscrivant dans la logique du SRADET Occitanie ;
- Inscrire cette volonté en cohérence avec l'accueil conséquent de population sur les dernières années, population qui doit pouvoir être bien intégrée à notre village ;
- Intégrer à la fois les besoins d'accueil de nouvelles populations, mais aussi les phénomènes de desserrement des ménages qui sont à l'œuvre sur notre territoire (compensés en général par les nouvelles installations) ;
- Produire ou remettre sur le marché pour cela environ 3 à 4 logements par an en moyenne, soit une quarantaine de logements sur 12 ans ;
- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins du plus grand nombre, en s'intégrant dans les objectifs des documents de rang supérieur (et notamment le PLH).

Les actions du PADD en matière de développement économique sont les suivantes :

- Maintenir la logique de mixité des activités économiques avec l'habitat au sein des secteurs à dominante résidentielle, ceci ayant permis de nombreuses installations au fil des années. Ces possibilités devront être cohérentes avec les nuisances générées, l'accessibilité ... ;
- Tenter par ce biais de renforcer l'offre de proximité au village, en créant par exemple une épicerie ;
- Conforter les activités plus isolées sur le territoire communal, voire répondre à des besoins plus spécifiques ;
- Permettre la réalisation de la carrière en partie est du territoire ;
- Ne pas poser de freins au développement d'une offre touristique sur la commune, notamment en matière d'hébergement.

Les actions du PADD en matière de développement des équipements d'intérêt collectifs, des services publics, et des espaces publics sont les suivantes :

- Conforter ponctuellement les liaisons douces à l'intérieur du village et des quartiers périphériques (en particulier le secteur de la Candoule), pour améliorer encore un réseau déjà très satisfaisant ;
- Prévoir notamment l'élargissement de la rue des écoles ;
- Assurer le renforcement des capacités de stationnement, notamment :
 - o La création d'un parking à proximité de la rue des écoles ;
 - o La création d'un parking le long du chemin du Gajanet (*éventuellement en lien avec le local médical dans une logique de mutualisation*).
- Maintenir a minima les équipements et les espaces publics existants (foyer communal (La Davalade), terrain de sport, aire de jeux, services techniques ...), et en particulier l'école qui est au cœur du projet de village ;
- Envisager la création d'un local médical afin d'offrir ce service de proximité ;

- Réaliser un city stade en entrée de ville à proximité de l'ancienne cave coopérative ;
- Prendre en compte les enjeux de rénovation, notamment de l'école ;
- Améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics existants, dans une optique de meilleure appropriation par la population, mais aussi de mise en valeur du patrimoine. La présence de la voiture pourra y être retravaillée par endroit ;
- Permettre la réalisation d'un espace public de rencontre à proximité du lotissement de la Candoule afin de conforter la cohésion dans ce quartier ;
- Prendre en compte la nouvelle STEU intercommunale, s'assurer des capacités d'entretien et garantir le traitement des eaux usées dans le respect des normes et du zonage d'assainissement.

Les actions du PADD en matière de maîtrise du développement urbain et de modération de la consommation d'espaces et d'artificialisation des sols sont les suivantes :

- Ne proposer aucune extension de l'urbanisation par rapport à l'enveloppe du SCoT actuellement opposable et donc 0 m² de consommation d'espaces supplémentaire pour le logement dans le projet au sens de ce document (hors éventuels coups partis d'urbanisation qui ne pourraient plus être gérés) ;
- Mobiliser moins de 0,5 ha de foncier générant de la consommation d'espaces au sens du SCoT actuellement opposable pour le confortement d'équipements publics (espace public...) ;
- Lutter de ce fait contre l'étalement urbain (potentiel de densification en dents creuses « brut » d'environ 2,43 ha ; et potentiel de densification en BIMBY « brut » d'environ 0,72 ha) ;
- Garantir au sein des opérations urbaines futures, notamment pour le logement, une densité de construction cohérente avec cette démarche d'économie du foncier, et respectueuse de la compatibilité avec les documents de rang supérieur.

CHAPITRE 13 : ESTIMATION DU POTENTIEL MOBILISABLE AU PLU

1. ETUDE DE DENSIFICATION

L'étude de densification et de mutation au sein des espaces urbanisés, réalisée au stade de diagnostic (se reporter à la partie 2, chapitre 7, paragraphe 4 du présent rapport de présentation) fait état **d'un potentiel en « dents creuses » de 2,21 ha et d'un potentiel par découpage parcellaire de 0,72 ha, soit un total de 2,93 ha**. On retrouve des fonciers de taille importante avec une grosse dent creuse de 1,1 ha environ dont une partie est concernée par un permis de construire accordé. On retrouve également un second terrain de 0,3 ha correspondant à un terrain en « BIMBY ». Le reste du foncier est plus morcelé.

En ce qui concerne le potentiel de mutation, un hangar est localisé au sein du centre ancien. Ce potentiel n'a pas été retenu comme mobilisable.

Le potentiel sur le logement vacant est très faible (2,65 % de vacance de plus de 2 ans en 2023 selon les données LOVAC, donnée qui a été retenue, l'INSEE semblant hors de proportion sur le territoire). **Le parc de logement vacant ne permet pas a priori de constituer un potentiel de densification à considérer.**

Un potentiel relativement important existe donc sur la commune en densification, qui doit être pris en compte avant d'envisager toute extension urbaine.

Ce potentiel identifié au stade diagnostic est pleinement conservé au stade projet, puisque que celui-ci n'est pas impacté par des aléas et risques de nature à rendre le terrain inconstructible (le PPRi a été intégré dès le diagnostic/EIE), ou par des prescriptions. On verra néanmoins que ce potentiel est pondéré sur un des fonciers structurants, notamment du fait de la présence de risques.

Les choix politiques réalisés permettent par contre de « flécher » certains de ces terrains vers certaines fonctions ou une dominante de fonctions (habitat, équipements ...).

Ainsi, **ce potentiel de densification de 2,93 ha** est réparti de la manière suivante :

Type de densification		Potentiel brut en « dents creuses » (ha)	Potentiel brut par découpage parcellaire (ha)
Zone du PLU/ Destination prioritaire			
Ua	Habitat		
Ub		1,11	0,72
Ub1		1,03	
Ub1	Equipement (ER)	0,07	
TOTAL		2,21	0,72

Ces éléments sont reportés sur la prochaine cartographie.

Néanmoins, près de la moitié du potentiel identifié est en réalité réparti entre deux fonciers structurants évoqués en introduction, une dent creuse de 1,1 ha et un potentiel de type « BIMBY » d'environ 0,3 ha.

Type de densification		Potentiel brut en « dents creuses » (ha)	Potentiel brut par découpage parcellaire (ha)
Zone du PLU/ Destination prioritaire			
Ub1	Terrain concerné par l'OAP 1	Habitat (hors autorisation d'urbanisme)	0,70
		Autorisation d'urbanisme (habitat)	0,33
		Equipement	0,07
Ub	Terrain concerné par l'OAP 2	Habitat	0,3
TOTAL		1,1	0,3

La constructibilité de ces deux fonciers influence donc très fortement le projet et ceux-ci sont concernés chacun par une OAP « sectorielle ». Or, **l'urbanisation de ces terrains peut présenter différentes variables**, liées à ces OAP, mais aussi à la réalisation ou non du permis de construire actuel sur une partie de l'OAP « sectorielle » n°1, ou encore de la démolition ou non de la construction existante sur le secteur de l'OAP « sectorielle » n°2.

Ainsi, **l'OAP n°1** est divisée en deux secteurs. Le secteur nord (n°1) fait l'objet d'un permis de construire accordé impactant la surface mobilisable. De plus, celui-ci est concerné par une zone bleue du PPRi que l'OAP a prise en compte par une zone inconstructible. Le secteur sud (n°2) accueille quant à lui un emplacement réservé pour l'élargissement de la voirie et la réalisation de places de stationnement. Ce potentiel est comptabilisé comme du potentiel d'équipement et ne participe pas à l'habitat.

Le potentiel sur l'OAP « sectorielle » n°1 peut être mobilisé selon deux scénarios, qui sont impactés notamment par le secteur 1 de cette OAP :

- **Scénario 1** : Le permis de construire est réalisé pour 1 logement, et l'OAP n'influence pas directement la constructibilité du secteur 1 (ou à long terme) ;
- **Scénario 2** : Le permis de construire devient caduc. L'OAP s'applique sur le secteur 1 et protège la zone concernée par le PPRi, en y créant un espace vert. Le reste du foncier du secteur 1 est réintégré dans la création d'habitat, dans le respect des autres principes (densité, typologie de logements ...).

Type de densification		Scénario 1 Potentiel brut (ha)	Scénario 2 Potentiel brut (ha)
Zone du PLU/ Destination prioritaire			
OAP 1	Habitat	0,70	0,85
	Autorisation d'urbanisme (habitat)	0,33	
	Equipement	0,07	0,07
	Espaces verts		0,18
TOTAL		1,1	1,1

L'OAP n°2 est elle aussi divisée en deux secteurs. Le secteur ouest (n°2) est concerné par une habitation existante, tandis que le secteur est (n°1) correspond au jardin de l'habitation (parc planté d'oliviers). Deux scénarios se dégagent :

- **Scénario 1** : l'habitation est conservée et le projet ne se réalise que sur le secteur 1.
- **Scénario 2** : L'habitation existante est démolie, le projet est réalisé sur l'ensemble du secteur d'OAP.

Type de densification		Scénario 1	Scénario 2
Zone du PLU/ Destination prioritaire		Potentiel brut (ha)	Potentiel brut (ha)
OAP 2	Secteur 1	0,3	0,3
	Secteur 2		0,23
TOTAL		0,3	0,53

En dehors de ces terrains structurants et concernés par des OAP, le potentiel mobilisable en densification pour les zones à dominante d'habitat est donc de **1,53 ha** (1,11 ha en dent creuse et 0,42 en découpage parcellaire).

Sur ce potentiel néanmoins, au regard du morcellement, la rétention foncière est à prendre en compte avec un taux de rétention souvent nettement plus élevé pour le « BIMBY ». Ainsi, **l'ensemble du foncier ne sera pas mobilisé à horizon 2037**, échéance du PLU.

La rétention foncière sur le territoire pour les zones à dominante d'habitat (uniquement sur potentiel de densification non structurant) est ainsi estimée à **40 %** pour les dents creuses et à **90 %** pour le découpage parcellaire (BIMBY), qui sur le territoire est assez complexe à mobiliser (forme et taille du foncier, PAC risques ...).

Type de densification	Potentiel en « dents creuses » (ha) après rétention (40 %)	Potentiel par découpage parcellaire (ha) après rétention (90 %)
Ub	0,67	0,05
TOTAL	0,72	

Après prise en compte de la rétention, le **potentiel de densification non structurant** dédié à l'habitat est estimé à **0,72 ha**.

Nb : Aucune rétention n'a été envisagée sur les fonciers structurants du fait de leur rôle dans la diversification des typologies d'habitat notamment, mais cette situation n'est pas à exclure.

Le PLU de Gajan mobilise donc selon les scénarios, à horizon 2037, pour les secteurs à dominante d'habitat en densification :

- Un minimum de 1,87 ha ;
- Un maximum de 2,28 ha.

En considérant **une mobilisation linéaire de ce potentiel sur la période PLU**, cela signifie que le PLU de Gajan mobilise 0,93 à 1,14 ha de potentiel de densification à horizon 6 ans (L151-5, L151-27 du Code de l'urbanisme).

Ce potentiel de densification permet la création de logements telle que détaillée ci-dessous :

OAP :

Type de densification		Scénario 1	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 2
Zone du PLU/ Destination prioritaire		Surface en ha	Logements prévus	Surface en ha	Logements prévus
OAP 1	Habitat	0,70	21	0,85	26
	Autorisation d'urbanisme (habitat)	0,33	1		
Sous total OAP 1		1,03	22	0,85	26
OAP 2	Habitat	0,3	6	0,53	10
Sous total OAP 2		0,3	6	0,53	10
TOTAL		1,4	28	1,63	36

28 à 36 logements seront réalisés à travers les secteurs d'OAP « sectorielle » mis en œuvre dans le PLU.

Potentiel de densification :

Zone du PLU/ Destination prioritaire	Type de densification	Potentiel en « dents creuses » (ha) après rétention (40 %)	Potentiel par découpage parcellaire (ha) après rétention (90 %)	Logements prévus
	Ub	0,67	0,05	14

Ce potentiel cumulé représente donc de **42 à 50 logements**.

Néanmoins, ces zones Ub (en zone Ub1 une densité de logements devra être obligatoirement respectée), permettent aussi d'accueillir des activités économiques en mixité. Une partie du potentiel pourrait être mobilisé par ces activités, faisant diminuer le volume de logements créés. Ainsi, au regard des activités déjà présentes sur la commune dans le tissu économique, et du nombre d'établissements et d'entreprises créés chaque année (données INSEE), le fait qu'une partie des terrains dédiés prioritairement à l'habitat soit finalement dédié à de l'activité pourrait faire baisser ce potentiel de **4 à 6 logements, soit un potentiel réel de l'ordre de 36 à 46 logements**.

Cela permet d'ailleurs de noter que si **aucun potentiel spécifique à vocation économique n'a été identifié ou projeté, l'ensemble du potentiel évoqué en zone Ub/Ub1** (avec ou sans rétention), **permet de répondre au projet de territoire pour le développement économique**, où cette volonté de mixité est clairement mise en avant (cela pourrait aussi être le cas en changement de destination très ponctuel par exemple).

Enfin, le potentiel pour **les équipements publics** (stationnements), évoqué dans le premier tableau, reste constant dans cette analyse puisque qu'on considère que les projets publics seront menés à bien (ce qui est notamment traduit par un emplacement réservé).

Concernant la densité de construction pour l'habitat, sur les secteurs structurants la densité minimale est assurée par les OAP, avec la variante liée au permis déjà accordé sur le secteur 1 de l'OAP « sectorielle » n°1.

Avec une densité minimale de 30 logements / ha sur les parties réellement constructibles de l'OAP « sectorielle » n°1, et 20 logements / ha sur l'OAP « sectorielle » n°2, cela permet d'atteindre une densité moyenne sur les secteurs structurants de :

- **28 logements / ha** dans le cas le plus favorable de l'application de l'OAP sur l'ensemble de l'OAP « sectorielle » n°1, et urbanisation uniquement du secteur 1 de l'OAP « sectorielle » n°2 ;
- **26 logements / ha** dans le cas favorable de l'application de l'OAP sur l'ensemble de l'OAP « sectorielle » n°1, et urbanisation des deux secteurs de l'OAP « sectorielle » n°2 ;
- **21 logements / ha** dans le cas défavorable de la réalisation du permis de construire déjà accordé sur le secteur 1 de l'OAP « sectorielle » n°1 et de l'urbanisation uniquement du secteur 1 de l'OAP « sectorielle » n°2 ;
- **20 à 21 logements / ha** dans le cas le plus défavorable de la réalisation du permis de construire déjà accordé sur le secteur 1 de l'OAP « sectorielle » n°1 et de l'urbanisation des deux secteurs de l'OAP « sectorielle » n°2.

Dans ces deux derniers cas, la commune est tenue par le coup parti d'urbanisation et ne peut de toute façon **pas faire mieux sur ce foncier** (3 logements / ha), mais **assure toujours plus de 25 logements / ha en moyenne sur les terrains structurants qui peuvent être maîtrisés**.

Enfin, **sur les terrains dilués**, la densité envisagée est de l'ordre de **20 à 21 logements par ha** (14 logements sur 0,67 ha), ce qui est cohérent avec l'absence d'outils et le découpage actuel des terrains.

2. EXTENSION DE L'URBANISATION

2.1. Pour l'habitat

La démonstration ci-dessus permet de mettre en avant un potentiel de densification permettant la création de 36 à 46 logements sur la période d'application du PLU, dans le respect des densités prévues par le PADD (qui sollicite une gestion économe de foncier dans le respect des documents de rang supérieur – voir justification de la compatibilité avec le PLH notamment).

Ce potentiel permet globalement d'atteindre les objectifs fixés par le PADD en matière de production de logements, soit 3 à 4 logements par an sur 12 ans (soit 36 à 48), et il n'y avait pas en soi de nécessité de réaliser d'extension urbaine.

Cependant, 2 autorisations d'urbanisme accordées cristallisent les droits pour plusieurs années et génèrent **des coups partis d'urbanisation que la commune n'est plus en mesure de gérer** (les travaux venaient de débiter au moment de l'arrêt du PLU sur l'un des fonciers).

Ces 2 autorisations (DP division) mobilisent **0,42 ha et prévoient la réalisation de 6 logements.**

Ainsi, le total de logements pouvant être produit par le PLU est de **42 à 52 logements**, ce qui reste totalement cohérent avec le PADD, le scénario maximum étant peu probable au regard du nombre de variables. **La commune n'avait de toute façon aucune capacité à réduire son volume de densification, ou à supprimer ces autorisations.**

Ces coups partis d'urbanisation, constituent la seule extension pour l'habitat du PLU révisé.

Enfin, rappelons que **le secteur 2 de la zone Ub1 représente à lui seul la production de 21 logements sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit près de la moitié de la production identifiée.** Si au regard de l'ambition communale pour la diversification des formes de logements ce terrain est prioritaire et que son urbanisation n'a donc pas été pondérée (rétention ...), il se pourrait aussi que le foncier soit bloqué ce qui entrainerait un fort déficit par rapport à l'ambition communale. Ce volume théorique en tranche haute permet aussi d'envisager une certaine marge de manœuvre par rapport au blocage de ce foncier.

2.2. Pour les équipements publics

Aucun potentiel de densification n'a été fléché pour la réalisation d'un équipement public **hormis l'élargissement de la rue des écoles et la réalisation de places de stationnement** (au sein de l'OAP n°1, et objet d'un emplacement réservé – 0,07 ha).

Les équipements présents dans l'enveloppe urbaine peuvent être confortés, rénovés et entretenus. Certains font l'objet de zones dédiées. Toutefois, l'ensemble des zones urbaines permettent la réalisation d'équipements publics. **Ce potentiel de densification et plus généralement d'entretien et de renforcement de l'existant permettra de répondre à la plupart des objectifs du PADD**, notamment :

- Le maintien des équipements existants en particulier l'école (y compris rénovation) ;
- La création d'un local médical (emplacement réservé + terrain communal) ;
- La qualité des espaces publics ;
- Les objectifs liés aux mobilités.

Ce potentiel de densification reste insuffisant néanmoins pour répondre à plusieurs objectifs du PADD concernant les équipements publics. Des extensions de l'urbanisation ont donc été envisagées pour cela avec :

- **La création d'un city stade et/ou d'équipements sportifs**, sur une superficie de 0,10 ha. Ce projet est traduit par la mise en place d'une zone Uep2 au PLU sur un terrain communal. La localisation de ce projet, en extension de l'urbanisation, s'explique par sa proximité avec les équipements sportifs actuels (stade, terrain de basket), et la

situation du foncier légèrement à l'écart des secteurs habités (prise en compte du bruit qui peut être généré par un tel équipement), tout en restant proche du village et des secteurs périphériques. L'amélioration des déplacements piétons vers cet espace sera néanmoins un enjeu ;

- **La création d'un espace public à proximité du nouveau lotissement de la Candoule**, sur une superficie de 0,21 ha. Celui-ci est classé en Uep au PLU afin de favoriser le vivre ensemble sur ce quartier (jeux pour enfants, espaces verts, bancs, tables de pique-nique ...) et requalifier un espace aujourd'hui dégradé en continuité du bassin de rétention..

Nb : une consommation d'espaces pour des équipements publics avait déjà été réalisée pour la création de la nouvelle STEU (l'objectif de prise en compte de cette nouvelle station d'épuration est bien inscrit dans le PADD).

2.3. Pour l'économie

Le PADD avait inscrit un objectif de **développement économique en mixité fonctionnelle** dans l'enveloppe urbaine et donc en densification (voire en mutation), ce qui a bien été développée dans le potentiel de densification.

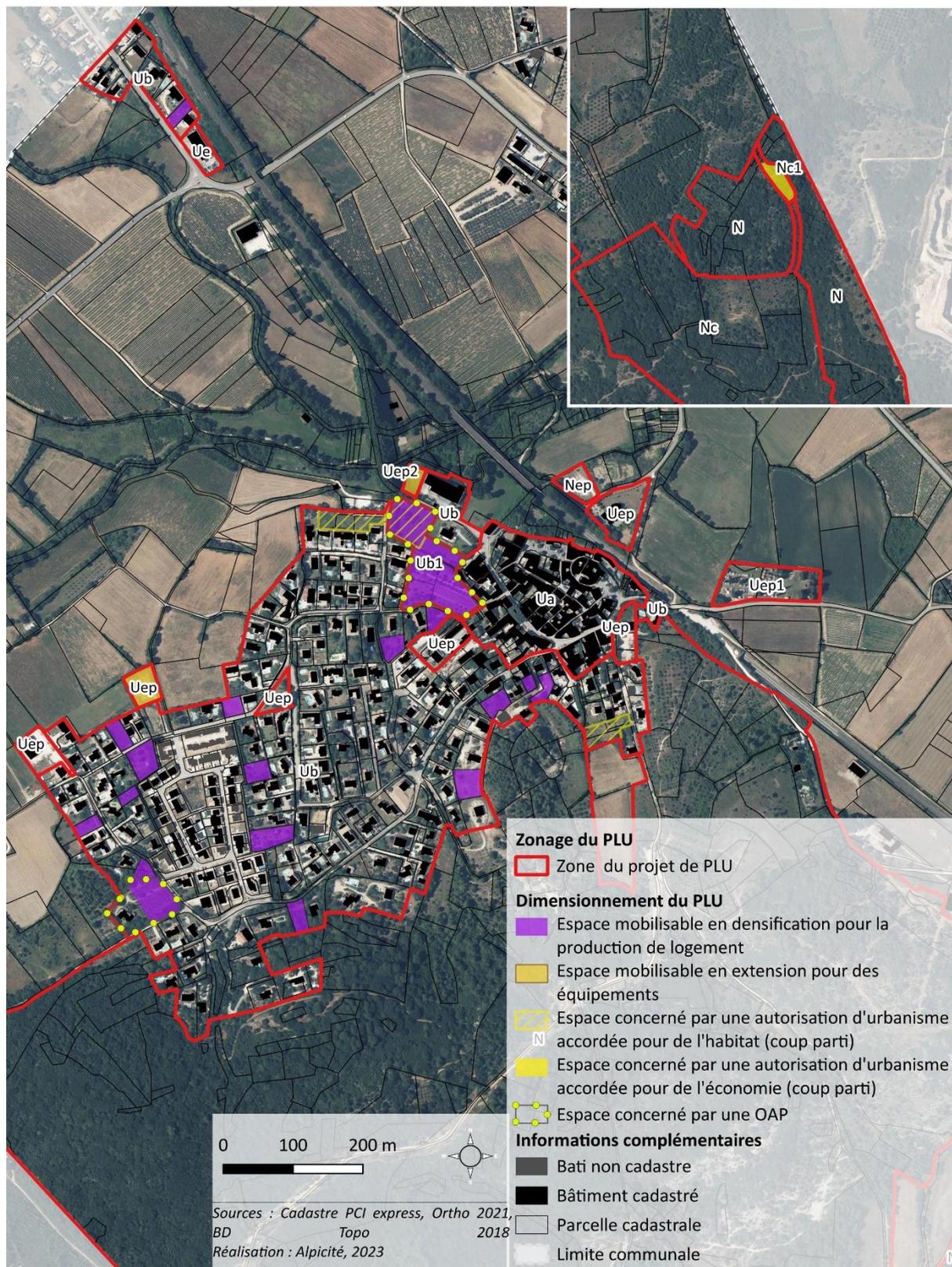
Par ailleurs, un des objectifs concerne **la réalisation d'une carrière** (déjà inscrite dans le PLU actuel). Dans ce cadre, un permis de construire a été accordé pour la réalisation des bureaux liés au projet de carrière. Celui-ci cristallise les droits pour plusieurs années et constitue un coup parti d'urbanisation. Le PLU n'a pas capacité à gérer cette autorisation qui concerne 0,24 ha. Elle a donc été intégrée. La possibilité de réaliser une carrière est également maintenue (ceci n'a pas vocation à générer de la consommation d'espaces au sens de la loi en cas de remise en état).

Enfin, un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées** est créé pour le confortement d'une activité existante (création d'un entrepôt de stockage de matériel artisanal), sur 0,6 ha. Ce STECAL s'inscrit entre plusieurs habitations formant un petit hameau isolé. Il ne déclenche pas en ce sens de consommation d'espaces, le STECAL étant dimensionné pour laisser plusieurs possibilités d'implantation, mais la taille d'un bâtiment y étant très maîtrisée. Cela permet de répondre à l'ambition du PADD de « **Conforter les activités plus isolées sur le territoire communal, voire répondre à des besoins plus spécifiques** ».

-

Cette analyse est résumée sur les cartes suivantes. Attention, la rétention n'est pas prise en compte sur ces cartes.

Etude du potentiel mobilisable dans le PLU de Gajan



CHAPITRE 14 : ADEQUATION ENTRE LES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE POPULATION ET LE POTENTIEL MOBILISABLE DESTINE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

1. OBJECTIFS D'ACCUEIL DE POPULATION

La municipalité souhaite à travers le PLU assurer un certain dynamisme à la commune en matière de croissance démographique, permettant de renouveler les populations, d'accueillir des actifs, de maintenir l'école et plus généralement les équipements, alors qu'un certain déclin s'était installé entre 2011 et 2016, avant de connaître une relance constante et assez importante, relance encore largement renforcée par la création du lotissement de la Candoule et qui n'apparaît pas dans les données INSEE 2021.

Elle envisage, pour les 12 années à venir (2025 / 2037), une **croissance démographique d'environ 0,7 % par an** ce qui représente environ 75 habitants supplémentaires sur cette période et un total d'environ 925 habitants en 2037.

Ce calcul s'appuie sur une base de **population en 2025 de 850 habitants**, en considérant que depuis 2021 (dernières données de l'INSEE), la population a augmenté notamment en lien avec le lotissement de la Candoule (69 logements, 15 LLS – réalisé en 2021 et 2023), lotissement qui a pu apporter entre 170 et 200 habitants, avec des logements propres à accueillir essentiellement des familles avec ou sans enfants (pas de petits logements, ou de logements dédiés à des populations spécifiques (sénior ...)).

Ce taux de croissance est assez cohérent avec les tendances récentes, notamment les périodes 90/99 et 2015/21, même si le lotissement de la Candoule va fortement faire augmenter cette croissance pour la période 2021/2025.

Surtout ce taux de croissance s'inscrit dans la volonté des élus d'élaborer leur PLU dans le respect des documents de rang supérieur comme le prévoit la loi, avec un PLU qui va néanmoins dépasser la période d'application du SCoT (2030).

Ainsi, plusieurs scénarios ont été étudiés dans ce cadre avant d'arrêter ce choix à 0,7 % :

- Prolonger une croissance sur la base du SCoT à savoir un TCAM de 1 % ;
- Prolonger une croissance sur la base du PLH à savoir un TCAM de 0,8 % ;
- Prolonger une croissance sur la base du SRADDET à savoir 0,5 %.

Le choix retenu a été de s'inscrire dans une croissance légèrement en dessous de la base du PLH, à 0,7 %.

L'évolution démographique est simulée ci-dessous :

Projection de croissance sur la base du TCAM du SCoT – 1 % (scénario non retenu) :

	INSEE	Population estimée 2025 sur la base la production de logements récente	Période d'application d'un TCAM de 1 %						Variation pop (2025 à 2037)
Période	2021	2025	2026	2027	2028 à 2034	2035	2036	2037	
Pop	727	850	859	867	→	939	948	958	+ 108

Projection de croissance sur la base du TCAM du PLH – 0,8 % (scénario non retenu) :

	INSEE	Population estimée 2025 sur la base la production de logements récente	Période d'application d'un TCAM de 1 %						Variation pop
--	-------	--	--	--	--	--	--	--	---------------

Période	2021	2025	2026	2027	2028 à 2034	2035	2036	2037	(2025 à 2037)
Pop	727	850	857	864	→	921	928	935	+ 85

Projection de croissance sur la base du TCAM du SRADDET – 0,5 % (scénario non retenu) :

	INSEE	Population estimée 2025 sur la base la production de logements récente	Période d'application d'un TCAM de 0,5 %						Variation pop (2025 à 2037)
Période	2021	2025	2026	2027	2028 à 2034	2035	2036	2037	
Pop	727	850	854	859	→	893	898	902	+ 52

Projection de croissance sur une base d'un TCAM légèrement inférieure au PLH du fait de la croissance récente – 0,7 % (scénario retenu) :

	INSEE	Population estimée 2025 sur la base la production de logements récente	Période d'application d'un TCAM de 0,7 %						Variation pop (2025 à 2037)
Période	2021	2025	2026	2027	2028 à 2034	2035	2036	2037	
Pop	727	850	856	862	→	911	918	924	+ 74

La poursuite du SCoT à horizon 2037 a été envisagée dans un premier temps, puis écartée afin de se donner plus de chance d'être compatible avec les documents révisés / mis à jour dans le cadre de l'échéancier loi climat et résilience. Il semblait aussi important d'avoir une approche maîtrisée après l'accueil de population récent afin d'absorber cette croissance et d'accueillir convenablement ces populations sur le territoire.

Le respect du taux de croissance SRADDET à partir de 2025 a été assez vite écarté, cette option étant trop peu dynamique aux yeux des élus afin d'alimenter le territoire de manière régulière sur 12 ans (4,3 habitants / an, soit 1 à 2 ménages seulement).

Le chiffre retenu par le PLH, à savoir 0,8 % a été également envisagée, puis au vue de la croissance récente notamment liée au lotissement de Candoule, le choix fait a été de s'inscrire dans une croissance légèrement en dessous.

Ainsi, le chiffre retenu, à savoir 0,7 % a semblé l'option la plus équilibrée et donc à même de répondre à l'ensemble des enjeux, permettant de commencer à se projeter sur des taux de croissance plus faibles à long terme ce qui devra peut-être être envisagé à l'avenir (dans le cadre du futur SCoT qui traduira le futur SRADDET par exemple), l'accueil de 75 habitants sur 12 ans étant équivalent à un peu plus de 6 habitants par an, soit 2 familles.

Ce choix maîtrisé est aussi **cohérent avec le desserrement des ménages** qui devrait être encore à l'œuvre dans le parc existant, comme a pu le montrer la période de déclin, où ce desserrement n'avait pas été compensé par les nouveaux logements, **dans un contexte de croissance plus maîtrisée et de diversification des formes de logements qui pourraient ne pas accueillir uniquement des familles.**

Cette augmentation de la population entraîne des besoins supplémentaires en matière de logements.

2. PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Pour répondre à l'ambition d'accueil de population mentionnée et justifiée ci-dessus, la collectivité **envisage la création d'environ 3 à 4 logements par an soit une quarantaine de logements sur 12 ans**, cette production intégrant :

- La prise en compte du desserrement des ménages ;
- La vacance faible et qui ne peut pas servir de levier pour l'accueil de population (données INSEE mise en parallèle des données LOVAC – voir diagnostic territorial) ;
- La variation extrêmement faible et irrégulière du nombre de résidences secondaires depuis 10 ans (entre 16, 22 puis 14), et qui ne représente donc pas une dynamique structurante à prendre en compte (à la hausse ou à la baisse) ;

- Un renouvellement urbain, des changements de destination, une création de logements par vente à la découpe ... quasi inexistants, et là aussi qui ne peut pas être intégrés de manière structurante.

Les hypothèses suivantes ont ainsi été retenues pour les 12 prochaines années :

- **Environ 10 à 12 logements principaux vont devoir être créés** pour prendre en compte les besoins liés au **desserrement des ménages**.

Ce chiffre s'appuie sur une estimation de la taille des ménages en **2025 suite à l'urbanisation récente de 2,5 personnes par ménage**. En effet, le lotissement de la Candoule accueille essentiellement des familles, avec ou sans enfants, et la commune affichait encore une taille des ménages de 2,61 en 2010 avant de tomber à 2,38 faute de renouvellement en 2015.

On peut anticiper sur la période PLU une baisse de cette taille des ménages autour de 2,42 du fait d'un accueil de population maîtrisé, mais aussi de la typologie de logement qui va être moins propice à un accueil systématique de familles. La baisse sera néanmoins moins marquée qu'entre 2010 et 2015 avec les apports réguliers de population.

Cette baisse de 2,5 à 2,42 personnes par ménage génère donc le besoin de logements évoqué en introduction, afin de maintenir la même population ($850 \text{ hab} / 2,5 = 340$; $850 \text{ hab} / 2,42 = 351 \rightarrow 351 - 340 = 11$).

- **Environ 30 à 32 logements principaux vont être nécessaires pour accueillir l'augmentation de la population (75)** sur la base d'une taille de ménage autour de 2,42 expliquée ci-dessus ;
- **La vacance ou le renouvellement urbain etc. ne participent pas d'une érosion du parc de logements existants, ou d'une création de logements** (ou variations qui ne sont pas de nature à remettre en cause le projet) ;
- **De la même manière, aucun logement** secondaire n'est créé et à l'inverse **aucune érosion du parc** envisagée (ou variation qui n'est pas de nature à remettre en cause le projet) ;

Ces projections représentent bien un besoin de 3 à 4 logements par an pour les 12 prochaines années soit une quarantaine de logements, dont l'origine au regard de la disponibilité dans le parc existant, va être uniquement du logement neuf.

3. ESTIMATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AVEC LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Le potentiel de création de logement en densification, après application du projet de territoire et prise en compte de la rétention foncière et de la mixité fonctionnelle potentielle a été estimé à **36 à 46 logements**, uniquement sur des dents creuses et des découpages parcellaires (« BIMBY »).

La capacité d'aménager et de construire mobilisée dans les espaces urbanisés étaient donc globalement suffisante pour répondre au nombre de logements à créer à horizon 2037.

Néanmoins, deux autorisations d'urbanisme (DP division) sont accordées en extension de l'urbanisation (dont une dont les travaux commençaient au moment de l'arrêt du PLU). Ces deux autorisations prévoient la création de 6 logements au total, qui viennent donc conforter le potentiel susmentionné, soit **42 à 52 logements**.

Ce total reste donc cohérent avec les objectifs fixés en matière de production de logements à horizon 2037, plutôt dans une tranche haute, et permettant de mieux répondre à certaines variables (voire notamment partie précédente).

La commune n'avait de toute façon ni capacité à diminuer le potentiel de densification, ni capacité à retirer ces autorisations.

CHAPITRE 15 : MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU PLU

1. RAPPEL DE LA REGLEMENTATION

Pour rappel, le PLU de la commune doit démontrer qu'il **modère sa consommation d'espaces au regard du SCoT Sud Gard (horizon 2030)**, celui-ci intégrant les lois ENE et ALUR et s'imposant à l'application directe de la loi climat et résilience (mais aussi du SRADDET Occitanie) jusqu'à la révision / mise en compatibilité du SCoT, qui fera suite normalement à la mise en compatibilité du SRADDET.

Cette consommation d'espaces est **également pour la partie habitat traduite dans le PLH**, dont la temporalité est encore différente (prorogé 2026).

La compatibilité sur la question de la consommation d'espaces sera donc analysée à la lumière de ces documents, avec une projection au-delà de 2030, qui aujourd'hui est complexe en l'absence de SRADDET intégrateur de la loi climat. On s'appuiera donc sur **une projection des documents actuels**, cette répartition semblant la plus pertinente à l'instant « t », alors que le PLU au regard des procédures en cours ne devrait jamais être amené à intégrer directement la loi (mais bien à travers la répartition et les choix des documents intégrateurs que sont le SRADDET, le SCoT et le PLH).

Le PLU pourra ensuite être mis en compatibilité si nécessaire avec les documents de rang supérieur, dans les délais prévus par la loi.

2. RAPPEL DE LA METHODE DE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

La méthodologie d'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est détaillée dans la partie 3, chapitre 7, paragraphe 4 du présent rapport de présentation.

Elle est donc pour rappel établie par le SCoT Sud Gard, qui au regard du rappel à la réglementation ci-dessus, et qui plus est en l'absence d'incohérence fondamentale a priori avec les évolutions réglementaires postérieures à ce document, est appliquée dans la révision générale.

Son fondement principal est de ne considérer comme **consommation d'espaces que les terrains mobilisés en extension urbaine, c'est-à-dire à l'extérieur de l'enveloppe urbaine définie à partir de la période d'application du SCoT (2018)**.

Le potentiel de densification, bien que répondant à des besoins fonciers, **ne génère donc jamais de consommation d'espaces** au sens de la présente révision générale.

Par ailleurs, le SCoT étant applicable avec une période de référence débutant en 2018, **le PLU révisé a « subi » des consommations d'espaces déjà réalisés**. Ces consommations seront rappelées, mais elles ne participent souvent pas directement du projet et **le PLU intégrera aussi le fait qu'il se projette sur une temporalité différente de ce document (2030 pour le SCoT, 2037 pour le PLU)**.

Autre point important, ce SCoT **répartit les possibilités de consommation d'espaces par territoire** (le PLH prenant le relais pour une application à la commune concernant le volet habitat), mais aussi **par typologie de consommation d'espaces** (dominante d'habitat, équipements publics de différents niveaux, développement économique « pur ») ...

Enfin, le SCoT **ne différencie pas dans les volumes accordés le caractère agricole, naturel ou forestier des terrains consommés.**

3. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS MOBILISABLE AU PLU

Au regard de la méthodologie retenue, et dans la continuité des analyses précédentes, **seuls les terrains « mobilisés » en extension de l'urbanisation vont donc être considérés comme de la consommation d'espaces dans le cadre du PLU révisé.**

Cette consommation d'espaces pour le projet de PLU est la suivante :

Destination prioritaire		Consommation d'espaces (ha)
Zone du PLU / Outils		
Ub	Habitat (coups partis)	0,42
<i>Sous-total habitat</i>		<i>0,42</i>
Uep	Equipements publics	0,21
Uep2		0,10
<i>Sous-total équipements publics</i>		<i>0,31</i>
Nc1	Economie (bureaux carrière)	0,24
<i>Sous-total économie</i>		<i>0,24</i>
TOTAL		0,97

Aucune rétention foncière n'a été envisagée sur ces terrains au regard des justifications développées précédemment.

Le projet de PLU prévoit donc une **consommation d'espaces d'environ 0,97 ha.**

Néanmoins, il est important de noter que **la consommation d'espaces pour l'habitat et l'économie** est dû à des autorisations d'urbanisme accordée, **cette consommation d'espaces ne pouvant donc être maîtrisée par le projet.**

La consommation d'espaces **pour ce qui pourrait être réellement être encore géré par la collectivité** est donc de **0,31 ha, uniquement pour des équipements publics.**

Ces éléments correspondent pleinement aux objectifs du PADD, à savoir ne réaliser **aucune consommation d'espaces supplémentaire (0 m²)** par rapport aux coups partis d'urbanisation pour le volet habitat ; et consommer **moins de 0,5 ha hors coups partis d'urbanisation** pour le volet équipements publics.

Aucune consommation d'espaces à vocation économique n'est réalisée en dehors des coups partis d'urbanisation.

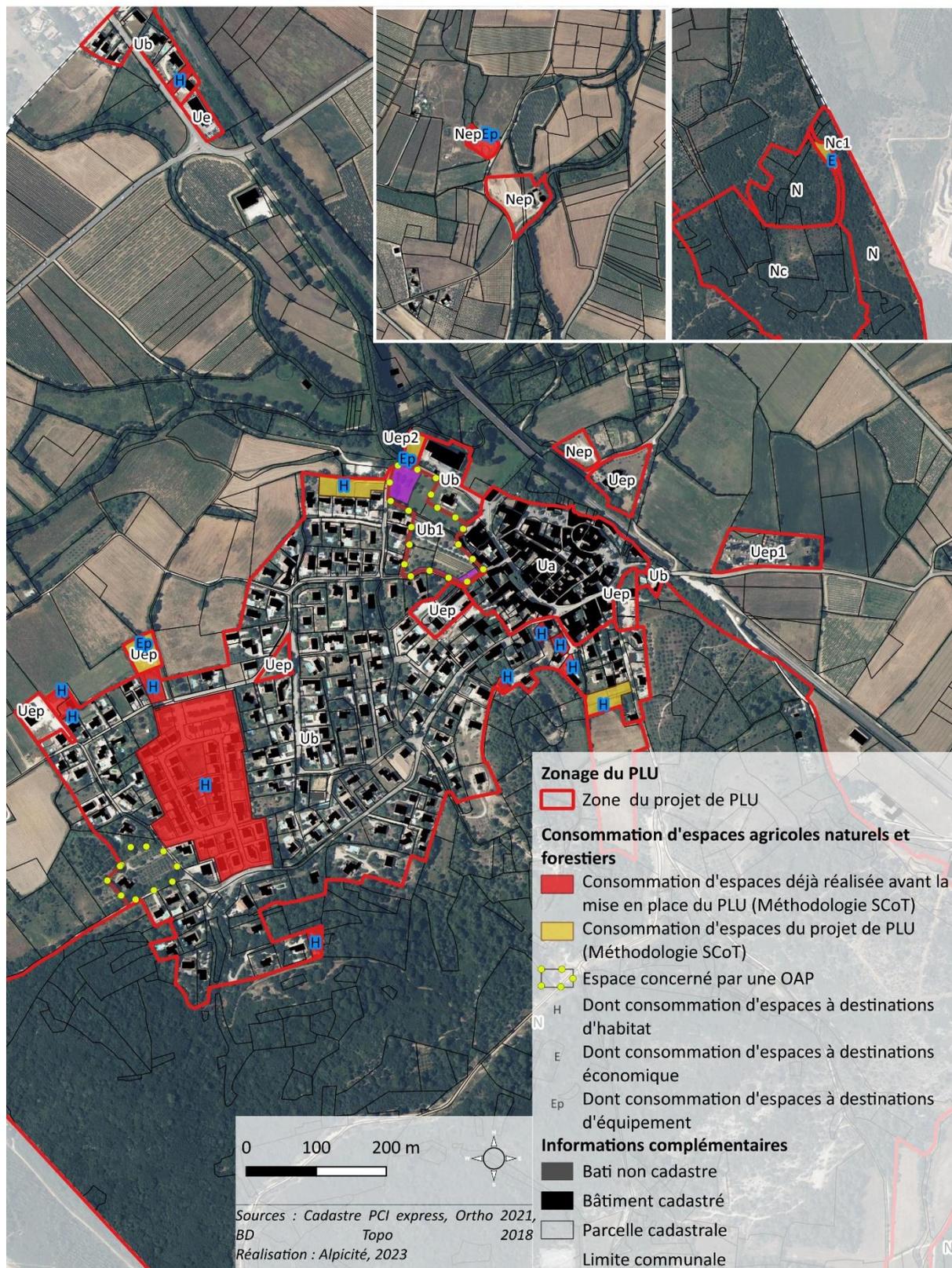
Par ailleurs, et depuis 2018 qui constitue le début de la période de référence du SCoT ont été consommés :

- Pour des secteurs à **dominante d'habitat : 3,86 ha ;**
- Pour le **développement économique : Aucune consommation d'espaces ;**
- **Pour les équipements publics : 0,42 ha (correspondant à la STEU).**

Depuis 2019 qui constitue le début de la période de référence du PLH **3,76 ha** ont été consommés.

Ces éléments sont cartographiés à la page suivante :

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le PLU de Gajan



Or, le SCoT (et le PLH pour l'habitat), prévoit sur la commune :

- Pour les secteurs **à dominante d'habitat** : légèrement plus de **0,1 ha / an** soit 1,4 ha sur la période SCoT et 0,6 ha sur la période PLH avant prorogation ;

- Pour le **développement économique** : **Aucune consommation d'espaces** ;
- **Pour les équipements publics** : Un **prorata de 110 ha** pour les « équipements d'intérêt communal ou de quartier » sur l'ensemble des communes.

Ainsi :

- **Pour les secteurs à dominante d'habitat**, la surface déjà consommée depuis 2018 et 2019 était supérieure à ce que permettait le SCoT et le PLH. Le projet de PLU prévoit encore deux petits secteurs d'extension **portant le total à 4,28 ha à horizon 2037, mais ces extensions ne pouvaient être maîtrisées** puisque l'objet de DP divisions en cours de validité (terrain divisé dans un cas et travaux qui viennent de commencer au moment de l'arrêt du PLU dans l'autre cas). **Le choix de la collectivité a donc été d'inscrire 0 m² supplémentaire** pour ne pas encore aggraver la situation, **ce qui était le mieux qui puisse être fait au regard de la situation héritée** (des extensions ont d'ailleurs été retirées par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018)). Néanmoins, on notera que **sur la période PLU révisé** à proprement parler, soit sur 12 ans (2025/2037), **cette consommation est nettement inférieure au rythme de 0,1 ha / an (0,035 ha/an) ce qui montre la volonté de la commune sur ce sujet**. Par ailleurs, sur la période 2018 / 2037 (soit depuis le SCoT jusqu'à la fin du PLU, soit 19 ans) la moyenne de consommation est portée à 0,23 ha / an ;
- **Pour les secteurs d'équipements publics**, 0,42 ha avait déjà été consommés pour le projet de STEU, projet indispensable pour la commune et plusieurs communes voisines et d'intérêt général. Avec la consommation supplémentaire prévue par le projet de PLU pour répondre notamment à deux objectifs du PADD qui vont favoriser le vivre ensemble, la consommation d'espaces pour les équipements est portée à 0,73 ha de 2018 à 2037 (les équipements pourraient être réalisés avant 2030 (échéance SCoT mais ceci n'est pas acquis). Le SCoT prévoit des surfaces à l'échelle du territoire selon trois niveaux d'équipements. Au niveau des « équipements d'intérêt communal ou de quartier » (le plus faible), 110 ha sont à répartir sur 80 communes, dont 49 villes et villages et 12 villes et villages desservis), soit **1,3 ha par commune pour un ratio simple mais qui n'a pas de valeur opposable** (alors que les pôles structurants peuvent bénéficier d'une consommation d'espaces pour d'autres types d'équipements, et que le potentiel en renouvellement urbain ou en mixité fonctionnelle y est souvent bien plus important – la STEU pourrait d'ailleurs potentiellement être comptabilisée dans un au niveau d'équipements). **Le PLU révisé prévoit 0,73 ha de consommation d'espaces pour les équipements**, totalement cohérent avec ce chiffre et la logique générale, pour des besoins avérés, et cela à horizon 2037 donc au-delà de la période SCoT initiale. Bien que le SCoT ne prévoient pas de vase communicant entre les typologies de consommation d'espaces, **cela affirme les intentions de la commune en matière de maîtrise de sa consommation d'espaces** dans le cadre plus large des évolutions réglementaires récentes (objectif ZAN 2050 ...).
- **Pour les secteurs à dominante économique**, la situation héritée prévoit une consommation d'espace sur le volet économique, mais sur le cas spécifique de locaux liés à la création d'une carrière, qui n'est pas vraiment un cas prévu par le SCoT (qui oriente plutôt la création de zones commerciales ou artisanales). Il faudra d'ailleurs valider dans le cadre éventuel de l'étude d'impact du projet de carrière s'il n'est pas prévu un démantèlement de ces locaux à termes. Afin de ne pas « cacher » de surfaces, le PLU intègre donc la consommation d'espaces générée par ces bureaux, **soit 0,24 ha en zone Nc1**, qui ne pouvaient plus être gérés par la collectivité quoiqu'il arrive et qui donc ne remettent pas en cause la compatibilité avec le SCoT. Aucune autre consommation d'espaces économique « pure » n'est prévue sur le territoire en cohérence avec le PADD.

Le PLU révisé modère bien sa consommation d'espaces au regard du cadre réglementaire applicable, de la méthodologie retenue, et des coups partis d'urbanisation, en ne mobilisant aucune consommation d'espace supplémentaire et/ou en s'inscrivant dans les objectifs du SCoT et du PLH (temporalité ou rythme) selon les possibilités, le tout en totale adéquation avec

les besoins du projet et en diminuant les possibilités par rapport au PLU de 2013 (modifiée en 2018).

Le PLU sera mis en compatibilité si nécessaire dans les prochaines années comme le prévoit la loi et une fois les documents intégrateurs eux aussi révisés / modifiés / mis en compatibilité.

CHAPITRE 16 : COMPARAISON ENTRE LE PLU DE 2013 (MODIFIÉ EN 2018) ET LE PLU REVISÉ

Le tableau suivant compare les types de zones du PLU de 2013 (modifié en 2018) et leurs surfaces, avec les types de zones du PLU révisé et leurs surfaces. Il ne propose pas de correspondance directe entre une ancienne zone et son classement au PLU révisé (par exemple zone 2AU → Ub), mais met en parallèle au mieux des zonages ayant la même finalité (zone centre village Ua, zone périphérique Ub, zone d'équipements Uep ...).

Type de zone	Zonage du PLU de 2013 (modifié en 2018)	Surface (ha) du PLU de 2013 (modifié en 2018)	Sous-zone	Surface (ha)
Zone urbaine (U)	UA	5,92	Ua	3,75
	UB	4,53	Ub	30,24
	UC	16,62	Ub1	1,12
	UD	5,78	Ue	0,21
	UD1	1,41	Uep	1,73
	Uep	0,49	Uep1	0,73
	Uepr	0,21	Uep2	0,10
	Sous-total	34,96	Sous-total	37,88
Zone à urbaniser (AU)	2AU	3,08		
	2AUa	0,67		
	3AU	0,99		
	Sous-total	4,74	Sous-total	
Zone agricole (A)	A	527,90	A	8,47
	A1	84,56	Aa	0,63
			Ac	1,10
			Ap	573,15
	Sous-total	612,48	Sous-total	583,34
Zone naturelle (N)	N	435,45	N	450,59
	Na	1,55	Nc	20,54
	Nj	5,64	Nc1	0,28
			Nep	2,17
	Sous-total	442,64	Sous-total	473,58
TOTAL		1094,81	-	1094,81

Ces éléments peuvent être synthétisés de la manière suivante :

Type de zone	Surface (ha) du PLU de 2013 (modifié en 2018)	PLU révisé	Différence
	Surface (ha)		
Total zone U	34,96	37,88	+ 2,92
Total zone AU	4,74	0,00	- 4,74
Total zone A	612,48	583,34	- 29,14
Total zone N	442,64	473,58	+ 30,94
TOTAL	1094,81	1094,81	0

Au-delà de ces grands équilibres, il est aussi intéressant de comparer les surfaces de zones U et AU qui ont été reclassées en zones A et N du PLU révisé, et vice versa. Ainsi :

- 3,01 ha de zones U et AU du PLU de 2013 (modifié en 2018) ont été reclassées vers des zones A et N du PLU révisé.
- 1,19 ha de zones A et N du PLU de 2013 (modifié en 2018) ont été reclassées vers des zones U du PLU révisé (aucune en zone AU) ;

Soit 1,82 ha nets retirés des zones U et AU.

Ces données témoignent d'ores et déjà du travail mené dans le cadre de la révision générale du PLU pour réduire son impact sur l'environnement.

Néanmoins une analyse plus fine de ces évolutions de surfaces permet de mieux comprendre certaines données et leur impact réel. Ainsi :

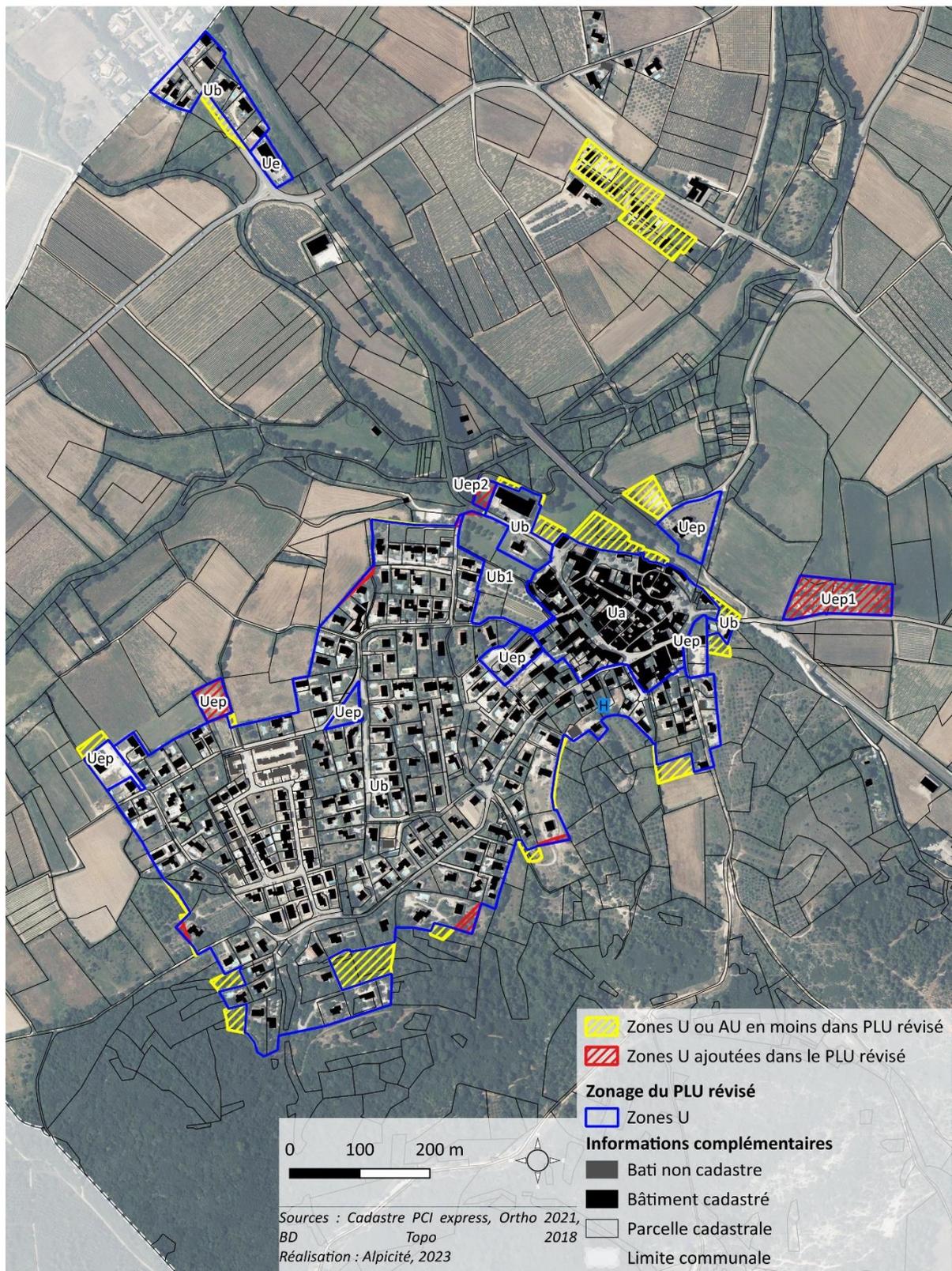
- Concernant les zones urbaines :
 - o D'après les chiffres bruts le PLU révisé compte environ 2,92 ha de zone U en plus en comparaison du PLU de 2013 (modifié en 2018) ;
 - o En analysant les évolutions, on constate que :
 - Les zones 2AU et 2AUa ont été urbanisées et ont donc été intégrées à la zone U (Ub), soit 3,75 ha ;
 - Le cimetière était noyé dans la zone agricole. Il a été inscrit en zone Uep1 du PLU révisé pour plus de cohérence, sans rien changer fondamentalement aux droits accordés, et surtout à la consommation d'espaces, soit 0,73 ha ;
 - De rares cas de limites de parcelles déjà bâties ont été réintégrées en zone U, en cohérence avec le foncier construit. Cela ne génère pas de constructibilité mais simplement plus de cohérence quant à l'enveloppe urbaine ;
 - À l'inverse, plusieurs zones urbaines ont été déclassées, constituant chacune de petites poches d'extension urbaine pouvant générer de la consommation d'espaces, soit 1,80 ha de reclassé en A ou N ;
 - Les zones Uep et Uep2 en extension urbaine et générant de la consommation d'espaces sont bien ajoutées par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018) soit 0,31 ha ;

- Un parking peu aménagé en face de la Davalade (Uepr) a été reclassé en zone Nep pour bien marquer la volonté de ne pas créer ici une réelle urbanisation (0,21 ha de zone U retirée).
- **Même si la surface totale de zone U est plus importante dans le PLU révisé que dans le PLU de 2013 (modifié en 2018), cette évolution correspond très majoritairement à du reclassement de zones 2AU bâties en zone U et à la prise en compte du cimetière, sans aucunes conséquences environnementales donc. Les seuls impacts concernent les zones Uep/Uep2 créées en extension (0,31 ha), alors que par ailleurs des zones U périphériques et qui auraient pu générer de la consommation d'espaces ont été retirées (1,80 ha). Enfin le cas du retrait de la zone Uepr est globalement peu impactant.**
- Evolution des zones à urbaniser :
- L'ensemble des zones urbanisées du PLU de 2013 (modifié en 2018), ont été retirées, soit 4,74 ha ;
 - En analysant les évolutions, on constate que :
 - Comme évoqué ci-dessus 3,75 ha de zones AU sont déjà bâties et reclassées en zone U (Ub) ;
 - La zone 3AU est entièrement retirée mais constituait une zone fermée à l'urbanisation, et donc a priori déjà caduque (zone de plus de 9 ans).
- **Le total des surfaces retirées ne correspond donc pas forcément à une diminution de la consommation d'espaces (reclassement en zone U ou zone déjà caduque), mais aucune zone AU n'est ajoutée au projet, et la zone 3AU a été totalement exclue est reclassée en zone agricole.**
- Evolution des zones agricoles :
- D'après les chiffres bruts, le PLU révisé compte environ 29,14 hectares de zones agricoles (A) en moins par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018) ;
 - En analysant les évolutions on constate que :
 - Cette diminution s'explique en grande partie par le reclassement de secteurs précédemment zonés en A dans le PLU de 2013 (modifié en 2018) en zones naturelles (N) dans le PLU révisé, en cohérence avec la vocation réelle de ces espaces, notamment sur les limites sud et ouest du secteur de Villenove (secteurs pastoraux à dominante de ligneux ... - un peu moins de 65 ha rien que sur ce secteur) ;
 - Les reclassements de zones N vers des zones A ou Ap sont par contre beaucoup plus limités, mais concernent environ 36 ha, pour reclassés très majoritairement des terres exploitées ;
 - L'ancienne zone 3AU est reclassé en zone A comme évoqué précédemment ;
 - La nouvelle STEU, en zone A du PLU de 2013 (modifié en 2018) est par contre classée en zone Nep (0,42 ha), sans changer l'utilisation actuelle du foncier qui a déjà été transformée ;
 - Les deux zones Uep/Uep2 générant une extension urbaine (0,31 ha) sont sur des zones A1 du PLU actuel, ces deux zones n'étant pas déclarées au RPG, et la zone Uep (0,2 ha) ayant été largement impactée par la réalisation d'un bassin de rétention (aucune pratique agricole actuellement) ;
 - C'est également le cas pour la zone Uep1 du cimetière (0,73 ha - aucune extension prévue) ;

- Le reste des évolutions notamment en marge de la zone U est très marginal.
- **Malgré une diminution de la surface de zones agricoles au PLU, l'impact réel sur l'activité est extrêmement limité, avec une très grande majorité des zones agricoles retirées qui n'avait pas de caractère agricole ou un caractère lié au pastoralisme en zone boisé qui n'est pas remis en cause. L'activité est surtout impactée par des coups partis d'urbanisation, la STEU (0,42 ha déjà réalisés), ou des terrains ayant déjà perdu leur caractère agricole (0,2 ha en Uep), surfaces très faibles à l'échelle de la plaine agricole et des tendances passées. Le PLU reclasse par ailleurs en zone A/Ap de nombreuses terres agricoles exploitées.**
- Evolution des zones naturelles :
- D'après les chiffres bruts, le PLU révisé compte environ 31 hectares de zones naturelles (N) supplémentaires par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018) ;
 - Cette augmentation se fait en miroir des descriptifs précédents, et plutôt par exclusion du caractère agricole, ou retrait des zones urbanisées au regard de l'enveloppe urbaine, avec des ajustements également liés à des coups partis d'urbanisation.
- **Cette augmentation des zones naturelles n'est donc pas structurante sur le territoire, mais présente plus de cohérence quant au caractère réel des terrains.**

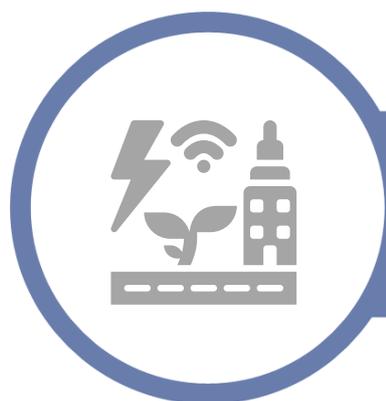
Les évolutions des zones U et AU (à la hausse ou à la baisse) sont cartographiées à la page suivante. Cette carte traduit bien le resserrement du projet autour de l'enveloppe existante, et montre bien la logique prioritaire de reclassement de zones U vers les zones agricoles ou naturelles (+ reclassement de la zone 3AU), à l'exception du cas du cimetière.

Comparaison des zones urbaines et à urbaniser entre le PLU de 2013 (modifié en 2018) et le PLU révisé



Le PLU révisé est plus vertueux que le PLU de 2013 (modifié en 2018), malgré une situation héritée laissant peu de marges de manœuvres. Au-delà des questions quantitatives (basses des zones U et AU et de la consommation d'espaces potentielle), il permet aussi d'améliorer le détail des zones N et A au regard des enjeux définis dans le projet de territoire.





Partie 6 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



CHAPITRE 17 : RESUME NON TECHNIQUE

1. INTRODUCTION

L'introduction est composée de deux chapitres :

Chapitre 1 : Le plan local d'urbanisme (PLU), outil de planification urbaine

Ce premier chapitre **présente les plans locaux d'urbanisme**, avec une chronologie des lois ayant permis la création puis l'évolution de ces documents à portée réglementaire, les **objectifs poursuivis à travers la mise en œuvre de PLU**, et la **procédure d'évaluation environnementale**, qui est obligatoire pour le PLU de Gajan.

Ce chapitre présente enfin le **contenu du PLU**, codifié par le Code de l'urbanisme, en citant notamment les différents articles s'appliquant selon les pièces du PLU.

Chapitre 2 : La procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)

Le deuxième chapitre a pour but d'expliquer les étapes de la procédure de révision générale du PLU.

La commune de Gajan est couverte par un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du 18 avril 2013. Le PLU a fait l'objet d'une modification de droit commun pour ouvrir une zone à l'urbanisation, celle-ci a été approuvée le 27 novembre 2018.

La commune a décidé de lancer une procédure de révision générale de son PLU par délibération en conseil municipal du 23 janvier 2023. Elle précise les objectifs et définit les modalités de concertations.

2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Chapitre 3 : Contexte géographique, administratif et réglementaire

La commune de Gajan est située en **région Occitanie**, dans le **département du Gard** (30). Elle appartient à la **communauté d'agglomération de Nîmes Métropole**, et fait partie du **syndicat mixte de Leins Gardonnenque**.

Concernant les **documents supra-communaux**, le PLU de Gajan doit être compatible ou prendre en compte :

- **Le schéma de cohérence territoriale (SCoT)** du Sud Gard – *principe de compatibilité* ;
- **Le plan local de l'habitat (PLH)** de Nîmes Métropole – *principe de compatibilité* ;
- **Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET)** de Nîmes Métropole – *principe de compatibilité*
- **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 plan de mobilité (PDM) est en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté d'agglomération Nîmes Métropole. Le PLU devra être compatible avec le PDM lorsque celui-ci sera rendu opposable.

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

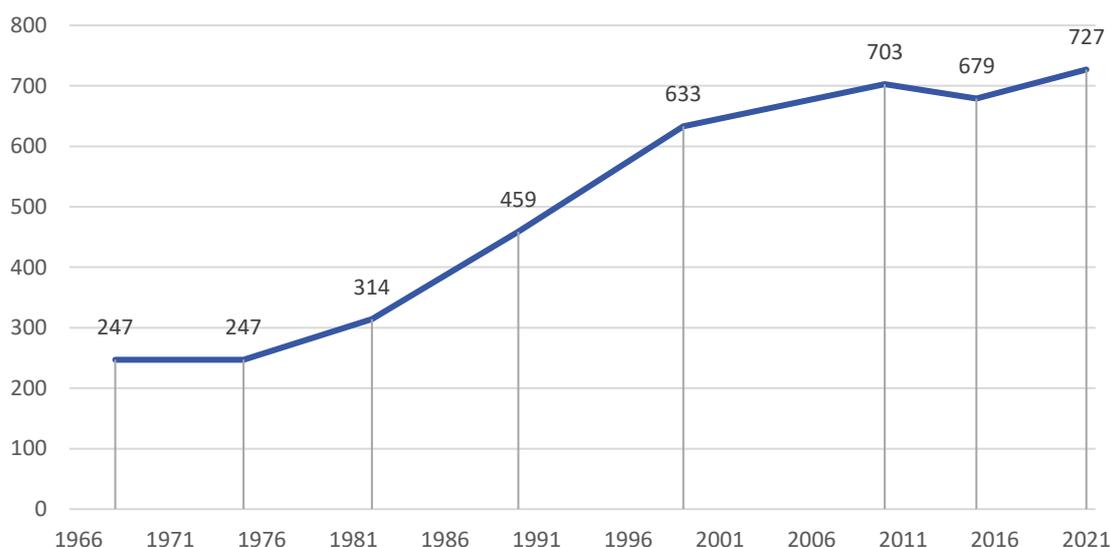
s'étend sur la période du SCoT Sud Gard qui est le document opposable puis à partir de 2030 sur la temporalité du SRADDET opposable (mais dont la révision interviendra bien avant 2037) sera à priori le document applicable sur la période qui suit. Le PLU démontrera sa compatibilité avec le SCoT et non pas avec le SRADDET.

Chacun de ces documents fait l'objet d'une partie spécifique, qui vise à présenter leurs principaux objectifs.

Plusieurs servitudes d'utilité publique (SUP) s'appliquent sur le territoire. On compte 5 SUP différentes sur la commune. Ces SUP sont annexées au PLU.

Chapitre 4 : Dynamiques démographiques, immobilières et économiques

Ce chapitre présente dans un premier temps les **dynamiques démographiques**. La commune de Gajan compte 727 habitants en 2021 selon l'INSEE.



Évolution de la population de Gajan entre 1968 et 2021

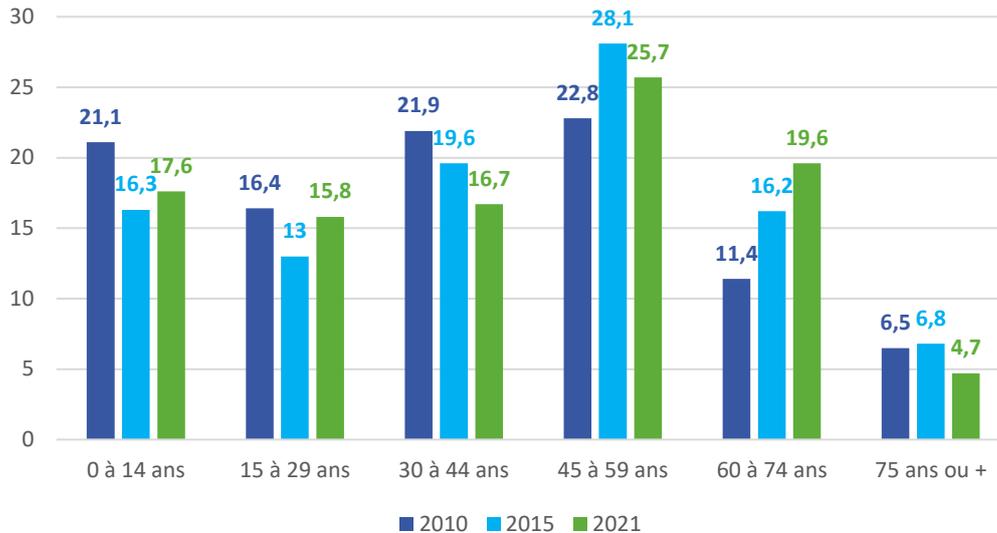
Sources : INSEE, RP 1967 à 1999, RP2010 au RP 2021, exploitations principales

La population est en croissance continue de 1968 à 2010, celle-ci connaît une croissance plus importante entre 1982 et 1999. À partir de 1999, la croissance ralentit, puis de 2010 à 2015, la population a diminué. La population est repartie à la hausse sur la dernière période.

La croissance depuis les années 1968 est portée par le solde migratoire et l'arrivée de population sur le territoire. Le solde migratoire est positif jusqu'en 2010 puis celui-ci décline sur la période 2010-2015 et explique le départ de population sur la commune (**solde migratoire négatif**).

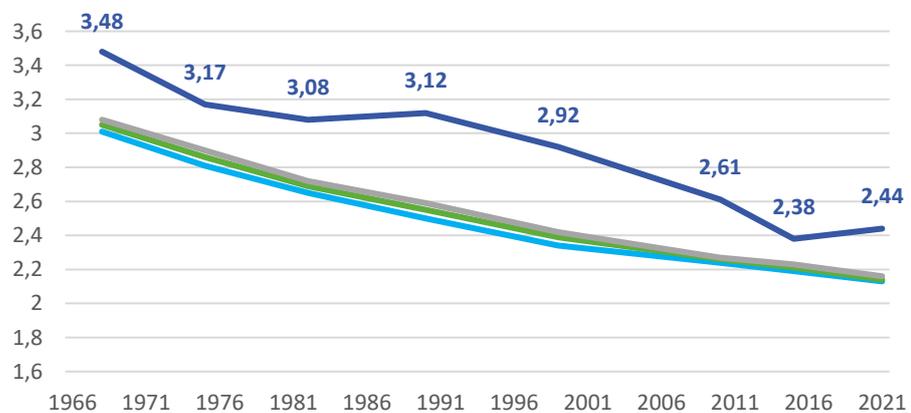
Le **solde naturel**, quant à lui, est positif à partir de 1982 et sur la totalité de la période témoignant d'une population plutôt jeune et en âge de procréer et donc des naissances sur le territoire. On constate une certaine stabilité du solde naturel entre **0,8 et 0,5**.

Ce chapitre présente ensuite la **structure de la population**.



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 plutôt équilibrée (50,1 % de la population ayant moins de 45 ans et 49,9 % de la population à plus que 45 ans). On observe une diminution des classes les plus jeunes et un vieillissement important de la population, notamment pour la part des 45 à 59 ans et des 60 à 74 ans. La structure de la population et le vieillissement observé expliquent la **taille des ménages** qui diminue sur le territoire, et sa quasi constante baisse depuis les années 1980, pour atteindre 2,44 occupants par ménage en 2021. On peut observer sur la dernière période une augmentation de la taille des ménages, témoignant probablement d'un accueil de famille. Malgré la baisse quasi constante, cela reste supérieur à la taille des ménages de l'agglomération, du département et de la France. Les ménages sont principalement des couples avec enfants.



	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

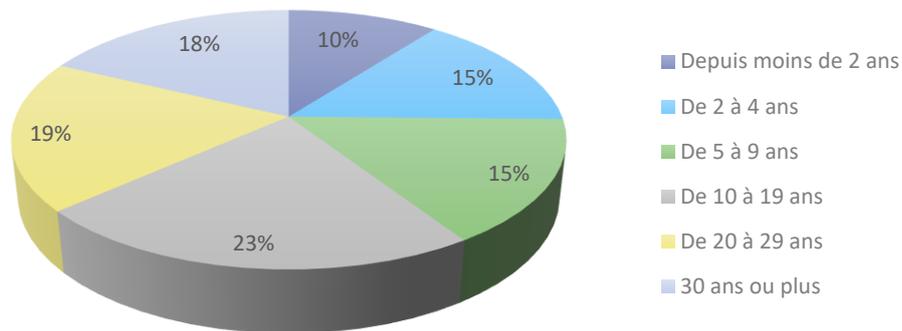
— Gajan — CA Nîmes Métropole — Gard — France

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.

Ce chapitre comprend une partie sur le **revenu des ménages et leur ancienneté d'aménagement**.

Les revenus des ménages sur la commune sont supérieurs à ceux observés sur Nîmes Métropole et le département (médiane de 23 020€ par an).

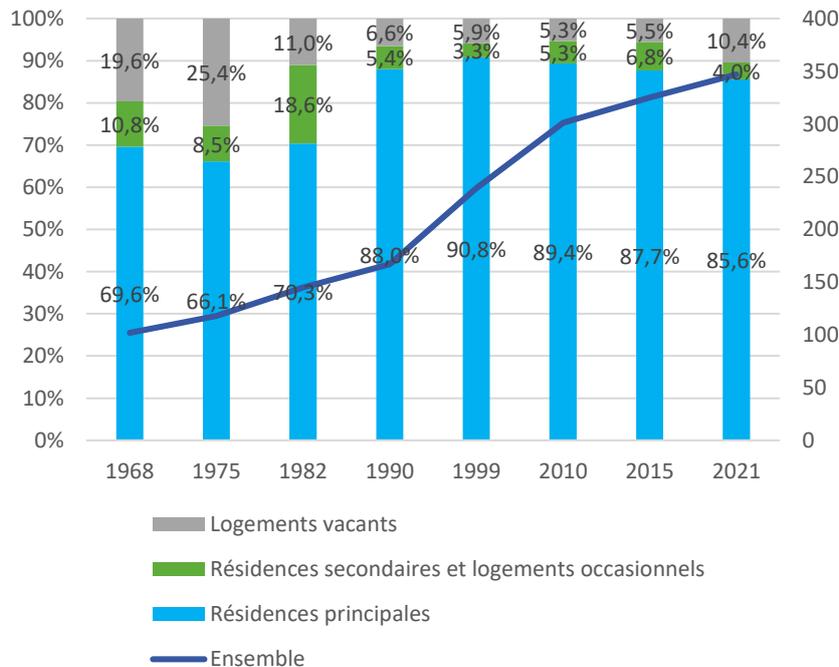
Les ménages vivent globalement depuis longtemps sur le territoire (plus de 59 % des ménages sont installés dans un même logement depuis plus de 10 ans). Cela montre aussi une certaine stabilité suite à l'installation des ménages dans le logement, ce qui souvent se recoupe à un statut de propriétaire, en maison individuelle, et à une stabilité familiale également. Cela signifie toutefois aussi que le renouvellement du parc est plutôt faible. Si les logements ne sont pas libérés, de nouveaux ménages ne peuvent être accueillis que dans de nouveaux logements. Ce graphique reproduit la dynamique migratoire de 1980 à 2000 observées précédemment.



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

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

Ce chapitre présente également le **parc de logements** sur le territoire.



Evolution du parc de logement par catégorie entre 1968 et 2021

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

La commune compte en 2021, **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).

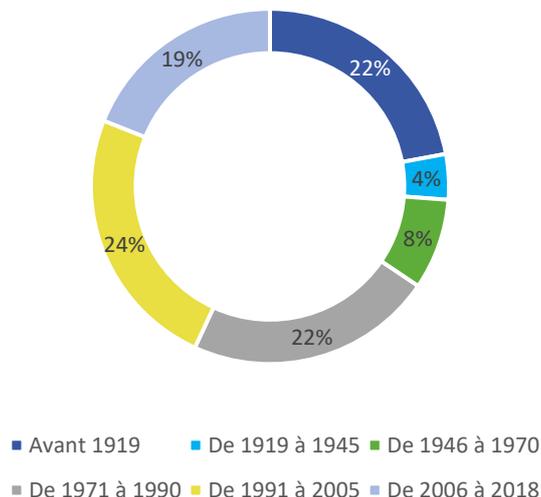
Le parc de logements augmente sur la quasi-totalité de la période, la croissance est plus importante entre 1990 et 2010 (6/8 logements par an). Celui-ci connaît un ralentissement à partir de 2010 (4/5 logements par an). Ce sont essentiellement des résidences principales, en lien avec la croissance démographique.

La proportion de résidences secondaires est stable à partir de 1999, autour de 4/6 %. En valeur absolue, on observe une évolution en dent de scie, mais cela reste faible comparé aux résidences principales.

Le taux de vacance a diminué depuis 1968 pour atteindre environ 5 % sur la période 1999-2015, puis il est reparti à la hausse sur la dernière période 10,4 % en 2021. Cela représente 36 logements.

De manière générale, il est estimé qu'un taux de 5 à 6 % de vacance est nécessaire pour assurer une fluidité du marché de l'immobilier. Les données LOVAC 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 2023, il est estimé 10 logements vacants de plus de 2 ans soit 2,65 % du parc de logement. La connaissance du territoire par les élus et le travail de terrain réalisé corroborent plutôt ces données LOVAC. Ainsi, le taux actuel de 2,65 % est un indicateur d'un marché de l'immobilier très peu dynamique (peu de ventes...).

Le **parc** est relativement **récent** : 43 % des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2018. 22 % du parc de logement est ancien (avant 1919) et correspond au centre village. Une part importante correspond à des résidences principales réalisées entre 1971 e 1990. **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.**



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

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

Le parc de logements est dominé par les **maisons** (87,9 %) de grandes tailles (plus de 75 % de 4 pièces et plus). Le statut de propriétaire **domine** (67,9 %), le chiffre est en hausse en valeur absolue indiquant que les nouveaux ménages des résidences principales arrivent en tant que propriétaire.

La commune accueille **15 logements sociaux**, et a des « obligations » à travers sa nécessaire « compatibilité » avec le SCoT et le PLH.

Depuis 2014, on observe une moyenne de 10 logements construits par an dont un pic avec le lotissement de la Candoule réalisé entre 2020 et 2020 (75 logements).

Les objectifs de production de logement du PLU et du SCoT sont dépassés.

Les **prix de l'immobilier** sur la commune sont inférieurs au prix moyen du département. Le prix moyen d'un appartement est de 1 909 € / m², tandis que celui d'une maison est de 2 550 € / m². On constate que 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.

Le marché était extrêmement tendu quasiment jusqu'au lancement du PLU, mais le marché s'est nettement ralenti (notamment avec l'augmentation du taux d'emprunt).

Ce chapitre présente aussi la **population active et les emplois**. La population active ayant un emploi est de 69,6% en 2021, celle-ci est en augmentation.

Le territoire est peu pourvoyeur d'**emplois**. Cependant, le nombre d'emplois est en augmentation depuis 2010 (+26). Le nombre d'emplois est inférieur au nombre d'actifs résidant sur Gajan, la commune ne concentre pas les emplois. La population active travaille **majoritairement dans une autre commune que celle de résidence. Gajan est une commune résidentielle.**

Le diagnostic comprend ensuite une partie relative à **l'économie locale**. L'économie de la commune repose sur différentes activités, et notamment :

- Les **professions libérales**, on retrouve un cabinet d'infirmières et kinésithérapeute sur la commune ;
- Les **activités artisanales et industrielles**, plusieurs entreprises étant présentes sur la commune, notamment un maçon, un plombier, chauffagiste, un garage automobile à l'est de la commune... ;
- Un **projet de carrière** au lieu-dit Coste Moure est en cours sur le territoire communal ;
- Sur **l'agriculture**, la commune accueille 16 exploitations en 2020. On constate une stabilisation de la SAU autour de 450/500, celle-ci est de 485 ha en 2020 dont 317 ha pour la viticulture. 7 IGP et 5 AOP/AOC sont utilisables sur la commune. **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 ;**
- Le **tourisme** repose sur les activités de pleine nature (balade dans le bois des Lens) et les lieux attractifs à proximité (gorge du Gardon, le pont du Gard...).

En ce qui concerne les commerces et services, la commune ne possède pas de commerces de proximité, celle-ci fonctionne avec l'extérieur et les communes voisines. Concernant les activités de services, on retrouve un taxi, un infographiste, des assistantes maternelles...

En ce qui concerne les **équipements et services publics**, le territoire accueille une école primaire, un foyer communal, des équipements sportifs et de loisirs... La commune de Gajan dispose d'équipements et de services permettant une vie locale correspondant à la taille de la commune. Les habitants doivent se rendre dans d'autres communes : à Saint-Geniès de Malgoirès ou la Calmette pour les équipements et services de proximité, et à Nîmes pour les équipements de niveau supérieur.

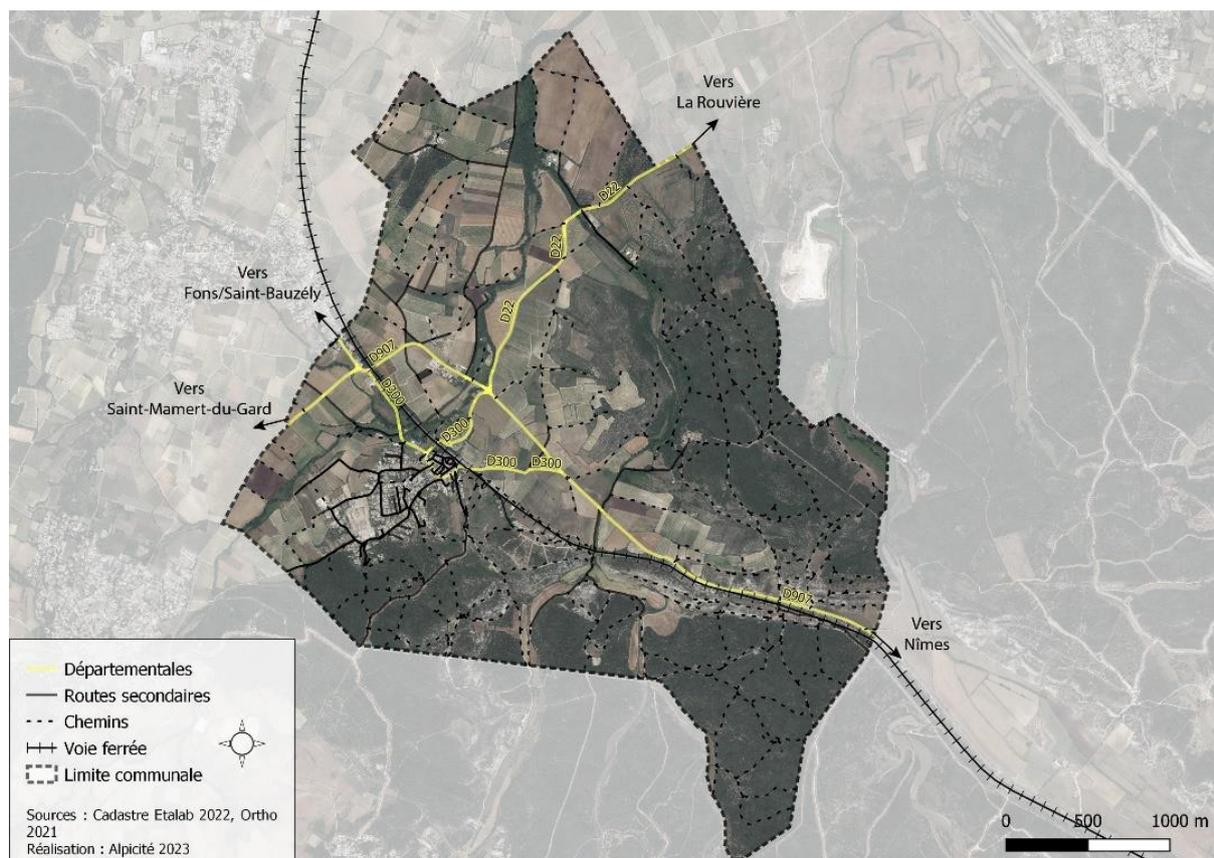
Chapitre 5 : Déplacements

Le territoire de Gajan est concerné par le schéma départemental des mobilités du Gard et par le règlement départemental de voirie du Gard. Ce dernier repère 2 routes départementales participant au réseau de liaison (RD22 et RD907) et 2 routes départementales participant au réseau de proximité (RD300 et RD422).

Une étude de déplacement a été réalisée sur la métropole de Nîmes. On observe sur le secteur d'études Gardonnenque que les déplacements internes et externes sont à part équivalents.

Les déplacements à l'échelle communale sont réalisés à 86,5% en voiture. Il y a une surreprésentation de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens. La part des transports en commun est marginale malgré la proximité avec la gare de Fons (4,8 %).

Le territoire de Gajan est organisé autour de deux routes départementales traversant la commune, la **RD907 selon un axe est-ouest**. Elle relie Fons à l'ouest et Nîmes à l'est. La seconde, la **RD22, selon un axe nord-sud**. Elle permet de rejoindre La Rouvière au nord puis l'échangeur pour rejoindre Nîmes. Ce sont à partir de ces voies que s'est organisé le maillage routier. Deux autres départementales desservent la commune et structure le réseau interne, la RD422 et la RD300.



Le réseau routier de Gajan

Source : Alpicité, 2023

La commune compte **179 places de stationnement** matérialisées, dont 3 places pour personnes à mobilité réduite. Aucun stationnement n'est équipé d'une station de recharge pour les véhicules hybrides ou électriques. Le stationnement est principalement localisé autour du centre-village et des équipements. Des problématiques de stationnement sont identifiées au centre ancien et sur les quartiers périphériques.

En ce qui concerne les **transports en commun et partagés**, la commune est desservie par deux bus « Tango » permettant de rejoindre Nîmes. Toutefois, la fréquence de passage est faible et représente un frein à l'utilisation du bus sur le territoire (l'utilisation des transports en commun dans les déplacements domicile/travail s'élevait à seulement 4,8 % en 2021). Un transport à la demande est disponible sur le territoire, il permet de rejoindre la gare de Fons et de Saint-Geniès de Malgoirès. Le territoire est traversé par une voie de chemin de fer, mais ne possède pas de gare. Les gares les plus proches sont celles de Fons et de Saint-Geniès de Malgoirès à moins de 10 min en voiture. Les aéroports les plus proches sont celui de Nîmes à seulement 33 km (35 min) et celui d'Avignon Provence à 75 km (1h20).

Concernant les **modes doux**, ceux-ci sont peu développés sur le territoire. Il n'y a pas de piste cyclable ou de bande cyclable. Le plan des mobilités repère une action sur le secteur de la Gardonnenque avec l'aménagement d'une piste cyclable Saint-Mamert – Nozières, en lien avec le plan vélo de Nîmes Métropole. Gajan est repérée avec **une ligne d'intention** traversant la commune et **reliant à Saint-Geniès-de-Malgoirès au nord et à Saint-Bauzély et Fons au sud**.

3 parcs de stationnement vélos sont repérés sur le territoire : à l'école, la mairie et au foyer.

Les aménagements piétons sont limités sur le territoire, ils sont ponctuels et principalement localisés sur la RD422. Au sein de centre ancien, on retrouve des ruelles piétonnes transversales autour de la circulade. L'organisation du centre ancien (dense et étroit) fait que l'on retrouve des voies piétonnes. Une voie piétonne permet également de connecter le chemin des Sources et de la Candoule à l'école. On retrouve également des aménagements ponctuels au sein des lotissements.

L'intermodalité désigne la possibilité de combiner plusieurs modes de transport au cours d'un même déplacement. Sur le territoire de Nîmes Métropole, plusieurs projets ont été développés pour encourager ce mode de mobilité, notamment la création de pôles d'échanges multimodaux (PEM) à Fons (premier PEM rural d'Occitanie) et à Saint-Geniès-de-Malgoirès. Ces équipements permettent de garer son véhicule et de prendre le train, afin de favoriser les transports collectifs et réduire l'usage de la voiture individuelle. Ces actions s'inscrivent dans une politique plus large portée par le Plan de Mobilité 2030 et le Plan Vélo de Nîmes Métropole, visant à optimiser les déplacements, réduire leur fréquence, et encourager les alternatives à la voiture. Enfin, le contrat d'axe Nîmes-Alès soutient également cette dynamique, en promouvant une urbanisation autour des nœuds de transport. L'objectif global est de limiter les émissions de gaz à effet de serre en développant des réseaux de transport plus durables.

3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Chapitre 6 : 'environnement naturel

Les caractéristiques environnementales de la commune sont présentées :

- **Topographie** : la commune se trouve dans les garrigues. On retrouve à l'ouest la plaine agricole et à l'est la Cabanasse et les garrigues. L'amplitude altitudinale est assez faible ;
- **Géologie** : Gajan fait partie de la zone géologique de Sommières, son sol est dominé par le Barrémien supérieur à faciès urgonien, constitué de calcaires récifaux karstifiés riches en Rudistes et Foraminifères, formant un bon aquifère. Ces calcaires, parfois oolithiques ou crayeux, sont exploités dans la carrière des Bois de Lens comme pierre de construction. Le Tertiaire y est présent sous forme de calcaires lacustres et de molasse calcaire, mais reste un aquifère modeste. Des sources comme celles de Gajan tirent leur eau de ces formations plus anciennes. L'Oligocène inférieur y est représenté par le Grès de Sauzet, riche en fossiles végétaux et animaux ;
- **Hydrographie** : Gajan fait partie du bassin versant des Gardons, il couvre plus de 2 000 km² entre le Gard et la Lozère. Les principaux cours d'eau sur Gajan sont le ruisseau de Braune et le ruisseau de Tourancelle, qui s'écoulent ouest en est. Ce sont des affluents du Gard ou Gardons ;
- **Climat** : Gajan est soumise à un climat méditerranéen avec des étés chauds et secs succédant aux hivers relativement doux. La commune est particulièrement sensible aux effets du réchauffement climatique, qui implique une hausse des températures, un changement dans les précipitations et une augmentation du niveau de risque (érosion, inondation, incendies de feu de forêt...) ;
- **Risques naturels** : 6 catastrophes naturelles ont été reconnues sur la commune depuis 1982. Les risques ou aléas qui concernent le territoire sont les suivants :
 - o Risque d'**inondation** :



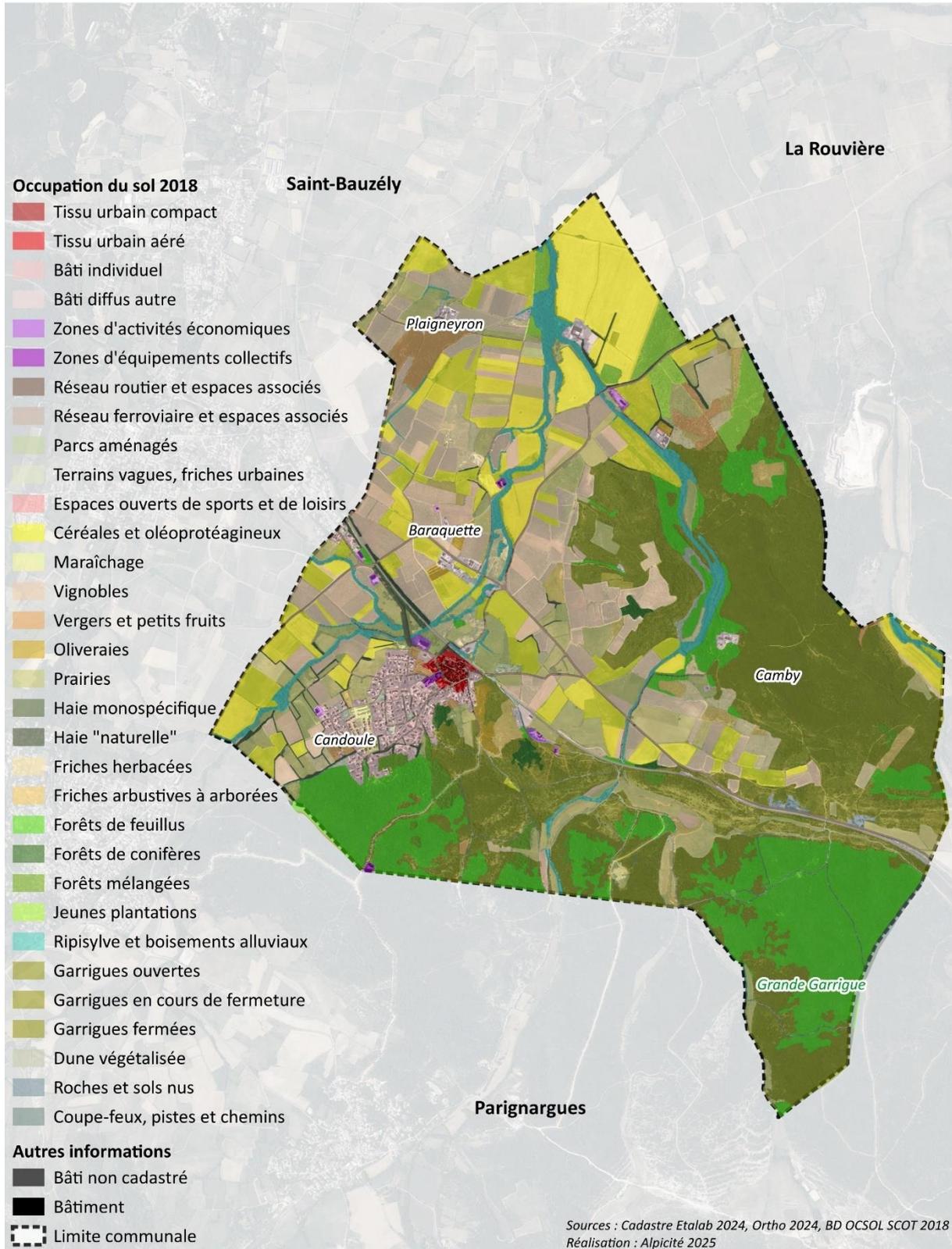
- Risque de débordement de cours d'eau. La commune est couverte par un PPRi de 2008 qui traite de ce risque. Une partie de la zone urbanisée est concernée par des zones bleues du PPRi ;
- Risque de ruissellement pluvial pris en compte à travers l'étude EXZEco. Le risque concerne des secteurs de la zone urbanisée, notamment la Candoule et le chemin du Mazet ;
- Risque d'érosion des berges le long des cours d'eau ;
- L'aléa **feu de forêt** qui concerne principalement les espaces boisés de Cabanasse, Coste Moure et Grande Garrigue. Des zones d'aléas très forts concernant les boisements au contact de la zone urbanisée (légèrement sur Cabanasse) ;
- Risque **lié au sous-sol** :
 - Risque sismique de niveau faible ;
 - Risque de mouvement de terrain avec une catastrophe naturelle reconnue sur la commune en 1988. L'aléa chute de bloc est localisé au nord du centre ancien le long de la voie ferrée ;
 - Risque de retrait-gonflement des argiles, la commune est concernée par un aléa moyen à fort ;
- Risque d'**émanation de radon** faible ;
- **Risques technologiques** :
 - Risque lié au **transport de matières dangereuses** lié au transport terrestre (voie ferrée Nîmes-Alès).

Les risques font l'objet de nombreux porters à connaissance (PAC) à prendre en compte.

La deuxième partie analyse l'**occupation des sols**, **Gajan** est dominée par des espaces boisés (49,5 % du territoire) notamment à l'est du territoire et correspondant aux secteurs boisés et aux garrigues. Les espaces agricoles sont également bien représentés (44,7 % du territoire), ils sont localisés principalement à l'ouest du territoire correspondant à la plaine agricole. Le territoire est peu artificialisé puisque seulement 5,7 % du territoire correspond à la zone urbanisée, située au sud-ouest du territoire.



Occupation du sol - 2018



La dernière partie constitue l'**analyse écologique** du territoire. La commune de Gajan est concernée par les zonages environnementaux suivants :

- Une **ZNIEFF de type II** concernant le Plateau Saint Nicolas qui occupe 264 ha sur la commune. Le zonage ZNIEFF recouvre environ un quart de la commune. Pour chacune des ZNIEFF, les milieux naturels et la faune et la flore sont décrits ;
- Des **zones humides**. Plusieurs zones humides sont localisées sur le territoire communal pour une surface totale de 46,8 ha. Elles sont principalement autour des ruisseaux, notamment celui de Braune et de Tourancelle ;
- Les **espaces naturels sensibles** du Gardons d'Alès inférieur, des Garrigues de Nîmes et Camp des garrigues. Ils occupent plus de la moitié du territoire et soulignent la riche biodiversité.

Ensuite sont présentés les **habitats et milieux naturels** qui composent la commune de Gajan, à savoir :

- Les **milieux forestiers**, qui occupent environ 40,4 % du territoire, principalement dominé par les chênes ;
- Les **milieux ouverts et semi-ouverts**, composés de pelouses sèches, de landes arbustives et de prairies mésophiles. Les pelouses sèches sont des habitats de fort intérêt écologique et habitats d'intérêt communautaire. D'une manière générale, ces habitats sont, de nos jours, menacés de fermeture suite à l'abandon des pratiques pastorales sur de nombreuses parcelles ;
- Les **milieux humides** représentés par les cours d'eau et leurs ripisylves, notamment le ruisseau de Braune et de Tourancelle ;
- Les **milieux agricoles** représentent plus de 277 ha de culture. On retrouve de nombreuses haies arbustives et arborées jouant un rôle important pour la biodiversité et pour la fonctionnalité écologique.

En ce qui concerne la **flore**, le diagnostic identifie :

- Les **espèces floristiques patrimoniales** : 2 espèces végétales protégées au niveau national sont présentes sur le territoire. Une espèce est inscrite à la l'annexe II de la Directive Habitats. Aucune des espèces connues sur la commune n'est considérée comme menacée sur la liste rouge nationale ;
- Les **espèces végétales exotiques envahissantes**, 8 sont identifiées sur la commune dont 3 sont identifiées comme « Majeur » et peuvent induire des problèmes de santé publique ou de perte de biodiversité dans les secteurs où ils se développent.

Concernant la **faune**, sont identifiées sur la commune :

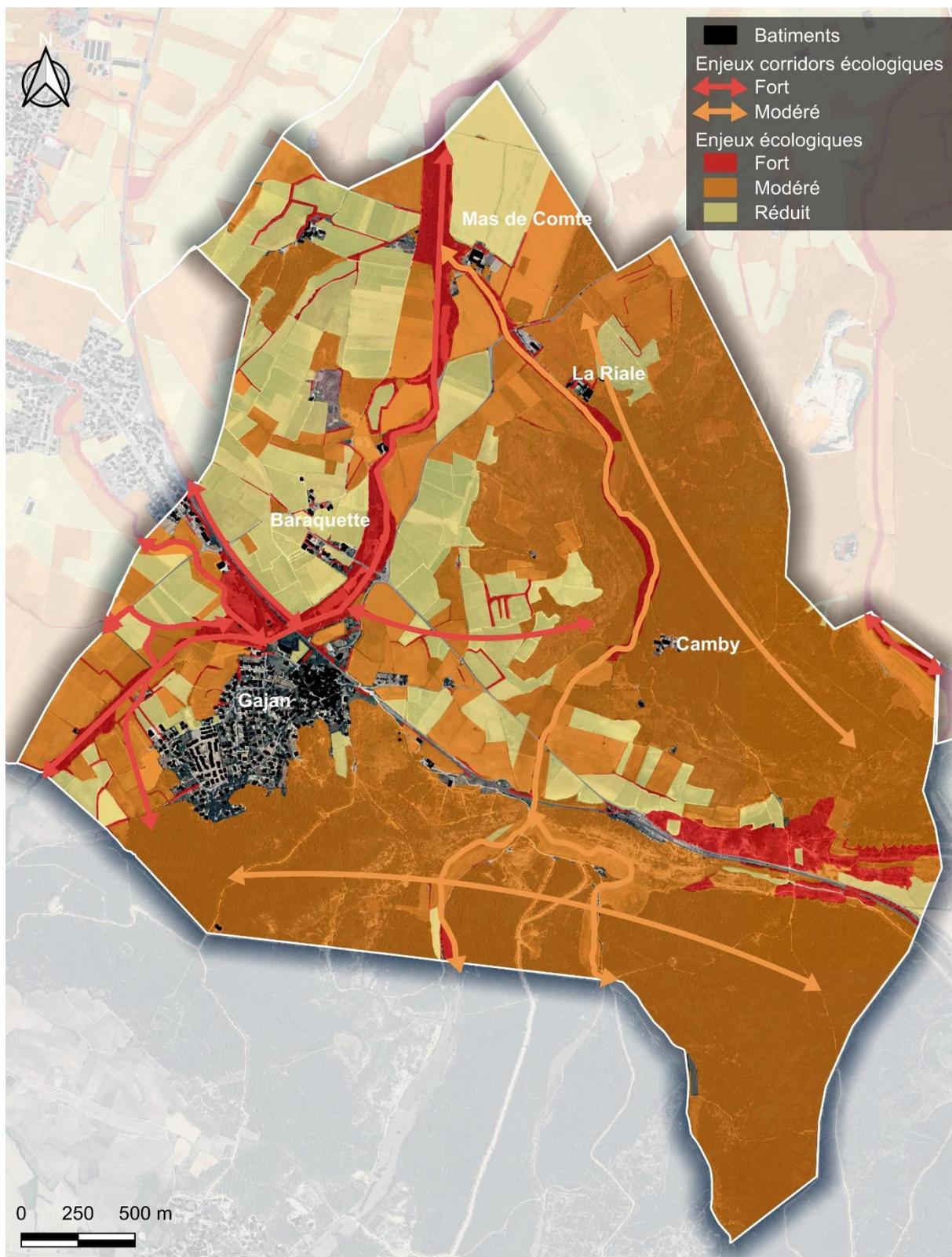
- 87 espèces d'invertébrés ;
- 2 espèces d'amphibiens ;
- 3 espèces de reptiles
- 57 espèces d'oiseaux ;
- 2 espèces de mammifères ;
- Pas de données disponibles sur les chiroptères.

Sont ensuite présentées les **continuités écologiques (trame verte et bleue et trame noire)**. L'analyse de la trame verte et bleue s'appuie notamment sur celles identifiées à l'échelle régionale à travers le SRADDET et à l'échelle intercommunale à travers le SCoT. Au niveau local / communal, il est identifié que la trame verte et bleue est de bonne qualité avec la présence d'une surface importante de réservoirs de biodiversité de milieux boisés, ouverts et semi-ouverts. La voie ferrée et la route départementale représentent des obstacles dans les déplacements des espèces. La plaine agricole, bien qu'elle ne soit pas considérée comme réservoir ou corridor de la trame verte, cela reste un secteur perméable pour la faune notamment grâce à la présence de nombreuses haies bocagères arborées ou arbustives présentes entre les différentes parcelles agricoles et qui elles sont considérées comme corridors des milieux boisés. La trame bleue est surtout représentée par les cours d'eau et leurs ripisylves.

La trame grise (secteur urbanisé de la commune) est concentrée en partie sud-ouest du territoire. Elle peut engendrer des difficultés pour le déplacement de la faune. Concernant la trame noire, le réservoir de biodiversité identifié le long de ruisseau de Braune semble le secteur le plus impacté. Le reste de la commune semble plutôt bien préservé des impacts directs liés aux éclairages.

Les enjeux écologiques sont synthétisés ainsi :

Habitats naturels et zonages contractuels	Intérêts écologiques	Enjeux de conservation
Cours d'eau et milieux humides	<ul style="list-style-type: none"> - Forte valeur patrimoniale (habitats, espèces), rôle important pour la diversité faunistique et floristique ; - Habitats à préserver de par la nature des services rendus (dont maintien des berges, régulation des crues et épuration de l'eau, réservoir d'eau potable) - Habitats protégés par la loi ; - Habitats d'intérêt communautaire ; - Favorables au développement d'espèces patrimoniales ; - Participe à la fonctionnalité écologique du territoire comme corridors écologiques 	Forts
Pelouses sèches	<ul style="list-style-type: none"> - Forte valeur patrimoniale de ces secteurs (habitats, espèces), rôle important pour la diversité faunistique et floristique ; - Participent en tant que réservoirs de biodiversité et zones à forte perméabilité aux fonctionnalités écologiques du territoire ; - Habitats d'intérêt communautaire pouvant être prioritaires. 	Forts
Plaine agricole reliée aux fonctions de corridors écologiques	<ul style="list-style-type: none"> - Favorables aux déplacements des espèces et à leur développement ; - Haies arborées participant à la fonctionnalité du territoire comme corridors. 	Modérés à forts
Boisements diversifiés et landes	<ul style="list-style-type: none"> - Trame verte participant à la fonctionnalité écologique du territoire comme réservoirs de biodiversité - favorables au développement d'espèce, rôle important pour la diversité floristique et faunistique. 	Modéré



**Carte des enjeux écologiques
Commune de Gajan**

Réalisation : C.Delétrée - Mai 2025
Sources : Monteco / DREAL Occitanie / Fond ortho Google

Chapitre 7 : L'environnement humain

Ce chapitre est organisé en quatre parties.

La première vise à présenter **l'histoire et l'organisation urbaine et architecturale** de la commune.

Des vestiges archéologiques attestent d'une occupation du site de Gajan dès l'âge de fer, avec un rôle stratégique renforcé à l'époque celtique. Les Romains s'installent près de la source de Candoule avant que les habitants ne fondent un castrum sur un plateau au haut Moyen Âge. Gajan passe sous l'autorité des comtes de Toulouse puis du roi de France, avec plusieurs familles seigneuriales marquant son développement. Le village est touché par les Guerres de Religion, et ses remparts sont détruits à la fin de l'époque moderne. Jusqu'à la Révolution, l'économie locale repose sur l'agriculture et l'artisanat, avant l'arrivée d'infrastructures au XIXe siècle.

Le développement villageois date de l'époque médiévale avec un centre ancien dense aux rues étroites. Le développement de la commune de Gajan s'est d'abord réalisé autour du centre ancien. À partir de 1975, on observe un étalement important de l'urbanisation vers l'ouest.

Depuis le début des années 2000, le phénomène d'étalement se poursuit, avec des formes d'urbanisation qui évoluent vers une **plus grande densité**. Le développement urbain s'oriente désormais **le long du chemin de Candoule**, à l'ouest de la commune.

On note également une **intensification de la densification interne**, via la **division de grandes parcelles existantes** et la construction de **maisons accolées ou en bande**.

Plus récemment on observe un phénomène de densification des parcelles et de la zone urbanisée. **L'analyse typo-morphologique du tissu urbain**, qui est peut-être différencié ainsi :

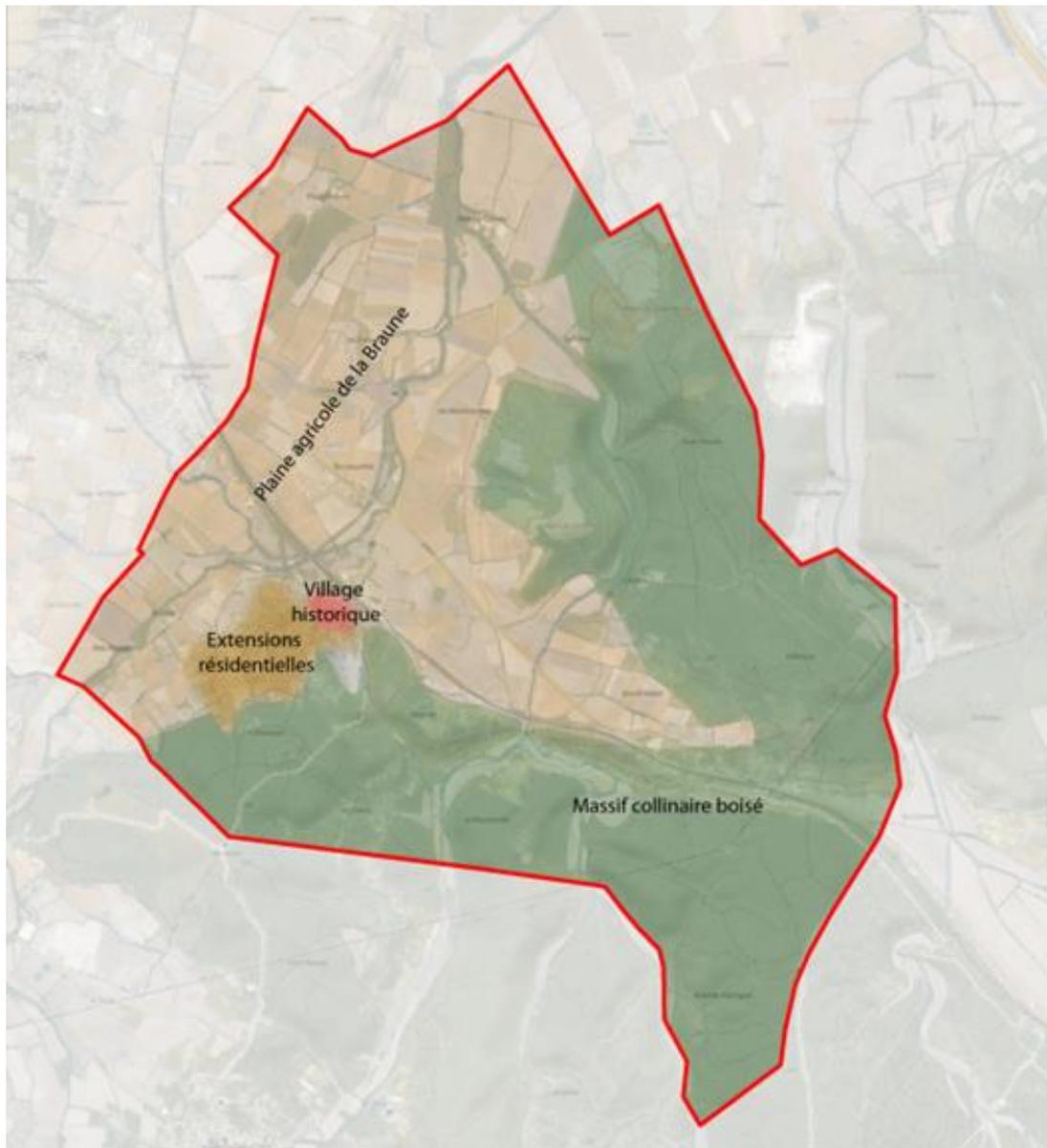
- **Le centre ancien** correspond aux constructions les plus anciennes du cœur de village, issues de la période médiévale à celle du début du XX^e siècle ;
- **Le tissu pavillonnaire** correspond à l'étalement individuel de type pavillonnaire. Cette typologie procurant un tissu urbain peu dense ;
- **Des secteurs d'habitat ponctuels**, en dehors des zones agglomérées, on relève une urbanisation plus ponctuelle sous forme de mas et de constructions le long de la départementale.

La seconde partie présente le patrimoine. La commune possède un bâtiment inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques : Logis Seigneuriale. La commune possède un patrimoine architectural intéressant notamment avec le temple, la porte de France, le pont ferroviaire, ... On retrouve également du **patrimoine archéologique** présent sur le territoire avec 20 sites archéologiques recensés par le service régional de l'archéologie.

La troisième partie présente **l'analyse paysagère**. Le village est implanté en surplomb de la plaine de la Braune. La plaine permettant de préserver une silhouette villageoise très qualitative notamment avec des vues depuis les RD300 et RD907. La position, en point haut du village permet d'offrir des échappées visuelles sur la plaine particulièrement qualitative. Le village prend alors un caractère de belvédère très notable.

Les espaces publics sont traités en enrobé et ont un caractère très routier. Les espaces publics qui maillent les quartiers résidentiels conservent une importante couverture végétale qui participe assez grandement aux qualités de l'ensemble.

Les entrées de ville sont de grande qualité notamment avec les arches du pont ferroviaire (entrée RD300), l'alignement de platanes.



Cartographie des grandes unités paysagères

La dernière partie de ce chapitre concerne **l'analyse de la consommation d'espaces et l'étude de densification**.

Après l'identification des zones déjà urbanisées (ZDU) en fonction des différentes périodes des documents de rang supérieur et loi, la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** est analysée selon différentes périodes :

- **À partir de 2018 (selon le SCoT Sud Gard)**. Le SCoT accorde **1,4 ha** de consommation d'espaces en extension pour l'habitat sur la période 2018-2030. Celui-ci n'accorde aucune possibilité pour le développement économique. Pour les équipements publics, le SCoT accorde un volume à l'échelle de son territoire. Depuis 2018, **3,86 ha** ont été consommés pour l'habitat et **0,42 ha** pour les équipements publics, aucune consommation n'a été réalisée pour le développement économique. 3 autorisations d'urbanisme en cours pourraient générer de la consommation d'espaces pour 0,42 ha pour de l'habitat. Une autorisation d'urbanisme en cours générerait 0,24 ha pour les bureaux de la carrière. Les objectifs de consommation d'espaces du SCoT à horizon 2030 **sont donc dépassés** sauf pour les équipements publics ;
- **Sur la période 2019-2026 (selon le PLH prorogé)**. Le PLH accorde 0,80 ha en extension et 0,533 ha en densification sur la période 2019-2026. Depuis 2019, **3,76 ha** a été

consommé en extension et 3 autorisations d'urbanisme en cours qui génèreraient de la consommation d'espaces pour **0,42 ha**. **0,35 ha** a été urbanisé en densification de l'enveloppe urbaine existante. Les objectifs de consommation d'espaces du PLH à horizon 2026 **sont dépassés**.

- **Sur les dix dernières années**, au regard de la loi ALUR. **4,66 ha** a été urbanisé en extension et **0,52 ha** a été urbanisé en densification ;
- **Sur la période 2011-2021** au regard de la loi Climat et Résilience. **4,76 hectares** a été consommé sur cette période. Dans la logique de division par deux cela représente **2,38 ha** sur la période 2021-2031 (cela reste théorique en l'absence de SRADDET intégrateur de la loi climat et résilience) ;
- **Depuis 2021** au regard de la loi Climat et Résilience (« coups partis » d'urbanisation), **0,60 ha** a été consommé sur cette période. Par ailleurs, 4 autorisations d'urbanisme sont en cours de validité pouvant générer **0,66 ha de consommation**.

L'**étude de densification et de mutation** au sein des espaces urbanisés fait apparaître le potentiel suivant :

- 2,21 ha de « dents creuses » dont 1,1 ha supérieur à 2 500 m² ;
- 0,72 ha en « BIMBY » dont un tènement supérieur à 2 500 m² (0,3 ha).

Soit un total de 2,93 ha.

Le potentiel de mutation est quant à lui limité, un hangar est identifié au sein du centre ancien. Le potentiel sur le logement vacant est estimé comme nul.

La dernière partie de ce chapitre constitue un **bilan du potentiel constructible au sein du PLU de 2013 (modifié en 2018)**. Ce potentiel s'élève à **4,69 ha**, une grande partie se trouvant en zone urbaine.

Chapitre 8 : Réseaux, énergies, nuisances

La première partie concerne la **ressource en eau** :

- **Alimentation en eau potable**. Cette partie se base notamment sur le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) mise à jour en 2019 de Nîmes Métropole et du SDAEP du territoire de l'ex-syndicat Leins-Garrigues. Elle présente le zonage d'alimentation en eau potable et les ressources en eau (forage de Barjagol et apport d'eau depuis le réseau de Nîmes-Comp – Réservoir de Castanet) et les ouvrages de stockage. Le bilan besoins / ressources évalués par le SDAEP est détaillé, sur une base d'accueil de populations de 860 en 2035 et 985 habitants en 2045. Le SDAEP conclut que la ressource en eau est suffisante.
- **Défense incendie**. La commune compte 12 poteaux incendie, un poteau n'est pas conforme ;
- **Gestion des eaux usées**. En ce qui concerne l'assainissement collectif, la commune est raccordée à la STEU de Gajan, d'une capacité de 3 500 Equivalents-Habitants (EH). La station concernée par une problématique de sous dimensionnement. Une nouvelle STEU de 8 500 EH est en construction et devrait être terminée en 2025. La nouvelle STEU permettra de répondre aux besoins des communes raccordées. L'assainissement non collectif est géré au niveau intercommunal ;
- **Gestion des eaux pluviales**. Nîmes Métropole a mis en place un guide de gestion des eaux pluviales urbaines avec des prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs, auxquels il faut se référer.

La seconde partie traite des **énergies**. Après un rappel de la réglementation nationale, il est présenté la consommation énergétique par type d'énergie et par secteur d'activité à l'échelle de Nîmes Métropole. Il en ressort que les produits pétroliers sont l'énergie la plus utilisée sur le territoire intercommunal, devant l'électricité et le gaz naturel. Les secteurs les plus consommateurs en énergie sont ceux du transport routier et le résidentiel. Le potentiel de

développement des énergies renouvelables est également évalué. Il est notamment intéressant pour l'énergie solaire en toiture.

La troisième partie concerne les **réseaux de communications numériques**. La majorité des zones urbanisées de la commune a un accès au très haut débit. La fibre a par ailleurs été déployée sur la commune et couvre 94 % du territoire.

La quatrième partie aborde la question de la **gestion des déchets**, qui relève de la compétence de Nîmes Métropole. Plusieurs points d'apports volontaires sont répartis sur la commune. En 2023, 85 690,14 tonnes ont été collectées à l'échelle de la communauté d'agglomération.

La dernière partie de l'évaluation environnementale concerne les **pollutions et nuisances**. La **qualité de l'air** est jugée comme bonne sur le territoire intercommunal. En 2018, ce sont 1648 tonnes de COVNM, 2 754 tonnes de NOx, 234 tonnes d'ammoniac, 440 tonnes de PM10, 308 tonnes de PM2.5 et 38 tonnes de SO2 qui sont émises sur le territoire de Nîmes métropole. Le secteur le plus pollueur est celui du transport routier. Aucun enjeu de **nuisance sonore** n'a été identifié sur la commune. Une ICPE est recensée, il s'agit d'un ancien garage automobile. Concernant la **pollution des sols**, quatre anciens sites industriels et activités de services sont recensés sur le territoire communal.

4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Chapitre 9 : Justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Dans cette partie, **chaque orientation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est justifiée**, notamment au regard du diagnostic territorial. Leurs traductions dans les pièces opposables, à savoir le règlement graphique et écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont présentées.

Chapitre 10 : Justification des choix retenus pour établir le règlement écrit et graphique

Dans cette partie, les **règles issues du règlement sont justifiées**. Il s'agit de justifier chaque règle inscrite dans les dispositions générales, chaque prescription graphique, ainsi que, pour l'ensemble des zones, d'expliquer leur délimitation et les règles qui s'appliquent. On y retrouve par ailleurs le bilan des surfaces au zonage du PLU.

Enfin, les règles relatives aux **extensions et annexes pour les bâtiments d'habitations situés en zones A et N**, et la délimitation à titre exceptionnel d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans les zones agricoles et naturelles sont justifiées dans le cadre de l'avis de la **CDPENAF**.

Chapitre 11 : Justification des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cette partie indique les raisons pour lesquelles des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été mises en place sur le territoire communal.

3 OAP sont inscrites au PLU. La **première est une OAP dite « thématique »**, c'est-à-dire portant sur une thématique, en l'occurrence sur celle de mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité.

Les **2 autres OAP sont des OAP dites « sectorielles »** qui concernent des secteurs, à savoir :

- Entre le village et l'ancienne cave coopérative ;
- Chemin de Candoule/ Chemin de Saint-Mamert.

5. ADEQUATION ENTRE LES SURFACES CONSTRUCTIBLES ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX ET COMMUNAUTAIRES

Chapitre 12 : Rappel des objectifs inscrits au PADD

Sont **rappelés les objectifs inscrits au PADD**, en termes :

- De production de logements ;
- De maîtrise du développement urbain et de modération de la consommation d'espaces et d'artificialisation des sols.

Chapitre 13 : Estimation du potentiel mobilisable dans le PLU

Le premier paragraphe vise à présenter le **potentiel mobilisable au PLU en densification des parties actuellement urbanisées**, cela s'appuyant sur l'étude de densification réalisée au stade de diagnostic.

Le second paragraphe présente les **extensions de l'urbanisation** qui ont été subies (coups parties) et mobilisées au PLU pour l'habitat, pour les équipements publics et pour l'économie (lié aux bureaux de la carrière), et les raisons de ces choix. Il est notamment rappelé que pour l'habitat et l'économie, les zones d'extensions sont « subies » du fait d'autorisations d'urbanisme déjà accordés. Les surfaces concernées sont d'environ 0,42 ha pour l'habitat, 0,31 ha pour les équipements publics et 0,24 ha pour l'économie.

Chapitre 14 : Adéquation entre les objectifs d'accueil de population et le potentiel mobilisable destiné à la production de logements

Ce chapitre présente tout d'abord les **objectifs d'accueil de population** prévus au PLU et déjà justifié dans le cadre de la justification du PADD, soit un TCAM de 0,7 % légèrement en dessous du PLH mais s'inscrivant dans la logique du SRADDET, le scénario SCoT de 1% n'ayant pas été retenu.

Il présente ensuite les **perspectives de production de logements** au regard des objectifs d'accueil de population, ainsi qu'en prenant en compte le desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages) et plus généralement différents facteurs. Au total, le PLU doit permettre la création de 3 à 4 logements par an sur les 12 prochaines années, soit une quarantaine de logements.

Enfin, il est estimé la **production de logements avec la mise en œuvre du PLU**. Au total, le PLU répond à cet objectif, avec la majorité des logements pouvant être réalisé au sien du potentiel de densification. Les logements en extension sont l'objet d'autorisations d'urbanisme qui devaient être intégrées (subie). La rétention foncière est intégrée de manière pragmatique dans la mobilisation du potentiel de densification.

Chapitre 15 : Modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au PLU

Après un rappel de la **règlementation** et de la **méthode de calcul de la consommation d'espaces**, la **consommation d'espaces mobilisable au PLU à horizon 2037** est détaillée, ainsi que la **consommation passée déjà subie** et qui doit être prise en compte **dans le rapport de compatibilité avec les documents intégrateurs**.

Cette démonstration permet de montrer que le PLU révisé fait le maximum au regard de cette situation héritée pour respecter les documents intégrateurs (0 m² de consommation d'espaces supplémentaire sur les zones à dominante d'habitat) et que cette consommation sur 12 ans présente un rythme inférieur à celle prévue par ces documents, tout en lissant la consommation passée.

Elle permet aussi de mettre en avant les choix en matière d'équipements publics, et la réduction prévue globalement par rapport au PLU de 2013 modifié en 2018.

En conclusion, le PLU révisé modère sa consommation d'espaces.

Chapitre 16 : Comparaison entre le PLU de 2013 (modifié en 2018) et le PLU révisé

Ce chapitre **compare le PLU de 2013 (modifié en 2018) et le PLU révisé** notamment en matière d'évolution des zones U et AU, et des conséquences en matière de consommation d'espace.

Les évolutions de zones agricoles et naturelles sont également présentées.

6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Outre ce résumé non technique qui constitue le 1er chapitre de l'évaluation environnementale, celle-ci comprend les chapitres suivants :

Chapitre 18 : Présentation générale de l'évaluation environnementale

Etant donné que cette partie constitue **l'évaluation environnementale, celle-ci est définie** pour une meilleure compréhension du lecteur.

Ce chapitre présente également le **contenu de l'évaluation environnementale**, qui est défini par les Codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Sont également rappelés les **principaux objectifs et actions du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**, et les documents que le **PLU doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible**, précisant si ces documents ont fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Chapitre 19 : Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

Les **perspectives de l'évolution probable du territoire** sont évaluées.

Les choix de la collectivité sont extrêmement limités, avec en réalité aucune possibilité de scénario réellement alternatifs, au regard du cadre réglementaire, et de la situation héritée, et à partir du moment où la révision générale du PLU a été lancée.

Ce chapitre permet également de présenter, sur la base de l'état initial de l'environnement, les **principaux enjeux environnementaux du territoire, et qui vont être évalués par la suite** :

- Enjeux écologiques ;
- Risques et aléas ;
- Espaces agricoles ;
- Espaces forestiers ;
- Paysage et patrimoine bâti ;
- Les réseaux ;
- Les pollutions, les nuisances et le climat ;
- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pour finir, ce chapitre évalue les **enjeux environnementaux sur les secteurs susceptibles d'être touchés par la révision du PLU, en premier lieu en définissant ces secteurs** :

- Entre le village et l'ancienne cave coopérative ;
- Chemin de Candoule/ Chemin de Saint-Mamert ;
- Le STECAL à Plaigneyron ;
- Le city stade (Uep2) ;
- Chemin de Candoule – autorisation d'urbanisme accordée ;
- Chemin de Gajanet – autorisation d'urbanisme accordée.

Chapitre 20 : Choix retenus et leur justification au regard de la protection de l'environnement

Sont présentés les **choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables** tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan, ce par grande orientation du PADD.

Pour rappel, le PLU de Gajan doit respecter les obligations réglementaires (SCoT du Sud Gard, PLH de Nîmes Métropole...), et qui viennent « contraindre » la commune dans ses choix d'urbanisation. Les solutions de substitution raisonnables présentées, très limitées et plutôt de l'ordre de la variable, tiennent donc compte de ces éléments.

Chapitre 21 : Effets notables que peut avoir la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Dans ce chapitre sont analysés les **effets notables que peut avoir la mise en œuvre du PLU sur l'environnement**, concernant différentes thématiques, à savoir : l'écologie (dont zonages écologiques réglementaires ou d'inventaires, habitats naturels, flore et faune patrimoniales, espèces exotiques envahissantes, continuités écologiques, et incluant une analyse des incidences sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU) ; les risques et aléas (naturels et technologiques) ; les espaces agricoles ; les espaces forestiers ; les paysages et le patrimoine ; la ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales) ; la production des déchets ; la pollution de l'air ; la pollution sonore ; la pollution du sol et du sous-sol ; le climat ; la consommation d'espaces NAF.

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 plan sur l'environnement

Ce chapitre présente les **mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement**. Si cela n'est pas possible, le PLU tentera de les réduire. En dernier recours seulement seront prévues des mesures compensatoires.

L'ensemble des mesures prises sont des mesures soit d'évitement, soit de réduction. Le PLU n'implique aucun impact significatif important sur l'environnement. **Aucune mesure de compensation n'a été mise en place.**

L'ensemble de ces mesures a été réfléchi en parallèle de l'élaboration du PLU d'une manière itérative. L'évaluation environnementale a donc nourri le dossier de PLU pour tenir compte des enjeux évoqués dans le diagnostic.

Chapitre 23 : Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Six ans au plus après l'approbation du plan local d'urbanisme, une **analyse des résultats de l'application du plan** doit être effectuée sur la base des critères définis dans ce chapitre.

Chapitre 24 : Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Le PLU doit prendre en compte ou être compatible avec différents documents d'urbanisme, plans et programmes présentés dans la partie 1 – Diagnostic territorial.

Ce chapitre **justifie donc de la prise en compte ou de la compatibilité du PLU avec ces différents documents, plans et programmes.**

Chapitre 25 : Présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales

La méthodologie mise en place pour la réalisation de l'évaluation environnementale est présentée.

CHAPITRE 18 : PRESENTATION GENERALE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. DEFINITION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale est une **démarche d'intégration de l'environnement**.

Elle permet de s'interroger sur l'opportunité de tous les projets prévus ou potentiels, leur cohérence, leurs effets cumulés... Elle vise à identifier les incidences du PLU sur l'environnement et de l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire, ou à défaut compenser les impacts dommageables.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui est partie prenante de chaque étape de l'élaboration : diagnostic, PADD, OAP et règlement. L'analyse des incidences du PLU s'est ainsi opérée tout au long de son élaboration afin de proposer, au fur et à mesure de la construction du PADD, du règlement écrit et graphique et des OAP, des modifications plus favorables à l'environnement. **L'analyse est proportionnée aux données disponibles et aux enjeux identifiés sur le territoire communal.**

2. CONTENU DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le plan local d'urbanisme de Gajan étant soumis à évaluation environnementale, il doit respecter les principes du Code de l'urbanisme :

Article R151-3 du Code de l'urbanisme :

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les 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 ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à

un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. [...] »

Par ailleurs, en définissant le contenu du résumé non technique, l'article R122-20 du Code de l'environnement est à recouper avec l'article R151-3 du Code de l'urbanisme, dans le sens où il semble cohérent que les éléments apparaissant dans le résumé non technique soient analysés de façon plus détaillée dans l'évaluation environnementale.

Article R122-20 du Code de l'environnement :

« I.- L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

II.- Le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comprend un résumé non technique des informations prévues ci-dessous :

1° Une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale ;

2° Une description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés ;

3° Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2° ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;

5° L'exposé :

a) Des effets notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.

Les effets notables probables sur l'environnement sont regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets. Ils prennent en compte les effets cumulés du plan, schéma, programme avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification ou projets de plans, schémas, programmes ou documents de planification connus ;

b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;

6° La présentation successive des mesures prises pour :

- a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement et la santé humaine ;
- b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ;
- c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, schéma, programme ou document de planification sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, la personne publique responsable justifie cette impossibilité.

Les mesures prises au titre du b du 5° sont identifiées de manière particulière.

7° La présentation des critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus :

- a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des effets défavorables identifiés au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ;
 - b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées ;
- 8° Une présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré ;

9° Le cas échéant, l'avis émis par l'Etat membre de l'Union européenne consulté conformément aux dispositions de l'article L. 122-9 du présent code. »

3. RESUME DES OBJECTIFS DU PLU

Pour rappel, les trois orientations générales du PADD et les objectifs associés retenus sont les suivants :

1. Assurer un développement maîtrisé et durable :

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

2. Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement villageois

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

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

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

4. ARTICULATION DU PLU AVEC D'AUTRES PLANS, SCHEMAS, PROGRAMMES ET DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Pour rappel, en application des articles L131-1 à L131-10 Code de l'urbanisme, le PLU de Gajan doit être compatible avec les documents suivants (aucun document n'est l'objet d'un rapport de prise en compte) :

Document	Date d'entrée en vigueur	Articulation du PLU avec le document	Document ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une déclaration environnementale
Schéma de cohérence territoriale (SCOT) Sud Gard	<p>Approbation le 10 décembre 2019</p> <p>Modifications simplifiées approuvées les 24 mars 2022 et 23 juin 2022</p> <p>Modification simplifiée n°3 en cours</p>	Compatibilité	Oui
PLH de Nîmes Métropole	Adopté le 2 février 2019 pour la période 2019-2024 et prorogé deux ans le 1 mars 2024	Compatibilité	Non
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée	Approbation le 21 mars 2022 sur la période 2022-2027	Compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux	Oui
Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée	Approbation le 21 mars 2022 pour la période 2022-2027	Compatibilité avec les objectifs de gestion des risques inondation, les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan	Oui
Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Nîmes Métropole	Approuvé le 23 septembre 2024	Compatibilité	Oui
Schéma régional des carrières (SRC) Occitanie	Approbation le 16 février 2024	Compatibilité	Oui

CHAPITRE 19 : ANALYSE DES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement fait l'objet d'une partie spécifique du rapport de présentation (se référer à cette partie pour le détail de l'analyse – Partie 3).

2. PERSPECTIVES DE L'ÉVOLUTION PROBABLE DU TERRITOIRE EN L'ABSENCE DE REVISION GENERALE DU PLU (SCENARIOS AU FIL DE L'EAU)

2.1. Définition des « scénarios au fil de l'eau »

Le scénario au « fil de l'eau » sert de **cadre de référence** et de **point de comparaison entre les différentes possibilités de choix d'urbanisation du territoire** ; et permet également d'identifier les risques liés à la poursuite de certaines dynamiques.

Le scénario « fil de l'eau » croise différentes informations :

- Les **dynamiques d'évolution du territoire**, y compris celles impulsées le cas échéant par le document antérieur ... ;
- Les **politiques, programmes et actions mis en œuvre** sur le territoire et qui sont susceptibles d'infléchir ces tendances.

2.2. Rappel des éléments de contexte

La commune de Gajan est actuellement couverte par un **PLU approuvé par délibération du 13 avril 2013**. Le PLU a fait l'objet d'une modification de droit commun afin d'ouvrir une zone à l'urbanisation, elle a été approuvée le 27 novembre 2018.

Depuis cette date, **les principales évolutions législatives** directement opposables à la révision générale sont notamment les documents de rang supérieur que sont le **SCoT Sud Gard approuvé en 2019** mais dont la période d'application considérée est de **2018 à 2030** ; et le **PLH de Nîmes Métropole adopté le 2 février 2019 pour la période 2019-2024** et prorogé deux ans le 1 mars 2024, **soit jusqu'en 2026**.

D'autres évolutions législatives ou réglementaires sont intervenues depuis l'approbation du PLU de 2013 modifié en 2018, mais ne sont pas directement applicables à la révision générale, soit car déjà intégrées par le SCoT, soit car celui-ci reste opposable à la révision. On citera notamment :

- La loi ELAN ;
- La loi ASAP ;
- La loi Climat et résilience et la loi 3DS ;
- LE SRADDET de la région Occitanie (approuvé par le préfet de région le 14 septembre 2022).

Enfin, **d'autres documents réglementaires ont été réalisés postérieurement au SCoT Sud Gard, et sont applicable directement à la révision générale** en l'absence d'intégration au SCoT :

- Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et le PGRI (Plan de gestion des risques d'inondation) Rhône-Méditerranée 2022-2027 ;
- Le PCAET (Plan climat-air-énergie territorial) de Nîmes Métropole ;
- Le Schéma régional des carrières (SRC) Occitanie.

Les scénarios au fil de l'eau sont donc évalués sur la base de ce cadre réglementaire et des obligations associées.

2.3. Les scénarios au fil de l'eau

Les perspectives d'évolution probables sur le territoire étaient en réalité très limitées par le **cadre réglementaire**, alors que la mise en compatibilité avec le SCoT Sud Gard et par voie de conséquence avec le PLH de Nîmes Métropole, mise en compatibilité obligatoire au sens de la loi, a été à la base du lancement de la procédure de révision générale (au moment du lancement de la procédure en 2023, le délai de mise en compatibilité de 3 ans était déjà dépassé).

Aucun scénario n'a donc pu être envisagé :

- **Qui ne respectait pas ces documents, ou qui ne fusse plus restrictif ;**
- **Visant à conserver le PLU actuellement opposable.**

Dans une logique itérative, la révision du PLU s'est ensuite appuyée sur un travail de **diagnostic territorial, incluant l'état initial de l'environnement (EIE), dont les conclusions ont encore réduit largement les choix communaux**, notamment en matière de capacités de développement, ou de capacités à démontrer une forte modération de la consommation d'espaces.

En effet, **pour le volet habitat, la consommation d'espaces** déjà réalisée depuis l'approbation du SCoT et depuis l'approbation du PLH **était déjà supérieure à ce que prévoyait ces deux documents**. En y ajoutant les autorisations d'urbanisme déjà accordé (0,42 ha) et qui ne pouvait donc plus être maîtrisé, et en cumulant ces surfaces, les obligations relatives aux documents de rang supérieur étaient déjà dépassées en volume et en rythme annuel, **y compris en projetant ce rythme bien au-delà de la période d'application, soit 2037**.

Par ailleurs, pour le **volet économique**, un permis de construire accordé pour les bureaux liés au projet de carrière, ne pouvait être maîtrisé et consomme 0,24 ha. L'analyse du SCoT a montré que le document ne prévoyait **aucune possibilité d'extension ou de création de zone économique** pour les communes comme Gajan, ce qui de fait n'a offert **aucune variante à ce sujet**.

Seule restait donc comme variable de développement urbain le **volet équipements publics**, pour lequel **la commune disposait de quelques marges**.

La collectivité n'a donc pas réellement pu envisager de scénario différencié sur le développement urbain, mis à part, sur un choix de mobilisation du potentiel de densification, et sur son développement en matière d'équipements publics.

La collectivité a donc travaillé sur le seul scénario envisageable à savoir celui d'un respect au plus près des objectifs du SCoT et du PLH au regard de la situation héritée, avec des variantes plus que des scénarios concernant :

- La croissance démographique retenue, le rapport de compatibilité laissant une certaine marge à ce niveau, mais l'état des lieux du territoire avec une croissance récente en lien avec le lotissement de la Candoule, mais aussi la situation héritée (6 logements dans les autorisations d'urbanisme accordés, un potentiel de densification difficile à ne pas rendre constructible du point de vue du droit ...), rendant quasiment obligatoire d'envisager une certaine croissance (un scénario de stabilisation de la population aurait ainsi semblé utopique) ;
- Par voie de conséquence le niveau de densification des terrains les plus structurants (eux aussi très limités sur la commune), pour répondre à ce besoin. Les terrains

structurants font l'objet d'OAP et permettent de respecter la densité imposée par le SCoT ;

- Les OAP permettent une optimisation du foncier et une réflexion et opération d'ensemble évitant l'urbanisation au coup par coup qui était possible sur les deux terrains (cela a pu être constaté avec le permis déposer au nord de l'OAP sectorielle n°1). L'outil permet ainsi une plus grande maîtrise du foncier ;
- Le niveau de diversification des formes d'habitat (mais une compatibilité PLH à respecter) ;
- Le maintien des marges en extension (1,80 ha de retiré) et de la zone 3AU caduque n'étaient pas possible.
- Les zones urbaines ont été uniformisées afin de permettre une densification plus importante ;
- Le fléchage de certains fonciers vers l'habitat, les équipements publics, le développement économique, ou une mixité fonctionnelle (dans les limites exposées précédemment).

Concernant les équipements, la collectivité a pu faire des choix un peu plus affirmés :

- La réalisation **d'un city stade et/ou d'équipements sportifs** en extension de l'urbanisation sur une superficie de 0,10 ha. Sa réalisation est apparue comme importante afin de conforter les équipements sportifs sur la commune. Il est localisé à proximité avec les équipements sportifs actuels (stade, terrain de basket), et la situation du foncier légèrement à l'écart des secteurs habités (prise en compte du bruit qui peut être généré par un tel équipement), tout en restant proche du village et des secteurs périphériques ;
- La création **d'un espace public à proximité du nouveau lotissement de la Candoule**, sur une superficie de 0,21 ha est également apparue comme primordial pour la vie de village et favoriser le vivre ensemble. Il permettra également de requalifier un espace aujourd'hui dégradé en continuité du bassin de rétention...

Concernant le développement économique :

- L'existant a pu être conforté notamment à travers la zone Ue pour le garage automobile (la zone du PLU de 2013 permettait une mutation vers de l'habitat) ;
- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est créé pour le confortement d'une activité existante (création d'un entrepôt de stockage de matériel artisanal), sur 0,6 ha ;
- Le permis de construire lié à la carrière a été intégré, aucune autre possibilité n'était envisageable. Le projet de carrière, déjà présent dans le PLU de 2013, a été maintenue et réduit en partie nord ouest. C'est un projet structurant que la collectivité souhaite maintenir au regard de son niveau d'avancement, le dossier de demande d'autorisation environnementale pour son ouverture a été déposé en 2025.

La mixité fonctionnelle est également possible (possibilité laissée par le SCoT).

Les marges étaient par contre un peu plus importantes sur les orientations concernant **l'agriculture, les paysages, la protection du patrimoine bâti ou écologique, les énergies, les mobilités ...** mais la structuration du territoire et ses besoins sont là aussi apparus de manière assez évidente au stade diagnostic et EIE. Le PLU révisé a donc poursuivi et affiné le travail du PLU de 2013, avec notamment la création d'une OAP thématique sur les questions écologiques, devenues obligatoire par la loi.

Enfin, **la prise en compte des risques est un impondérable pour un tel document.**

Dans ce contexte de scénario imposé, c'est donc une variante maîtrisée qui a été retenue, répondant pleinement aux besoins du territoire, et consciente des enjeux environnementaux présents.

3. PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.1. Enjeux liés à la territorialisation du projet communal

Les enjeux de territorialisation relevés dans l'état initial de l'environnement sur les différentes thématiques environnementales peuvent être évalués de deux manières :

- Sur la capacité à urbaniser telle ou telle zone (un bon exemple étant une zone rouge du PPRi qui élimine clairement cette possibilité) ;
- Sur un aspect « qualitatif » qui pose plutôt des questions en matière de règles applicables dans une zone (par exemple un enjeu patrimonial qui peut nécessiter d'adapter l'aspect des constructions, sans pour autant avoir un impact sur la constructibilité de la zone (mais peut la limiter).

Ces enjeux sont définis notamment sur la base de l'ensemble des cartographies et analyses proposées dans l'état initial de l'environnement pour les enjeux retenus (voir partie 3).

Cet état des lieux et donc la capacité à définir plus ou moins précisément les enjeux dépend des données spatiales disponibles, de la capacité à les créer, ou de leur niveau de précision. Ainsi, en fonction de la connaissance du territoire et de la disponibilité des ressources, l'enjeu pourra être plus ou moins précis selon la thématique analysée.

Au regard de l'EIE, les enjeux environnementaux retenus sur le territoire et pour lesquels les incidences vont être évaluées sont les suivants :

- **Enjeux écologiques** : Les enjeux concernent la préservation des secteurs et habitats naturels à enjeu de conservation de par leur rareté, leur état de conservation, leur rôle comme habitats d'espèces protégées et/ou patrimoniales, leur rôle dans la fonctionnalité écologique du territoire ;
- **Risques et aléas** : Les enjeux concernent la prise en compte des risques et aléas connus sur le territoire et l'évitement des secteurs fortement impactés afin de ne pas augmenter la vulnérabilité aux risques, avec des spécificités concernant notamment l'aléa de feu de forêt ;
- **Espaces agricoles** : Les enjeux concernent la préservation des espaces exploités à des fins agricoles ou pouvant potentiellement l'être ;
- **Espaces forestiers** : Les enjeux concernent la préservation des espaces boisés d'intérêt de par leur nature. ;
- **Paysage et patrimoine bâti** : Les enjeux concernent la préservation des sites à valeur paysagère et patrimoniale ;

3.2. Enjeux liés au dimensionnement du projet communal

Sont abordés ici les enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement et ayant trait à l'approche quantitative de l'aménagement du territoire. Il ne s'agit donc plus de territorialiser les problématiques, mais d'appréhender le devenir du territoire face à ses capacités d'absorption et ses implications environnementales globales. Les enjeux sont les suivants :

- **Les réseaux** : L'enjeu est de veiller à ce que le développement communal soit cohérent avec la ressource en eau potable, et les capacités d'assainissement sur la commune, la gestion des eaux pluviales, la défense incendie ... ;
- **Les pollutions, les nuisances et le climat** : Certains de ces items sont à contextualiser et analyser à une échelle territoriale plus large que celle de la commune. Il s'agit notamment des enjeux qui vont être liés aux émissions de gaz à effet de serre et plus globalement au changement climatique et à la qualité de l'air. Si l'enjeu au niveau national et international est fondamental, il paraît difficile à hiérarchiser au niveau communal tant il ne connaît pas de frontière et répond à des échelles de valeurs

élevées. Les éléments intervenants sur cet item vont être surtout liés sur la commune aux qualités énergétiques des constructions, et à la définition d'un projet visant la réduction des déplacements routiers quotidiens, dans un contexte SCoT d'échelle déjà un peu plus adaptée à ces questions ;

- **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : L'enjeu est que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers soit proportionnée aux projets de développement souhaités par la municipalité pour les douze prochaines années, tout en s'inscrivant dans les objectifs du SCoT Sud Gard et du PLH, sans amputer les possibilités à plus long terme.

4. CHOIX DES SECTEURS DE PROJET ET CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DES ZONES QUI SONT SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Au regard de l'état initial de l'environnement (partie 3 du présent rapport de présentation), des choix retenus pour le projet dans le cadre du PADD et traduits dans les pièces opposables, et des enjeux environnementaux retenus pour l'évaluation environnementale, six secteurs de projets ont été retenus comme susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU :

- **Le secteur « Entre le village et l'ancienne cave coopérative »**, classé en zone Ub1, concerné par l'OAP sectorielle n°1 ;
- **Le secteur « Chemin de Candoule – Chemin de Saint-Mamert »**, classé en zone Ub, concerné par l'OAP sectorielle n°2 ;
- **Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)**, classé en zone Aa ;
- **Le secteur de projet du city stade**, classé en Uep2 ;
- **Le secteur Chemin de Candoule avec autorisation d'urbanisme accordée (travaux qui débutaient au moment de l'arrêt du PLU)**, classé en Ub ;
- **Le secteur Chemin de Gajanet et avec autorisation d'urbanisme accordée**, classé en Ub.

Leurs caractéristiques environnementales sont détaillées ci-dessous.

Par ailleurs, deux autres secteurs ont été l'objet d'une réflexion particulière :

- **Le projet de carrière**, en zone Nc, Nc1 et Ac ;
- **Le projet d'espace public** traduit par l'emplacement réservé n°1, zone classée en Uep.

Cette réflexion a été menée au regard du rôle important de ces terrains dans le projet communal et de leur positionnement en dehors des espaces urbanisés pour la carrière et en extension de l'urbanisation pour la zone Uep générant de la consommation d'espaces. Néanmoins, l'analyse doit ici se concentrer sur les caractéristiques environnementales de ces terrains. Or :

- **Le projet de carrière** : Le projet de PLU prévoit 3 zones pour permettre l'installation d'une carrière à l'est de la commune sur le secteur Coste Moure. Le projet de carrière était déjà inscrit au sein du PLU de 2013 (modifié en 2018). Un secteur réservé à l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol, plus étendu que la zone Nc du projet de PLU révisé, existait. Un permis de construire a notamment été accordé sur l'emplacement de la zone Nc1 au projet de PLU révisé, permettant l'accueil de constructions liées à la carrière, sous forme de bureaux. Le projet de carrière a fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale pour son ouverture en juin 2025. Les différents effets et impacts de la carrière seront donc étudiés au sein de l'étude d'impact, plus précise que l'évaluation environnementale du PLU. Ce secteur n'a donc pas besoin d'être analysé de manière spécifique au sein du PLU, mais le PLU pourra être complété à termes si nécessaire avec les évolutions liées à ces études, par exemple la traduction

de mesures ERC, le réajustement de la zone ... pourquoi pas sa suppression si le projet ne devait pas aboutir.

- **Le projet d'espace public (ER n°1)** le long du Chemin du Candoule est certes une extension de l'urbanisation (zone agricole du PLU de 2013), mais sa surface est extrêmement limitée, en continuité d'un bassin de rétention et de l'ensemble du quartier de la Candoule, sur des terrains qui ne présentent intrinsèquement aucune valeur agricole, écologique ou forestière importante, ... et là aussi où les autres enjeux environnementaux sont nuls (friche, avec dépôt de matériaux). Il n'y avait donc rien à analyser à par les 2000 m² de consommation potentielle.

4.1. Secteur « Entre le village et l'ancienne cave coopérative »

Le secteur « entre le village et l'ancienne cave coopérative » se situe à l'ouest du centre-bourg historique. Sa limite nord longe l'avenue du Griffes et sa limite sud longe la rue des écoles.

Ce terrain comporte une plantation d'une vigne, et d'arbres de diverses espèces, un cheminement en grave compactée en impasse ne menant à aucune construction et d'une partie du parc d'une maison au nord du tènement. Le terrain est bordé au nord par un mur en pierre.

Une partie du terrain est l'objet d'un permis de construire en cours de validité pour une maison individuelle sur environ 3000 m².

L'aménagement de ce secteur doit permettre de conforter l'offre de logements sur la commune en diversifiant les formes urbaines, d'assurer l'accueil de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie de qualité, et de créer une accroche urbaine entre le centre du village historique et le nouveau quartier en s'appuyant sur une desserte, et des accès en cohérence. Cela prend en compte le permis existant en cas de non réalisation.

La révision générale du PLU grâce à la mise en place d'une OAP, permet de **mieux qualifier le projet par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018)** qui classait le secteur uniquement en zone UB.

Classement au PLU de 2013 (modifié en 2018)	Classement au PLU révisé
UB	Ub1 – OAP sectorielle n°1

Thématique environnementale		Caractéristiques	Niveau d'enjeux
Ecologie		<p>Le secteur est occupé par un parc arboré privé, quelques plantations d'oliviers et de vignes ainsi qu'une petite prairie mésophile.</p> <p>Quelques oiseaux communs y sont présents : moineaux, merles, pinsons, tourterelles.</p> <p>Néanmoins, le secteur n'accueille aucune espèce végétale ou animale à enjeux de conservation, aucun habitat naturel patrimonial et le secteur est enclavé par des zones anthropisées et il est complètement clôturé.</p>	Faible
Risques et aléas	Risque d'inondation par débordement des cours d'eau	<p>Le secteur est concerné sur sa partie nord sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Environ 320 m² par le risque rouge du PPRi (moins de 3% de la zone Ub1 touché) ; - Environ 1450m² par le risque bleu du PPRi (environ 13 % de la zone Ub1 touché). <p>Au total c'est donc environ 1/6^{ème} de la zone Ub1 qui est touché par le risque inondation par débordement des cours d'eau.</p> <p>Les zones bleues du PPRi sont constructibles sous conditions, l'aménagement de la zone Ub1 devra donc prendre en compte ce risque.</p>	Modéré
	Aléa ruissellement	<p>Comme une grande moitié du centre-bourg, la zone Ub1 est touchée en intégralité par l'aléa ruissellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur environ 1815 m² en zone de débordement indifférencié (environ 16% de la zone Ub1) ; - Sur environ 9400m² en zone de ruissellement indifférencié (environ 84% de la zone Ub1). <p>L'impact de l'aménagement de ce foncier sur les constructions en aval devra par contre être bien intégré.</p>	Modéré
	Risque d'érosion des berges	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
	Aléa chute de bloc	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
	Aléa feu de forêt	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
	Risque sismique	Le secteur est situé en zone d'aléa faible (2), comme l'ensemble de la commune . Il n'y a pas plus d'enjeux sur ce secteur qu'ailleurs sur la commune.	Faible
	Risque de retrait-gonflement des argiles	Le secteur est situé en zone d'aléa fort , comme la majeure partie du territoire de Fons. Le projet devra respecter la réglementation en vigueur.	Fort

Thématique environnementale		Caractéristiques	Niveau d'enjeux
	Risque d'émanation de radon	Le secteur est concerné par un risque faible de radon, comme l'ensemble de la commune . Il n'y a pas plus d'enjeux sur ce secteur qu'ailleurs sur la commune.	Faible
	Risques technologiques	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
Espaces agricoles		Le terrain comporte une plantation de vignes et d'arbres de diverses espèces qui jouent un rôle d'ornement (non rattachés à une exploitation agricole). Toutefois il s'agit d'un secteur qui n'est actuellement pas utilisé par un agriculteur. Il n'est pas déclaré en tant qu'espace agricole au registre parcellaire graphique de 2021.	Faible à très faible
Espaces forestiers		Ce secteur comporte une plantation de vignes et d'arbres de diverses espèces dont les enjeux sont plus liés au paysage ou au potentiel agricole qu'aux espaces forestiers.	Nul
Paysage et patrimoine bâti		Le secteur ne présente aucun enjeu intrinsèque en matière de patrimoine bâti, mais se greffe au tissu urbain existant en faisant le lien entre le centre village et l'ancienne cave coopérative, et dans le périmètre de 500 m du Logis seigneurial. Les enjeux paysagers sont liés également à la situation en entrée de village, et aux échappées visuelles depuis le point haut du terrain proche de l'école. L'enjeu est pondéré par l'urbanisation déjà existante sur toutes ces périphéries du vieux village et la covisibilité limitée bien qu'existante avec le Logis Seigneurial, mais devra bien être intégré par une urbanisation adaptée.	Modéré
Réseaux		Ce secteur ne présente pas d'enjeux propres sur les réseaux humides, qui seront donc évalués et justifiés pour l'ensemble du territoire (y compris pour les problématiques de gestion des eaux pluviales). Pour les réseaux secs, le positionnement le long d'une route départementale est un enjeu particulier en matière d'accessibilité notamment (sécurité en particulier), mais qui là aussi concerne de nombreux terrains sur la commune et n'est pas un enjeu environnemental.	Aucun enjeu spécifique
Pollution, nuisances et climat		Le secteur ne possède aucun enjeu intrinsèque sur ces sujets, mis à part un positionnement sur une partie, le long de la route départementale duquel découle un enjeu en matière de nuisances (limité au regard de la circulation sur l'axe en question). Ces enjeux seront donc évalués et justifiés pour l'ensemble du territoire.	Enjeu spécifique très faible

Thématique environnementale	Caractéristiques	Niveau d'enjeux
Consommation d'espaces	Le secteur est situé au sein des espaces urbanisés en dent creuse, il ne génère donc pas de consommation d'espaces au sens du SCoT.	Nul

4.2. Secteur « Chemin de Candoule – Chemin de Saint-Mamert »

Ce secteur se situe dans la frange urbaine sud de la commune de Gajan. Sa limite longe le chemin de Candoule et sa limite sud longe le chemin de Saint-Mamert.

Il est entouré, à l'est d'un quartier résidentiel récent composé majoritairement de maisons individuelles, de terrains agricoles à l'ouest et de forêts au sud.

Aujourd'hui, ce terrain comporte une habitation avec son parc planté d'oliviers, et d'un cheminement en impasse menant à la construction principale.

Classement au PLU de 2013 (modifié en 2018)	Classement au PLU révisé
UD	Ub – OAP sectorielle n°2
	

Thématique environnementale	Caractéristiques	Niveau d'enjeux	
Ecologie	<p>Le secteur est occupé par une plantation d'olivier et une habitation.</p> <p>La plantation n'est pas favorable à la présence d'une faune diversifiée, seules les haies arborées et arbustives peuvent accueillir quelques espèces ubiquistes.</p> <p>Le secteur est enclavé par des zones anthropisées.</p>	Faible	
Risques et aléas	Risque d'inondation par débordement des cours d'eau	Le secteur n'est pas concerné par ce risque (PPRI).	Nul
	Aléa ruissellement	Comme une grande moitié du centre-bourg, le secteur de l'OAP n°2 est impacté sur 2400m ² par l'aléa ruissellement, zone de	Faible à Modéré

Thématique environnementale	Caractéristiques	Niveau d'enjeu
	<p>ruissellement indifférencié (environ 45% du secteur d'OAP).</p> <p>L'impact de l'aménagement de ce foncier sur les constructions en aval devra par contre être bien intégré.</p>	
Risque d'érosion des berges	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
Aléa chute de bloc	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
Aléa feu de forêt	<p>La moitié du secteur (partie sud-est sur environ 2500m²) est concernée par l'aléa faible feu de forêt.</p> <p>Cela concerne notamment la construction existante et une partie de son accès qui ne sont pourtant pas boisées.</p>	Faible
Risque sismique	Le secteur est situé en zone d'aléa faible (2), comme l'ensemble de la commune . Il n'y a pas plus d'enjeux sur ce secteur qu'ailleurs sur la commune.	Faible
Risque de retrait-gonflement des argiles	Le secteur est situé en zone d'aléa fort , comme la majeure partie du territoire de Fons. Le projet devra respecter la réglementation en vigueur.	Fort
Risque d'émission de radon	Le secteur est concerné par un risque faible de radon, comme l'ensemble de la commune . Il n'y a pas plus d'enjeux sur ce secteur qu'ailleurs sur la commune.	Faible
Risques technologiques	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
Espaces agricoles	<p>Le terrain comporte une plantation d'oliviers qui joue un rôle d'ornement (non rattachés à une exploitation agricole).</p> <p>Il s'agit d'un secteur qui n'est actuellement pas utilisé par un agriculteur. Il n'est pas déclaré en tant qu'espace agricole au registre parcellaire graphique de 2021.</p>	Faible à très faible
Espaces forestiers	Ce secteur comporte une plantation d'oliviers dont les enjeux sont plus liés au paysage ou au potentiel agricole qu'aux espaces forestiers.	Nul
Paysage et patrimoine bâti	<p>Le secteur ne présente aucun enjeu intrinsèque en matière de patrimoine bâti.</p> <p>La bâtisse existante sur le secteur ne présente pas d'enjeu patrimonial particulier.</p> <p>L'intérêt paysager du terrain tient plus en son rôle potentiel dans les échappées visuelles dans le grand paysage vers la plaine agricole alors qu'aujourd'hui un masque paysager le long du Chemin de Candoule existe, et fait</p>	Très faible

Thématique environnementale	Caractéristiques	Niveau d'enjeu
	<p>globalement obstacle à l'unité visuelle de l'espace agricole.</p> <p>L'enjeu en cas d'urbanisation du terrain est faible au regard de cette implantation au sein du tissu urbain existant et du masque paysager.</p>	
Réseaux	<p>Ce secteur ne présente pas d'enjeux propres sur les réseaux humides, qui seront donc évalués et justifiés pour l'ensemble du territoire (y compris pour les problématiques de gestion des eaux pluviales).</p> <p>Pour les réseaux secs, le positionnement le long du Chemin de Candoule ne constitue pas un enjeu particulier en matière d'accessibilité, même si ce cheminement pourrait être amélioré, enjeu qui concerne tout le quartier.</p>	Aucun enjeu spécifique
Pollution, nuisances et climat	<p>Le secteur ne possède aucun enjeu intrinsèque sur ces sujets, mis à part un positionnement sur une partie, le long du Chemin de Candoule structurant sur le chef-lieu, duquel peu découler un enjeu en matière de nuisances (limité au regard de la circulation sur l'axe en question).</p> <p>Ces enjeux seront donc évalués et justifiés pour l'ensemble du territoire.</p>	Enjeu spécifique très faible
Consommation d'espaces	<p>Le secteur est situé au sein des espaces urbanisés en dent creuse, il ne génère donc pas de consommation d'espaces au sens du SCoT.</p>	Nul

4.3. Secteur Aa – Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Le secteur Aa est localisé à Plaigneyron au Nord de la commune sur les parcelles A215, A2068, A2099, A2108, A2109 et une partie de la A210.

La zone est en grande partie déjà artificialisée par du bâti et des accès mais est située dans un ensemble à vocation agricole et ne forme pas de zone urbanisée au sens du diagnostic territorial.

Classement au PLU de 2013 (modifié en 2018)	Classement au PLU révisé
A	Aa
	

Thématique environnementale		Caractéristiques	Niveau d'enjeux
Ecologie		Le secteur est occupé par divers bâtiments agricoles, des zones rudérales, des voies d'accès et quelques arbres pour la plupart ornementaux. Le secteur n'est pas favorable à la présence d'une faune ou d'une flore diversifiée ou patrimoniale.	Faible
Risques et aléas	Risque d'inondation par débordement des cours d'eau	Le secteur n'est pas concerné par ce risque (PPRi).	Nul
	Aléa ruissellement	Comme une grande partie du territoire communal, le secteur Aa est impacté sur près de 3300m ² par l'aléa ruissellement, zone de ruissellement indifférencié (environ 53% de la zone Aa).	Faible à Modéré
	Risque d'érosion des berges	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
	Aléa chute de bloc	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
	Aléa feu de forêt	La quasi-totalité de la zone Aa est touchée par l'aléa feu de forêt de niveau faible à très élevé.	Faible à très fort

Thématique environnementale	Caractéristiques	Niveau d'enjeu
	<p>Seuls 650m² au nord de la zone ne sont pas concernés par cet aléa.</p> <p>Le classement de ces aléas est toutefois questionnant puisqu'ils couvrent des espaces artificialisés non boisés, comme les accès et les bâtis existants. Cela pourra donc être précisé au niveau de la demande d'autorisation d'urbanisme et de l'état du couvert végétal à ce moment là et suite au projet.</p> <p>L'enjeu peut aussi être pondéré par la destination du bâti qui n'a pas vocation à accueillir d'occupation humaine permanente.</p>	
Risque sismique	Le secteur est situé en zone d'aléa faible (2), comme l'ensemble de la commune . Il n'y a pas plus d'enjeux sur ce secteur qu'ailleurs sur la commune.	Faible
Risque de retrait-gonflement des argiles	Le secteur est situé en zone d'aléa fort , comme la majeure partie du territoire de Fons. Le projet devra respecter la réglementation en vigueur.	Fort
Risque d'émanation de radon	Le secteur est concerné par un risque faible de radon, comme l'ensemble de la commune . Il n'y a pas plus d'enjeux sur ce secteur qu'ailleurs sur la commune.	Faible
Risques technologiques	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
Espaces agricoles	<p>La zone ne comporte que peu d'espaces libres puisqu'en grande partie déjà bâtie.</p> <p>Aucun bâti au sein de la zone Aa n'est rattaché à une exploitation agricole.</p> <p>Même si la zone a été classée comme « Agricole », celle-ci comporte uniquement des habitations et une entreprise de travaux de terrassements, au sein de l'unité agricole du nord de la commune.</p> <p>Les terrains ne sont pas déclarés en tant qu'espace agricole au registre parcellaire graphique de 2021.</p>	Nul
Espaces forestiers	Ce secteur est en limite de milieux boisés repérés comme « Forêt fermée de pin laricio ou pin noir » sur la carte forestière. Toutefois cet espace forestier n'est pas présent sur la zone Aa (ou que de manière marginale en limite de zone sur moins de 250m ²).	Nul
Paysage et patrimoine bâti	Le secteur ne présente aucun enjeu intrinsèque en matière de patrimoine bâti. En effets les bâtiments existants dans la zone correspondent pour la grande majorité à des	Faible

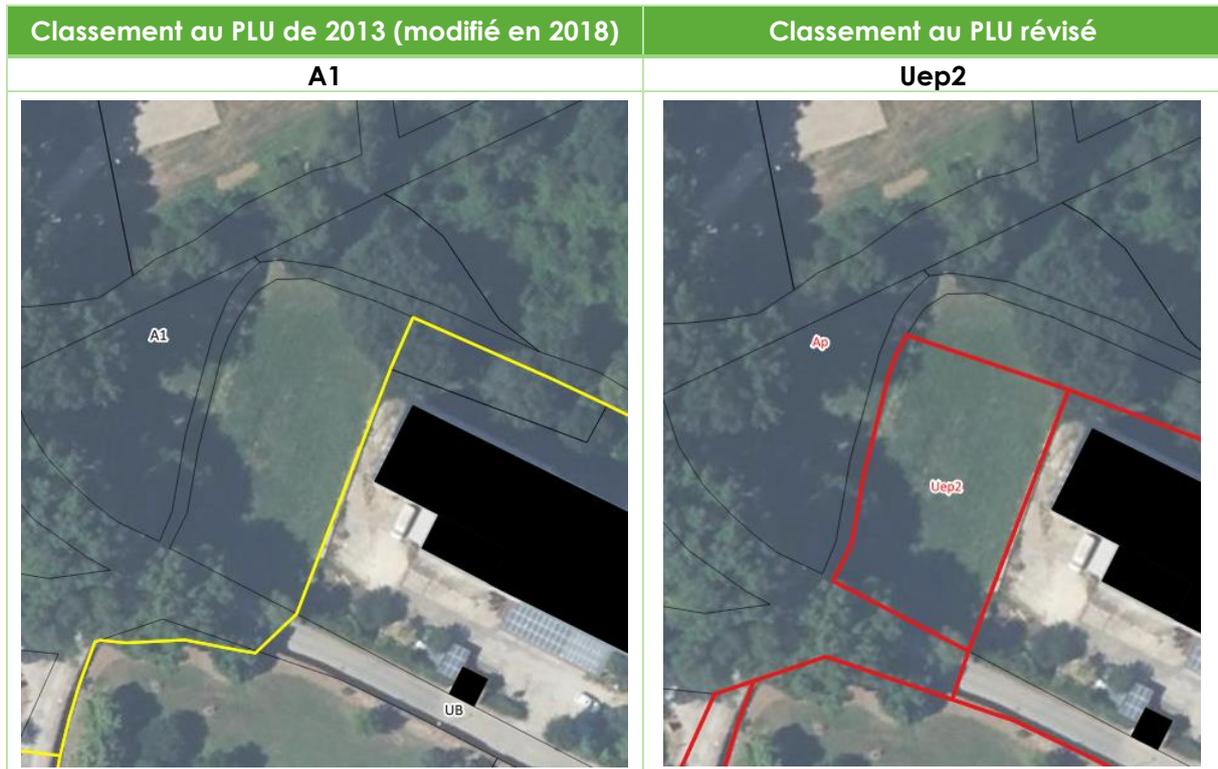
Thématique environnementale	Caractéristiques	Niveau d'enjeu
	<p>habitations ne présentant pas d'enjeu patrimonial particulier.</p> <p>D'un point de vue paysager, le secteur ne présente aucun enjeu particulier dans le grand paysage s'insérant dans un espace compact, déjà bâti.</p> <p>Les enjeux paysagers rapprochés, sont également inexistants, mis à part un rapport d'échelle à respecter avec le reste des constructions existantes.</p>	
Réseaux	<p>Concernant les réseaux humides, le secteur de Plaigneyron dispose d'un raccordement à l'eau potable mais pas au réseau d'assainissement collectif. Les constructions existantes sont équipées d'un dispositif d'assainissement autonome devant respecter les prescriptions du SPANC.</p> <p>Le projet, visant à stocker du matériel devrait ne pas nécessiter de raccordement.</p> <p>Pour les réseaux secs, le positionnement de part et d'autre de la voie Plaigneyron ne constitue pas un enjeu particulier en matière d'accessibilité.</p>	Aucun enjeu spécifique
Pollution, nuisances et climat	<p>Le secteur ne possède aucun enjeu intrinsèque sur ces sujets.</p> <p>Ces enjeux seront donc évalués et justifiés pour l'ensemble du territoire.</p>	Aucun enjeu spécifique
Consommation d'espaces	<p>Le secteur est situé sur des parcelles déjà bâties ce qui n'engendre pas de consommation d'espaces.</p>	Nul

4.4. Secteur du City Stade (Uep2)

Ce secteur se situe au croisement entre la D422 et le Chemin de Candoule, à proximité de l'ancienne cave coopérative en zone Ub.

La commune souhaite créer sur un terrain communal, un city-stade et/ou des équipements sportifs.

Ce projet en extension de l'urbanisation s'explique par sa proximité avec les équipements sportifs actuels (stade, terrain de basket), et la situation du foncier légèrement à l'écart des secteurs habités (prise en compte du bruit qui peut être généré par un tel équipement), tout en restant proche du village et des secteurs périphériques.



Thématique environnementale	Caractéristiques	Niveau d'enjeux
Ecologie	<p>Le secteur est occupé par une prairie mésophile plus ou moins rudérale et régulièrement entretenue.</p> <p>Des enjeux de préservation concerne le cours d'eau qui s'écoule en limite ouest de la parcelle car quelques amphibiens s'y développe.</p> <p>Néanmoins, la parcelle en elle-même n'accueille aucune espèce végétale ou animale à enjeux de conservation, ni aucun habitat naturel patrimonial.</p>	Faible
Risques et aléas	Risque d'inondation par débordement des cours d'eau	Très fort

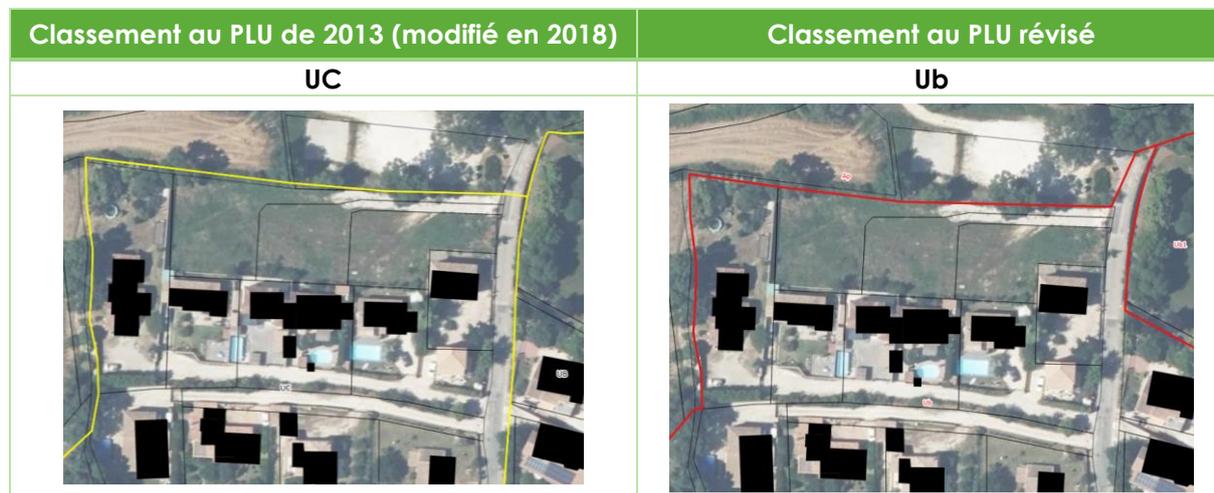
Thématique environnementale	Caractéristiques	Niveau d'enjeux	
	Aléa ruissellement	Comme une grande moitié du centre-bourg, la zone Uep2 est impactée en totalité par l'aléa ruissellement, zone de débordement indifférencié.	Fort
	Risque d'érosion des berges	Le secteur n'est pas concerné par ce risque (située à plus de 10m du ruisseau de la Braume).	Nul
	Aléa chute de bloc	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
	Aléa feu de forêt	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
	Risque sismique	Le secteur est situé en zone d'aléa faible (2), comme l'ensemble de la commune . Il n'y a pas plus d'enjeux sur ce secteur qu'ailleurs sur la commune.	Faible
	Risque de retrait-gonflement des argiles	Le secteur est situé en zone d'aléa fort , comme la majeure partie du territoire de Fons. Le projet devra respecter la réglementation en vigueur, le type de projet visé étant a priori peu concerné néanmoins par ces problématiques.	Fort
	Risque d'émanation de radon	Le secteur est concerné par un risque faible de radon, comme l'ensemble de la commune . Il n'y a pas plus d'enjeux sur ce secteur qu'ailleurs sur la commune.	Faible
	Risques technologiques	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
Espaces agricoles	<p>Il s'agit d'un secteur qui n'est actuellement pas utilisé par un agriculteur. Il n'est pas déclaré en tant qu'espace agricole au registre parcellaire graphique de 2021.</p> <p>Le terrain a par le passé été fauché voire labouré et entretenu à des fins potentiellement agricoles (visibles par orthophotographie) mais ne dispose pas d'un potentiel agronomique plus fort qu'ailleurs et sa surface est très limitée.</p>	Faible	
Espaces forestiers	Ce secteur n'est pas situé au sein d'un milieu boisé ni identifié sur la carte forestière.	Nul	
Paysage et patrimoine bâti	<p>Le secteur ne présente aucun enjeu intrinsèque en matière de patrimoine bâti. L'ancienne cave coopérative a quant à elle un intérêt patrimonial.</p> <p>Le secteur pourrait présenter de par sa localisation un enjeu pour les entrées de ville, toutefois compte tenu de la végétation avoisinante, d'aménagements tels que les murs en pierres sur la zone Ub1 en face du secteur, et de la configuration de l'intersection D422/Chemin de Candoule, les enjeux paysagers restent très limités, même si une</p>	Faible	

Thématique environnementale	Caractéristiques	Niveau d'enjeu
	attention particulière pourra être portée à la qualité des aménagements publics notamment en bordure de voie.	
Réseaux	<p>Ce secteur ne présente pas d'enjeux propres sur les réseaux humides, qui seront donc évalués et justifiés pour l'ensemble du territoire (y compris pour les problématiques de gestion des eaux pluviales).</p> <p>Le projet pourrait ne pas nécessiter de raccordement.</p> <p>Pour les réseaux secs, le positionnement le long du Chemin de Candoule et de la D422 ne constitue pas un enjeu particulier en matière d'accessibilité.</p>	Aucun enjeu spécifique
Pollution, nuisances et climat	<p>Le secteur ne possède aucun enjeu intrinsèque sur ces sujets, mis à part un positionnement au croisement de la D422 et du Chemin de Candoule duquel peu découler un enjeu en matière de nuisances (limité au regard de la circulation sur l'axe en question) et du projet.</p> <p>A l'inverse ce type d'équipement peu générer du bruit qui ne présente pas de dangerosité, mais peut être l'objet de difficultés de voisinage, ce qui a donc conduit à un positionnement à l'écart des cœurs de quartier.</p> <p>Ces enjeux seront donc évalués et justifiés pour l'ensemble du territoire.</p>	Enjeu spécifique très faible
Consommation d'espaces	<p>Le secteur est situé en extension des espaces urbanisés et génère donc une consommation d'espaces au sens du SCoT.</p> <p>Toutefois, sa surface limitée à moins de 1000 m² et les enjeux naturels, agricoles ou forestiers font que les enjeux sont ici faibles.</p>	Faible

4.5. Le secteur Chemin de Candoule avec autorisation d'urbanisme accordée (travaux qui débutaient au moment de l'arrêt du PLU)

Ce secteur se situe au nord du secteur aménagé récemment nommé « Candoule » au PLU de 2013 (modifié en 2018), le long du chemin portant le même nom.

Ces terrains font l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée (puisqu'actuellement classées en zone UC), permettant la création de 3 logements. Les travaux sont en cours de commencement au moment de l'arrêt du PLU révisé.



Thématique environnementale		Caractéristiques	Niveau d'enjeu
	Ecologie	Le secteur est actuellement en travaux mais était occupé à priori par une zone rudérale non favorable à la présence d'une faune ou d'une flore diversifiée.	Faible
Risques et aléas	Risque d'inondation par débordement des cours d'eau	Le secteur est situé en quasi-totalité en zone bleue du PPRi et sur la partie nord sur moins de 400m ² , en zone rouge.	Modéré à très fort
	Aléa ruissellement	Comme une grande moitié du centre-bourg, le secteur est impacté en totalité par l'aléa ruissellement, zone de débordement indifférencié. L'impact de l'aménagement de ce foncier sur les constructions en aval devra par contre être bien intégré.	Fort
	Risque d'érosion des berges	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
	Aléa chute de bloc	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
	Aléa feu de forêt	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
	Risque sismique	Le secteur est situé en zone d'aléa faible (2), comme l'ensemble de la commune . Il n'y a pas plus d'enjeux sur ce secteur qu'ailleurs sur la commune.	Faible

Thématique environnementale		Caractéristiques	Niveau d'enjeu
	Risque de retrait-gonflement des argiles	Le secteur est situé en zone d'aléa fort , comme la majeure partie du territoire de Fons. Le projet devra respecter la réglementation en vigueur.	Fort
	Risque d'émanation de radon	Le secteur est concerné par un risque faible de radon, comme l'ensemble de la commune . Il n'y a pas plus d'enjeux sur ce secteur qu'ailleurs sur la commune.	Faible
	Risques technologiques	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
Espaces agricoles	Il s'agit d'un secteur qui n'était a priori pas utilisé par un agriculteur y compris avant travaux. Il n'était pas déclaré en tant qu'espace agricole au registre parcellaire graphique de 2021.	Nul	
Espaces forestiers	Ce secteur n'est pas situé au sein d'un milieu boisé ni identifié sur la carte forestière, y compris avant travaux.	Nul	
Paysage et patrimoine bâti	Le secteur ne présente aucun enjeu intrinsèque en matière de patrimoine bâti. Le secteur ne présente pas non plus d'enjeux au regard des entrées de ville du fait de la configuration du quartier et du Chemin de Candoule à ce niveau. Les terrains sont situés en continuité du front bâti existant. De par la végétation environnante, les terrains ne constituent également pas un enjeu pour le grand paysage (perspectives visuelles limitées).	Nul	
Réseaux	Ce secteur ne présente pas d'enjeux propres sur les réseaux humides, qui seront donc évalués et justifiés pour l'ensemble du territoire (y compris pour les problématiques de gestion des eaux pluviales). Pour les réseaux secs, le positionnement le long du Chemin de Candoule ne constitue pas un enjeu particulier en matière d'accessibilité.	Aucun enjeu spécifique	
Pollution, nuisances et climat	Le secteur ne possède aucun enjeu intrinsèque sur ces sujets, mis à part un positionnement le long du Chemin de Candoule duquel peu découler un enjeu en matière de nuisances (limité au regard de la circulation sur l'axe en question). Ces enjeux seront donc évalués et justifiés pour l'ensemble du territoire.	Enjeu spécifique très faible	

Thématique environnementale	Caractéristiques	Niveau d'enjeu
Consommation d'espaces	Le secteur est situé en extension des espaces urbanisés et génère donc une consommation d'espaces au sens du SCoT. Toutefois, sa surface limitée à moins de 2400m ² et les enjeux naturels, agricoles ou forestiers font que les enjeux sont ici faibles.	Faible

4.6. Secteur Chemin de Gajanet avec autorisation d'urbanisme accordée

Ce secteur se situe au sud-est de chef-lieu, le long du chemin de Gajanet.

Ces terrains font l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée (puisqu'actuellement classées en zone UD), permettant la création de 3 logements. La division a été réalisée.

Classement au PLU de 2013 (modifié en 2018)	Classement au PLU révisé
UD	Ub
	

Thématique environnementale	Caractéristiques	Niveau d'enjeu
Ecologie	Le secteur est occupé par une prairie mésophile à l'ouest et une zone rudérale à l'est. La prairie est favorable à la présence d'une petite faune ubiquiste diversifiée notamment en chasse, les haies bordant le site en partie sud présentent des enjeux de conservation plus importants car elles forment une zone tampon avec les milieux agricoles au sud. Néanmoins, le secteur n'accueille aucune espèce végétale ou animale à enjeux de	Faible

Thématique environnementale		Caractéristiques	Niveau d'enjeu
		conservation, ni aucun habitat naturel patrimonial.	
Risques et aléas	Risque d'inondation par débordement des cours d'eau	Le secteur n'est pas concerné par ce risque (PPRI).	Nul
	Aléa ruissellement	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
	Risque d'érosion des berges	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
	Aléa chute de bloc	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
	Aléa feu de forêt	700m ² du secteur sont concernés par l'aléa faible feu de forêt (sur un secteur de 1800m ² au total).	Faible
	Risque sismique	Le secteur est situé en zone d'aléa faible (2), comme l'ensemble de la commune . Il n'y a pas plus d'enjeux sur ce secteur qu'ailleurs sur la commune.	Faible
	Risque de retrait-gonflement des argiles	Le secteur est situé en zone d'aléa fort , comme la majeure partie du territoire de Fons. Le projet devra respecter la réglementation en vigueur.	Fort
	Risque d'émanation de radon	Le secteur est concerné par un risque faible de radon, comme l'ensemble de la commune . Il n'y a pas plus d'enjeux sur ce secteur qu'ailleurs sur la commune.	Faible
	Risques technologiques	Le secteur n'est pas concerné par ce risque.	Nul
Espaces agricoles	Il s'agit d'un secteur qui n'est actuellement pas utilisé par un agriculteur. Il n'est pas déclaré en tant qu'espace agricole au registre parcellaire graphique de 2021, même si de prime abord le potentiel agricole en reconquête n'y est pas nul.	Très faible	
Espaces forestiers	Ce secteur n'est pas situé au sein d'un milieu boisé ni identifié sur la carte forestière.	Nul	
Paysage et patrimoine bâti	Le secteur ne présente aucun enjeu intrinsèque en matière de patrimoine bâti. Le secteur ne présente pas non plus d'enjeux au regard des entrées de ville ni du grand paysage du fait notamment de la végétation et de la topographie à ce niveau (perspectives visuelles limitées). Les terrains sont situés en continuité du front bâti existant.	Nul	
Réseaux	Ce secteur ne présente pas d'enjeux propres sur les réseaux humides, qui seront donc évalués et justifiés pour l'ensemble du	Aucun enjeu spécifique	

Thématique environnementale	Caractéristiques	Niveau d'enjeux
	<p>territoire (y compris pour les problématiques de gestion des eaux pluviales).</p> <p>Pour les réseaux secs, le positionnement le long du Chemin de Gajanet ne constitue pas un enjeu particulier en matière d'accessibilité.</p>	
Pollution, nuisances et climat	<p>Le secteur ne possède aucun enjeu intrinsèque sur ces sujets, mis à part un positionnement le long du Gajanet duquel peu découler un enjeu en matière de nuisances (limité au regard de la circulation sur l'axe en question).</p> <p>Ces enjeux seront donc évalués et justifiés pour l'ensemble du territoire.</p>	Enjeu spécifique très faible
Consommation d'espaces	<p>Le secteur est situé en extension des espaces urbanisés et génère donc une consommation d'espaces au sens du SCoT.</p> <p>Toutefois, sa surface limitée à moins de 1800m² et les enjeux naturels, agricoles ou forestiers font que les enjeux sont ici faibles.</p>	Faible

CHAPITRE 20 : CHOIX RETENUS ET LEUR JUSTIFICATION AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre vise à **présenter les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables** tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan, ce par grande orientation du PADD.

Pour rappel, le PLU de Gajan doit être compatible ou prendre en compte différents documents d'urbanisme, plans ou programmes. Les solutions de substitution raisonnables qui sont présentées par la suite tiennent donc compte du fait que les choix de la municipalité sont « encadrés » par ces différents documents, et plus généralement par le contexte largement décrit dans le diagnostic territorial et l'EIE.

Le chapitre 19 est particulièrement éclairant à ce sujet, **décrivant le peu d'alternatives de la commune** en matière de scénarios.

1. ORIENTATION N°1 DU PADD

Pour rappel, la première orientation du PADD est la suivante : **Assurer un développement maîtrisé et durable.**

Elle est déclinée en 4 objectifs :

- **OBJECTIF 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.

Le choix de la commune en matière de croissance démographique et les solutions de substitution envisagées ont déjà été largement explicitées précédemment notamment dans la partie 5.

Elle correspond à un besoin de logements justifié par ailleurs, dont le volume total n'offre que peu de variables.

Par ailleurs, le potentiel de densification, comme les autorisations d'urbanisme accordées fléchait déjà la totalité de ce potentiel avec là aussi très peu de variables.

L'adaptation de l'offre de logements est une émanation du SCoT et du PLH, avec des variables assez limitées, et qui restent dans le champ de la compatibilité. Ces variables sont d'autant plus limitées que le potentiel de densification est morcelé. Les deux tènements structurants font l'objet d'OAP traduisant les objectifs du SCoT et du PLH.

En dehors des choix présentés précédemment, il n'y avait donc pas de solution de substitution raisonnable sur ces sujets, autre que des variables minimales (% de tel ou tel logement), sans incidence environnementale particulière.

- **OBJECTIF 2** : Continuer à faciliter l'installation ou le développement d'activités économiques sur le territoire.

Cet objectif est traduit d'une part par la possibilité de créer de nouvelles activités économiques dans la majeure partie des zones urbanisées. **Une solution de substitution raisonnable qui a été écartée aurait été d'interdire strictement les destinations de construction en lien avec les activités économiques dans les secteurs d'habitat périphérique, afin de concentrer les activités sur certains secteurs. Toutefois, la municipalité a souhaité limiter les**

contraintes pour ce type de développement, en lien avec le développement démographique envisagé. La possibilité de vivre et de travailler sur la commune peut constituer un gage d'attractivité et ne pose pas de problème particulier pour le territoire d'un point de vue environnemental (permet au contraire de limiter les déplacements).

Cet objectif traduit également la possibilité de conforter des activités plus isolées sur le territoire, notamment le garage automobile à l'est de la commune et une activité spécifique au nord faisant l'objet d'un STECAL. Enfin un projet de carrière est présent sur la commune sur le secteur de Coste Moure, celui-ci fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale.

Une solution de substitution, en l'absence de possibilité d'extension de par le SCoT, aurait été de geler la zone Ue du garage automobile, ou de permettre leur mutation vers l'habitat ou d'autres fonctions. Cela ne semble pas cohérent avec la volonté de conserver de l'emploi sur le territoire pour limiter les déplacements, alors que le besoin foncier pour l'habitat était suffisant par ailleurs. **Cette solution n'a donc pas été retenue (pas forcément pour des raisons environnementales spécifiquement).**

Une autre solution aurait été de trouver une localisation alternative pour l'entrepôt (STECAL). L'activité étant déjà sur place, le déplacement de l'activité ne semble pas cohérent avec la volonté de conserver de l'emploi sur le territoire pour limiter les déplacements. **La solution n'a pas été retenue.**

Le projet de carrière est encadré par la réglementation sur les ICPE, et les autorisations préfectorales. Le projet a fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale. Cet état d'avancement, le permis déjà accordé sur les bureaux, et le zonage du PLU de 2013 qui inscrivait déjà la carrière ne semblait pas rendre pertinent le fait de reporter son inscription dans ce PLU par une procédure future.

Les autres points n'ont pas d'incidence environnementale particulière.

- **OBJECTIF 3** : Intégrer les risques, aléas, nuisances et pollutions dans les choix d'urbanisme.

Cet objectif vise l'intégration des différents risques et aléas (notamment faisant l'objet de PAC). Il vise également la prise en compte des enjeux de nuisances et pollution, ainsi que de prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets.

Aucune solution de substitution raisonnable n'a été identifiée concernant cet objectif.

- **OBJECTIF 4** : De manière transversale, prendre en compte les enjeux du changement climatique.

Le PLU permet de limiter l'urbanisation du territoire (extensions très limitées et majoritairement subies notamment), limitant de fait l'imperméabilisation du sol et la préservation des espaces NAF.

Le règlement impose dans les principales zones U qui le permettent un pourcentage d'espaces verts, mais également des règles de construction bioclimatique. Le règlement impose des matériaux drainants sur divers espaces libres et une logique de végétalisation est recherchée, ceci en cohérence avec les enjeux de densification des terrains qui permet par ricochet de limiter la consommation foncière, cette densification devant aussi être adaptée aux enjeux paysagers ... **La collectivité a ainsi retenu ce qu'elle estime être le juste équilibre entre toutes ces problématiques même si les solutions alternatives plus ou moins protectrices sont nombreuses.**

Le PLU favorise la mobilisation des énergies renouvelables lorsque que cela est compatible avec les enjeux écologiques, forestiers, agricoles, paysagers. Le territoire ne permet ainsi pas d'accueillir de grand projet de ce type comme des parcs PV ou éoliens, **ce qui aurait pu être un choix de substitution, mais que la commune estime incohérent avec les autres enjeux environnementaux mis en avant.**

Aucune solution de substitution raisonnable n'a été identifiée concernant les autres objectifs, l'adaptation au changement climatique étant un enjeu majeur pour l'avenir et la commune ayant déjà poussé les réflexions dans son projet de territoire.

2. ORIENTATION N°2 DU PADD

Pour rappel, la deuxième orientation du PADD est la suivante : **Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement villageois.**

Elle est déclinée en 5 objectifs, qui sont les suivants :

- **OBJECTIF 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.

Le développement des mobilités douces, et plus généralement des mobilités alternatives à la voiture est au cœur du projet de territoire pour répondre aux enjeux du changement climatique, mais aussi sur les questions de pollutions et de nuisances.

Ces ambitions sont portées essentiellement dans des projets de niveau supra communal **et la commune n'a jamais envisagé de solution de substitution au développement de ces mobilités, le maximum étant fait dans cette optique, en cohérence avec les choix de développement.**

Le territoire n'a pas de gare, mais la voie ferrée traverse la commune. La sécurisation des accès et des voies est un point primordial du projet de territoire, cela est traduit à travers l'emplacement réservé permettant d'élargir la rue de l'école.

La municipalité prévoit de conforter l'offre de stationnement à proximité de ces équipements avec notamment deux emplacements réservés mis en place. Ceux-ci prennent place sur des terrains en densification de l'enveloppe urbaine.

Dans l'ensemble des zones, des règles de stationnement sont définies avec des obligations modulées selon les zones, les destinations de construction... Ces règles doivent permettre de répondre aux besoins des constructions et installations, et sont basées sur un nombre de places minimum à créer, parfois sur des seuils de surface de plancher...

Aucune solution de substitution raisonnable n'a été identifiée concernant les autres points.

- **OBJECTIF 2** : Conforter le niveau d'équipements et valoriser les espaces publics de la commune.

Concernant ces objectifs, la municipalité a souhaité permettre de maintenir, voir renforcer les équipements existants, et d'en créer de nouveau uniquement.

La commune envisage la création d'un local médical en mixité fonctionnelle.

Elle prévoit par ailleurs de conforter l'offre d'équipements publics sur le territoire. Deux équipements en extensions sont définis au PLU : le city stade et l'espace public au lotissement de La Candoule. Ceux-ci font l'objet d'une zone spécifique dédiée aux équipements publics. Une solution de substitution raisonnable aurait été le retrait de ces projets, notamment afin de réduire la consommation d'espaces, mais cela n'aurait pas permis de répondre à d'autres enjeux, notamment de vie de village. **Cette solution n'a pas été retenue, les 0,31 ha de consommation d'espaces envisagés, pour des équipements publics, qualitatifs ayant été considérés comme acceptables.**

Les autres choix n'ont pas d'incidence particulière d'un point de vue environnemental.

- **OBJECTIF 3** : Permettre le renforcement des réseaux (humides, énergie et numérique) en lien avec le projet communal, tout en limitant les besoins d'extension.

La municipalité souhaite préserver la ressource en eau et maîtriser son développement en lien avec les besoins de la population.

Cet objectif traduit également la prise en compte de la nouvelle STEU intercommunale, celle-ci fait l'objet d'une zone spécifique Nep.

Le règlement traduit les règles spécifiques à la gestion des eaux pluviales.

Enfin, il traduit la volonté de développer les réseaux numériques.

Aucune solution de substitution raisonnable n'a été identifiée concernant cet objectif.

- **OBJECTIF 4** : Protéger le caractère patrimonial et architectural du centre-ancien, et maintenir plus généralement une architecture locale sur les secteurs périphériques.

Le PLU protège des éléments de patrimoine bâti qui sont tous situés dans le village ou aux abords, grâce à une prescription ponctuelle. Ces protections correspondent au repérage de l'EIE et répondent aux ambitions des élus. Le monument historique du Logis Seigneurial fait également l'objet d'une SUP qui est annexée au PLU.

Le caractère belvédère de la place de la Porte de France est renforcé par la protection de la plaine agricole en contrebas (zone Ap et une prescription paysagère).

Sur les autres sujets, **les variables de précision sont infinies** notamment pour rendre le bâti toujours plus qualitatif. Le but des élus et néanmoins de ne pas scléroser la construction ou les évolutions du bâti existant, tout en gardant une cohérence avec le tissu existant. Cet équilibre semble avoir été trouvé dans le PLU de manière adaptée à toutes les fonctions.

Les solutions alternatives consistant à être plus souple ou plus strict n'ont pas été retenues.

- **OBJECTIF 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.

Au regard de la situation héritée et des documents de rang supérieur (consommation passée et autorisations d'urbanisme en cours de validité, interdiction de développement économique pur), la seule variable pour la commune en matière de consommation d'espaces consistait à limiter la consommation pour les équipements publics.

Les choix réalisés et les solutions non retenues, générant donc 0,97 ha de consommation d'espaces au maximum, sont largement développés précédemment.

La collectivité aurait pu aussi retenir une densité de construction supérieure dans les secteurs structurants, **mais cette solution n'a pas été retenue au regard de la croissance souhaitée, et de l'équilibre à rechercher dans les greffes urbaines (espaces verts, gestions des eaux pluviales, hauteur cohérente avec les enjeux paysagers, espaces en commun, mixité fonctionnelle ...).**

3. ORIENTATION N°3 DU PADD

Pour rappel, la deuxième orientation du PADD est la suivante : **Préserver la qualité paysagère, le patrimoine naturel et l'agriculture composantes de l'identité de Gajan.**

Elle est déclinée en 3 objectifs, qui sont les suivants :

- **OBJECTIF 1** : Intégrer les enjeux et caractéristiques paysagères de la commune.

Le PLU protège différents éléments participant à la qualité paysagère de la commune, notamment à travers la mise en place de prescriptions protégeant la plaine agricole et le maintien de vastes zones Ap. Il doit par ailleurs permettre à ce que les futures constructions soient adaptées au caractère architectural de chaque secteur.

Les arbres et alignements d'arbres sont préservés par une prescription ponctuelle et linéaire.

Ces éléments sont traités en continuité du PLU de 2013 (modifié en 2018), avec un renforcement et une meilleure définition des protections.

A l'inverse, la municipalité aurait pu faire le choix d'être plus souple en zone agricole en laissant plus de capacité pour le bâti agricole, à la place de zones Ap. **Ce choix n'a pas été retenu au regard des enjeux définis.**

- **OBJECTIF 2** : Préserver la qualité écologique du territoire.

Le PLU permet la protection des réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques, par une limitation de la consommation d'espaces notamment. Il protège par ailleurs les zones

humides et leurs ripisylves. Les pelouses sèches sont également protégées. La mise en place d'espaces boisés classés sur les Bois de Lens à l'ouest de la commune permet sa protection.

Une OAP thématique spécifique à ces sujets est créée.

Enfin, les OAP sectorielles prennent en compte l'ensemble des éléments et la végétation doit être composée d'essences locales.

La collectivité ne voyait pas de logique d'abaisser le niveau de protection ce qui aurait pu être un objectif de substitution.

- **OBJECTIF 3** : Prendre en compte le déclin de l'agriculture sur le territoire en ciblant en premier le maintien des activités existantes ou leur reprise.

Le PLU définit des zones agricoles A permettant le développement de l'activité en autorisant la création de bâtiments d'exploitation agricole, de transformation ... ces zones A sont mises en place autour des exploitations agricoles et/ou autour des bâtiments agricoles (existants). Une zone agricole Ap a été mise en place également et concerne la majorité des zones agricoles, au sein desquels les constructions sont interdites notamment au regard des enjeux paysagers, cette approche étant cohérente également avec la disponibilité de foncier / bâti agricole à l'abandon et qui devrait être prioritairement remobilisé.

Une alternative aurait pu être d'élargir les zones agricoles A qui aurait permis l'installation de nouvelles exploitations agricoles, **mais avec des conséquences notamment paysagères qui n'ont pas semblé être une solution à mobiliser au regard de la dynamique agricole actuelle et du potentiel bâti à l'abandon existant.**

La non protection des espaces à valeur écologique (zones humides, ripisylves) n'a jamais été envisagée.

CHAPITRE 21 : EFFETS NOTABLES QUE PEUT AVOIR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ÉCOLOGIE

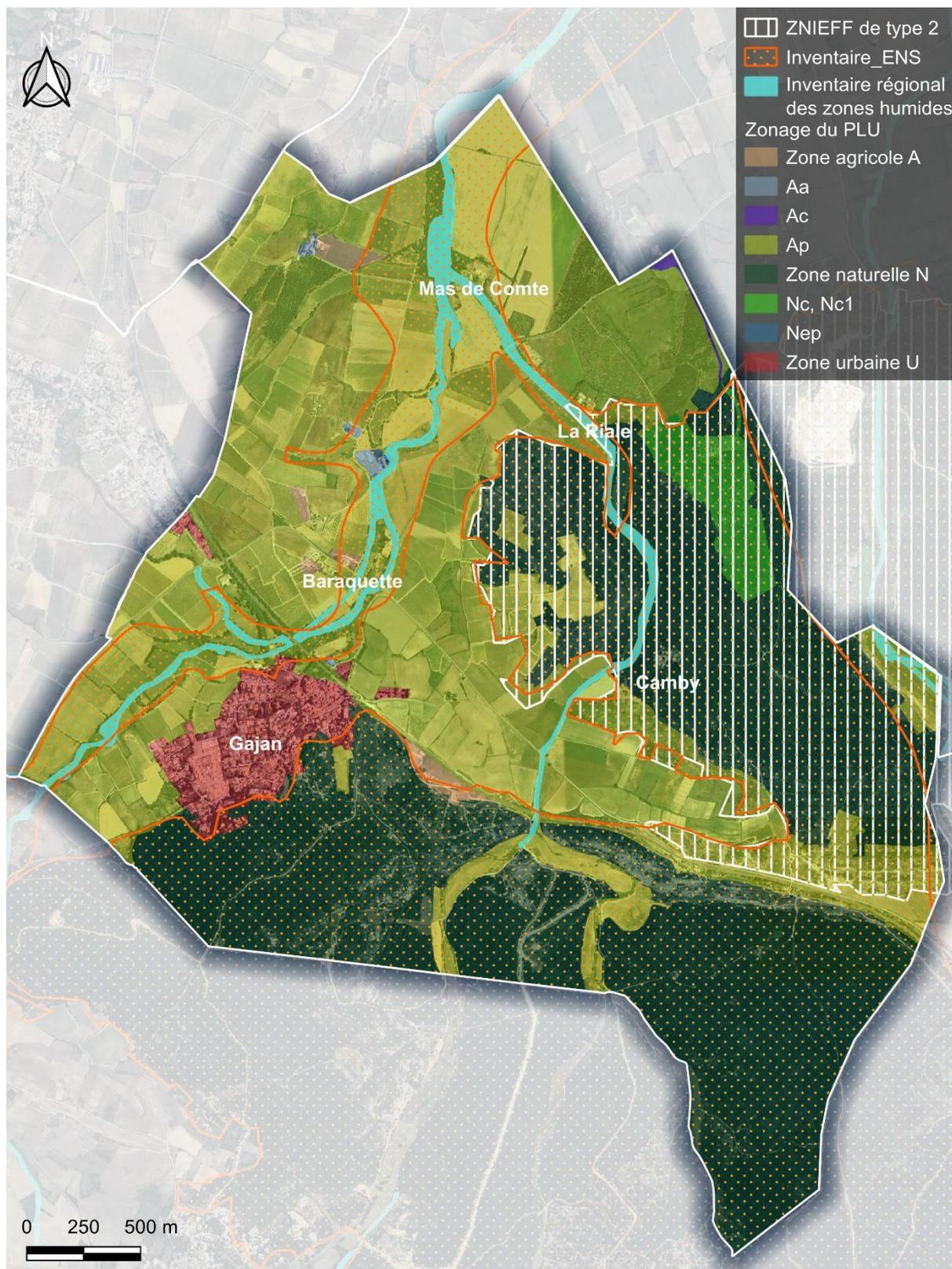
L'objectif 2 de l'orientation 3 « *Préserver la qualité écologique du territoire* » du PADD vise notamment à prendre en compte les enjeux écologiques. Il est décliné en de nombreuses actions.

1.1. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur les zonages écologiques réglementaires, contractuels ou d'inventaires

La commune de Gajan est concernée par trois ENS, une ZNIEFF de type II et plusieurs zones humides de l'inventaire régional.

Le PLU a préservé l'ensemble de ces zonages en les classant en majorité en zone N (naturelle) ou A, Ap (agricole), à l'exception d'une surface de 2,3 ha en limite des zones urbaines (secteurs en grande partie déjà aménagés) et des zonages Nc et Nc1 liés au projet de carrière.

Le projet de carrière localisé sur le territoire communal est déjà présent dans le PLU de 2013. Un permis de construire a été accordé sur la zone Nc1. L'ouverture de la carrière est soumise à une autorisation environnementale. Les incidences seront traitées dans le cadre du dossier de demande d'autorisation environnementale. L'évaluation environnementale du PLU sera alors, si nécessaire, complétée en conséquence.



**Localisation des zonages d'intérêt écologique et du zonage du PLU
Commune de Gajan**

Réalisation : C.Delétrée Juillet 2025
Sources : Alpicité / INPN / DREAL Occitanie / Fond ortho Google

Localisation des zonages d'intérêt écologique et du zonage du PLU
Sources : INPN, DREAL Occitanie, Alpicité ; Réalisation : MONTECO, 2025

Type de zonage écologique	Principaux enjeux connus	Incidences liées à la mise en œuvre du PLU	Mesures prévues par le PLU pour éviter et réduire ses effets	Niveau d'incidence du PLU
ZNIEFF II Plateau Saint Nicolas	Vaste massif de garrigues composées de différents faciès : taillis de chênes, garrigues basses, pelouses rases...	Incidences négatives liées à la présence future de la carrière (zonage Nc, Nc1, Ac)	Evitement Zonages N et Ap Prescriptions : zone humide, ripisylve, pelouse sèche	Réduit
ENS Camp des garrigues	Collines et plateaux calcaires, nombreux petits ruisseaux temporaires, garrigues boisées ou arbustives.	Aucune incidence significative.	Evitement Zonages N et Ap Prescriptions : Zone humide, Ripisylve	Positif
ENS Gardon d'Alès inférieur	Site d'habitats boisés (ripisylves et chênaies) et de zones humides, qui accueillent de nombreuses espèces animales et végétales remarquables.	Environ 0,5 ha en zone urbaine (secteurs déjà bâtis). Quelques m² en zone Nep (déjà équipée).	Evitement Zonage A, Ap Prescription : Zone humide, Ripisylve	Réduit
ENS Garrigues de Nîmes	Zones boisées avec espaces ouverts de garrigues basses et de friches	Environ 1,8 ha en zone urbaine (secteurs déjà bâtis). Incidences négatives liées à la présence future de la carrière (zonages Nc, Nc1)	Evitement Zonage N, A, Ap Prescription : zone humide, ripisylve, pelouse sèche	Réduit
Zone humide de l'Inventaire régional	Zones humides liées aux cours d'eau de la commune : ruisseau de Tourancelle, de Braune, de Vallongue	Aucune incidence significative. Quelques m² en zone Nep (déjà équipée).	Evitement Zonage N et Ap Prescription : Zone humide, Ripisylve	Positif

Conclusion : La mise en place du PLU a un effet globalement réduit à positif sur la préservation des zonages d'intérêt écologique. Le PLU de 2013 (modifié en 2018) ne prévoyait notamment aucun outil de protection des ripisylves, des zones humides ou encore des pelouses sèches. Le projet de carrière (zonage Nc, Nc1) impacte directement certains zonages d'intérêts. Cependant, les effets sur ces zonages seront analysés par l'évaluation environnementale de ce projet.

1.2. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur les habitats naturels

L'urbanisation en lieu et place des espaces naturels ou agricoles provoque l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, le changement d'usages, et la dégradation des habitats naturels en place, avec un impact sur les espèces végétales et animales qui y vivent. Les effets de l'urbanisation projetée par le PLU sur le milieu naturel seront d'autant plus importants si les enjeux environnementaux des secteurs constructibles sont élevés.

Concernant le projet de PLU de Gajan, environ **41,1 % du territoire communal est classé en zone N, 52,3 % en zone Ap**, 3,5 % en zones urbanisées, 1,9 % en zones Nc, Nc1 et Ac dédiées au projet de carrière et 1,2 % en zone A, Aa ou Nep.

Les enjeux écologiques de préservation peuvent être variables en fonction des secteurs et des habitats naturels et habitats d'espèces concernées. Par ailleurs, des espèces protégées peuvent être signalées, mais présenter des enjeux de conservation locaux réduits (cas de certains oiseaux ou reptiles protégés).

Les effets du projet de PLU sont aussi évalués sur l'ensemble de la biodiversité au travers de l'évaluation sur la trame verte, bleue et noire (voir plus loin).

Pour la commune, les principaux boisements, zones humides, prairies ou pelouses sèches sont classés en zone N ou Ap.

Cependant, le secteur du projet de carrière est identifié au sein d'espace naturel boisé. Les effets de ce projet sur les habitats naturels seront étudiés dans l'évaluation environnementale de ce projet et des mesures devront être mises en place au niveau du projet si des impacts négatifs importants sont identifiés. Le permis de construire étant déjà accordé, le PLU vient ici régulariser la situation concernant ce projet.

De très faibles surfaces d'habitats naturels sont présentes en zone U. Il s'agit principalement de bosquets et haies arborés se développant entre les habitations et parfois quelques dents creuses où des prairies mésophiles et friches rudérales subsistent. Les autres espaces encore non bâtis concernent principalement des zones agricoles ou potagères (oliveraies, vignes, jardins potagers ou ornementaux) ou des espaces verts entretenus.

La commune a choisi de limiter l'urbanisation future et de la concentrer au sein de l'enveloppe urbaine existante principalement par la densification du village. Le potentiel mobilisable de la commune correspond au potentiel de densification au sein des parties actuellement urbanisées incluant les parcelles non bâties, les parcelles de taille plus importante qui pourraient être densifiées (hors zones de risques qui sont exclues) et les parcelles en extension. Sur la commune, le potentiel mobilisable « brut » s'élève à environ 3,9 ha : 2,92 ha en densification et 0,97 ha en extension. **Ce potentiel mobilisable représente 0,35 % de la surface totale du territoire communal.**

Sur ce potentiel, 0,9 ha pour l'habitat sont subis, puisque le terrain en partie nord de l'OAP n°1, la zone Nc1, les parcelles B451 et B452 à la sortie du village par le chemin de Gajanet et les parcelles B1447 et B1536 à l'entrée du chemin de Candoule (en cours d'aménagement au moment de la réalisation de cette analyse) font déjà l'objet de permis de construire, accordé sur la base du PLU de 2013 modifié en 2018.

0,42 ha correspondent à des découpages parcellaires de terrain déjà bâtis, souvent des jardins potagers privés ou jardins arborés, sous influence anthropique forte.

Par ailleurs, 100 % de ce potentiel ne sera pas mobilisé, a minima en densification, ce qui a été justifié dans les parties précédentes.

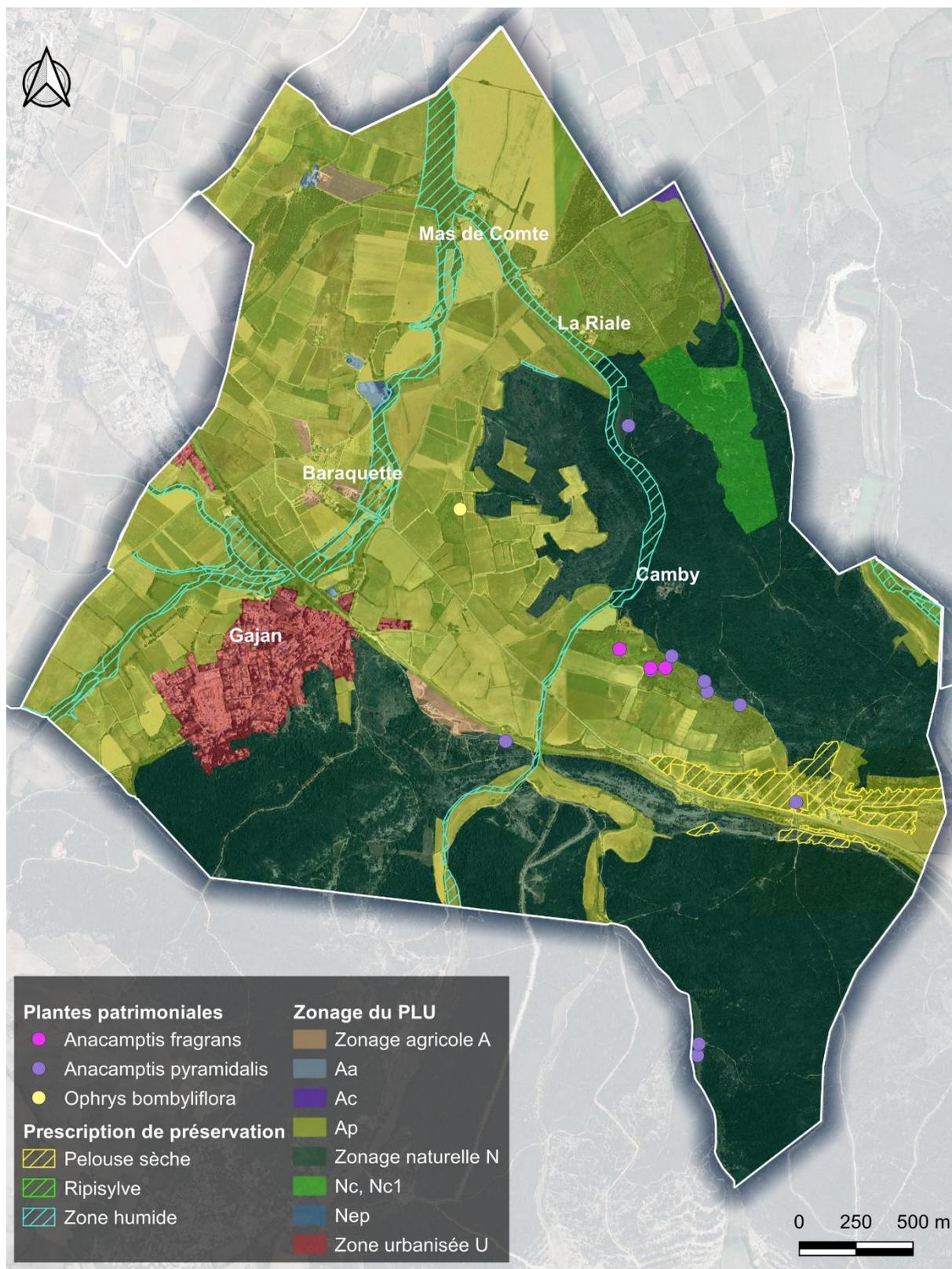
Ainsi le potentiel qui sera réellement mobilisé à échéance PLU est plutôt de l'ordre de 2,50 ha en densification et 0,31 ha en extension, **ce qui réduit encore le % impacté (0,26 %).**

Conclusion : Les effets négatifs du PLU sur la consommation d'habitats naturels sont donc très faibles de par les surfaces concernées, la qualité des terrains, et la capacité du PLU révisé à gérer ces terrains.

1.3. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la faune et la flore patrimoniale

Trois espèces végétales patrimoniales sont connues sur la commune, elles sont toutes éloignées des zones urbanisées.

L'**Orchis pyramidal** (visé par l'Annexe II de la Directive « Habitats, Faune, Flore »), l'**Orchis odorant** (protégée mais quasi-menacée sur la liste rouge régionale) et l'**Ophrys bombyle** (non protégée mais quasi-menacée sur la liste rouge nationale) se développent dans les pelouses sèches, dans les garrigues et talus sur substrat calcaires. Ces espèces sont connues surtout en partie est de la commune. Ces secteurs bénéficient **de zonage N et Ap** par application du PLU. Par ailleurs, les pelouses sèches, habitat de prédilection des orchidées sont concernés par une **prescription de préservation**. L'application du PLU a donc **un effet positif** sur la préservation des habitats des orchidées.



**Localisation de la flore patrimoniale et du zonage du PLU
Commune de Gajan**

Réalisation : C. Delétrée Juillet 2025
Sources : SINP Occitanie / Fond ortho Google

Localisation des espèces végétales patrimoniales et du zonage du PLU

Sources : SINP Occitanie, Alpicité ; Réalisation : MONTECO, 2025

L'application du PLU a un effet positif sur les espèces végétales patrimoniales connues, en préservant, par des zonages naturel (N) et agricole (Ap), et des prescriptions de préservation (pelouse sèche) les milieux naturels favorables à leur présence.

Pour la faune, même si elle reste pour partie méconnue (notamment pour les mammifères), la diversité en espèces animales du territoire est plutôt intéressante au regard de la surface urbanisée et de l'importante surface de milieux agricoles.

Plusieurs espèces à enjeu de conservation sont présentes et en particulier liées aux milieux bocagers. Pour les espèces à plus fort enjeu, citons le **Milan royal** pour les oiseaux. Citons pour les espèces à enjeu plus réduit, mais tout de même remarquables et protégées, la **Diane** et le **Damier de la Succise** pour les insectes ou encore la **Couleuvre de Montpellier** pour les reptiles.

De nombreuses espèces ubiquistes et s'adaptant à la proximité des zones urbaines sont présentes au niveau du village comme le Moineau domestique, la Mésange charbonnière, le Verdier d'Europe, la Tourterelle turque, bien que nombreuses de ces espèces soient protégées, elles ne sont pas menacées et possèdent des enjeux de conservation réduits.

Les grands enjeux faunistiques identifiés se concentrent quant à eux dans les milieux présentant une naturalité plus importante comme les boisements, pelouses et landes à l'est et les milieux bocagers au nord. **Ces milieux sont préservés par des zonages naturels ou agricoles** et les pelouses sèches sont préservées par une prescription. Les zones humides et ripisylves présentes en milieux agricoles sont préservées par une prescription de préservation.

La recherche de l'évitement dans la définition du projet de PLU des habitats d'intérêt tels que les zones humides, les pelouses sèches et les boisements a été conduite. La maîtrise de l'extension des constructions dans les poches urbaines existantes et le contexte favorisant le maintien des milieux agricoles et milieux forestiers **sont favorables à la préservation des espèces patrimoniales.**

Concernant les espèces ubiquistes se développant en zone urbaine, une prise en compte a également été réalisée dans l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité » avec le maintien des haies arborées ou arbustives, la mise en place de mesures concernant la réduction de la pollution lumineuse, la gestion des plantes envahissantes ou encore l'application d'un calendrier de travaux pour prendre en compte la biologie des espèces.

Cependant, le secteur du projet de carrière, en l'état actuel du projet et des données disponibles, il n'est pas possible d'identifier les effets de ce projet sur la faune et la flore à l'échelle du PLU. Les effets de ce projet sur l'environnement seront étudiés dans l'évaluation environnementale de ce projet et des mesures devront être mises en place au niveau du projet si des impacts négatifs importants sont identifiés. Le permis de construire étant déjà accordé, le PLU vient ici régulariser la situation concernant ce projet.

Conclusion : D'une manière générale, l'application du PLU à un effet globalement réduit sur les espèces végétales, animales et leurs habitats voir positif pour les espèces des milieux forestiers, humides, bocagers ainsi que les pelouses sèches, en préservant, par des zonages naturels ou agricoles (N ou Ap) et la mise en place de prescription de préservation, la majorité des milieux naturels favorables à leur présence avec une bien meilleure prise en compte que le PLU de 2018 qui se cantonnait à des zonages N ou A.

1.4. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur les espèces exotiques envahissantes

Plusieurs espèces invasives sont connues sur le territoire communal : Bothriochloa à nœuds barbus, Canne de Provence, Ailante glanduleux, Robinier faux-acacia ...



Bothriochloa à nœuds barbus (source : P. Rouveyrol INPN)



Canne de Provence (Source : R. Dupre INPN)

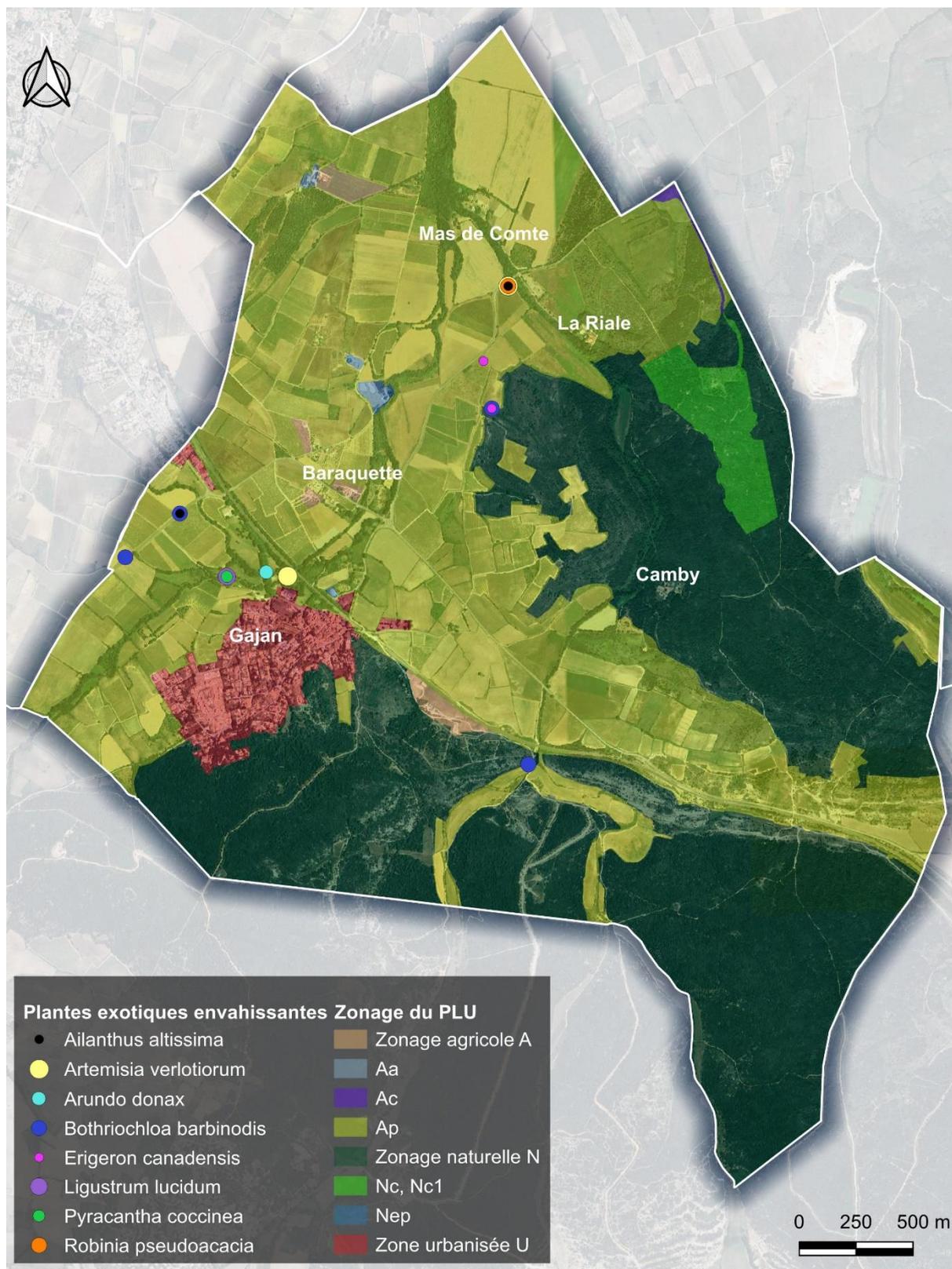


Ailante glanduleux (Source : H.Tinguy INPN)



Robinier faux-acacia (Source : Y.Martin INPN)

Ces espèces s'installent préférentiellement dans les milieux perturbés par l'Homme et prolifèrent au détriment de la biodiversité locale, des paysages et de la santé humaine : elles appauvrissent et uniformisent les milieux naturels, formant de vastes massifs monospécifiques très peu favorables à la faune, et certaines peuvent causer d'importants problèmes de santé publique (allergie aux pollens). Elles concernent en particulier les milieux suivants : friches industrielles, talus, bords de routes, chemins et voies ferrées, berges de cours d'eau et fossés, lieux incultes et délaissés, cultures, zones de chantier. La carte suivante donne un aperçu de l'état de connaissance (non exhaustif) de ces espèces sur la commune.



**Localisation de la flore envahissante et du zonage du PLU
Commune de Gajan**

Réalisation : C.Delétrée Juillet 2025
Sources : SINP Occitanie / Fond ortho Google

Localisation des espèces végétales exotiques envahissantes et du zonage du PLU

Sources : SINP Occitanie, Alpicité ; Réalisation : MONTECO, 2025

Ces espèces doivent être autant que possible éliminées suivant des protocoles précis. Elles ne doivent pas être favorisées ni dispersées (plantation, fauchage inadapté, utilisation de terre contaminée...).

Conclusion : L'application du PLU peut favoriser l'installation, la dissémination et la prolifération des plantes exotiques envahissantes néfastes pour la biodiversité, notamment via les chantiers nécessaires à l'urbanisation. Des mesures doivent être prises pour limiter ce risque. Des conseils pour mener des actions de prévention sont donnés dans l'OAP dédiée à la mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité et le règlement écrit prévoit également un rappel concernant l'ambrosie. Ces éléments n'étaient pas présents dans le PLU de 2013 (modifié en 2018) et constituent là encore une plus-value importante.

1.5. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur les continuités écologiques

Les enjeux de fonctionnalité écologique sont très marqués en partie sud et est de la commune de Gajan, secteur le moins urbanisé où les boisements de chênes forment des réservoirs de biodiversité favorables au développement et aux déplacements de la faune et de la flore.

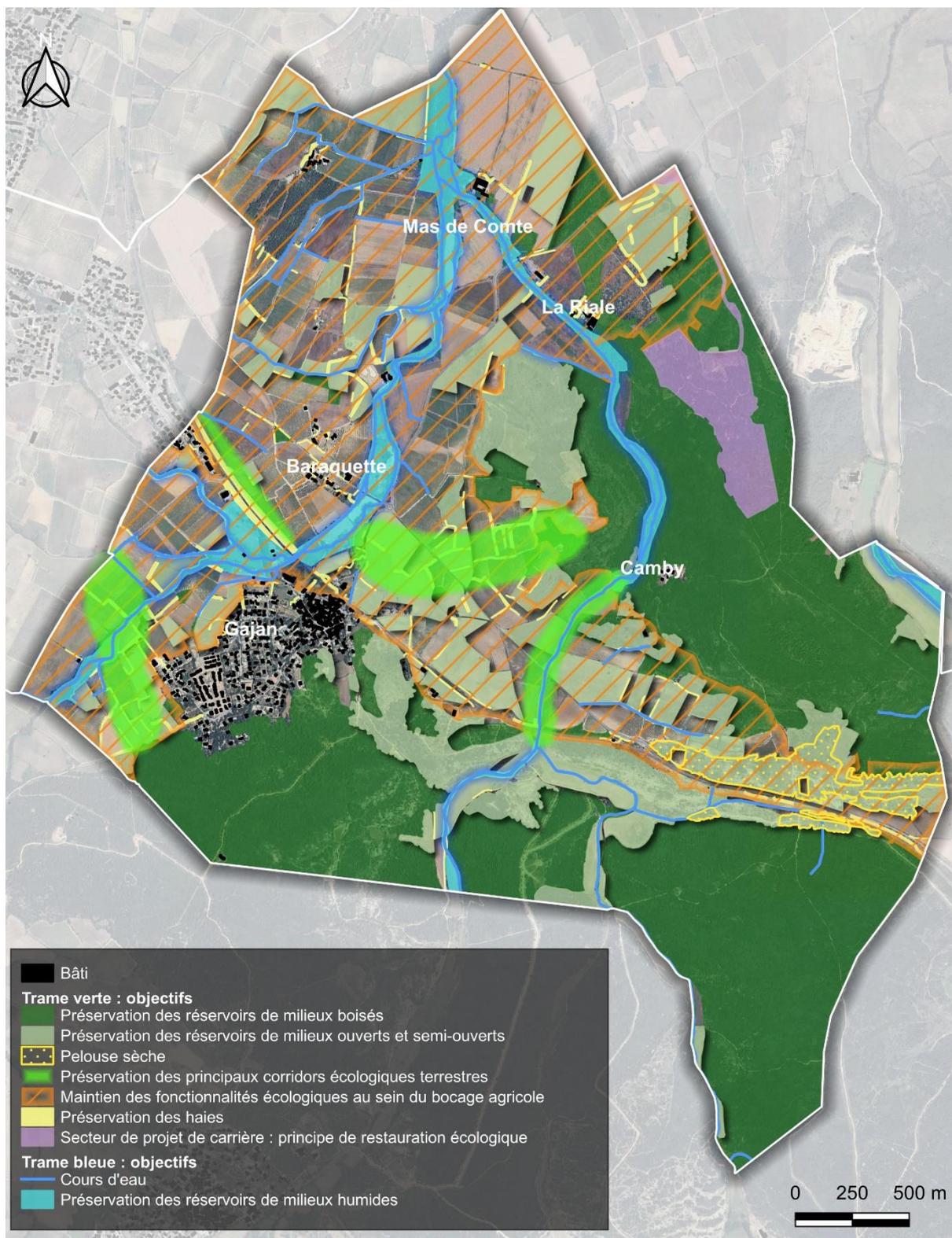
Le PLU **préserve les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques** en les classant en large majorité en zone N (naturelle) ou Ap (agricole). Cependant, le secteur du projet de carrière est identifié dans un secteur de réservoir de milieux boisés à l'échelle locale. Les effets de ce projet sur la Trame Verte et Bleue seront à étudier dans l'évaluation environnementale de ce projet et des mesures devront être mises en place au niveau du projet si des impacts négatifs importants sont identifiés. Un permis de construire a été accordé sur la zone Nc1, correspondant uniquement au bureau de la carrière. L'ouverture de la carrière est soumise à une autorisation environnementale. Les incidences seront traitées dans le cadre du dossier de demande d'autorisation environnementale. L'évaluation environnementale du PLU sera alors, si nécessaire, complétée en conséquence.

Globalement sur le reste de la commune, l'application du PLU ne nuit pas au bon fonctionnement des continuités écologiques (corridors écologiques et principaux réservoirs de biodiversité). La volonté de densifier l'urbanisation plutôt que de l'étendre permet de préserver réservoirs de biodiversité, coupures vertes et milieux perméables aux déplacements de la faune. Par ailleurs, le règlement du PLU préserve par la mise en place de prescriptions, les réservoirs de milieux humides identifiés sur la commune et les pelouses sèches en milieux ouverts.

L'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité » favorise les déplacements de la faune et la préservation des réservoirs de biodiversité dans le Schéma de principe en faveur de la Trame Verte et Bleue.

La Trame noire (réservoir et corridor préservés de la pollution lumineuse) fait également l'objet de mesures au sein de l'OAP, permettant de réglementer l'éclairage nocturne sur la commune et ainsi réduire les effets de la pollution lumineuse sur l'environnement.

Enfin, cette OAP permet également de garantir une restauration écologique de la zone du projet de carrière en fin d'exploitation.



Orientation d'Aménagement et de Programmation "Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité"

**Schéma de principe en faveur de la Trame Verte et Bleue
Commune de Gajan (30)**

Réalisation : C.Delétrée Mai 2025

Sources : Alpicité / SCOT sud Gard / DREAL Occitanie / Fond ortho Google

Schéma de principe de l'OAP en faveur de la Trame Verte et Bleue

Sources : Alpicité / SCOT sud Gard / DREAL Occitanie

Conclusion : La mise en œuvre du PLU a un effet globalement positif sur les continuités écologiques (Trame Verte, Bleue et Noire) par la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques et la mise en place d'une OAP dédiée, là encore une réelle plus-value par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018).

1.6. Analyse des incidences sur les secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

Pour rappel, le chapitre 19 détaille le choix de ces secteurs.

1.6.1. Secteur « Entre le village et l'ancienne cave coopérative »

Le secteur « entre le village et l'ancienne cave coopérative » se situe à l'ouest du centre-bourg historique de Gajan. Sa limite nord longe l'avenue du Griffon et sa limite sud longe la rue des écoles. Ce secteur est classé Ub1 au zonage du PLU et est soumis à OAP sectorielle n°1.



Carte des habitats naturels au sein de l'OAP n°1
Commune de Gajan

Réalisation : C.Delétrée Juillet 2025
Sources : Monteco / Inventaire forestier/ RPG/ Fond ortho Google

Carte des habitats naturels au cœur de l'OAP n°1 Secteur entre le village et l'ancienne cave coopérative

Sources : Alpicité, Monteco ; Réalisation : MONTECO, 2025

Ce secteur n'a pas pu faire l'objet d'une visite de l'écologue lors du passage pour l'évaluation du projet de PLU, cependant, la visibilité depuis la rue des écoles a permis d'observer la présence de vignes, d'oliviers, d'une prairie mésophile en partie sud et d'un parc plus ou moins arboré en partie nord.

Les nombreux arbres présents sur le secteur sont favorables à la présence de nombreux oiseaux (mésanges, pinsons, merles, tourterelles...), nombreuses de ces espèces sont protégées mais aucune n'est menacée. La végétation diversifiée tant herbacée qu'arborée est favorable également à la présence d'insectes qui peut attirer des chauves-souris en chasse.

En revanche le caractère clôturé du parc limite fortement la présence de la faune terrestre, seuls quelques micromammifères et reptiles semblent potentiels au sein de cette zone.

Le projet retenu consiste à proposer une offre de logements de type R+1. Le schéma de principe prévoit le maintien ou la création de haies végétales et d'arbres le long du projet et au niveau du parc arboré en partie nord.

L'urbanisation du périmètre de l'OAP entraîne l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols et la perte d'une surface de milieux agricoles, herbacés et arborés (de l'ordre de 11246 m² maximum).

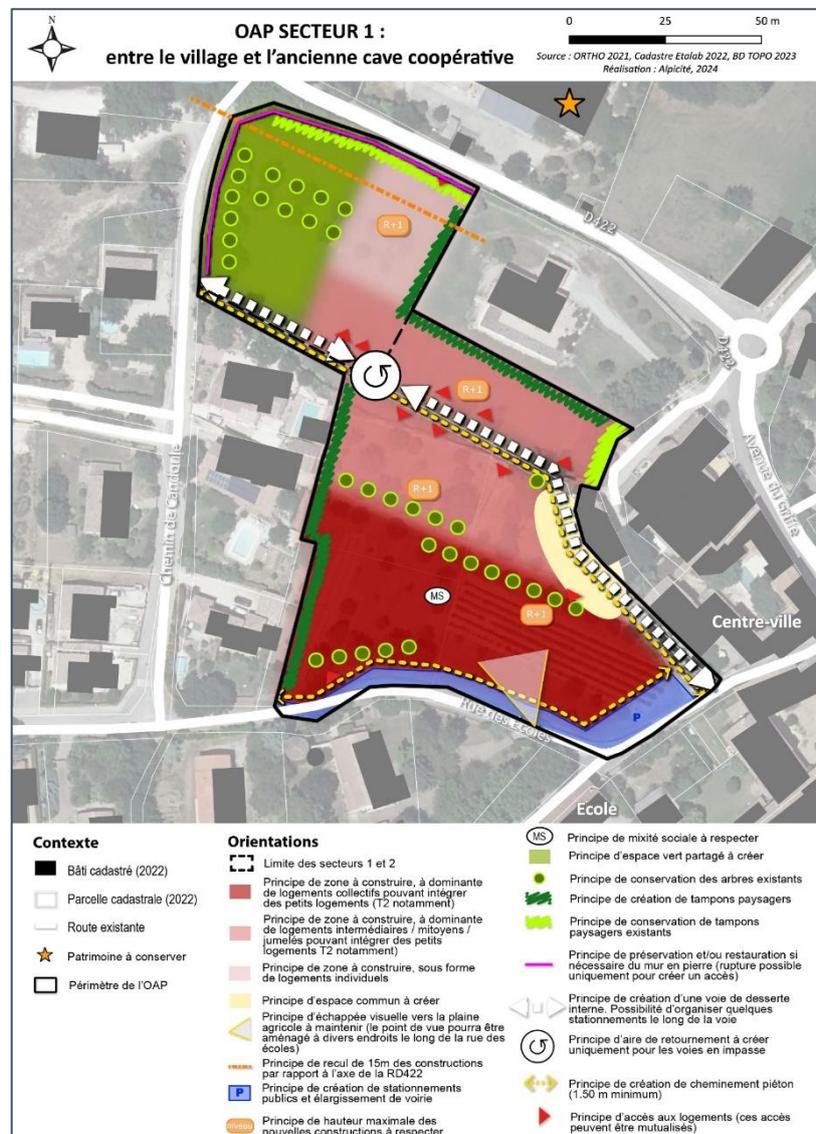
Les travaux présentent un risque de destruction d'individus d'espèces animales (dont certaines protégées bien que communes et à faible enjeu de conservation). Des mesures simples devront être prises pour éviter et réduire les impacts négatifs du projet sur la faune comme démarrer les travaux en dehors des périodes de reproduction, réfléchir à l'utilisation de revêtements perméables notamment pour les trottoirs, parking et cheminement doux, réduire et adapter l'éclairage nocturne, conserver les haies au maximum et en replanter en marge de l'OAP sectorielle...



Vue sur le site

Source : C.Delétrée – Monteco, 2025

Conclusion : De manière générale, les enjeux environnementaux restent faibles dans le secteur : absence d'espèce végétale ou animale à enjeux de conservation, absence d'habitat naturel patrimonial, secteur enclavé par des zones anthropisées.



1.6.2. Secteur « Chemin de Candoule – Chemin de Saint-Mamert »

Le secteur « chemin de Candoule / chemin de Saint-Mamert » se situe dans la frange urbaine sud de la commune de Gajan. Ce secteur est classé Ub au zonage du PLU et est soumis à OAP sectorielle.



Carte des habitats naturels au sein de l'OAP n°2
Commune de Gajan

Réalisation : C.Delétrée Juillet 2025
Sources : Monteco / Inventaire forestier/ RPG/ Fond ortho Google

Carte des habitats naturels au cœur de l'OAP n°2 « Chemin de Candoule / Chemin de Saint-Mamert »

Sources : Monteco, Alpicité ; Réalisation : MONTECO, 2025

Ce terrain privé n'a été observé que de loin par l'écologue. Il est néanmoins occupé par une plantation d'olivier et un chemin menant à une maison.

Les abords de la parcelle sont occupés par des haies ornementales de laurier-rose en partie est et une haie arborée de chêne pubescent en partie sud.

Ces haies sont potentiellement favorables à la présence de passereaux bien qu'aucune espèce n'a été entendue ou aperçue dans celle-ci.



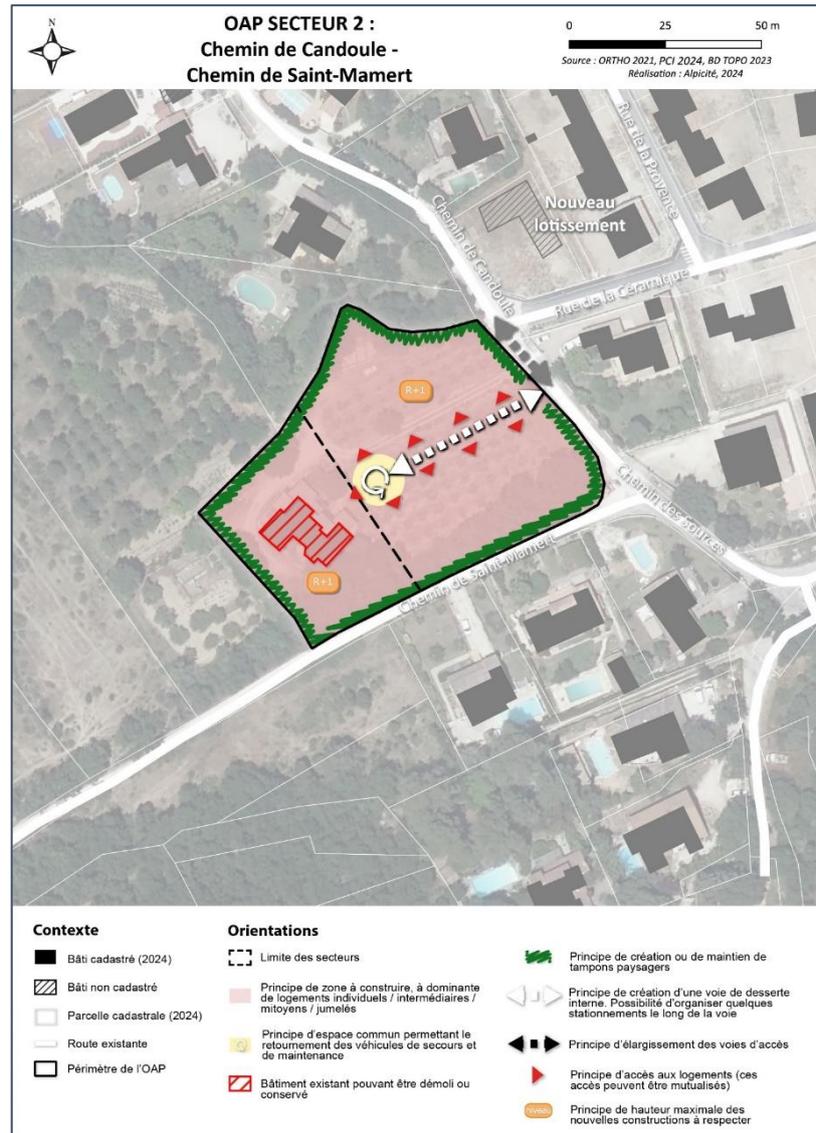
Plantation d'olivier et haie de chênes en partie sud

Source : C.Delétrée – Monteco, 2025

Le projet consiste à proposer une offre de logement en R+1. Les haies entourant la parcelle sont à maintenir ou à créer.

L'urbanisation du périmètre de l'OAP entraîne l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols et la perte d'une surface de milieux agricoles (de l'ordre de 5303 m² maximum).

Les travaux présentent un très faible risque de destruction d'individus d'espèces animales. La plantation d'oliviers n'étant pas favorable à leur présence. Cependant, les travaux d'aménagement sont de nature à déranger la faune présente à proximité dans les haies et arbres environnants. Des mesures simples devront être prises pour éviter et réduire les impacts négatifs du projet sur la faune comme démarrer les travaux en dehors des périodes de reproduction, réfléchir à l'utilisation de revêtements perméables notamment pour les trottoirs, parking et cheminement doux, réduire et adapter l'éclairage nocturne, conserver les haies au maximum et en replanter en marge de l'OAP sectorielle...



« schéma de principe d'aménagement de l'OAP « sectorielle » n°2

Conclusion : De manière générale, les enjeux environnementaux restent faibles dans le secteur : absence d'espèce végétale ou animale à enjeux de conservation, absence d'habitat naturel patrimonial, secteur enclavé par des zones anthropisées.

1.6.3. Secteur Aa – Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Une STECAL est présente au nord de la commune. La zone est classé Aa au PLU.



**Carte des habitats naturels au sein de la STECAL
Commune de Gajan**

Réalisation : C. Delétrée Juillet 2025
Sources : Monteco / Inventaire forestier/ RPG/ Fond ortho Google

Carte des habitats naturels au cœur de la STECAL
Sources : Monteco, Alpicité ; Réalisation : MONTECO, 2025

La zone est occupée par divers bâtiments agricoles, des zones rudérales, des voies d'accès et quelques arbres pour la plupart ornementaux (Cyprès de Leyland).

Le secteur n'est pas favorable à la présence d'une faune ou d'une flore patrimoniale protégée ou à enjeu de conservation.

Les travaux dans ce secteur ne sont pas de nature à avoir d'impact important sur l'environnement, cependant ils peuvent être de nature à déranger la faune ubiquiste qui se développe à proximité des bâtiments agricoles. Des mesures simples comme adapter le calendrier des travaux et replanter des haies d'essences locales et diversifiées peuvent être mises en place pour réduire les effets de ces travaux sur ces espèces. Une attention particulière concernant les espèces envahissantes est à porter dans les secteurs agricoles qui sont plus facilement sujets à l'apparition de nouveaux spots.

Conclusion : De manière générale, les enjeux environnementaux sont faibles dans le secteur : absence d'espèce végétale ou animale à enjeux de conservation, absence d'habitat naturel patrimonial.

1.6.4. Secteur du City Stade (Uep2)

La zone Uep2 se situe au nord du village, à proximité de la cave coopérative. Ce secteur fait l'objet d'un projet de création de city stade.



**Carte des habitats naturels au sein de la zone Uep2
Commune de Gajan**

Réalisation : C.Delétrée Juillet 2025
Sources : Monteco / Inventaire forestier/ DREAL Occitanie / RPG/ Fond ortho Google

Carte des habitats naturels au cœur de la zone Uep2
Sources : Monteco, Alpicité ; Réalisation : MONTECO, 2025

La parcelle est occupée par une prairie plutôt rudérale, régulièrement entretenue avec certains secteurs présentant une terre à nue (certainement due à un stationnement régulier de véhicule). La végétation qui se développe au sol est très commune : Plantain lancéolé, Orge des rats, Liseron des haies, Pâquerette commune.

La parcelle est bordée en limite ouest par un petit ruisseau qui accueille notamment des amphibiens (Grenouille verte). Il sera veillé à prendre en compte ce cours d'eau lors des travaux afin d'éviter tout impact sur les milieux aquatiques.



*Vue sur la prairie rudérale
sur le ruisseau bordant la zone Uep2*

Source : C.Delétrée – Monteco, 2025

L'urbanisation du périmètre de la zone Uep2 entraîne l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols et la perte d'une surface de milieux herbacés (de l'ordre de 975 m² maximum).

Les travaux présentent un très faible risque de destruction d'individus d'espèces animales. La prairie tondue n'est pas favorable à la présence d'une faune diversifiée. Cependant, les travaux d'aménagement sont de nature à déranger la faune présente à proximité notamment dans les milieux humides connus un peu plus au nord et au niveau du ruisseau formant la limite ouest de la parcelle. Des mesures simples devront être prises pour éviter et réduire les impacts négatifs du projet sur la faune comme démarrer les travaux en dehors des périodes de reproduction, réfléchir à l'utilisation de revêtements perméables notamment pour les trottoirs, parking et cheminement doux, prévoir des mesures pour réduire les risques de pollution accidentelle, réduire et adapter l'éclairage nocturne, replanter des arbres et haie en marge de la parcelle, baliser les abords du cours d'eau...

Vue



Conclusion : De manière générale, les enjeux environnementaux restent faibles dans le secteur : absence d'espèce végétale ou animale à enjeux de conservation, absence d'habitat naturel patrimonial, mais une attention particulière doit être prise concernant la préservation du cours d'eau pendant les travaux.

1.6.5. **Secteur Chemin de Candoule avec autorisation d'urbanisme accordée (travaux qui débutaient au moment de l'arrêt du PLU)**

Deux parcelles en extension « B1536 et B1447 », situées au nord du village vers le chemin de Candoule sont mobilisables pour l'urbanisation par application du projet de PLU, elles sont en zone Ub.

Ce secteur n'a pas pu faire l'objet d'un passage de l'écologue, car il n'avait pas été identifié lors du diagnostic. Il a fait l'objet d'une déclaration préalable et le secteur était déjà en travaux lors du passage pour l'évaluation environnementale du projet de PLU.

Cependant, selon l'orthophoto, il s'agissait d'un espace vert plus ou moins rudéral et entretenu dans une propriété privée avec une voie d'accès en terre battue.

L'urbanisation de ces parcelles en extension entraîne l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols et la perte d'une surface de milieux herbacés (de l'ordre de 2390 m² maximum).

Les travaux présentaient un risque très faible de destruction d'individus d'espèces animales dans ce secteur dépourvu de haies et d'arbres et à priori très rudérale. Cependant, des mesures simples peuvent être prises pour améliorer les effets du projet à terme sur l'environnement comme planter des haies et arbres d'essences végétales locales et diversifiées, réfléchir à l'utilisation de revêtements perméables notamment pour les trottoirs, parking et cheminement doux, adapter l'éclairage nocturne.

Conclusion : De manière générale, les enjeux environnementaux étaient à priori faibles dans le secteur : absence d'espèce végétale ou animale à enjeux de conservation, absence d'habitat naturel patrimonial.

*Vue sur les parcelles
Source : google street view,
2025*

1.6.6. Secteur Chemin du Gajanet avec autorisation d'urbanisme accordée

Quatre parcelles en extension « B1712, B1713, B1714 et B452 », situées en sortie sud du village au niveau du chemin du Gajanet sont mobilisables pour l'urbanisation par application du projet de PLU, elles sont en zone Ub.



**Carte des habitats naturels au sein des parcelles en extension
Commune de Gajan**

Réalisation : C.Delétrée Juillet 2025
Sources : Monteco / Inventaire forestier/ RPG/ Fond ortho Google

Carte des habitats naturels au cœur des parcelles en extension Sources : Monteco, Alpicité ; Réalisation : MONTECO, 2025

Ce secteur n'a pas pu faire l'objet d'un passage de l'écologue lors de l'évaluation environnementale du projet de PLU étant privé et clôturé. Cependant, il s'agit en partie est d'une zone rudérale avec un cheminement en terre battue pour accéder à la partie ouest occupée par une prairie de type mésophile. Au sud se trouve une haie arborée d'essences diversifiées plutôt favorable à l'accueil d'une avifaune ubiquiste en transit ou des micromammifères. La prairie à l'ouest peut être favorable à la présence d'insecte pouvant attirer les oiseaux et les chiroptères en chasse. En revanche, elles semblent peu favorables à la présence de reptiles, d'amphibiens ou de grands mammifères. Le secteur est ouvert sur une zone agricole, cependant, aucune espèce a enjeu de conservation ne semble potentielle dans ce secteur.

L'urbanisation de ces parcelles en extension entraîne l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols et la perte d'une surface de milieux herbacés et arborés (de l'ordre de 1850 m² maximum).

Les travaux présentent un risque de destruction d'individus d'espèces animales notamment au niveau des haies au sud qui sont favorable à la présence d'une faune ubiquiste et sont en contact direct avec des milieux agricoles. Cependant, des mesures simples devront être prises pour éviter et réduire les impacts négatifs du projet sur la faune comme démarrer les travaux en dehors des périodes de reproduction, conserver les haies au sud qui créent une coupure avec les milieux bocagers présents au sud, réfléchir à l'utilisation de revêtements perméables notamment pour les trottoirs, parking et cheminement doux, réduire et adapter l'éclairage nocturne, planter des arbres et haies d'essences locales, ...

Conclusion : De manière générale, les enjeux environnementaux restent faibles dans le secteur : absence d'espèce végétale ou animale à enjeux de conservation, absence d'habitat naturel patrimonial, mais une attention particulière doit être prise pour réduire les effets sur la faune présente à proximité dans les zones agricoles présentes au sud.

2. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET ALÉAS

L'objectif « Intégrer les risques, aléas, nuisances et pollutions dans les choix d'urbanisme » de l'orientation 1 « Assurer un développement maîtrisé et durable » du PADD et son action « Prendre en compte les risques et aléas connus, notamment l'aléa feu de forêt et les risques d'inondation à travers le PPRi », traitent des risques et aléas.

2.1. Les risques et aléas naturels

Pour rappel (voir EIE), la commune de Gajan est concernée par des risques et aléas d'inondation, de ruissellement pluvial, d'érosion des berges, de feu de forêt, de séisme, de mouvement de terrain (chutes de blocs), de retrait-gonflement des argiles et d'émanation de radon.

Les enjeux liés aux risques ont difficilement pu être évités compte-tenu de leur localisation comme décrit ci-après.

En ce qui concerne le risque d'inondation, le PLU intègre le plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) par débordement de cours d'eau, qui pour rappel constitue une servitude d'utilité publique et est donc annexé au PLU à ce titre. L'existence de ce document est rappelée dans le règlement écrit (article 4 – autres informations du règlement) et le zonage du PPRi apparaît sur un plan de zonage. Plusieurs plans de zonage sont en effet dédiés spécifiquement aux risques et aléas (2 plans ont été réalisés pour une meilleure lisibilité).

Sur le chef-lieu :

- Seules des zones destinées aux équipements publics (Uep2 et Nep à côté de la Davalade) sont entièrement situées en zone rouge du PPRi ;
- Une légère bande au Nord de la zone Ub centrale et Ub1 est également touchée par les zones rouges et bleues du PPRi.

Sur le camp de la Vabre :

- 3 parcelles de la zone Ub sont en partie situées en zone rouge du PPRi le long de la D907 ;
- 3 fonds de parcelles de la zone Ub sont en partie situés en zone bleue du PPRi ;
- La zone Ue le long de la D907 est en quasi-totalité située en zone bleue du PPRi.

Sur les Croses et Coudou :

- La zone Nep de la STEP actuelle est en totalité située en zone rouge du PPRi ;
- La zone Nep de la nouvelle STEP est située pour partie en zone rouge du PPRi.

Sur la carrière :

- Les zones destinées à la carrière (accès compris), Ac, Ns1 et Nc ne sont pas concernées par le risque inondation.

Sur le STECAL Aa :

- Le secteur n'est pas concerné par le risque inondation.

Le reste des secteurs affectés par les risques est situé en zones A et N.

En ce qui concerne l'aléa de ruissellement pluvial, l'étude EXZECO identifie les zones concernées par ce risque. Ces zones sont reportées dans l'un des plans de zonage spécifiques aux risques et aux aléas en tant que qu'information. Le règlement renvoie vers les prescriptions applicables, ce qui en l'état interdit notamment les nouvelles constructions dans les espaces non urbanisés, et les établissements stratégiques ou accueillant des populations vulnérables dans les espaces urbanisés. Les nouvelles constructions sont autorisées dans les espaces urbanisés sous condition d'une surélévation.

Pour rappel, la commune de Gajan ne dispose pas d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Le PLU vise à améliorer la gestion des ruissellements pluviaux, notamment en intégrant une gestion à la parcelle par des dispositifs adaptés et une limitation de l'imperméabilisation des sols.

Sur le chef-lieu :

- Les zones Uep du centre et de l'ouest du chef-lieu sont situées en zone de ruissellement indifférencié tout comme une large majorité de la zone centrale Ub et le sud des zones Ub1 et Ub (celle la plus au nord du chef-lieu) ;
- La zone Uep2 en totalité, la partie nord de la zone Ub la plus au nord du Chef-Lieu et de la zone Ub centrale ainsi qu'une partie de la zone Ub1 sont situées en zone de débordement indifférencié.

Sur le camp de la Vabre :

- Les zones de débordement indifférencié touchent quelques parcelles pour tout ou partie.

Sur les Croses et Coudou :

- La zone Nep de la STEP actuelle est en partie est situé sur des zones à débordement indifférencié et à l'ouest en zone de ruissellement indifférencié ;
- La zone Nep de la nouvelle STEP est située sur une infime partie en limite est par la zone de ruissellement indifférencié.

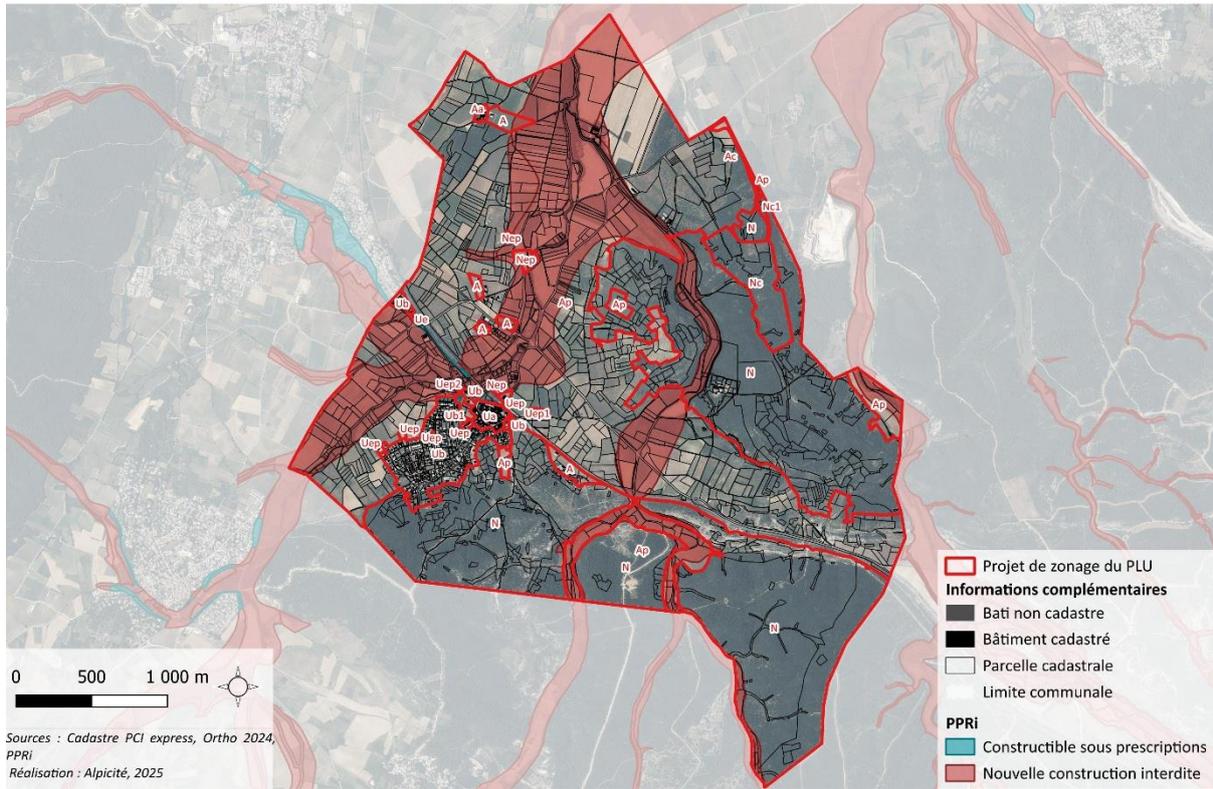
Sur la carrière :

- Seule la zone Nc est touchée à la marge, par la zone de ruissellement indifférencié sur de faibles surfaces.

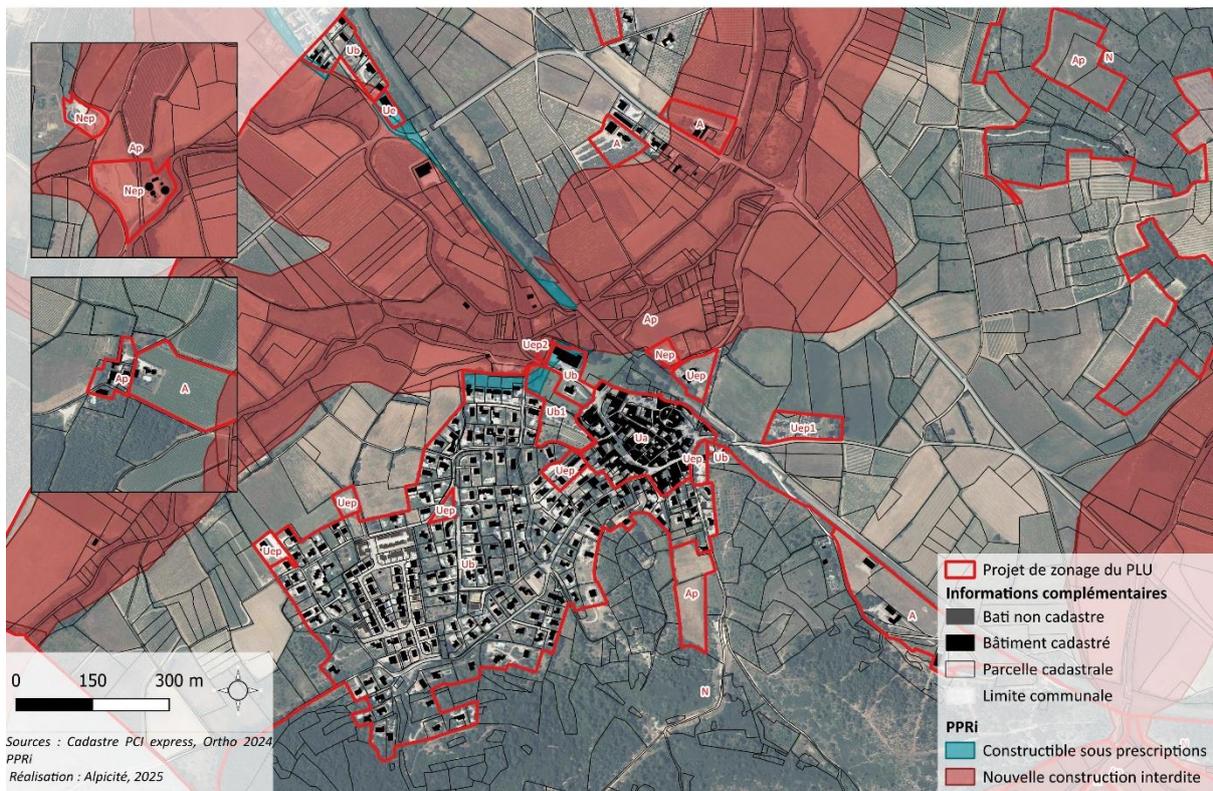
Sur le STECAL Aa :

- La partie nord est du secteur est touchée par la zone de ruissellement indifférencié.

PPRI et projet de PLU

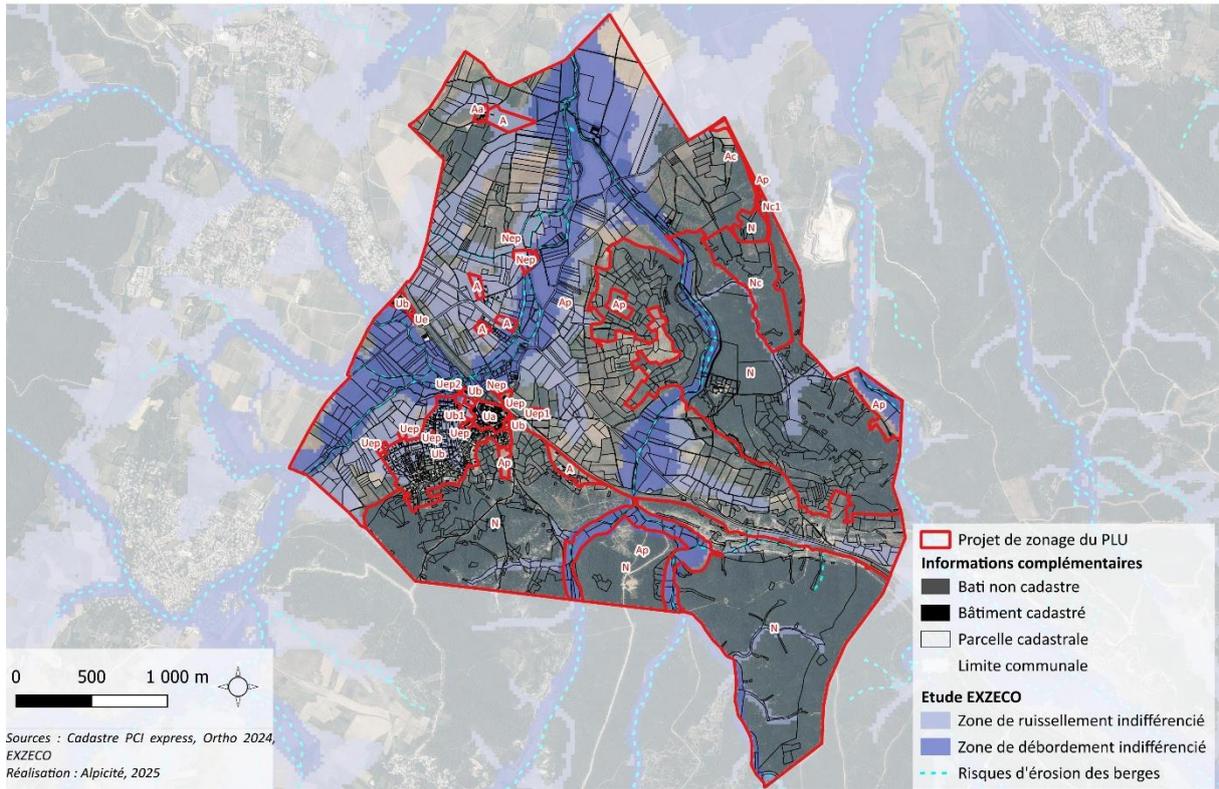


PPRI et projet de PLU

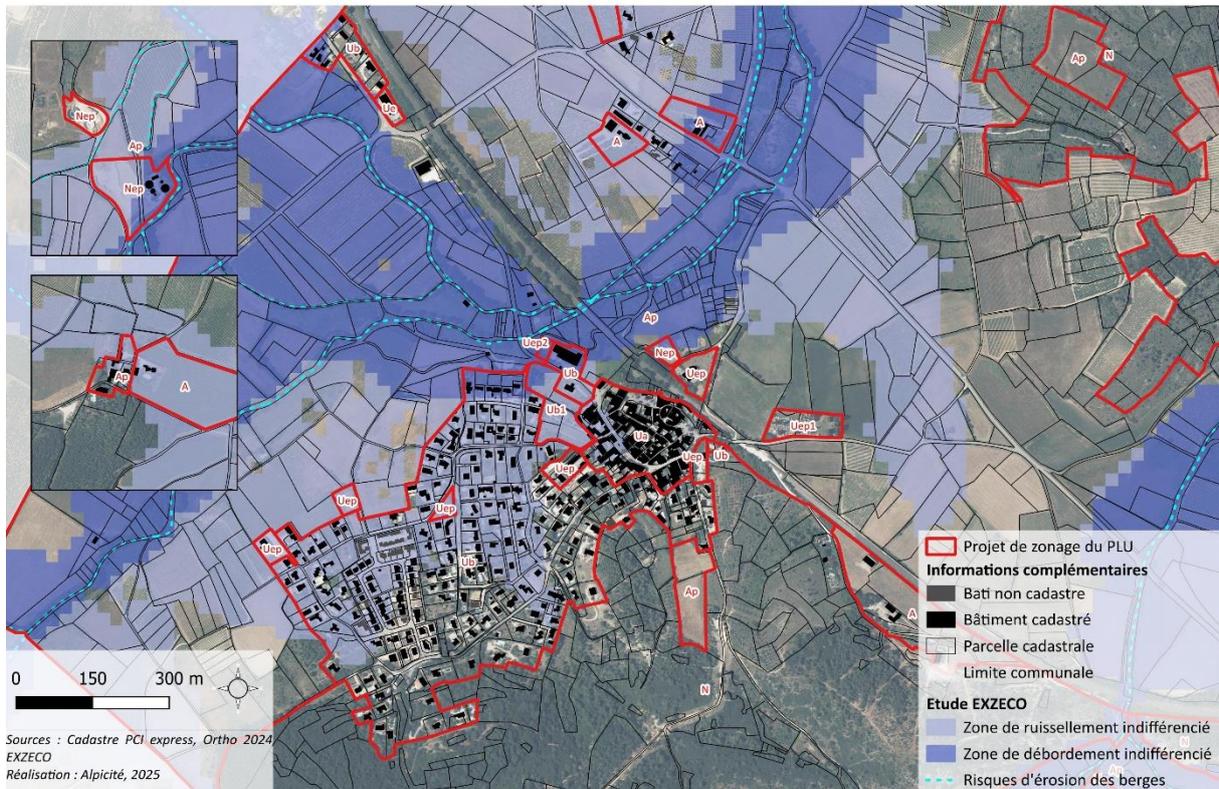


Cartographies du PPRI et projet de PLU

Etude EXZEKO, érosion des berges et projet de PLU



Etude EXZEKO, érosion des berges et projet de PLU

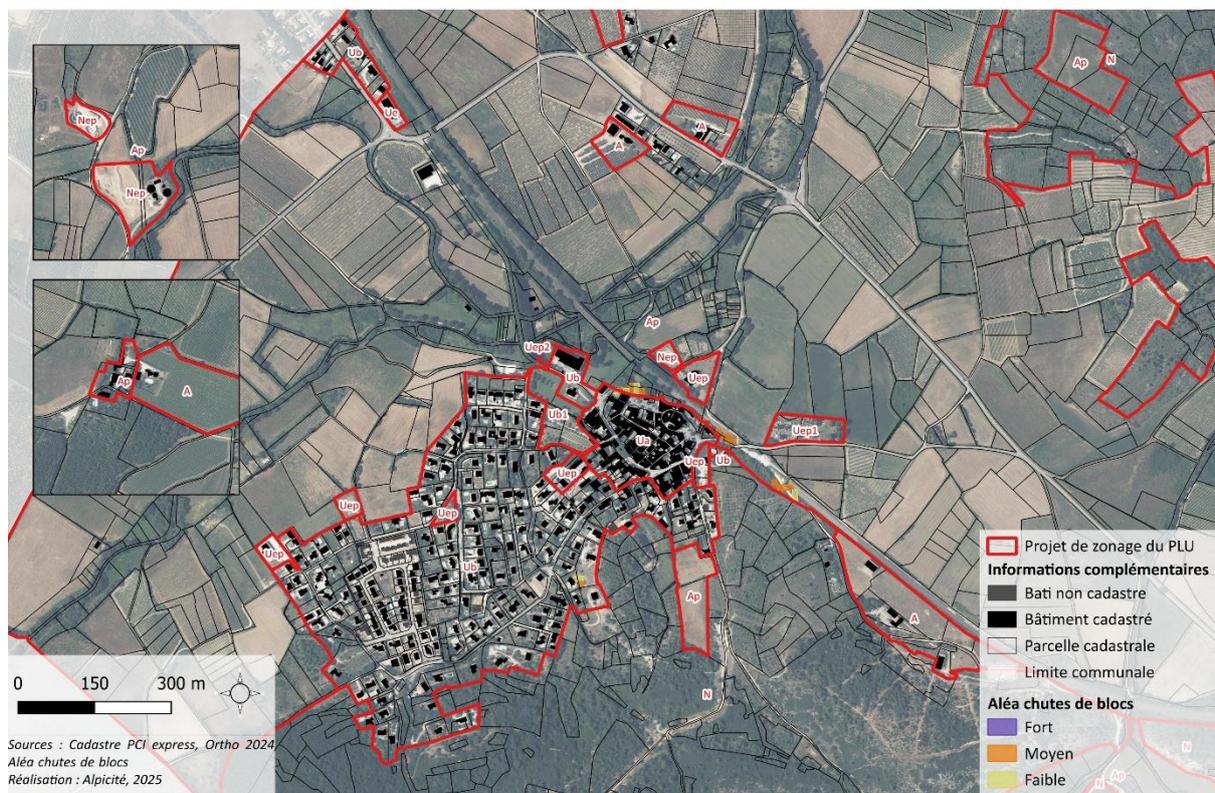


Cartographies de l'étude EXZEKO, du risque érosion des berges et projet de PLU

En ce qui concerne le risque d'érosion des berges le long des cours d'eau, les cours d'eau identifiés par la Police de l'eau dans le Gard (DDTM 30) sont reportés sur l'un des plans de zonage spécifiques aux risques et aux aléas. Une prescription relative à ce risque est intégrée au règlement qui écrit qui prévoit que dans un « franc-bord de 10.00 m linéaires appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique (...), tous aménagement, travaux, équipements, installations et constructions sont interdits, [...] ». Ces éléments permettent une totale prise en compte des enjeux, alors même qu'aucune zone U, Nep, Aa, Ac, Nc et Nc1 ne sont directement concernées (prescription présente en limite des zones Nep des STEP).

En ce qui concerne l'aléa chutes de blocs, celui-ci fait également l'objet d'une information, qui s'appuie sur le porter à connaissance de l'Etat. Le règlement renvoi vers les documents permettant d'accompagner l'instruction sur ces questions et sont annexés au PLU. Cet aléa touche de manière totalement marginale certaines zones U du chef-lieu. Les zones Nep, Aa, Ac, Nc et Nc1 ne sont pas concernées.

Chutes de blocs et projet de PLU



Cartographie du porter à connaissance de l'Etat sur les aléas chutes de blocs et projet de PLU

En ce qui concerne le risque d'incendie et feu de forêt, une étude de détermination de l'aléa feu de forêt a été réalisée par la préfecture du Gard. Cette étude a donné lieu à un porter à connaissance comportant des préconisations par niveau d'aléa et une carte de l'aléa feu de forêt subi. Ce risque ne faisant pas l'objet d'un plan de prévention des risques naturels, il ne constitue pas de servitude d'utilité publique. Aussi, afin de prendre en compte au mieux ce risque dans le cadre de la révision du PLU, une information graphique a été mise en place. Elle différencie 4 niveaux d'aléa : faible, modéré, élevé et très élevé. Le règlement renvoi vers les documents permettant d'accompagner l'instruction sur ces questions et sont annexés au PLU.

Ces aléas concernent plusieurs zones U du PLU déjà bâties, avec différents niveaux d'aléas. Cela n'est pas contradictoire avec les prescriptions du PAC pour ce type de zones urbanisées et le PLU rappelle bien l'application de ce document, en plus d'édicter diverses règles en lien avec la défense incendie. Le juste équilibre doit aussi être trouvé avec la préservation du

végétal dans le village, dans des logiques largement développées par ailleurs de préservation de la biodiversité, d'intégration paysagère, d'approche bioclimatique de la construction ...

Cela peut aussi être le cas en zone agricole, dont parfois avec des habitations plus ou moins isolées.

Les OLD sont également applicables sur le territoire, ce qui fait l'objet d'une annexe.

Enfin, ces aléas ne sont que la traduction d'une photo-interprétation d'une situation à un instant « t ». Un bon exemple concerne les parcelles entre le Chemin des Sources et la Rue de la Poterie, sur lesquels l'aléa est encore cartographié comme très élevé, alors que les terrains sont en totalité déboisés et bâtis.

Sur le chef-lieu :

- L'aléa feu de forêt touche le sud du chef-lieu et ne concerne pas les zones Uep, Uep2 et Ub1 ;
- La frange sud faisant interface avec la forêt est soumise à l'aléa feu de forêt même si certaines parcelles sont en totalité déboisées et artificialisées.

Sur le camp de la Vabre :

- Le secteur n'est pas concerné par l'aléa feu de forêt.

Sur les Croses et Coudou :

- La zone Nep de la STEU actuelle est concerné en grande partie par l'aléa faible feu de forêt même si l'on retrouve peu de boisements sur la zone. Le seul encore présent est en bord est, le long de la ripisylve du ruisseau de la Braune. Une partie est classé en aléa très élevé ;
- La zone Nep de la nouvelle STEU est située en totalité en aléa fort alors qu'il n'existe plus de boisements.

Sur la carrière :

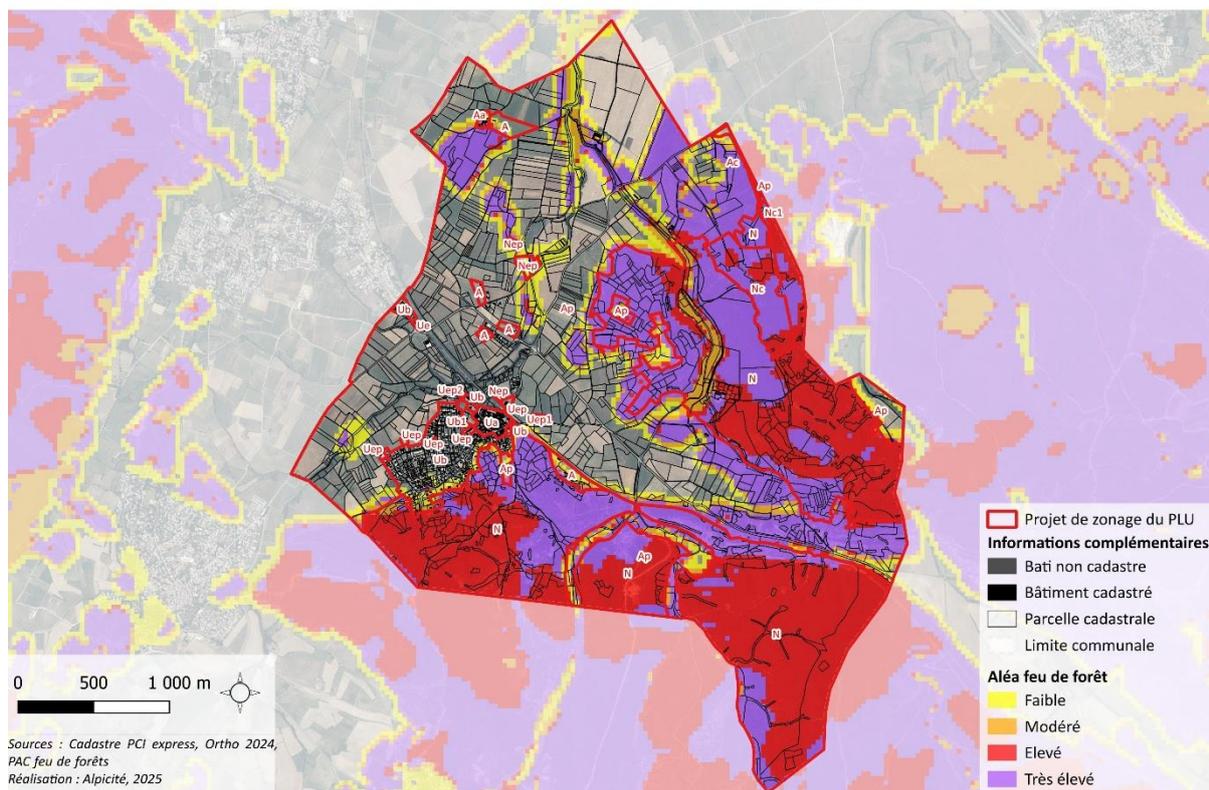
- Les zones pour le projet de carrière sont situées en zone boisée et donc entièrement touchées par des aléas élevés et très élevés feu de forêt. Seule une infime partie de l'accès situé en Ac n'est pas concerné par cet aléa.

Sur le STECAL Aa :

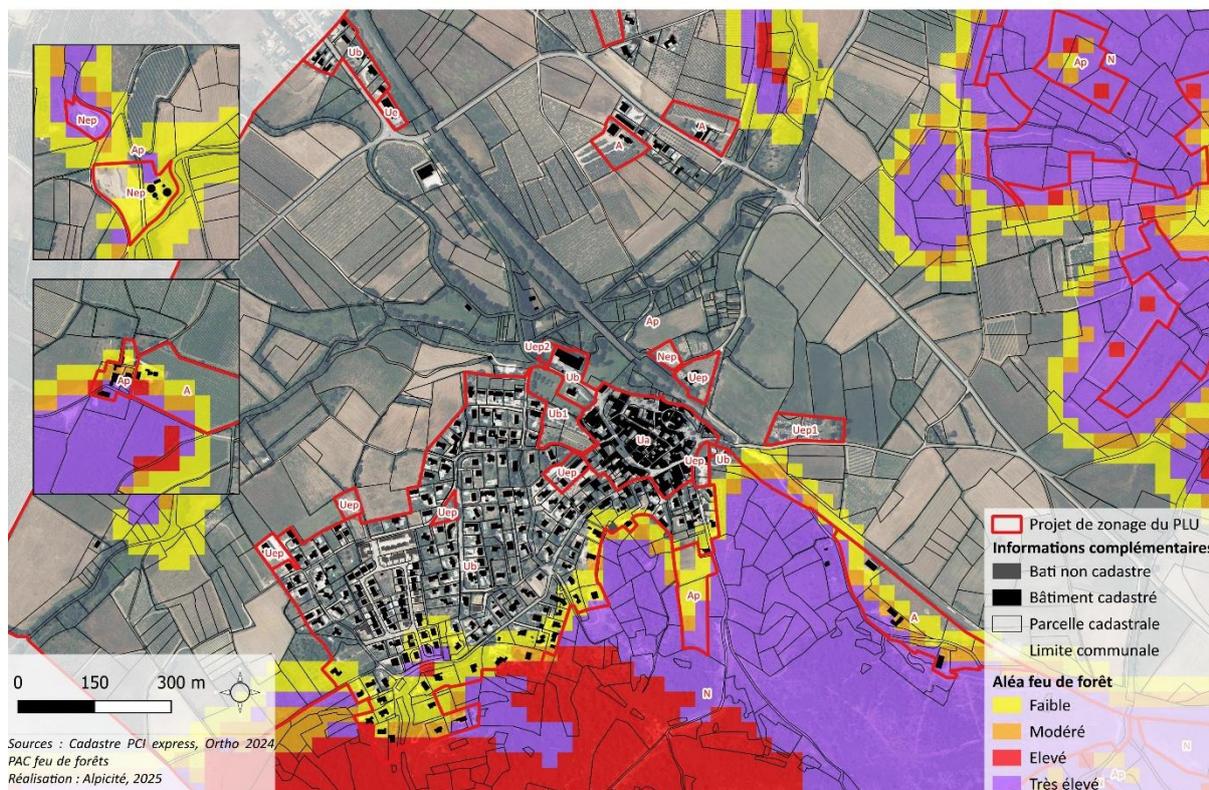
- La quasi-totalité de la zone est touchée par l'aléa feu de forêt de différents niveaux (de faible à très élevé) même si une grande partie du secteur est déjà bâtie.

Néanmoins, les enjeux relatifs à ces aléas connus doivent bien être intégrés par le PLU. Au-delà de la situation décrite ci-dessus et bien prise en compte par le PLU de manière générale.

Feu de forêt et projet de PLU



Feu de forêt et projet de PLU



Cartographies des aléas feu de forêt et projet de PLU

En ce qui concerne le risque sismique, le règlement écrit rappelle dans l'article 4 son existence, et comprend en annexe des éléments de connaissance relatifs à ce risque.

En ce qui concerne le risque de retrait-gonflement des argiles, le règlement écrit rappelle dans l'article 4 son existence, et comprend en annexe des éléments de connaissance relatifs à ce risque. Cet aléa étant fort sur l'ensemble des espaces urbanisés de la commune (et donc aucun évitement possible), cela concernait aussi les secteurs susceptibles d'être touchés, et les secteurs Nep des STEP et le projet de carrière. **Le rappel des mesures applicables relatives à ce risque permet de diminuer le risque lors de la construction, avec des modes constructifs adaptés, faisant diminuer l'incidence à un niveau faible.**

En ce qui concerne le risque d'émanation de radon, aucune consigne de prise en compte de ce risque n'est fournie dans le porter à connaissance de l'Etat. Il est donc simplement rappelé dans le diagnostic territorial, mais non traduit règlementairement ou dans les annexes du PLU.

-

Certains des secteurs identifiés comme susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU sont concernés par des aléas élevés (totalité ou quasi-totalité du terrain). Les enjeux initiaux ont donc été considérés comme **forts**.

Sur le secteur « Entre le village et l'ancienne cave coopérative » :

Seule une partie de la zone Ub1 est touchée par des risques (PPRI + ruissellement).

L'OAP sectorielle n°1 intègre un « principe de prise en compte des risques » permettant :

- De rappeler les règles de rehaussement des planchers dans le secteur d'aléa de ruissellement indifférencié ;
- De prévoir un secteur dédié aux espaces verts (non constructibles) sur le secteur situé en zone bleue du PPRI.

A la suite de ces mesures, l'enjeu est considéré de **faible**.

Sur le secteur « Chemin de Candoule – Chemin de Saint-Mamert » :

Seule une partie du secteur est située en zone de ruissellement indifférencié ou concerné par l'aléa faible feu de forêt.

L'OAP sectorielle n°2 intègre un « principe de prise en compte des risques » permettant :

- De rappeler les règles de rehaussement des planchers dans le secteur d'aléa de ruissellement indifférencié ;
- La mise en œuvre de mesures visant à prendre en compte l'aléa feu de forêt (point d'eau incendie à prévoir, nouvelles voies conçues avec accès aux véhicules de secours, aire de retournement si nécessaire, obligation de débroussaillage, etc...)

A la suite de ces mesures, l'enjeu est considéré de **faible**.

Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) :

Seule une partie du secteur est située en zone de ruissellement indifférencié.

La quasi-totalité de la zone est touchée par l'aléa feu de forêt (de différentes intensités).

Toutefois la majorité du secteur est déjà artificialisée et l'activité prévue ne présente pas de présence humaine permanente.

Aucune mesure n'a pu être envisagée néanmoins.

Les incidences liées au risque de feu de forêt peuvent donc être considérées comme faible au regard du contexte de la zone qui reste peu boisée et du type d'activité, mais pourrait être nulles en cas de coupes des arbres existants au stade projet par exemple.

Le secteur de projet du city stade :

La zone Uep2 pour le projet de création d'un city-stade ne s'oppose pas aux principes du PPRI ayant notamment dans les exceptions prévues pour certains équipements publics.

La commune a souhaité réaliser sur ce secteur un équipement léger prenant en compte les risques d'inondation et de ruissellement (tout comme le terrain de sport déjà réalisé à proximité).

Les incidences liées au risque inondation et aléa ruissellement peuvent donc être considérées comme modérées au regard du projet envisagé sur la zone mais devra faire l'objet de mesures d'accompagnement pour interdire l'accès à la zone lorsque les conditions climatiques sont défavorables.

Le secteur Chemin de Candoule avec autorisation d'urbanisme accordée :

Aucune mesure d'évitement n'a pu être envisagée du fait de l'autorisation d'urbanisme déjà accordée sur l'ensemble du secteur, accord donné alors que le PPRi et l'aléa ruissellement étés déjà connus.

On peut donc considérer que ce permis intègre pleinement l'aléa et le risque.

Les incidences liées au risque de feu de forêt peuvent donc être considérées comme faibles.

Le secteur Chemin de Gajanet et avec autorisation d'urbanisme accordée :

Aucune mesure d'évitement n'a pu être envisagée du fait de l'autorisation d'urbanisme déjà accordée sur l'ensemble du secteur, accord donné alors que le PAC feu de forêt été déjà connu.

On peut donc considérer que ce permis intègre pleinement l'aléa et le risque connexe, ce qui en premier lieu est traduit par le défrichement / déboisement de l'ensemble de la zone.

Les incidences liées au risque de feu de forêt peuvent donc être considérées comme très faibles au regard du l'autorisation délivrée.

2.2. Les risques technologiques

Pour rappel, la commune de Gajan est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses par voie terrestre à travers la voie ferrée, et via une canalisation de transport de gaz naturel.

En ce qui concerne les risques liés au transport de matières dangereuses par voies terrestres, ceux-ci ne peuvent être contrôlés par le biais du PLU.

Conclusion : Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur les risques sont donc globalement faibles à modérés.

L'intégration de l'ensemble des données à jour a une incidence positive par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018), dans une logique de bonne prise en compte et d'évitement.

Le projet de PLU révisé permet de réduire de 1,8 ha les zones U et AU dont une partie était soumise à des risques.

La mobilisation des zones concernées par l'aléa feu de forêt, au-delà de l'incidence directe au niveau des risques, permet par ailleurs d'éviter la consommation d'espaces agricoles, et améliorer la défense incendie notamment en lisière de zone urbanisée.

3. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES

Plusieurs objectifs (dont celui visant à « Prendre en compte le déclin de l'agriculture sur le territoire en ciblant en premier le maintien des activités existantes ou leur reprise ») de l'orientation 3 « Préserver la qualité paysagère, le patrimoine naturel et l'agriculture composante de l'identité de Gajan » visent à prendre en compte les enjeux agricoles. Ils sont déclinés en différentes actions :

- « Protéger dans cette optique les zones agricoles relevant des enjeux paysagers sur la silhouette villageoise, notamment à l'est ;
- Préserver et permettre la remise en bon état des continuités écologiques :
 - o Maintenir voire reconstituer plus généralement les éléments de trame verte et bleue que ce soit en zone urbanisée ou dans les espaces agricoles par exemple ;
- Permettre le maintien et le confortement des exploitations existantes, leur reprise, ou leur transformation/adaptation, avec un cadre favorable pour dynamiser l'activité sur les secteurs accueillant déjà les exploitations ;
- Sur ces mêmes secteurs :
 - o Faciliter la valorisation des activités en permettant notamment leur diversification et la valorisation des productions (vente directe ...) ;
 - o Accompagner et cadrer le développement des habitations liées à une activité agricole ;
- Protéger pour le reste au maximum le foncier agricole, et limiter par le fait les nouveaux bâtiments agricoles, ceci devant permettre de se prémunir contre les détournements tout en préservant le patrimoine paysager et écologique (voir précédemment) ;
- Viser par cette démarche un entretien des terres agricoles, l'enfrichement étant un véritable danger pour nos territoires notamment en matière de risques. »

Le PLU révisé traduit cette ambition par un classement en zone agricole de l'ensemble des zones repérées comme participant de ces enjeux, et ne prévoit par exemple aucune extension urbaine sur des terres à valeur agricole.

Seule la zone Nep de la STEU existante génère une consommation sur des terrains déclarés au RPG en 2021 pour de la culture d'Orge mais ce terrain au regard de l'analyse par photographie aérienne (de 2024), n'est aujourd'hui plus exploité à des fins agricoles.

Concernant la carrière, l'accès en zone Ac passe par des terrains déclarés au RPG utilisés comme « Divers » et « Prairies temporaires ». La zone Nc comprend également des terrains déclarés utilisés comme « Divers ».

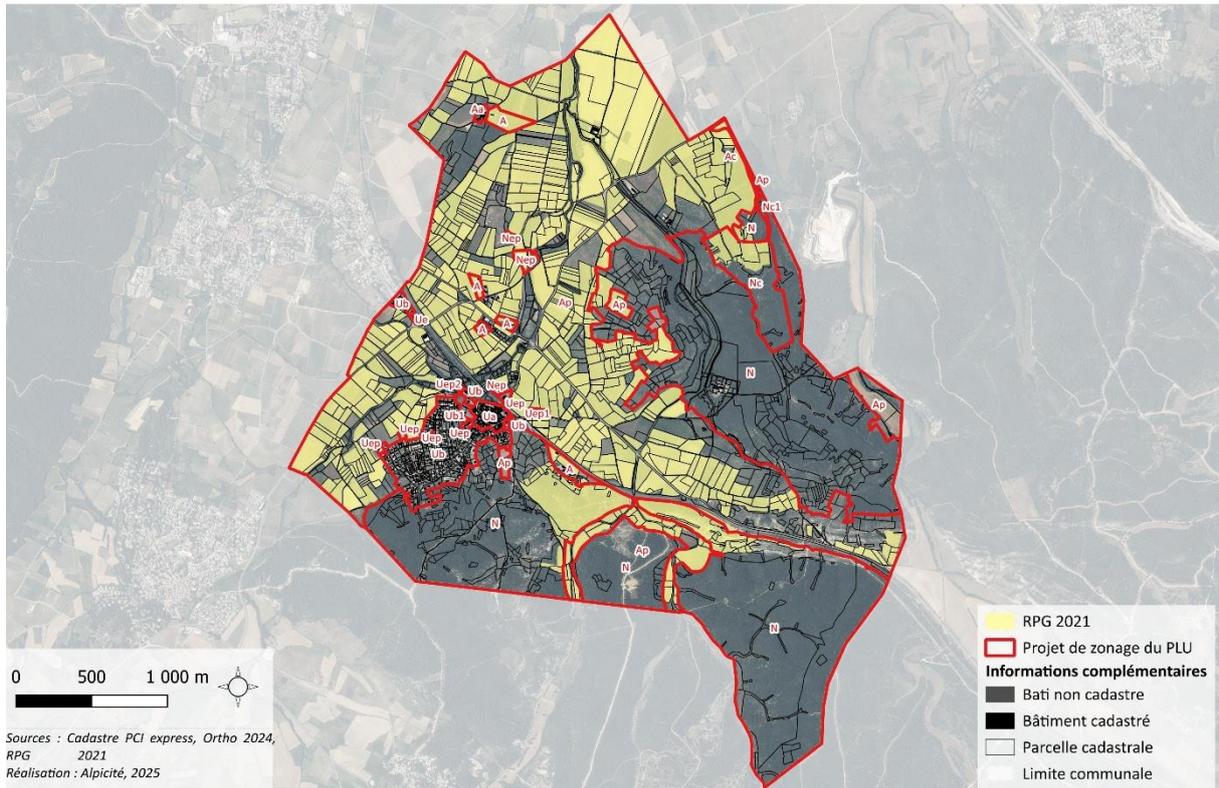
Les choix de zonage A et Ap, ainsi que les diverses protections qui peuvent ensuite être mises en place pour des raisons écologiques, ainsi que les éléments traduits dans l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité » traduisent ensuite complètement les enjeux de protection des terres, ou de développement de l'activité, de manière cohérente avec les enjeux agricoles.

Le PLU révisé retire par ailleurs environ **3 ha de zones U et AU** sur des terrains reclassés en zone agricole (notamment zone 3AU reclassée en Ap) contre 1,2 ha de zones A et N classés en zones U (environ 1,8 ha nets retirés de zones U et AU).

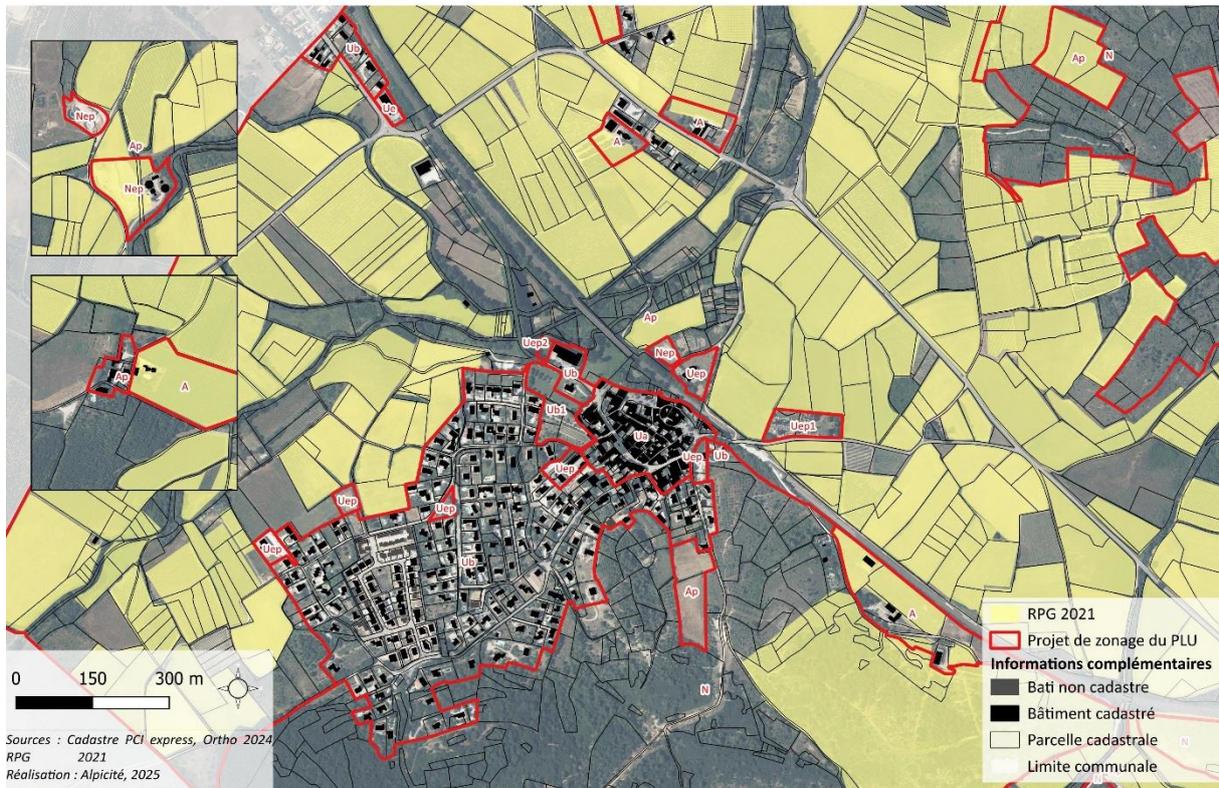
Concernant les secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU, aucun n'est situé sur un espace à enjeux agricoles nécessitant la mise en place de mesures limitant ces enjeux.

Conclusion : Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur les espaces agricoles sont donc modérément à faiblement positifs si l'on considère les choix réalisés notamment par rapport au PLU de 2013 (modifié en 20108), ou le fait que cette protection des terres est acquise par les documents de rang supérieur.

Espaces agricoles et projet de PLU



Espaces agricoles et projet de PLU



Cartographies des espaces agricoles et projet de PLU

4. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES FORESTIERS

L'action « Maintenir le socle boisé vecteur de l'identité paysagère de la commune, notamment la colline de Cabanasse » de de l'orientation 3 « Préserver la qualité paysagère, le patrimoine naturel et l'agriculture composantes de l'identité de Gajan » visent à prendre en compte les enjeux forestiers.

Le PLU révisé traduit cette ambition par un classement en zone naturelle de la plupart des zones repérées comme participant à ces enjeux, et ne prévoit par exemple aucune extension urbaine sur la frange sud du chef-lieu sur des terres à forte valeur forestière, que les élus ont clairement voulu sanctuariser y compris par rapport à la reconquête agricole (sauf cas de la carrière).

Les zones N ont été augmentées de plus de 30 ha par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018).

Le projet de PLU met en place par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018) une protection des ripisylves.

Sur le chef-lieu :

- Les enjeux sont principalement localisés sur la frange sud du chef-lieu ;
- La zone Uep sur laquelle est instauré l'emplacement réservé 1 destiné à la création d'un espace public (et équipements et aménagements connexes) est située sur une formation végétale de « forêt fermée de feuillus purs en îlots » mais ne fait pas partie d'un boisement significatif.

Sur le camp de la Vabre :

- Le secteur n'est pas concerné par des espaces forestiers.

Sur les Croses et Coudou :

- La zone Nep de la STEU actuelle est situé sur sa partie est, le long de la ripisylve du ruisseau de la Braune identifié comme « forêt fermée à mélange de feuillus » ;
- La zone Nep de la nouvelle STEU est située en totalité sur des espaces identifiés comme « landes » alors qu'il n'existe actuellement plus de boisements.

Sur la carrière :

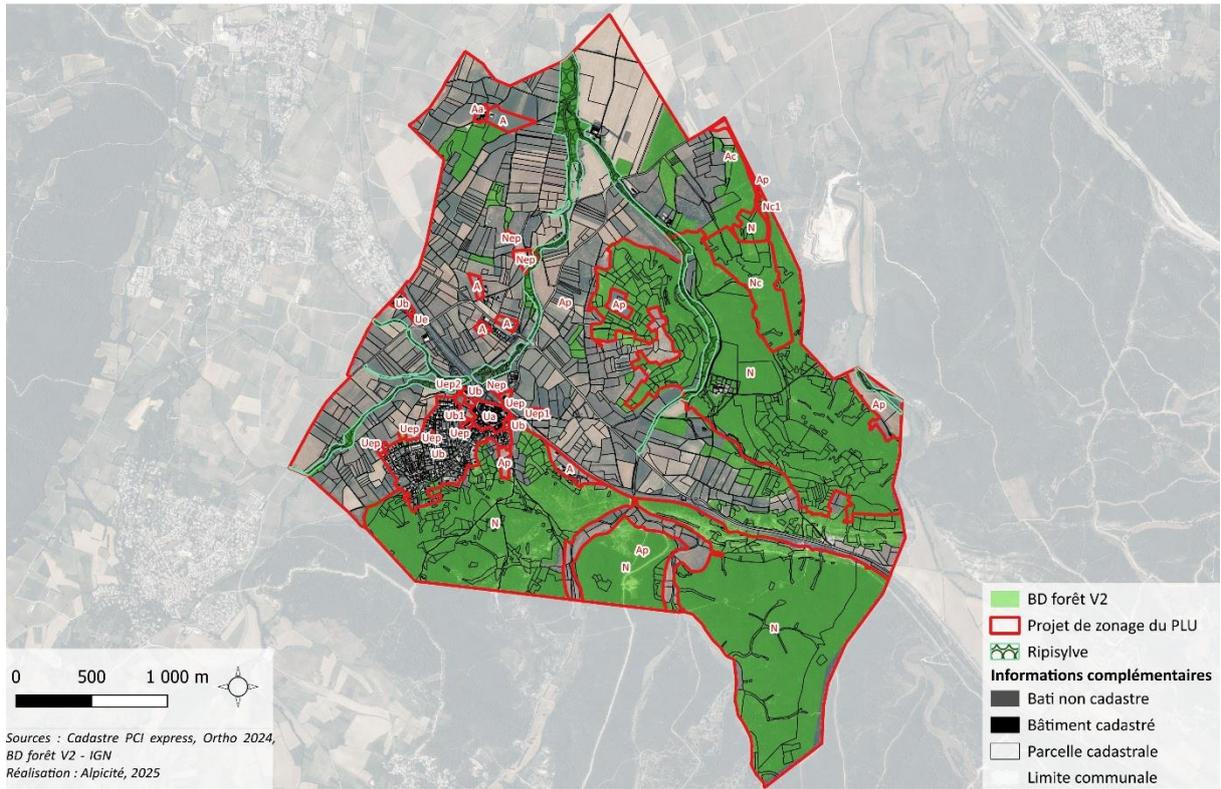
- Les zones pour le projet de carrière sont situées en zone boisée identifiée en majorité comme « Forêt fermée de chênes sempervirents purs ». Toutefois le projet de carrière était déjà réalisable au PLU de 2013 (modifié en 2018), et la zon est réduite, et les incidences de ce projet seront évaluées par une étude d'impact au stade projet, le PLU réintroduisant ensuite les résultats de cette étude si nécessaire.

Sur le STECAL Aa : Le secteur est situé en limite de boisements identifiés comme « Forêt fermée de pin laricio ou pin noir pur ».

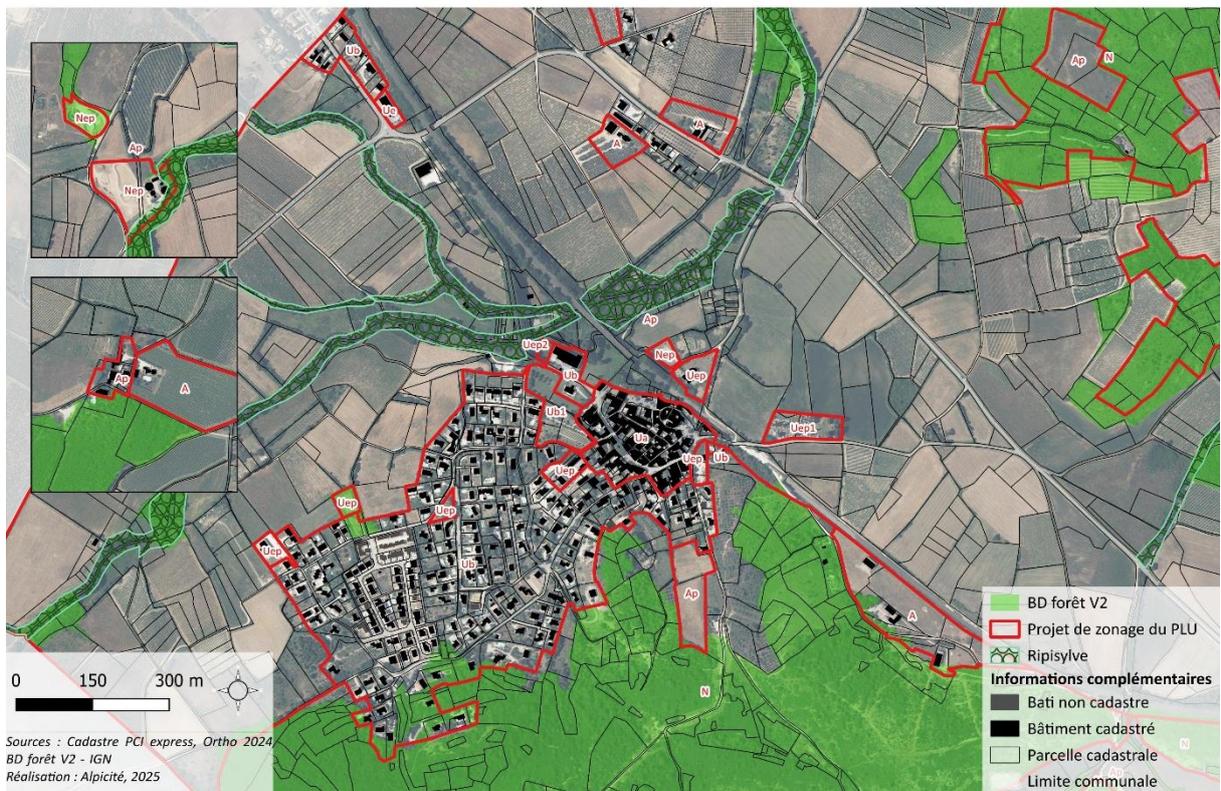
Concernant les secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU, aucun n'est situé sur un espace à enjeux forestiers nécessitant la mise en place de mesures limitant ces enjeux.

Conclusion : Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur les espaces forestiers sont donc modérément à faiblement positifs si l'on considère les choix réalisés notamment par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018), ou le fait que cette protection des forêts est acquise par les documents de rang supérieur.

Espaces forestiers et projet de PLU



Espaces forestiers et projet de PLU



Cartographies des espaces forestiers et projet de PLU

5. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

L'objectif « *Intégrer les enjeux et caractéristiques paysagères de la commune* » de l'orientation 1 « *Préserver la qualité paysagère, le paysage naturel et l'agriculture composantes de l'identité de Gajan* » du PADD vise à prendre en compte les paysages. Il est décliné en différentes actions :

- « *Préserver la qualité paysagère du territoire à travers le maintien de la silhouette villageoise et notamment des vues depuis les axes routiers et plus spécifiquement la route départementale 300 ;*
- *Maintenir le caractère de village « suspendu » au-dessus de la plaine ;*
- *Protéger dans cette optique les zones agricoles relevant des enjeux paysagers sur la silhouette villageoise, notamment à l'est ;*
- *Maintenir le socle boisé vecteur de l'identité paysagère de la commune, notamment la colline de Cabanasse ;*
- *Apporter une attention particulière à l'aspect des entrées de villages, notamment à :*
- *L'alignement de platanes en entrée de ville ouest (route départementale 422) et l'ensemble de l'espace paysager marqué par le passage du pont ferroviaire et la silhouette de la cave coopérative ;*
- *L'alignement de micocouliers en entrée de ville est (route départementale 422) ;*
- *Préserver plus généralement les arbres remarquables du territoire (marronniers d'Inde dans la traversée du village par exemple) »*

L'objectif 3 de l'orientation 1 « *Préserver le caractère architectural traditionnel de la commune, tout en s'adaptant au contexte et aux enjeux* ». Il est décliné en différentes actions :

- « *Respecter le caractère patrimonial du centre ancien de manière adaptée aux enjeux de rénovation*
- *Protéger en complément et de manière plus spécifique certains éléments remarquables du patrimoine local : fontaine, temple, église, four...*
- *Maintenir les grands traits de l'architecture néo provençale sur les secteurs périphériques, (teintes, volumétries ...), tout en s'adaptant aux enjeux d'une architecture bioclimatique et aux spécificités du bâti à vocation artisanale et industrielle ;*
- *Prendre en compte les enjeux paysagers évoqués précédemment afin d'assurer un traitement qualitatif pour le bâti agricole. »*

Afin de répondre à ces objectifs, plusieurs outils ont été mis en place au PLU :

- Sur certains espaces, une « protection paysagère » s'applique dans laquelle est interdite toute nouvelle construction permettant de préserver les perspectives visuelles ouvertes sur la silhouette villageoise (y compris de plantations opaques) ;
- Vastes zones Ap interdisant notamment la construction de bâtiments agricoles afin de répondre à l'ensemble des enjeux liés aux cônes de vues, échappées visuelles, préservation de la silhouette villageoise, ou de manière plus rapprochée préservant les entrées de ville ;
- Maintien d'une zone N sur le boisement au sud de la commune et préservation des ripisylves ;
- Des trames de protection de linéaires d'arbres en particulier en entrée de ville, afin de conserver les tampons paysagers associés, et ainsi mieux intégrer le bâti existant ;
- Une prescription ponctuelle protégeant les arbres remarquables, en lien avec leur rôle dans le paysage de la commune ;
- L'identification et la protection de 11 éléments de patrimoine au règlement de PLU ;

- Les choix des extensions de l'urbanisation permettant de préserver la silhouette villageoise ;
- Des choix d'urbanisation et réglementaires qui garantissent le maintien des échappées visuelles repérées depuis le village ;
- Les zones A ont été déterminées uniquement autour des exploitations existantes (ou bâtiments agricoles existants non utilisés). Ces zones sont limitées et le règlement établit des règles spécifiques notamment de volumétrie, de qualité urbaine, architecturale et paysagère... de manière à limiter l'impact des bâtiments sur le paysage ;
- Des zones urbaines adaptées permettant de conserver et perpétuer la caractéristique des différents tissus urbains existants (notamment Ua), mais aussi de mieux traiter les interfaces public/privé (clôtures ...), et la végétalisation (coefficients d'espaces verts ...)
- Des OAP sectorielles, qui permettent de prendre en compte quelques enjeux d'insertion paysagère.

Concernant les secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU, aucun n'est situé sur un espace à enjeux paysagers nécessitant la mise en place de mesures limitant ces enjeux, même si fondamentalement une démarche d'évitement est menée de manière systématique en assurant une certaine qualité du bâti, par des hauteurs adaptées (notamment sur le secteur Ub1 dont la hauteur est réduite par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018) ...

Conclusion : Les outils mis en place permettent de répondre aux principaux enjeux paysagers et patrimoniaux identifiés sur le territoire. Il est donc estimé que le présent PLU devrait avoir des effets positifs sur la préservation des paysages et du patrimoine, notamment dans l'évolution proposée par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018).

6. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA PRISE EN COMPTE DE LA RESSOURCE EN EAU

6.1. Eau potable

Le PADD du PLU révisé prévoit de « Préserver la ressource en eau potable notamment pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures ».

La localisation des zones urbaines est basée sur les parties déjà urbanisées, aucune extension n'est prévue pour de l'habitat. Cela permet d'assurer la desserte sans coûts démesurés pour la commune.

Le règlement prévoit aussi que : « Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. » (hors constructions isolées en zone A et N qui pourront être alimentées par des sources ou puits privés, dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales).

6.1.1. Rappel du bilan besoins/ ressources issu du SDAEP

La commune de Gajan est concernée par le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) mis à jour en 2019 de Nîmes Métropole et intégrant les communes de la Gardonnenque. Celui-ci se substitue au SDAEP de l'ex syndicat Leins Garrigues (Fons, Saint-Bauzély, Montignargues, Saint-Mamert et Gajan).

Un bilan besoins/ ressources est établi par le SDAEP sur le territoire de l'ex Leins garrigues, celui-ci établit notamment des projections à horizon 2025, 2035 et 2045. Il se base sur une projection démographique de 1,5 % par an nettement supérieure au PLU révisé.

Le SDAEP estime en 2035, 860 habitants et un besoin de 245 m³/j en période creuse, et un besoin de 335 m³/j en période estivale.

Le SDAEP estime en 2045, 985 habitants et un besoin de 263 m³/j en période creuse, et un besoin de 366 m³/j en période estivale.

Le SDAEP conclut qu'à horizon 2035 et 2045, l'intégralité des besoins du territoire peut être satisfaite par l'adduction de Nîmes Métropole.

Dans le cas où l'adduction de Nîmes est temporairement coupée, la seule ressource disponible est le champ captant de Barjagole, dont l'autorisation de prélèvement se situe actuellement à 900 m³/j.

Le SDAEP conclut que la capacité actuelle de pompage de 900 m³/j de Barjagole est insuffisante pour répondre aux besoins actuels des 5 communes de l'ex Syndicat Leins Garrigues. Le forage de Barjagole assure un secours de la distribution de Saint-Bauzély et un secours partiel de la distribution de Gajan, Fons et Montignargues.

Cependant la ressource assurée par Nîmes Métropole via le champ captant « NIMES-COMPS » est peu vulnérable et possède une marge de manœuvre importante (débit de prélèvement autorisé est de 70 000 m³/j).

6.1.2. *Evaluation du bilan besoins/ ressources au regard du PLU*

Le PLU prévoit une croissance d'environ 74 habitants supplémentaires pour atteindre une population de 924 habitants à horizon 2037 (en partant d'une base de 850 habitants en 2025).

Pour rappel, en 2023, le volume consommé comptabilisé est de 51 922 m³, soit 71 m³/an/habitants.

On estime que l'accueil de 74 habitants de plus sur la commune d'ici à 2037 entraînera un besoin supplémentaire de 71 m³/an/habitants soit environ 5 285 m³/an correspondant à une augmentation de 10 % par rapport à 2023.

La déclaration d'utilité publique du forage de Barjagole définit un prélèvement maximal de 328 500 m³/an. Concernant l'import d'eau depuis Nîmes Métropole, l'eau provient du champ captant des Gardons à Comps. Le débit de prélèvement autorisé est d'environ **70 000 m³/j**.

Ces volumes sont largement supérieurs au volume consommé.

Conclusion : La ressource est suffisante à horizon 2037. La commune Gajan a l'avantage de pouvoir compter deux ressources.

Le PLU aura certes une incidence sur le volume d'eau consommé avec l'augmentation de la population envisagée, mais la limitation du développement (notamment par une croissance démographique très maîtrisée) permet de limiter l'impact sur la ressource, qui est suffisante pour les besoins futurs. Les incidences du PLU sont ainsi considérées comme étant faibles.

6.2. Assainissement des eaux usées

Le PADD du PLU révisé prévoit de « Prendre en compte la nouvelle STEU intercommunale, s'assurer des capacités d'entretien et garantir le traitement des eaux usées dans le respect des normes et du zonage d'assainissement ».

6.2.1. *Assainissement collectif*

Pour rappel, la commune est raccordée à la station d'épuration de Gajan d'une capacité de 3 500 EH. Celle-ci traite les rejets des eaux usées de Fons, Saint-Bauzély, Saint-Mamert du Gard et Gajan. Elle est concernée par une problématique de sous dimensionnement avec une charge en entrée de 5 442 EH en 2023.

Pour répondre à cette problématique une nouvelle STEU de 8 500 EH est en construction, la fin des travaux est prévue en 2025

Il est estimé que 356 abonnés sont raccordés pour 727 habitants.

On estime l'accueil de 94 habitants de plus sur la commune d'ici à 2037. Le RPQS 2023 de Nîmes Métropole estime 2 habitants/abonné, soit en 2037 **47 abonnés supplémentaires**.

En partant du principe qu'un habitant représente 1 EH.

Ce qui donnerait en 2037, **94 EH** supplémentaires, soit une augmentation de 1,7 % de la charge en entrée. La nouvelle STEU de Gajan a été dimensionnée pour répondre aux besoins des communes raccordées. En prenant en compte l'augmentation de 94 EH, la marge restante serait de :

$$5\,442 + 94 - 8\,500 = 2\,964 \text{ EH}$$

Conclusion : La capacité de la STEU est suffisante à horizon 2037.

Les incidences du PLU sont ainsi considérées comme étant faibles.

6.2.1. Assainissement non collectif

Le raccordement des locaux ou installations qui ont accès aux réseaux publics de collecte soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire.

Le règlement du PLU précise que « *L'assainissement autonome, s'il est autorisé, devra être conforme aux prescriptions définies par le Service Public d'Assainissement Collectif (SPANC)* ».

Le nombre de constructions pouvant faire l'objet d'un assainissement non collectif devrait être nul en zone urbaine. Les nouvelles constructions pouvant être en assainissement autonome en zones A et N sont les exploitations agricoles et équipements publics. Or, le nombre de nouveaux bâtiments relevant de ces destinations sera probablement très limité.

Conclusion : Les incidences sur l'environnement seront très limitées puisque très peu de nouvelles installations autonomes seront créées et que celles-ci devront être conformes aux prescriptions et normes en vigueur.

6.3. Eaux pluviales

Le PADD du PLU révisé prévoit de « appliquer les normes de l'agglomération dans la gestion des eaux pluviales ».

L'urbanisation des zones constructibles va engendrer une imperméabilisation des sols plus importante. Cette imperméabilisation est associée à un ruissellement des eaux pluviales potentiellement chargées en agents polluants.

Néanmoins, différents outils sont mis en place au PLU pour répondre à ces enjeux, parmi lesquels peuvent être cités :

- Dans les choix d'urbanisation :
 - o Aucune extension de l'urbanisation ;
 - o Le retrait d'environ de 1,82 nets ha de zones constructibles par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2013).
- Dans le règlement écrit :
 - o Une intégration des règles de Nîmes Métropole en zone U et AU ;
 - o Des règles visant à limiter l'imperméabilisation des sols, et donc de limiter les ruissellements pluviaux :
 - Pourcentage d'espaces verts imposé ;
 - Les surfaces libres de toute construction et que les délaissés des aires de stationnement doivent être à dominante végétale ;
 - Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et au stationnement doivent être composés d'espaces drainants ;

- Dans les OAP : des principes complémentaires fixés concernant les eaux pluviales, visant à favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement ;
- En annexes :
 - o Le guide technique « gestion des eaux pluviales urbaines – prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » réalisé par la métropole de Nîmes (le règlement écrit renvoie par ailleurs vers ces différents documents) en annexes du règlement.

Conclusion : Si l'imperméabilisation des sols a une incidence potentiellement négative, le PLU permet de prendre en compte cette problématique et de mettre en œuvre des solutions afin de limiter les ruissellements pluviaux de manière plus poussée que le PLU de 2013 (modifié en 2018). Plusieurs zones d'urbanisation ont aussi été évitées, notamment en comparaison du PLU de 2013 (modifié en 2018). Les incidences sont donc **faibles**.

7. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA PRODUCTION DES DÉCHETS

Le PADD du PLU révisé prévoit de « Prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets et accompagner les politiques de l'agglomération visant la réduction de la production des déchets ménagers ».

Cet objectif est traduit dans le PLU, que ce soit dans le règlement écrit (prise en compte du cas des déchets dangereux), et dans les OAP « sectorielles » qui prévoient qu'un espace soit mis à disposition du gestionnaire pour la mise en place des dispositifs de collecte et le tri des déchets ménagers si cela s'avère nécessaire. Plus généralement, le PLU ne s'oppose pas à la mise en place de dispositifs de collecte dans l'ensemble des zones U, et les outils mis en place pour l'accessibilité (règles générales sur la desserte par les services par exemple) doivent favoriser cette gestion des déchets.

En matière de production des déchets :

Pour rappel de l'état initial de l'environnement, la gestion des déchets est la compétence de la communauté d'agglomération Nîmes Métropoles. Les chiffres disponibles sont ceux sur le secteur de Leins Gardonnenque. **En 2023, Nîmes Métropole a collecté environ 86 000 tonnes de déchets.**

	Déchets collectés (kg/hab/an)
Ordures ménagères	196
Verre	32
Emballages et papiers	39,1
TOTAL	267,1

Le PLU prévoit l'accueil de 94 habitants (nous retiendrons la moyenne de 43 habitants).

En considérant les déchets collectés par kg/hab/an sur le territoire de la Gardonnenque, le PLU devrait engendrer une augmentation de la production de déchets :

	Augmentation des déchets produits par an au vu du projet de PLU
Ordures ménagères	+ 18 424
Verre	+ 3 008
Emballages et papiers	+ 3 675,4
TOTAL	+ 25 107,4

Ainsi, **la mise en œuvre du plan local d'urbanisme devrait induire une augmentation des déchets produits sur la commune de l'ordre de 25,1 tonnes environ par an.**

La gestion des déchets est cependant assurée par la communauté d'agglomération, donc **cette hausse à échelle du secteur de Leins Gardonnenque est à relativiser, sa part étant moins significative à l'échelle intercommunale.** Elle représentera une augmentation de seulement 0,03 %.

Rappelons que l'article L122-6 du code de l'environnement (modifié par loi n°2018-148 du 2 mars 2018-art.2) édicte que : « [...] Le rapport sur les incidences environnementales contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan ou le programme, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres plans ou programmes relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »

Par ailleurs le code de l'urbanisme à l'article R151-3 édicte que « [...] Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est **proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.** »

Aucun enjeu ne concerne spécifiquement les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable.

Un projet de carrière est localisé sur le territoire communal (déjà présent dans le PLU de 2013). Un permis de construire a été accordé sur la zone Nc1. L'ouverture de la carrière est soumise à une autorisation environnementale. Les incidences seront traitées dans le cadre du dossier de demande d'autorisation environnementale. L'évaluation environnementale du PLU sera alors, si nécessaire, complétée en conséquence.

Conclusion : Les effets du PLU sur le traitement des déchets sont très faibles, voire nuls à l'échelle intercommunale. Le PLU n'est pas limitant en ce qui concerne le développement des équipements de collecte des déchets.

8. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA POLLUTION DE L'AIR

Le PADD du PLU révisé prévoit de « Limiter les nuisances et les pollutions, y compris la pollution lumineuse ».

Pour rappel, à l'échelle de Nîmes Métropole, la pollution de l'air est très majoritairement liée au secteur du transport routier (le premier émetteur d'oxydes d'azote et représente plus de 50 des émissions de gaz à effet de serre), et de manière secondaire, au secteur résidentiel (15 % des émissions de gaz à effet de serre).

Il est difficile d'estimer l'impact d'un PLU sur l'évolution des émissions dans l'air, car celle-ci ne dépend pas uniquement de la mise en œuvre du PLU, mais également d'un ensemble de normes et technologies dont l'évolution n'est pas connue. Par exemple, les particules fines de 10 µm ont diminué de façon presque continue entre 1990 et 2019 sur le territoire national, une tendance expliquée par l'amélioration des technologies pour la combustion de la biomasse, la mise en place des normes Euro pour le transport routier, ou encore l'arrêt de l'exploitation des mines à ciel ouvert en 2002 et des mines souterraines en 2004. Les concentrations de dioxyde d'azote (NO₂) ont également diminué sur la même période, ce qui peut s'expliquer par le renouvellement du parc de véhicules, l'équipement progressif des véhicules en pots catalytiques et le développement d'autres technologies de réduction. Ainsi, les progrès réalisés au sein du secteur sont parvenus à contrebalancer l'intensification du trafic.

Dans tous les cas, le PLU prévoit un développement très limité, qui n'est pas de nature à augmenter significativement la pollution de l'air produite sur le territoire, qui ne représente qu'une infime part des émissions de gaz à effet de serre produites par la France.

Par ailleurs, diverses actions inscrites au PLU vont dans le sens d'une limitation de l'augmentation des déplacements en voiture individuelle, et donc une limitation des émissions de gaz à effet de serre : réduction des déplacements journaliers en permettant aux habitants de travailler sur place, amélioration des liaisons douces et de l'intermodalité ...

En ce qui concerne la pollution induite par le secteur résidentiel, le PLU permet l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, en facilitant notamment les réhabilitations et

le renouvellement urbain, en autorisant la construction de bâtiments « durables » (passifs, à énergie positive, utilisant des matériaux biosourcés), et permet la valorisation des productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires en toiture des habitations par exemple) ...

Un projet de carrière est localisé sur le territoire communal (déjà présent dans le PLU de 2013). Un permis de construire a été accordé sur la zone Nc1. L'ouverture de la carrière est soumise à une autorisation environnementale. Les incidences seront traitées dans le cadre du dossier de demande d'autorisation environnementale. L'évaluation environnementale du PLU sera alors, si nécessaire, complétée en conséquence.

Conclusion : Les effets du PLU sur la pollution de l'air sont difficilement quantifiables. Le PLU mobilise des outils pour limiter au mieux les impacts générés par le développement communal, dont la part à l'échelle ne serait-ce que du SCoT Sud Gard est totalement marginale.

9. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA POLLUTION SONORE

Le PADD du PLU révisé prévoit de « Limiter les nuisances et les pollutions, y compris la pollution lumineuse ».

Le diagnostic territorial n'identifie pas de source de pollution sonore particulière sur le territoire.

Le PLU, par un développement très limité dédié en grande partie à l'habitat, n'est pas de nature à augmenter les nuisances sonores sur le territoire.

Il autorise le développement des activités économiques uniquement au sein des zones urbanisées existantes. Les industries et entrepôts sont toutefois interdits dans les zones urbaines Ua et Ub cependant les industries sont autorisées en zone Ue (zones économiques). La zone Ue est située en entrée de commune ouest pour prendre en compte l'activité spécifique du garage automobile.

La zone Aa au nord de la commune est un STECAL et permet de prendre en compte une activité spécifique séparée de la zone urbaine. Les industries et entrepôts sont autorisés sous la forme de construction nouvelle ou d'extension de construction existante (et stationnements connexes), dans la limite de 200 m² d'emprise au sol et de surface de plancher. Cela devrait être une source de nuisance sonore limitée.

Par ailleurs, le règlement prévoit, dans certains cas, que les activités économiques autorisées (commerce, restaurant, hôtel par exemple) soient compatibles avec les constructions périphériques, notamment en termes de nuisances. L'objectif est d'éviter qu'une activité économique trop bruyante ne s'installe à proximité d'habitations.

De manière plus large, la volonté de limiter l'usage de la voiture ne pourra qu'avoir un effet positif sur cette thématique.

Un projet de carrière est localisé sur le territoire communal (déjà présent dans le PLU de 2013). Un permis de construire a été accordé sur la zone Nc1. L'ouverture de la carrière est soumise à une autorisation environnementale. Les incidences seront traitées dans le cadre du dossier de demande d'autorisation environnementale. L'évaluation environnementale du PLU sera alors, si nécessaire, complétée en conséquence.

Conclusion : Les effets du PLU sur la pollution sonore sont **faible**.

10. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA POLLUTION DU SOL ET DU SOUS-SOL

Le PADD du PLU révisé prévoit de « limiter les nuisances et les pollutions, y compris la pollution lumineuse ».

Le règlement du PLU interdit les constructions à sous-destination d'industrie, susceptible de générer une pollution du sol et du sous-sol (mais pas obligatoirement), sur la plupart du territoire, hormis dans les zones Ue, Aa et Nc1, très limitées en superficie : 1,11 ha.

Dans tous les cas, les installations industrielles susceptibles d'impacter négativement les sols et sous-sols sont généralement soumises à des normes environnementales (par exemple, pour les ICPE) relatives à leur secteur d'activité, indépendantes des règles du PLU.

De plus, la gestion des substances toxiques ou dangereuses est règlementée dans le règlement écrit à travers les dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Concernant les choix d'urbanisation, le PLU ne prévoit pas spécifiquement de projet sur les secteurs concernés par un risque de pollution des sols (anciens sites industriels et activités de service).

Concernant les éventuelles pollutions liées à l'habitat, les futures constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif, ou devront être munies d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions définies par le SPANC, de manière à éviter la pollution du sol et du sous-sol.

Concernant la pollution des sols et sous-sols induite par l'activité agricole, le plan local d'urbanisme ne peut règlementer les éventuelles utilisations de produits phytosanitaires. Il ne peut donc avoir d'incidence sur la pollution des sols et sous-sol engendré par l'activité agricole.

Les protections des captages sont assurées par le PLU et les arrêtés de DUP sont annexés.

Un projet de carrière est localisé sur le territoire communal (déjà présent dans le PLU de 2013). Un permis de construire a été accordé sur la zone Nc1. L'ouverture de la carrière est soumise à une autorisation environnementale. Les incidences seront traitées dans le cadre du dossier de demande d'autorisation environnementale. L'évaluation environnementale du PLU sera alors, si nécessaire, complétée en conséquence.

Conclusion : Les possibilités d'implantation d'activités polluantes sur le territoire sont très limitées, et les activités pouvant engendrer une pollution des sols et des sous-sols sont soumises à des normes environnementales à respecter, en dehors de l'application du PLU. Ainsi, le PLU n'a pas d'effets significatifs sur la pollution du sol et du sous-sol.

11. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LE CLIMAT

L'objectif 4 de l'orientation 1 « De manière transversale, prendre en compte les enjeux du changement climatique » du PADD cible particulièrement les enjeux de changement climatique, mais cette démarche est en réalité très transversale, et quasiment présente dans l'ensemble des choix réalisés.

Face au changement climatique, l'adaptation et l'atténuation sont les deux stratégies que les politiques publiques et les acteurs des territoires doivent mettre en œuvre.

Plusieurs outils sont mis en œuvre à travers le PLU révisé dans des objectifs d'adaptation et d'atténuation au changement climatique.

11.1. L'adaptation au changement climatique

Afin de prendre en compte les risques naturels, pouvant d'intensifier sur le moyen-long terme au regard du réchauffement climatique, plusieurs mesures sont prises dans le PLU :

- La prise en compte des risques dans la définition de projet d'aménagement du territoire. Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur la prise en compte des risques naturels sont détaillés dans le paragraphe 2 du présent chapitre ;

- Un règlement imposant l'utilisation d'essences végétales locales, et donc adaptées au climat.

11.2. L'atténuation du changement climatique

Les mesures en faveur de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique sont les suivantes :

- Une limitation de l'étalement urbain en extension de l'enveloppe urbaine (ceci prenant en compte les autorisations d'urbanisme accordés). Cette réduction a pour conséquence de limiter l'artificialisation des sols et d'optimiser l'organisation des espaces urbanisés, notamment à travers la recherche d'une densité de construction plus importante, imposée dans les principaux secteurs de développement ;
- Une obligation de création de logements en habitats collectifs ou intermédiaires / mitoyens sur des secteurs de projet, ce qui peut limiter les déperditions énergétiques ;
- Un maintien de la végétation à travers :
 - o La mise en place d'un coefficient d'espaces végétalisés (35% d'espaces verts imposés en zone Ub et Ub1, 20 % d'espaces verts imposés en zone en Ue) ;
 - o La mise en place d'une obligation à la plantation d'arbres à haute tige au niveau des aires de stationnement, à l'exception des aires de stationnement dotées d'ombrières photovoltaïques ;
 - o L'utilisation d'essences végétales locales ;
- Un rappel des dérogations en matière de travaux d'isolation thermique en façade et en toiture au sein des dispositions générales du règlement écrit ;
- Un rappel de la réglementation en cas d'utilisation de matériaux ou procédés de construction favorisant la performance environnementale et énergétique ;
- Un règlement et des OAP qui permettent de prendre en compte dans les projets urbains la qualité de l'ensoleillement, les vents dominants, et les effets de masques en favorisant les conceptions bioclimatiques moins consommatrices en énergie ;
- Un PLU qui permet le développement des énergies renouvelables ;

Il est cependant important de rappeler que le code de l'environnement précise le cadre d'application de l'évaluation environnementale et notamment du L122-6 :

*« [...] **Le rapport sur les incidences environnementales contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan ou le programme, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres plans ou programmes relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.** »*

Par ailleurs le code de l'urbanisme à l'article R151-3 édicte que « [...] **Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.** »

La palette d'outils d'un document d'urbanisme reste limitée pour répondre à ce défi.

En complément du PLU, la mise en place récente de la RE 2020 devrait considérablement améliorer l'impact des nouvelles constructions du secteur résidentiel sur les émissions de gaz à effet de serre.

De nombreux autres leviers (législatifs, économiques, technologiques...) restent donc à mobiliser en complément du PLU et à différentes échelles, afin d'atténuer les effets du changement climatique et de s'adapter autant que possible à celui-ci.

Conclusion : Les outils mobilisables dans un PLU en matière d'adaptation et d'atténuation au changement climatique ont été intégrés. L'échelle d'application d'un PLU (commune, durée de vie limitée) constitue toutefois une limite pour la prise en compte des enjeux climatiques. D'autres leviers en complément du PLU pourront être mobilisés pour atténuer les effets du changement climatique.

12. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

L'objectif 5 de l'orientation 2 « 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 » du PADD traduit spécifiquement les objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espaces, mais cette ambition de modération est retranscrite de manière bien plus transversale par les choix de protection de l'activité agricole, des paysages, les choix en matière de développement démographique, économique, ou d'équipement ...

La consommation d'espaces NAF du PLU est largement traitée précédemment et notamment dans les chapitres 13, 14, 15 et 16 ou encore dans les justifications du SCoT Sud Gard ou du PLH.

Ces démonstrations démontrent à la fois le respect des objectifs de modérations et la philosophie retenue à travers ce document, mais aussi l'évolution positive par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018) avec le retrait de zones urbaines générant potentiellement 1,80 ha de consommation d'espaces, ce qui est factuel.

Les choix de ce PLU révisé étaient globalement très limités au regard des coups partis d'urbanisation (consommation d'espaces réalisée depuis 2018 – période SCoT, autorisations d'urbanisme accordées), et la seule variable réelle, à savoir les choix en matière d'équipements publics ont été murement réfléchis et répondent à des besoins importants pour la collectivité, afin de conforter une vie de village primordial pour la municipalité.

Ainsi, les effets en matière de consommation d'espaces sont réels puisque ce PLU révisé consomme de l'ordre **0,97 ha**, mais sont pondérés par l'ensemble des facteurs évoqués :

- Consommation subie ;
- Réduction très forte du rythme de consommation d'espaces ;
- Qualité des terrains ;
- Réponse à des besoins établis, et dont certains peuvent avoir des incidences positives par ailleurs ;
- Absence de solution de substitution raisonnable ;
- Diminution de la consommation par rapport au PLU de 2013 modifié en 2018.

Conclusion : Les effets du PLU révisé sur la consommation d'espaces sont **considérés comme faibles voir très faible au-delà de 2026/2027, au regard du croisement de l'ensemble des problématiques.**

CHAPITRE 22 : MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La révision générale du plan local d'urbanisme a été construite sur la base de l'état des lieux initial, dans **une volonté d'éviter tant que possible les effets dommageables sur l'environnement** : évitement des zones de forts enjeux écologiques, évitement des aménagements et d'un développement fortement impactant, évitement des zones à enjeux paysagers et préservation des zones remarquables, urbanisation autour des secteurs déjà urbanisés permettant d'éviter l'extension des réseaux, consommation d'espaces limitée au strict nécessaire (coups partis uniquement), évitement des principaux risques ...

Certains éléments traduisent le maintien de cette volonté d'évitement, au-delà de la construction du PLU.

D'autres mesures visent à réduire les effets du PLU sur l'environnement.

Note : L'évaluation des effets de ces mesures a été réalisée pour chacune des parties de l'évaluation environnementale (voir chapitres précédents).

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles <u>avant mesures particulières</u>	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets prévisibles après application des mesures
Ecologie	Zonages d'intérêts Éviter et préserver les zonages d'intérêt à plus forts enjeux écologiques (ZNIEFF, ENS, zones humides ...)	Modification des habitats, aménagements, travaux, drainage, perturbation des fonctionnalités, effets indirects liés au développement de l'urbanisation (éclairage nocturne, bruit, dérangement, augmentation de la fréquentation...).	Evitement des zonages d'intérêt écologiques dans la construction du projet de PLU Applications des zonages N, A et Ap Développement urbain contenu dans les poches urbaines déjà existantes Application de prescriptions renforçant la préservation des milieux et des espèces : zones humides, ripisylves, pelouses sèches	Développement urbain en extension maîtrisée	Effets positifs sur la préservation des zones humides Effets réduits sur les zones d'intérêts écologiques (ZNIEFF, ENS)

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles <u>avant mesures particulières</u>	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets prévisibles après application des mesures
Ecologie	<p>Habitats naturels, faune, flore et continuités écologiques</p> <p>Préserver les habitats d'espèces et espèces à enjeux de conservation.</p> <p>Réduire les effets de l'urbanisation sur les habitats naturels, la faune, la flore, les milieux agricoles et les milieux à forte valeur paysagère.</p>	<p>Effets directs et indirects liés au développement de l'urbanisation : éclairage nocturne, bruit, dérangement, augmentation de la fréquentation, perturbations des espèces protégées et ou patrimoniales, isolement, dégradation/fragmentation/modification des habitats naturels...</p>	<p>Evitement des secteurs à enjeux écologiques dans la construction du projet de PLU</p> <p>Applications des zonages N, A et Ap</p> <p>Développement urbain contenu dans les poches urbaines déjà existantes</p> <p>Application de prescriptions renforçant la préservation des milieux et des espèces : zones humides, pelouses sèches, Ripisylves</p>	<p>Développement urbain en extension maîtrisée</p> <p>Prise en compte des enjeux écologiques dans l'OAP mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité : privilégier la plantation d'essences indigènes, imposer des installations limitant la pollution lumineuse, réduire les effets des projets d'aménagements sur la faune et la flore par l'application d'un calendrier de travaux à préconiser, lutter contre les plantes envahissantes...</p>	<p>Effets positifs sur les milieux humides, les pelouses sèches et les milieux agricoles</p> <p>Effets positifs sur les espèces floristiques et faunistiques patrimoniales</p> <p>Effets réduits sur la biodiversité ordinaire</p> <p>Effets positifs sur la préservation de la Trame Verte et Bleue</p>

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles <u>avant mesures particulières</u>	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets prévisibles après application des mesures
Ecologie	<p>Secteur OAP n°1 « Entre le village et l'ancienne cave coopérative »</p> <p>Prise en compte des enjeux écologiques spécifiques à ce foncier</p>	<p>Incidences faibles liées à la perte des milieux, et des fonctions associées, le secteur n'accueillant néanmoins aucune espèce végétale ou animale à enjeux de conservation, aucun habitat naturel patrimonial et étant enclavé par des zones anthropisées.</p>	<p>Maintien des haies arborées et arbustives en place et/ou replantation de haies d'essences végétales diversifiées autochtones aux abords du projet.</p> <p>Maintien d'une partie du parc arboré</p>	<p>Démarrage des travaux en dehors des périodes sensibles de la faune (printemps et début d'été)</p> <p>Utilisation de revêtements perméables</p> <p>Limiter le nombre de points lumineux et adapter l'éclairage nocturne</p> <p>Gestion spécifique des espèces végétales exotiques envahissantes</p>	Effets faibles
Ecologie	<p>Secteur OAP n°2 « Chemin de Candoule- Chemin de Saint-Mamet »</p> <p>Prise en compte des enjeux écologiques spécifiques à ce foncier</p>	<p>Incidences faibles liées à la perte des milieux, et des fonctions associées, le secteur n'accueillant néanmoins aucune espèce végétale ou animale à enjeux de conservation, aucun habitat naturel patrimonial et étant enclavé par des zones anthropisées.</p>	<p>Maintien des haies arborées et arbustives en place et/ou replantation de haies d'essences végétales diversifiées autochtones aux abords du projet.</p>	<p>Démarrage des travaux en dehors des périodes sensibles de la faune (printemps et début d'été)</p> <p>Utilisation de revêtements perméables</p> <p>Limiter le nombre de points lumineux et adapter l'éclairage nocturne</p> <p>Gestion spécifique des espèces végétales exotiques envahissantes</p>	Effets faibles

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles <u>avant mesures particulières</u>	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets prévisibles après application des mesures
Ecologie	<p>Secteur Aa – STECAL</p> <p>Prise en compte des enjeux écologiques spécifiques à ce foncier</p>	<p>Incidences très faibles liées à la perte des milieux, et des fonctions associées, le secteur n'accueillant néanmoins aucune espèce végétale ou animale à enjeux de conservation. Secteur très anthropisé.</p>	<p>Maintien des haies arborées et arbustives en place et/ou replantation de haies d'essences végétales diversifiées autochtones aux abords du projet.</p>	<p>Démarrage des travaux en dehors des périodes sensibles de la faune (printemps et début d'été)</p> <p>Gestion spécifique des espèces végétales exotiques envahissantes</p>	<p>Effets très faibles</p>

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles <u>avant mesures particulières</u>	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets prévisibles après application des mesures
Ecologie	Secteur du « City stade » (Uep2) Prise en compte des enjeux écologiques spécifiques à ce foncier	Incidences faibles liées à la perte des milieux, et des fonctions associées, le secteur n'accueillant néanmoins aucune espèce végétale ou animale à enjeux de conservation, aucun habitat naturel patrimonial et étant enclavé par des zones anthropisées. Prise en compte de l'enjeu du ruisseau en limite ouest.	Evitement du cours d'eau en limite ouest (balisage)	Démarrage des travaux en dehors des périodes sensibles de la faune (printemps et début d'été) Utilisation de revêtements perméables Limiter le nombre de points lumineux et adapter l'éclairage nocturne Gestion spécifique des espèces végétales exotiques envahissantes Plantation de haies d'essences locales et diversifiées aux abords du projet Mesures de prévention des risques de pollutions accidentelles	Effets faibles

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles <u>avant mesures particulières</u>	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets prévisibles après application des mesures
	<p>Secteur Chemin de Candoule – Autorisation d'urbanisme accordée</p> <p>Prise en compte des enjeux écologiques spécifiques à ce foncier</p>	<p>Incidences très faibles liées à la perte des milieux, et des fonctions associées, le secteur n'accueillant néanmoins aucune espèce végétale ou animale à enjeux de conservation. Secteur très rudérale.</p>	-	<p>Plantation de haies arborées et arbustives d'essences végétales diversifiées autochtones aux abords du projet.</p> <p>Utilisation de revêtements perméables</p> <p>Limiter le nombre de points lumineux et adapter l'éclairage nocturne</p>	Effets très faibles
Ecologie	<p>Secteur Chemin de Gajanel - Autorisation d'urbanisme accordée</p> <p>Prise en compte des enjeux écologiques spécifiques à ce foncier</p>	<p>Incidences faibles liées à la perte des milieux, et des fonctions associées, le secteur n'accueillant néanmoins aucune espèce végétale ou animale à enjeux de conservation. Secteur ouvert sur des zones agricoles. Enjeux de conservation des haies arborées au sud.</p>	<p>Maintien des haies arborées et arbustives en place et/ou replantation de haies d'essences végétales diversifiées autochtones aux abords du projet et notamment en partie sud.</p>	<p>Démarrage des travaux en dehors des périodes sensibles de la faune (printemps et début d'été)</p> <p>Utilisation de revêtements perméables</p> <p>Limiter le nombre de points lumineux et adapter l'éclairage nocturne</p> <p>Gestion spécifique des espèces végétales exotiques envahissantes</p>	Effets faibles

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles <u>avant mesures particulières</u>	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets prévisibles après application des mesures
Risques et aléas	Prise en compte des risques naturels connus sur le territoire, évitement des secteurs fortement impactés afin de ne pas augmenter la vulnérabilité aux risques.	Hors application du PLU, le PPRi s'applique en tant que servitude d'utilité publique ; les réglementations en vigueur s'appliquent (risque sismique, retrait-gonflement des argiles) ; le Maire a le droit de refuser des projets si celui-ci est de nature à porter atteinte à la sécurité publique (au regard des risques connus, notamment sur la base des connaissances). Donc y compris en dehors de toute intégration par le PLU, ces risques doivent ou peuvent être pris en compte. Néanmoins, en l'absence d'une quelconque prise en compte des risques par le document, le niveau d'enjeu est potentiellement fort à très fort, ne serait-ce que par une mauvaise prise en compte à l'instruction.	Cf. partie 6 du présent rapport, chapitre 21, paragraphe 2, présentant le détail de la prise en compte des risques, notamment une logique d'évitement qui prévaut, sauf cas en zone urbanisée existante.		Effets positifs par l'intégration des risques et aléas connus au document Effet faible à modéré sur les secteurs concernés par des risques et aléas
Espaces agricoles	Préservation des espaces exploités à des fins agricoles ou pouvant potentiellement l'être.	Possibilité d'artificialisation des espaces agricoles pouvant réduire les superficies agricoles et l'exploitation existante, voire mettre en danger sa pérennité à terme si l'urbanisation est trop rapprochée.	Classement des terres en zone agricole A ainsi que des terres autour des exploitations agricoles existantes. Des zones urbaines ont été déclassées et reclassées en zone A. La zone 3AU du PLU de 2013 modifié en 2018 a été retirée et classé en zone A.	-	Effets positifs

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles <u>avant mesures particulières</u>	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets prévisibles après application des mesures
Espaces forestiers	Préservation des espaces boisés d'intérêt de par leur nature.	Possibilité de défrichement voire d'artificialisation d'espaces boisés.	<p>Classement en zone naturelle N des espaces forestiers.</p> <p>Mise en place d'une OAP « thématique » sur la mise en valeur des continuités écologiques, qui prévoit la préservation des espaces forestiers.</p> <p>Mise en place de protections ponctuelles, linéaires et surfaciques pour les arbres remarquables et alignements.</p> <p>Des zones urbaines ont été reclassées en zone N.</p>		Effets positifs

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Paysage / patrimoine</p>	<p>Préservation des espaces et des sites à valeur paysagère et patrimoniale.</p>	<p>Dégradation des paysages et du patrimoine par des travaux inappropriés.</p>	<p>Une urbanisation réalisée en partie à l'intérieur des zones déjà urbanisées (hors coups partis), ce qui permet d'éviter une urbanisation diffuse, vient consolider la forme et affirmer plus clairement les limites entre espaces naturels, agricoles et urbains.</p> <p>La zone 3AU est supprimée dans le PLU révisé.</p> <p>La mise en place de diverses prescriptions de protection paysagère (protection des silhouettes villageoises, protection des arbres remarquables), et de protection visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.</p> <p>La SUP liée au monument historique est annexée au PLU.</p>	<p>Deux extensions limitées en « coups partis » situées en continuité du tissu urbain.</p> <p>Un règlement adapté aux caractéristiques des zones, permettant de préserver une harmonie et une bonne intégration des constructions au contexte local.</p> <p>La mise en place d'OAP sectorielles permettant de limiter les impacts de nouveaux projets au sein des espaces urbanisés sur le paysage et préservation d'espace vert planté.</p>	<p>Effets positifs</p>
--	--	--	--	--	-------------------------------

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles <u>avant mesures particulières</u>	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets prévisibles après application des mesures
Réseaux	Adéquation besoins / ressources en eau potable.	Incidence faible aux vues de la capacité de la ressource.	Deux zones d'extensions subies (en coup parti) prévues en continuité des réseaux. Des perspectives démographiques cohérentes au regard des capacités en eau potable.	Un règlement et/ou des OAP qui précisent les obligations de raccordement au réseau public de distribution.	Effets faibles
	Adéquation besoins / capacités à l'échelle de la STEP.	Une croissance démographique non maîtrisée, impactant les capacités de gestion des eaux usées.	Des perspectives démographiques cohérentes au regard des capacités de la STEP.	Un règlement qui précise les obligations de raccordement au réseau public de distribution, ou dans le cas d'une impossibilité au raccordement collectif, la réglementation qui s'applique.	Effets faibles

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles <u>avant mesures particulières</u>	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets prévisibles après application des mesures
	Gestion des eaux pluviales.	Une imperméabilisation générant une augmentation des ruissellements pluviaux.	Limitation de l'imperméabilisation des sols (rejoins notamment la partie sur la consommation d'espaces).	<p>Un règlement qui prévoit un raccordement au réseau public s'il existe, ou une gestion à la parcelle en cas d'absence du réseau collectif.</p> <p>Un règlement imposant la création d'ouvrage permettant la gestion des eaux de pluie.</p> <p>Les OAP « sectorielles » traitent de la gestion des eaux pluviales</p>	<p>Effets faibles, voire positifs</p>

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles <u>avant mesures particulières</u>	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets prévisibles après application des mesures
Pollution et nuisances	<p>Inciter au développement des énergies renouvelables sur le territoire.</p> <p>Améliorer les performances énergétiques des bâtiments.</p>	<p>Maintien d'un mix énergétique fortement dépendant des énergies fossiles qui sont à la fois polluantes, non renouvelables et limitées en quantité.</p> <p>Des constructions trop consommatrices en énergie.</p>	<p>Projet visant à améliorer les performances énergétiques des constructions.</p> <p>Projet permettant la production d'énergie renouvelable.</p>	<p>Obligation de réalisation de logements mitoyens / intermédiaires voire collectifs, sur les secteurs d'OAP, et possibilité d'en réaliser sur la majeure partie des zones urbanisées, ce qui peut limiter les déperditions énergétiques.</p> <p>Prise en compte dans les projets urbains de la qualité de l'ensoleillement, des vents dominants, et des effets de masques en favorisant les conceptions bioclimatiques moins consommatrices en énergie.</p>	Effets positifs

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles <u>avant mesures particulières</u>	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets prévisibles après application des mesures
	Prendre en compte les nécessités relatives à la gestion des déchets.	Éloignement des points de collecte de déchets des secteurs support d'une urbanisation nouvelle ou volume des points de collecte inadapté.	Zones d'urbanisations situées en continuité de l'existant (coup parti uniquement) et des zones de collecte.	Des OAP prévoyant le renforcement des dispositifs de collecte et le tri des déchets ménagers si nécessaire. Prise en compte des déchets dangereux. Des équipements pour la collecte des déchets autorisés sur l'ensemble des zones U, ou en zone A ou N en cas de nécessité impérieuse.	Effets faibles

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Consommation d'espaces</p>	<p>Limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et de l'étalement urbain.</p>	<p>Etalement urbain, générant notamment des coûts de raccordement importants pour la collectivité, et impactant les espaces naturels, forestiers et ponctuellement agricoles.</p>	<p>Mobilisation prioritaire de la capacité d'aménager et de construire dans les zones déjà urbanisées (« dents creuses » et potentiel en découpage parcellaire).</p> <p>Plusieurs zones urbaines ont été déclassées (1,80 ha).</p> <p>Suppression de la zone 3AU du PLU de 2013 modifié en 2018.</p> <p>Deux extensions pour l'habitat correspondant à des coups partis en continuité des espaces urbanisés (0,42 ha).</p> <p>Une extension pour l'économie liée à un permis de construire accordé pour les bureaux de la carrière (0,24 ha).</p> <p>Deux extensions limitées pour des équipements publics (0,31 ha).</p> <p>Plus de 95 % du territoire classé en zones agricoles ou naturelles.</p>	<p>Réduction de la consommation d'espaces par rapport au PLU de 2013 modifié en 2018.</p>	<p>Effets faibles (dont effets positifs par rapport au PLU de 2013 modifié en 2018)</p>
--	--	---	--	---	--

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles <u>avant mesures particulières</u>	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets prévisibles après application des mesures
	<p>Préserver une bonne qualité de l'air sur la commune.</p> <p>Prendre en compte les pollutions et nuisances.</p>	<p>Dégradation de la qualité de l'air, augmentation des pollutions et nuisances.</p> <p>⚠ Incidences à remettre dans un contexte global.</p>	-	<p>Une densification des zones urbaines existantes permettant de limiter les déplacements.</p> <p>Interdiction des activités potentiellement incompatibles avec le voisinage de l'habitat.</p>	<p>Effets faibles voire positifs</p>

De façon générale, suite à l'analyse des impacts et des incidences et à l'application des mesures d'évitement et de réduction, les impacts négatifs sont évalués comme limités sur l'environnement.

L'ensemble de ces mesures a été réfléchi en parallèle de la révision générale du PLU d'une manière itérative. L'évaluation environnementale a donc nourri le dossier de PLU pour tenir compte des enjeux évoqués dans le diagnostic.

Le PLU met en œuvre des mesures pour réduire les effets négatifs liés à la mise en œuvre sur l'Environnement au sens large, même si globalement les principaux enjeux avaient été évités.

Le projet de PLU **est également une avancée** en termes de préservation des milieux naturels à enjeux de conservation par rapport à l'ancien document d'urbanisme par la mise en place de prescription de préservation concernant les zones humides, les ripisylves et les pelouses sèches.

Les mesures d'accompagnement / de sensibilisation suivantes peuvent néanmoins être intégrées afin d'encore améliorer cette prise en compte, notamment lors de travaux :

- Recherche de gîtes de chauves-souris et de nids d'oiseaux (hirondelles, rapaces...) au niveau des bâtiments et ouvrages avant la réalisation des travaux de réfection ou démolition ;
- Mesures de prévention contre les risques de pollution accidentelle (risques de fuites d'hydrocarbures, huiles et produits divers depuis les engins de chantier ou depuis les zones de stockage, laitances de béton, abandon d'emballages, encombrants et déchets divers...), sur tout milieu naturel et plus particulièrement à proximité de milieux aquatiques ou humides ;
- Mesures de prévention contre la prolifération des espèces invasives. Sur les sites où des espèces exotiques envahissantes sont présentes, les déchets végétaux et terres végétales décaissées doivent être évacués par véhicules étanches vers des centres de traitement agréés. Les roues et parties basses des engins et véhicules doivent être nettoyés sur aire étanche avant de quitter le site. Si des apports de terres sont

nécessaires, ils doivent être exempts de graines et de fragments de rhizomes d'espèces exotiques envahissantes. Les chantiers doivent être suivis régulièrement par des écologues afin de prendre ou adapter rapidement des mesures en cas de constatation de présence d'espèces exotiques envahissantes. Les terrains laissés à nus après travaux doivent êtreensemencés d'espèces locales adaptées ;

- Végétaliser avec des espèces locales, tant pour les plantations d'arbres et arbustes (géré par le PLU) que pour les semis de milieux herbacés ;
- Minimiser l'imperméabilisation des sols, notamment au niveau des places publiques et des voies piétonnes (le PLU l'impose pour les stationnements) ;
- Pratiquer autant que possible la gestion différenciée dans les espaces publics urbains pour laisser s'exprimer la nature en ville.

Conclusion : Suite à l'analyse des impacts et des incidences et à leurs conclusions, de façon générale, il n'existe aucun impact significatif important sur l'environnement. Ainsi, aucune mesure de compensation n'apparaît nécessaire.

CHAPITRE 23 : CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

1. OBJECTIFS

Au titre de l'**article L153-27 du code de l'urbanisme** :

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

[...]

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

L'article R151-3 du code de l'urbanisme relatif à la composition de l'évaluation environnementale ajoute en alinéa 6 :

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : [...]

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées [...]. »

Cette partie vise donc à définir les critères, indicateurs et modalités définis afin de répondre aux exigences des articles sus visés.

La finalité est de permettre de savoir si l'objectif de départ produit bien les effets attendus sur le territoire, de déterminer son efficacité, les impacts (positifs ou négatifs) pour le territoire, et d'envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. Ces conclusions serviront de base historique lors des évolutions du PLU.

Les indicateurs associés au PLU ont été sélectionnés de sorte à retenir :

- Les plus pertinents pour la commune ;
- Les plus simples à renseigner / utiliser ;

- Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

2. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES

Thématique	Enjeux	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro (E0) Valeur cible (V) Fréquence du relevé (F) Type de rendu (R)
Démographie	Établir un projet de territoire à même d'accueillir une croissance annuelle moyenne de la population de l'ordre de 0,7 % sur les 12 prochaines années, légèrement en dessous des derniers objectifs du PLH mais s'inscrivant dans la logique du SRADDET Occitanie	Analyse de l'évolution annuelle de la population	La population municipale comprend les personnes : - Ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté ; - Détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune ; - Les sans-abris recensés sur le territoire de la commune ; - Résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune	INSEE, populations légales	E0 : Population estimée en 2025 : 850 habitants V : + 74 habitants d'ici 2037 F : Relevé annuel pendant la durée du PLU R : Tableau
Climat	Atténuation des effets du changement climatique et adaptation à ce phénomène Critère et indicateurs permettant de mieux connaître les conséquences sur le territoire local afin de s'adapter au mieux aux effets du	Nombre de demandes d'indemnisation « calamités agricoles » et nature du phénomène climatique	Le régime des calamités agricoles peut intervenir afin d'indemniser les agriculteurs qui ont subi une perte de récolte (baisse quantitative de production) ou une perte de fonds (destruction ou dégradation de l'outil de production). Cette perte doit être occasionnée	DDTM	E0 : Non connu F : Relevé annuel pendant la durée du PLU R : Tableau

Thématique	Enjeux	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro (EO) Valeur cible (V) Fréquence du relevé (F) Type de rendu (R)
	changement climatique		par la survenance d'un phénomène climatique ayant été caractérisé comme exceptionnel suite à une expertise météorologique ⁹ .		
		Nombre de jours concernés par un arrêté préfectoral « sécheresse » portant limitation ou interdiction provisoire des prélèvements et des usages de l'eau	Pour faire face à une insuffisance de la ressource en eau en période d'été, les préfets sont amenés à prendre des mesures exceptionnelles de limitation ou de suspension des usages de l'eau. Les seuils entraînant des mesures de restriction sont définis au niveau local par les préfets.	DDTM	<p>EO : Non connu</p> <p>F : Relevé annuel pendant la durée du PLU</p> <p>R : Tableau</p>

⁹ Seuls les risques considérés comme non assurables peuvent faire l'objet d'une indemnisation. À titre d'exemple, sont exclus de l'indemnisation les pertes de récoltes causées par l'ensemble des risques climatiques sur céréales, oléagineux, protéagineux, plantes industrielles et vignes, ainsi que les pertes de récolte causées par la grêle (hors fourrages). Ces exclusions ne s'appliquent pas aux pertes de fonds.

Thématique	Enjeux	Indicateur	Définition	Source	État zéro (E0) Valeur cible (V) Fréquence du relevé (F) Type de rendu (R)
Risques	<p>Prise en compte des risques naturels connus sur le territoire</p> <p>Évitement des secteurs fortement impactés afin de ne pas augmenter la vulnérabilité aux risques</p>	<p>Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle et de l'aléa</p>	<p>Les arrêtés préfectoraux portant reconnaissance de catastrophes naturelles permettent l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles. Les événements naturels pris en compte sont notamment les inondations, les mouvements de terrain (chutes de blocs, glissements de terrain, effondrement de cavités souterraines), le retrait gonflement des argiles et les séismes</p>	<p>http://www.georisques.gouv.fr</p>	<p>E0 (2025) : 11 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle reconnus</p> <p>F : Relevé annuel pendant la durée du PLU</p> <p>R : Tableau</p>
Espaces boisés	<p>Préservation des espaces boisés</p>	<p>Nombre d'autorisations de défrichement accordées et superficie concernée</p>	<p>Sauf exceptions prévues par le code forestier ou l'arrêté préfectoral relatif au défrichement, tout projet affectant un boisement de plus de 4 ha entraîne une demande d'autorisation de défrichement</p>	<p>DDTM ou service instructeur</p>	<p>E0 : Non connu</p> <p>F : Relevé annuel pendant la durée du PLU</p> <p>R : Tableau</p>

Thématique	Enjeux	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro (E0) Valeur cible (V) Fréquence du relevé (F) Type de rendu (R)
Espaces agricoles	<p>Préservation des espaces exploités à des fins agricoles ou pouvant potentiellement l'être</p> <p>Préservation de l'activité agricole sur la commune.</p>	<p>Superficie agricole consommée : suivi du nombre de permis de construire et des superficies consommées</p>	<p>Sont concernées les surfaces faisant l'objet d'un permis de construire ou d'aménager accordé ayant été inscrit au registre parcellaire graphique dans les 5 années précédant l'obtention du permis</p>	Service ADS	<p>E0 (2025) : 0 ha (ou établissement d'un ratio annuel sur les 10 dernières années)</p> <p>F : Relevé annuel pendant la durée du PLU</p> <p>R : Tableau précisant le n° du PC ou PA, le n° de parcelle cadastrale et la section cadastrale, la description du projet, la superficie du terrain d'assiette, la date d'ouverture de chantier et la zone du PLU</p>
Ecologie	<p>Préservation des milieux à enjeu de conservation sur la commune : zones humides.</p>	<p>Préservation des zones humides : Évolution de la surface en zones humides par rapport à l'inventaire départemental des zones humides</p>	<p>Pas d'évolution surfacique (ou augmentation surfacique) : indicateur +</p> <p>Réduction surfacique : indicateur -</p>	Commune / spécialistes	<p>E0 : Situation à l'approbation du PLU (surface des zones humides)</p> <p>V : Indicateur +</p> <p>F : Bilan trisannuel pendant la durée du PLU</p> <p>R : Tableau avec utilisation du code de l'indicateur et évolution surfacique en m²</p>

Thématique	Enjeux	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro (EO) Valeur cible (V) Fréquence du relevé (F) Type de rendu (R)
	Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité.	Respect de l'OAP thématique « mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité »	Réalisation d'actions positives en faveur de la trame verte et bleue suivant l'OAP : Indicateur ++ Veille sur l'application des principes de l'OAP : Indicateur + Non-respect de l'OAP : Indicateur -	Commune / spécialistes	EO : Situation à l'approbation du PLU V : Indicateur ++ F : Bilan trisannuel pendant la durée du PLU R : Rapport ou déclaration spécifiant les actions engagées en faveur de la trame verte et bleue et de la biodiversité ou constat de non-respect
		Préservation des espaces forestiers : Évolution de la surface de boisements classés EBC	Pas d'évolution surfacique (ou augmentation surfacique) : Indicateur + Réduction surfacique : Indicateur -	Commune / spécialistes	EO : Situation à l'approbation du PLU V : Indicateur + F : Bilan trisannuel pendant la durée du PLU R : Tableau avec utilisation du code de l'indicateur et évolution surfacique en m ²
Consommation d'espaces	S'appuyer ainsi majoritairement sur le potentiel de densification du tissu urbain existant Établir un projet ne générant aucune consommation	Superficies urbanisées.	Sont concernées les surfaces faisant l'objet d'un permis de construire ou d'aménager accordé sur une parcelle non construite (dans les parties urbanisées et	Service ADS	EO : 2 autorisations d'urbanisme accordées en extension de l'urbanisation sur 0,4ha F : Relevé annuel pendant la durée du PLU

Thématique	Enjeux	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro (E0) Valeur cible (V) Fréquence du relevé (F) Type de rendu (R)
	n d'espaces (0 m²) pour le logement et le développement économique au sens du SCoT actuellement opposable, hors coups partis d'urbanisation Mobiliser environ 0,5ha de foncier générant de la consommation d'espaces au sens du SCoT pour le confortement d'équipements publics. Contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée existante (en dehors de ces équipements publics et des « coups partis »), ce qui permettra de poser des limites claires à cette urbanisation		en extension) ou en renouvellement		R : Tableau précisant le n° du PC ou PA, le n° de parcelle cadastrale et la section cadastrale, la description du projet, la superficie du terrain d'assiette, la date d'ouverture de chantier et la zone du PLU
Réseaux	Prise en compte des capacités et la couverture du territoire communal des réseaux d'alimentation en eau potable, en défense incendie et en assainissement collectif.	Qualité de l'eau potable	Conformité bactériologique par réseau Conformité physico-chimique par réseau Respect des références de qualité	https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau	E0 (2023) : 99% de conformité physico-chimique 100% de conformité microbiologique V : Conformité bactériologique et physico-chimique et respect des

Thématique	Enjeux	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro (EO) Valeur cible (V) Fréquence du relevé (F) Type de rendu (R)
	Préservation de la ressource en eau				références de qualité F : Relevé annuel pendant la durée du PLU R : Tableau précisant, en cas de non-conformité, le paramètre dépassant les limites de qualité.
		Consommation d'eau : volume consommé autorisé	Le volume d'eau brut prélevé est suivi au niveau du réservoir via le compteur général de production qui comptabilise les volumes d'eau brute issus des captages	RPQS eau potable	EO : 87 286 m ² mis en distribution en 2023 (RPQS) F : Relevé annuel pendant la durée du PLU R : Tableau
		Rendement du réseau	Le rendement du réseau de distribution est le rapport entre le volume d'eau consommé par les usagers (particuliers, industriels) et le service public (pour la gestion du dispositif d'eau potable) et le volume d'eau potable d'eau introduit dans le réseau de distribution	RPQS eau potable	EO : 70,68 % en 2023 F : Relevé annuel pendant la durée du PLU R : Tableau

Thématique	Enjeux	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro (E0) Valeur cible (V) Fréquence du relevé (F) Type de rendu (R)
Energies	Favoriser le déploiement de dispositifs solaires et photovoltaïques.	Nombre de permis de construire ou déclarations préalables accordés mentionnant l'installation de dispositifs permettant la production d'ENR	Sont concernés les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, les pompes à chaleur, les éoliennes et les poêles à bois ou granulés.	Service ADS	<p>E0 : Non connu</p> <p>F : Relevé annuel pendant la durée du PLU</p> <p>R : Tableau précisant le type de dispositif mis en place</p>

3. MISE EN ŒUVRE

Pour stocker et organiser les données recueillies, l'outil le plus simple et le plus adapté reste un tableau pour une grande majorité des indicateurs. Il permet d'archiver les données en les classant de manière chronologique et organisée ; des graphiques peuvent facilement être réalisés afin de matérialiser leur évolution dans le temps. Dans les cas plus rares où le volume de données le justifierait, une base de données pourrait être créée. Il faudra toutefois veiller à choisir un logiciel qui soit facilement utilisable par tous les services et personnes concernés par le recueil et l'analyse des données.

Ces données pourront être recueillies par les différents services de la mairie. La mairie pourra se faire accompagner au cas par cas par des prestataires extérieurs.

Par ailleurs, les « sources » citées sont les sources identifiées à l'instant « t » comme fournisseur de la donnée identifiée dans le tableau (et qui ont notamment été contactées sur ces sujets dans le cadre de la réalisation du diagnostic). Ces services sont des partenaires habituels de la commune sur ces questions. La commune pourra faire évoluer ces sources au fil du temps selon l'évolution des compétences de chaque service, l'identification d'une source nouvelle... Il n'est pas prévu de demander à ces services des productions spécifiques de données et les indicateurs ont été choisis en ce sens.

Les données recueillies doivent être analysées pour en tirer des enseignements utiles au suivi du PLU. Pour ce faire, deux étapes sont nécessaires :

- **Interpréter les données** : Cette phase est essentielle au processus de suivi. Il convient d'analyser l'évolution de chaque indicateur en fonction des données de référence ;
- **Élaborer des outils d'aide à la décision** : Ces outils sont destinés à présenter les résultats de l'analyse aux élus, aux personnes publiques associées, aux associations, au public... Un ou plusieurs tableaux de bord peuvent ainsi être élaborés. Ils doivent fournir une vision synthétique de l'évolution des indicateurs suivis, les raisons ou pistes qui engendrent cette évolution.

À la suite de l'analyse, les résultats devront être mentionnés dans un document intitulé « analyse des résultats de l'application du PLU » afin qu'ils soient accessibles. Ce document pourra être mis en ligne sur le site internet de la commune, et être disponible en Mairie.

CHAPITRE 24 : ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES

Pour rappel, en application des articles L131-1 à L131-10 Code de l'urbanisme, le PLU de Gajan doit être compatible ou prendre en compte les documents suivants :

Document	Date d'entrée en vigueur	Articulation du PLU avec le document	Document ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une déclaration environnementale
Schéma de cohérence territoriale (SCOT) Sud Gard	<p>Approbation le 10 décembre 2019</p> <p>Modifications simplifiées approuvées les 24 mars 2022 et 23 juin 2022</p> <p>Modification simplifiée n°3 en cours</p>	Compatibilité du PLU	Oui
PLH de Nîmes Métropole	Adopté le 2 février pour la période 2019-2024 et prorogé deux ans le 1 mars 2024	Compatibilité du PLU	Non
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée	Approbation le 21 mars 2022 sur la période 2022-2027	Compatibilité du PLU avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux	Oui
Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée	Approbation le 21 mars 2022 pour la période 2022-2027	Compatibilité du PLU avec les objectifs de gestion des risques inondation, les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan	Oui

Document	Date d'entrée en vigueur	Articulation du PLU avec le document	Document ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une déclaration environnementale
Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Nîmes Métropole	Approuvé le 23 septembre 2024	Compatibilité du PLU	Oui
Schéma régional des carrières (SRC) Occitanie	Approbation le 16 février 2024	Compatibilité du PLU	Oui

Le rapport de compatibilité d'un document avec d'autres documents ou normes supérieures requiert seulement du document qu'il ne fasse pas obstacle à l'application du document supérieur ou qu'il ne lui soit pas manifestement contraire.

Le **PLU étant calibré sur une échéance 2037 qui n'est que partiellement couverte par le SCoT**. Néanmoins, le SRADDET n'est pas directement applicable au PLU sur la période couverte par le SCoT actuellement opposable, et ce document doit être révisé d'ici à la fin d'application de ce SCoT, qui lui-même est en révision pour intégrer la loi climat et résilience et le futur SRADDET. **Aucune démonstration de comptabilité n'est donc réalisée avec le SRADDET puisque celle-ci n'a pas lieu d'être sur la période actuelle, et ne serait plus cohérente avec le document applicable en 2030** (le futur SCoT intégrera déjà très probablement le futur SRADDET qui donc ne s'appliquera d'ailleurs jamais directement au PLU de Gajan – la démonstration ne sera donc probablement jamais exigée). **Le PLU devra par contre respecter les délais de mise en compatibilité avec le futur SCoT intégrant le SRADDET**, le SCoT ayant lancé sa révision ; ou démontrer sa compatibilité avec ce futur document pour être maintenu.

Les éléments suivants visent à démontrer pour chaque document supérieur que le rapport de compatibilité est respecté par le PLU révisé.

1. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) SUD GARD

Pour rappel, le PLU de Gajan doit être compatible avec le SCoT Sud Gard, dont la période d'application a été fixée de 2018 à 2030. Les objectifs du DOO et DAAC sont rappelés dans les tableaux suivants (ils sont présentés dans le détail dans le diagnostic territorial). Les orientations et objectifs présentés dans la partie ci-dessous sont celles et ceux concernant le territoire communal et **présentant des enjeux pour le PLU de Gajan**.

1.1. Compatibilité du PLU avec le DOO

Le rapport de compatibilité n'a à être justifié qu'**avec les prescriptions du DOO du SCoT** (y compris les cartographies), **les recommandations n'ayant par nature pas de caractère obligatoire**. Les justifications suivantes intègrent cette différence, même si elles pourront mettre en avant le respect de certaines recommandations, lorsque celles-ci sont particulièrement structurantes pour le projet.

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
-------------------------	------------------------

A. Un territoire de ressources à préserver et valoriser

Extrait de la carte TVB du DOO :

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Les masses d'eaux structurantes Les masses d'eaux fragiles Les cours d'eaux permanents Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau (EBF) Zone humide connue devant faire l'objet de protection | <ul style="list-style-type: none"> Les cœurs de biodiversité Les ensembles naturels patrimoniaux Les secteurs de garrigues ouvertes Les secteurs boisés en plaine Les corridors écologiques |
|---|---|



Cartographie du PADD du PLU révisé :

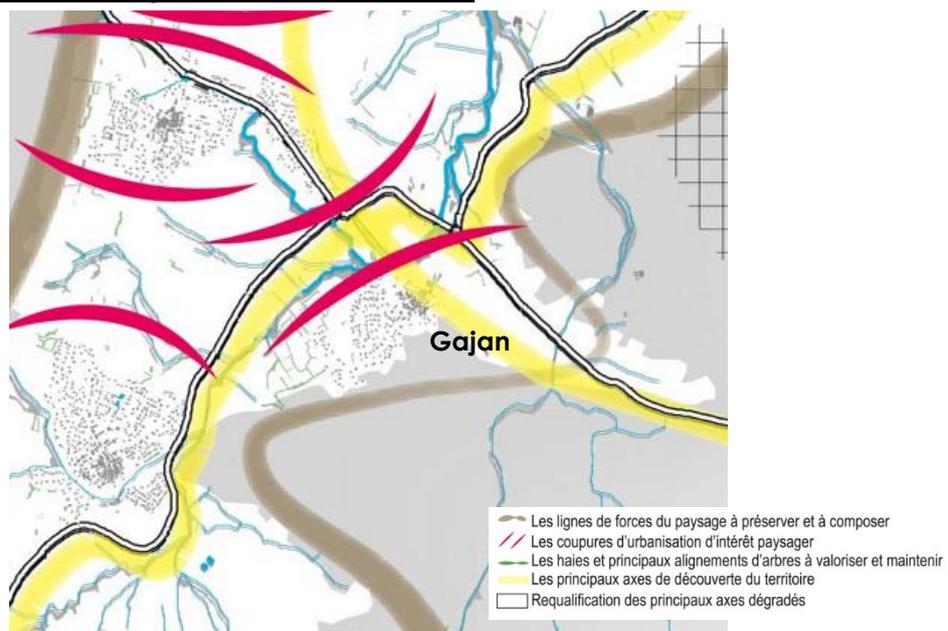


Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
<p>A.1. Préserver et valoriser l'armature verte et bleue, socle environnemental et paysager du territoire</p>	<p>Le PADD de la commune traduit les grands principes de ces prescriptions, notamment à travers son orientation 1 : « Préserver la qualité paysagère, le patrimoine naturel et l'agriculture composantes de l'identité de Gajan », et en particulier l'objectif « Préserver la qualité écologique du territoire » et l'action « Préserver et permettre la remise en bon état des continuités écologiques » qui décline l'ensemble de ces sujets.</p> <p>La cartographie du PADD (ci-dessus), est particulièrement explicite sur la cohérence de ces choix avec les prescriptions du SCoT.</p> <p>Dans les pièces opposables, ces éléments sont traduits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les secteurs de garrigues ouvertes sont peu nombreux mais pris en compte dans des zones N ; - Les secteurs repérés comme des ensembles naturels patrimoniaux sont entièrement en zone N ; - Le réseau hydrographique est traité à travers les zones humides repérées, et de l'ensemble des ripisylves, ces éléments étant l'objet de prescriptions spécifiques. Ces zones sont souvent associées à des protections liées aux risques, à commencer par le PPRi, qui gèle la constructibilité sur les abords ; mais aussi par exemple des protections liées aux risques de ruissellement, ou au risque d'érosion des berges, qui là encore génère une large inconstructibilité le long des cours d'eau ; - Aucun corridor écologique n'a été identifié par le SCoT sur le territoire, en tout cas pas de manière cartographique à cette échelle. L'état initial de l'environnement (EIE) à l'échelle communale complète cette analyse et repère les corridors de niveau local tout en les protégeant ensuite (prise en compte dans le PADD puis réglementairement). Les éléments précédents participent largement de la protection de ces corridors, notamment les ripisylves et zones humides, mais plus généralement les vastes zones naturelles et agricoles, notamment les zones Ap à la constructibilité encore plus limitée (pas de bâti agricole par exemple) protègent ces continuités. Le PLU ne propose aucune extension urbaine supplémentaire par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018), et a retiré totalement une zone à urbaniser (3AU) à vocation habitat ; - Les zones agricoles (A et Ap) sont les zones les plus représentées sur le territoire. Elles sont repérées en cohérence avec le diagnostic territorial et l'EIE, et notamment une large majorité classée en zone Ap qui interdit y compris le bâti agricole, préservant ainsi ces mosaïques agricoles (des zones A permettent néanmoins de maintenir une activité dynamique, assurant l'entretien des terres, ce qui est indispensable au maintien de ces espaces agricoles qui seraient sinon enfrichés). Une prescription de protection des pelouses sèches est mise en place pour particulièrement protéger ces espaces issus souvent de pratiques agricoles et à forte valeur environnementale ; - Le règlement de PLU sollicite des essences locales dans les espaces verts, et prévoit une disposition contre l'ambrosie. L'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité » prévoit une prescription

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<p>spécifique aux espèces végétales exotiques envahissantes sur l'ensemble de la commune.</p> <p>L'ensemble de ces éléments réglementaires sont doublés d'une OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité » qui reprend l'ensemble de ces sujets en les complétant par une approche sensible, et des éléments complémentaires (systèmes de haies ...) et une prise en compte de la trame noire.</p> <p>Selon les zones et les enjeux de protection et de développement, le PLU prévoit bien des dispositions permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De préserver le milieu et de la mettre en valeur (y compris au sein d'espaces sensibles), par ailleurs protégés ; - D'autoriser les exploitations agricoles (aucun secteur n'a été identifié comme favorable aux exploitations forestières) ; - D'autoriser sous conditions respectant à minima les éléments du SCoT concernant les équipements collectifs d'intérêt général concourant aux services publics ; - Les éléments à vocation éducative, sportives ... ; - Une sous zone spécifique pour le projet de carrière sur le territoire (demande d'autorisation environnementale en cours) ; - De protéger spécifiquement certains éléments naturels (voir prescriptions précédentes). <p>Ces éléments sont notamment traités par la différenciation entre zone A/N, puis les destinations interdites et surtout les conditions fixées dans chacune de ces zones agricoles ou naturelles (dont les zones Ap), puis les prescriptions particulières qui traitent tout particulièrement de certains des enjeux évoqués (zone Nc pour le projet de carrière).</p> <p><u>Concernant les prescriptions spécifiques aux secteurs de garrigue ouverte (aucun secteur boisé de plaine sur la commune) :</u> Ces espaces sont en limite est de la commune sur le secteur Villenove, la protection est importante, en zone N. Le projet de carrière n'est pas concerné par ces secteurs ;</p> <p><u>Aucun corridor écologique du SCoT n'est repéré</u> sur le territoire, mais les choix réalisés pour les corridors de niveau local et décrits précédemment sont cohérents avec les prescriptions associées à ces espaces.</p> <p><u>Concernant les ensembles naturels patrimoniaux :</u> Là encore le PLU révisé est plus restrictif que les autorisations du SCoT, en protégeant totalement ces espaces par une zone N. Une zone Nc (projet de carrière) et Nc1 (bureaux liés à la carrière) ont été mises en place afin de prendre en compte le projet de carrière à l'est du territoire communal sur le secteur de Coste Moure. L'ouverture de la carrière est soumise à une autorisation environnementale. Le SCoT permet l'exploitation, l'extension, la création, de nouvelles carrières et de nouvelles installations de collecte, de traitement et de stockage des déchets sous certaines réserve. Le projet de carrière prend en compte ces éléments.</p>

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<p><u>Concernant les espaces de fonctionnalité des cours d'eau, des ripisylves et des zones humides</u> : Les prescriptions concernant les zones humides et les ripisylves correspondent pleinement à ce que permet et interdit le SCoT, le tout étant en sus situé en zone agricole ou naturelle. Aucun de ces espaces n'est situé en zone urbaine et aucune extension de l'urbanisation n'a été définie sur ces espaces.</p> <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>
<p>A.2. Favoriser l'appropriation des espaces de la trame verte et bleue par les usagers</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre du projet, les espaces soumis à des risques naturels, très majoritairement en dehors des zones U, peuvent être valorisés (dans le respect du PPRi, et des différents aléas et risques connus et prescriptions associées), notamment pour les mobilités ou la découverte du territoire ; - Le projet de PLU prend en compte de manière fine les enjeux paysagers qui parfois rejoignent en effet des enjeux écologiques ; - Les OAP sectorielles restent peu concernées par ces enjeux au regard de leur positionnement, en tout cas pas de manière très structurante. Elles intègrent cependant un volet paysager dont les conséquences sont positives en matière écologique ; - Le projet de PLU traduit ces enjeux de renaturation, de revégétalisation et de maintien de la nature en ville dès le PADD (logique de reverdissement et de désimperméabilisation. Le règlement met en place des coefficients d'espaces verts, protège 3 linéaires boisés, des arbres remarquables, ... la commune ambitionne une revégétalisation de certains espaces publics, ce à quoi le PLU ne s'oppose jamais. Les projets de parking seront drainants et végétalisés. <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>

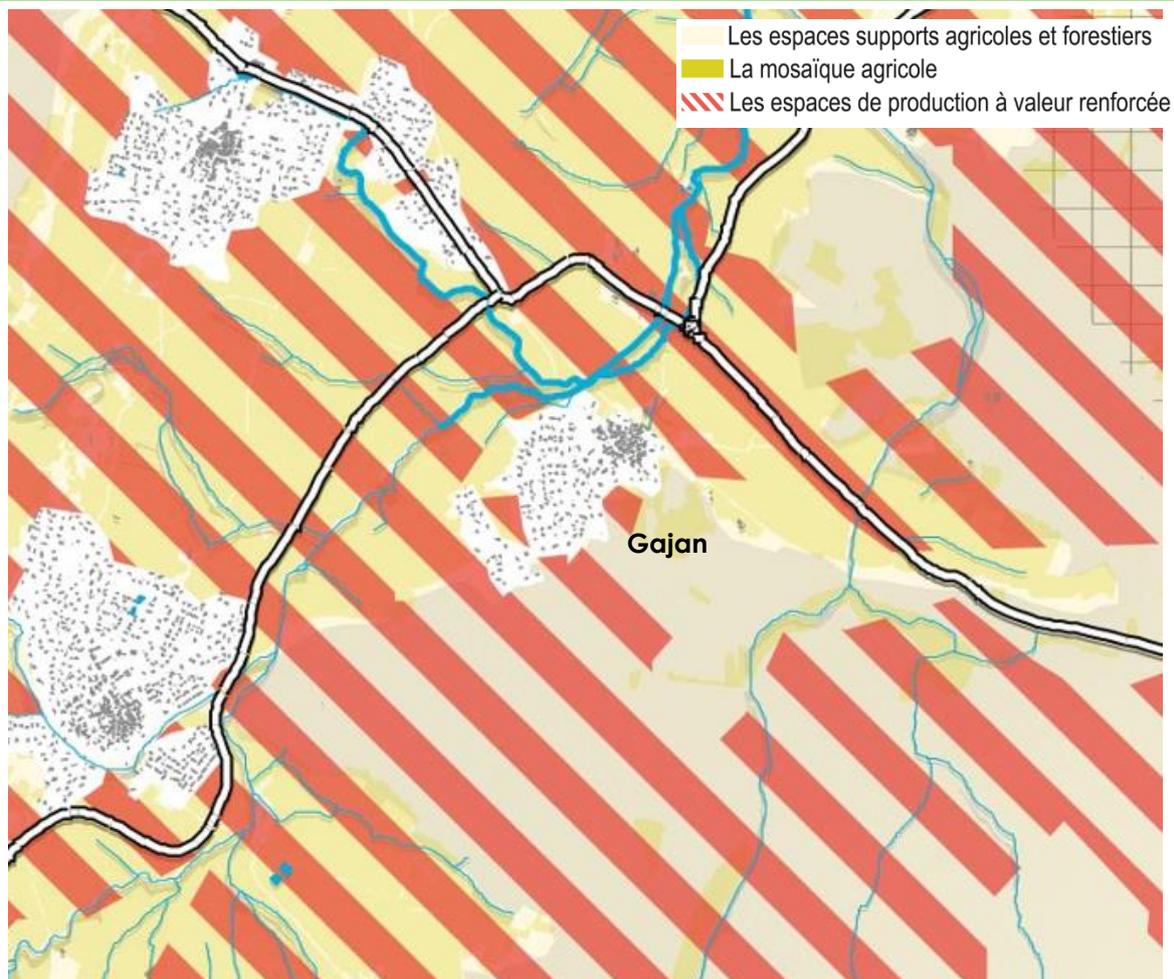
Extrait de la carte des paysages à préserver du DOO :



Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
<p>A.3. Préserver et valoriser les vecteurs paysagers du territoire</p>	<p>La carte du DOO repère plusieurs éléments sur la commune que les prescriptions déclinent plutôt ensuite sous forme de 3 thématiques.</p> <p>Le PADD, toujours dans cette orientation 3, a pour objectif de « Intégrer les enjeux et caractéristiques paysagères de la commune » et dans l'orientation 2, a pour objectif de « Protéger le caractère patrimonial et architectural du centre-ancien, et maintenir plus généralement une architecture locale sur les secteurs périphériques », ce qui traduit totalement ces éléments. La cartographie associée est d'ailleurs là encore assez explicite à ce sujet.</p> <p><u>La grande ligne de force</u> repérée sur la carte du DOO est bien prise en compte avec une protection de l'ensemble de ce secteur des garrigues et de Villenove, par une zone N (un peu de zone Ap). Aucune extension urbaine n'est prévue ni dans cet espace ni à proximité. Un projet de carrière qui ne devrait pas remettre en cause le rapport de compatibilité.</p> <p><u>Les coupures d'urbanisation d'intérêt paysager</u> sont également traduites avec une absence d'extension urbaine sur les secteurs concernés (aucune zone U ou AU), et des limites communales largement traitées en zone Ap au nord ou N au sud, souvent doublées de prescriptions diverses (zones humides, ripisylves, protections paysagères ...). Cela recoupe des corridors écologiques à préserver. Aucune extension n'est prévue entre Gajan et Fons traduisant pleinement le respect des coupures sur cette zone déjà urbanisée.</p> <p><u>Les haies et principaux alignements d'arbres à valoriser et à maintenir</u> sont largement pris en compte et étoffés, qui ce soit par l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité » qui protège les systèmes de haie, par des protections de linéaires boisés ... Cela correspond aux éléments repérés dans l'EIE, et qui sont plus précis que la carte du SCoT.</p> <p><u>Les principaux axes de découverte du territoire</u> sont ici reliés à la voie ferrée, qui est située dans un contexte de plaine agricole, que le PLU traite en zone Ap, justement afin d'y protéger les enjeux paysagers, de limiter les constructions ; et de passage à proximité du village sur un secteur qui est bien préservé dans une logique plus large de protection des entrées de ville, et de préservation de la silhouette villageoise.</p> <p><u>Aucun axe principal dégradé n'est repéré sur le territoire</u>, mais la commune dispose néanmoins à son échelle d'une réelle volonté de prendre en compte la qualité des entrées de ville et d'améliorer la traversée du village, traduite par un traitement des entrées de ville avec notamment la protection de linéaires boisés formant des tampons paysagers importants. En entrée de ville ouest, on retrouve l'OAP n°1. Celle-ci met en place un espace vert paysager et un principe de conservation des arbres et des tampons paysagers existants ainsi que d'un mur en pierre sèche. L'OAP a pour objectif de conforter cette entrée de ville.</p> <p><u>Concernant les prescriptions écrites du DOO :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'écrin paysager de la commune, que ce soit la plaine agricole ou les espaces boisés, sont très bien intégrés par le document avec notamment les zones Ap, les zones N et protections paysagères associées. L'absence d'extension urbaine impactant cet écrin est aussi un choix important ;

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<ul style="list-style-type: none"> - Il n'y a aucun site naturel classé sur le territoire ; - Le centre village est préservé par une zone spécifique, ainsi que plusieurs éléments de patrimoine, de manière ciblée ; - Le zonage a choisi de contenir les zones agricoles constructibles pour le bâti agricole autour de l'existant (le reste étant traité en zone Ap, ce qui limite déjà les impacts, puis le règlement écrit a édicté des règles spécifiques pour que ce bâti soit bien intégré dans le grand paysage (volumétrie, teintes, accroche paysagère ...) ; - Aucune extension de l'urbanisation n'est implantée sur des secteurs à enjeux, exposés dans le grand paysage ; - 2 extensions urbaines pour de l'habitat sont intégrées à la zone Ub. Elles ont été intégrées car celles-ci font l'objet d'autorisations d'urbanisme accordées (extensions subies). Ces deux zones n'impactent pas la silhouette villageoise. On retrouve également 2 extensions urbaines pour des équipements publics. Elles n'impactent pas la silhouette villageoise ; - Le PLU assure un traitement cohérent des hauteurs de bâti, selon la localisation des projets, avec un traitement essentiellement en R+1 maximum sur les secteurs périphériques, mais la prise en compte des caractéristiques du village (Ua) ; - La commune n'est pas marquée par de fortes pentes, mais le village est néanmoins situé en promontoire, avec une urbanisation dans la plaine agricole vers le sud-ouest mais relativement masquée par la topographie depuis les principaux points de vue et donc n'ayant pas impacté la qualité du vieux village. Cet étalement est néanmoins stoppé par le PLU révisé. Celui-ci gère également réglementairement l'intégration des constructions à la pente, et la hauteur des murs de soutènement notamment. Plus généralement, le mode de calcul de la hauteur n'est pas favorable à de gros mouvements de terrain ; - Les entrées de ville sont bien identifiées dès l'EIE, et traitées par le PADD ; - Un seul projet urbain est situé en partie en entrée de ville, à savoir la zone Ub1, qui est bien l'objet d'une OAP sectorielle n°1 prenant en compte les enjeux évoqués. On retrouve également le projet d'équipements sportifs qui ne devraient pas venir dégrader cette entrée de ville ; - Le PLU met en place divers outils pour protéger les éléments patrimoniaux et paysagers à travers les articles L151-19 et L151-23 du CU (éléments de petit patrimoine, arbres remarquables, alignements d'arbres, ... mais aussi un zonage Ua adapté aux caractéristiques patrimoniales de l'ensemble) ; - La commune n'accueille aucune zone d'activités ; - Comme évoqué précédemment les coupures paysagères sont essentiellement classées en zones agricoles, et notamment Ap, et doublonnées de protections spécifiques (ripisylves, zones humides). La question de la qualité du bâti agricole concerne

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<p>peu ces espaces, mais quand cela est le cas elle est traitée comme sur l'ensemble du territoire. Le projet de d'équipements sportifs devrait ne pas dégrader la qualité de l'entrée de ville;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucun axe dégradé n'est repéré sur le territoire ; - Le secteur en entrée de ville en zone Ub1 prend totalement en compte les enjeux de lisière urbaine en interface essentiellement avec une zone l'urbanisation et des routes départementales, par le biais de l'OAP sectorielle n°1 dédiée. En dehors des projets spécifiques, l'interface entre l'urbanisation et les zones naturelles et agricoles est souvent l'objet de protections diverses, linéaire d'arbre protégé ... ; - Comme cela a déjà été largement évoqué précédemment, le PLU protège nombre des éléments évoqués par le SCoT ; - Aucune ZAE n'est présente sur la commune ; - Aucun patrimoine particulier n'est repéré au sein des projets urbains, mais le PLU révisé intègre la protection du patrimoine au sens large ; - Un Monument historique existe sur le territoire dans le centre village. Il est l'objet d'une protection patrimoniale ponctuelle. Celui-ci est également intégré comme SUP en annexes du PLU. <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>



Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
<p>A.4. Maintenir et adapter les espaces agricoles aux enjeux du territoire</p>	<p>Encore une fois le PADD traduit pleinement les ambitions du SCoT sur ce point dans l'orientation 3 et en particulier l'objectif « Prendre en compte le déclin de l'agriculture sur le territoire en ciblant en premier le maintien des activités existantes ou leur reprise ». La cartographie du PADD est également très explicite par rapport à celle du SCoT, même si l'ensemble du classement des garrigues et de Villenove en espace de production à valeur renforcée peut paraître curieux. Un espace à l'est n'est pas repéré comme un espace de production à valeur renforcée, cela correspond au secteur de Coste Moure concerné par le projet de carrière.</p> <p>Ces éléments cartographiques sont précisés par le diagnostic territorial et l'EIE.</p> <p>Le DOO édicte également des prescriptions écrites.</p> <p><u>Concernant les espaces agricoles du territoire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le potentiel d'urbanisation en interface avec les zones agricoles est assez limité. La zone Uep de la Candoule et Uep2 sont en interface avec des zones agricoles, mais la collectivité devra en effet assurer que le projet n'a pas vocation à impacter les terres agricoles proches. Plusieurs franges sont l'objets de protections diverses pour la zone Uep2 (ripisylves, zones humides, protection paysagère, linéaire boisé ...) ; - L'ensemble du bâti agricole est classé en zone A, avec un périmètre élargi autour du bâti pour pouvoir étoffer l'activité, que ce soit directement avec du bâti agricole, ou pour diversifier l'activité (transformation, vente directe ...). Aucun changement de destination n'est mis en place car la volonté communale est de pouvoir valoriser au maximum l'existant afin de préserver par ailleurs le foncier agricole ; - Le PLU révisé autorise 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 dans les secteurs ciblés qui correspondent par ailleurs à l'ambition de protection liée aux enjeux écologiques et paysagers largement évoqués précédemment. Cette prescription ne saurait exclure les prescriptions précédentes ; - Comme évoqué précédemment, le projet communal a ciblé les secteurs de développement pour le bâti agricole et la diversification de l'activité. Ceci est en l'état totalement cohérent avec la dynamique agricole communale, et avec les enjeux croisés dans ces zones agricoles. Cela pourra être réévalué à l'avenir si des projets venaient à émerger, ou l'activité venait à se redynamiser avec un manque de foncier agricole pour le bâti technique par exemple. L'implantation du bâti complémentaire à l'activité est tenue par la délimitation des zones A (en opposition aux zones Ap). Tout le règlement de la zone A et Ap est l'objet d'une condition visant à ne pas remettre en cause la qualité des paysages et l'intégration du bâti agricole est traitée spécifiquement ; - Le règlement de la zone A et Ap permet sous de larges conditions certains équipements collectifs, notamment liés aux

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<p>réseaux et infrastructures (des routes), tout en respectant l'article L151-11 1° du CU (repris par le SCoT), qui constitue une condition « chapeau » de la zone ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un STECAL est prévu dans le projet de PLU révisé, pour un besoin spécifique (stockage de matériel) au nord du territoire sur le secteur de Plaigneyron. Le règlement autorise la sous destination industrie et entrepôt dans la limite de 200 m² d'emprise au sol et de surface de plancher. <p><u>Concernant les espaces de la mosaïque agricole :</u> Ces espaces, en cohérence avec le diagnostic et l'EIE qui ont permis d'affiner le repérage du SCoT sont zonés en zone agricole et notamment Ap afin de protéger le foncier agricole et les fonctionnalités écologiques évoquées (celles-ci pouvant être impactées par le développement de bâti agricole). Plusieurs éléments cités par le SCoT sont protégés dans ces espaces, par le règlement ou l'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité » (ripisylves, haies, pelouses sèches ...).</p> <p><u>Concernant les espaces de production renforcée :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces espaces occupent quasiment l'ensemble des zones agricoles du territoire à l'exemption de l'est du territoire sur le secteur de Coste Moure. Comme expliqué précédemment, ces zones sont réservées exclusivement à l'agriculture, et aux équipements d'intérêt général dans le cadre de l'article L151-11 1° du CU (ces conditions étant même renforcées), seules les quelques habitations présentes étant par ailleurs prises en compte pour des extensions ou annexes comme le permet la loi et ce qui ne remet aucunement en cause ces objectifs (le SCoT n'évoquant d'ailleurs jamais cette possibilité réglementaire). Un STECAL est mis en place au nord du territoire sur le secteur de Plaigneyron (zone Aa), celui-ci vise le confortement d'une activité spécifique sur un espace déjà bâti ; - Aucune urbanisation n'est prévue dans ces secteurs. Le projet de carrière est justement implanté dans une zone exclue de ces trames ; - Un projet de carrière est prévu à l'est du territoire dans une zone exclue de l'espace de production renforcée. La commune ayant souhaité en sus y exclure les projets ENR pour les mêmes raisons ; - Aucune offre agricole touristique n'existe dans ces zones et n'a vocation à être étendue ou restructurée (ce qui nécessiterait un STECAL, ces fonctions n'étant pas prévues par l'article L151-11 II du CU, ni comme fonction agricole). Aucun changement de destination à vocation touristique n'a été prévu, le bâti disponible n'étant pas cohérent avec ce type de développement (dont le lien avec l'activité agricole ne pourrait d'ailleurs absolument pas légalement être contrôlé). <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>
<p>A.5. Valoriser et gérer de manière durable la</p>	<p>Le PADD du PLU révisé porte ce sujet comme troisième objectif de l'orientation 2 « Permettre le renforcement des réseaux (humides, énergie et numérique) en lien avec le projet communal, tout en limitant</p>

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
<p>présence de l'eau sur le territoire</p>	<p>les besoins d'extension», et notamment l'action « Préserver la ressource en eau potable notamment pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures». On le retrouve aussi de manière transversale dans d'autres actions.</p> <p>Les éléments portés sur la cartographie sont totalement cohérents avec cela.</p> <p>Par rapport aux prescriptions du DOO :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'EIE propose une approche assez large des sujets liés à l'eau, alors que le SAGE Gardon est bien présenté dans le diagnostic territorial ; - Là encore ces sujets sont abordés sous différents angles en présentant le réseau hydrographique, le rôle écologique de ces milieux (zones humides, ripisylves ...), mais également la gestion de l'eau en tant que ressource (eau potable dont les captages, assainissement, défense incendie, eaux pluviales ...) ou encore les risques associés (inondation, ruissellement ...) et les documents comme le SDAGE, le SAGE, le PGRI ... Ces éléments sont l'objet de cartographies diverses et les cartographies du SAGE sont utilisées ; - Les zones humides (et ripisylves) sont préservées par une prescription spécifique. Il n'y a pas d'enjeu particulier de reconquête de ces espaces sur le territoire même si l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité » invite systématiquement à améliorer les continuités écologiques. Aucun espace de mobilité des cours d'eau n'est repéré sur le territoire dans le SAGE ; - Aucun aménagement particulier n'est prévu au niveau des cours d'eau, et les règles associées à ces espaces ne permettent pas ce type de réalisation que ce soit les zones naturelles ou agricoles et les prescriptions associées ; - Aucun développement n'est prévu dans le lit mineur des cours d'eau, ce qui serait de toute façon incompatible avec le PPRi en premier lieu ; - Le PLU n'a pas particulièrement vocation à développer des cheminements doux dans le lit mineur des cours d'eau, ce qui poserait régulièrement des problèmes de sécurité. Il n'y a pas particulièrement de projet en ce sens, même si ce n'est pas formellement interdit en cas de besoin particulier (sauf à détruire la ripisylve ou impacter les zones humides ...) ; - Les espaces urbanisés de la commune ne sont pas traversés par un cours d'eau ; - La commune n'est concernée par aucun des milieux aquatiques mentionnés (voir cartographies du SAGE notamment). L'étude des capacités épuratoires des milieux n'est pas directement un sujet de PLU, mais est liée à d'éventuelles études sur la STEU qui ne présente pour le moment aucun problème connu de ce type et aucun besoin d'extension étant donné que celle-ci est nouvelle. <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
<p>A.6. Economiser et préserver la ressource en eau</p>	<p>Les éléments de PADD évoqués précédemment comme d'ailleurs les éléments de diagnostic et d'EIE, recoupent ces prescriptions du SCoT. Par rapport aux prescriptions écrites du DOO :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet retenu démontre un respect de l'équilibre quantitatif et qualitatif de la ressource et la capacité des réseaux actuels (ceci ayant été traité de manière itérative depuis l'EIE jusqu'à l'évaluation environnementale). Le règlement écrit prévoit diverses dispositions rappelant l'obligation de refuser les autorisations d'urbanisme en cas d'insuffisance des réseaux, ce qui est un garde-fou supplémentaire si la situation venait à se dégrader. Le projet est globalement très maîtrisé par rapport à la ressource disponible et plus modéré que le PLU de 2013 ; - Le PLU n'a pas la main sur le rendement des réseaux, qui est de plus une compétence de Nîmes Métropole ; - Le PLU ne peut pas gérer l'utilisation de l'eau ; - Le PLU n'est pas concerné par des SUP correspondant à des captages. Le SAGE ne repère aucun élément particulier sur le territoire ; - Le diagnostic territorial et la concertation avec les PPA dont les services en charge de la gestion de l'eau potable n'ont pas mis en exergue de problème notoire de dégradation de la ressource. La commune est alimentée par deux réseaux ce qui permet d'avoir une ressource de secours. Le PADD intègre néanmoins un volet sur le changement climatique qui de fait intègre ce sujet. Comme évoqué précédemment, le règlement prévoit aussi de refuser les autorisations d'urbanisme si la ressource venait à être insuffisante (ce qui est un principe de base mais qui est rappelé fermement). Cela permettra de ne pas aggraver la situation en cas de dégradation ; - Cette définition de secteurs stratégiques dépasse le cadre du PLU ; - Le PLU n'a aucune capacité à encourager la déclaration de forage ; - Le PLU n'est pas concerné par des SUP liées à des captages ; - Le PLU rappelle et régit l'ensemble du cadre applicable pour la gestion des eaux usées, mais également des pollutions, notamment dans les dispositions générales du règlement. Plus généralement la loi française interdit ce type de rejets pollués qui sont par nature illégaux ; - Le PLU n'a pas vocation à gérer les produits phytosanitaires ; - Comme précisé précédemment, le bilan besoin / ressource est clairement établi dans la partie dédiée de l'évaluation environnementale alors que le projet a été défini sur la base de l'EIE. Ce projet est totalement compatible avec la future STEU (celle-ci sera mise en service en 2025) et les réseaux existants, et ne présente pas d'extension urbaine nécessitant une extension de ces réseaux publics, ce qui était aussi une volonté des élus ;

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<ul style="list-style-type: none"> - Il n'y a pas réellement de sujet lié à la population touristique sur Gajan ; - Le PLU ne qualifie pas le niveau de performance des STEU, ni ne dirige des travaux sur le milieu récepteur. Le PLU n'a par contre pas vocation à bloquer ce type de démarche y compris dans des zones protégées par ailleurs ; - Là encore et comme cela a été évoqué précédemment, le PLU n'a pas vocation spécifiquement à gérer les capacités épuratoires des milieux et aucun des espaces repérés par le SAGE n'est présent sur la commune ; - L'ensemble du cadre réglementaire fixé par l'agglomération en matière de gestion des eaux usées est pris en compte par le PLU. Ce PLU ne bloque jamais la mise en place de dispositifs de traitement des eaux usées à priori, mais il n'a pas non plus vocation à gérer directement les rejets des entreprises. <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>
<p>A.7. Intégrer le cycle de l'eau dans l'aménagement du territoire</p>	<p>Les éléments de PADD évoqués précédemment comme d'ailleurs les éléments de diagnostic et d'EIE, recourent ces prescriptions du SCoT. Par rapport aux prescriptions du DOO :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le terme d'affleurement n'apparaît pas dans le « tableau des moyens » du SAGE ni sur les cartographies. Le terme de sauvegarde ne renvoie que vers les plans de sauvegarde, ce qui ne semble pas être le sujet. La prescription semble donc nulle et non avenue ; - Le terme de secteur d'alimentation en eau potable n'est pas défini et ne renvoie vers rien de concret dans le SAGE. Il n'y a pas périmètre de captage sur la commune. Le SAGE précise que le SDAGE n'a pas identifié d'enjeux particuliers sur les eaux souterraines. Quant aux eaux superficielles, le SAGE ne prévoit pas de prescription autre qu'une amélioration de la connaissance (ce qui est aussi le cas pour les eaux souterraines). Il n'y a donc pas de sujet de compatibilité ici ; - Quartes sites sont repérés sur la commune dans la base de données CASIAS. Trois sont à l'écart des zones urbanisées et le dernier est dans l'enveloppe urbaine mais hors périmètre de projet spécifique. Le PLU ne possède aucun outil pour acquérir des sites pollués. La loi s'appliquera en cas de projet sur ce second site (terrain déjà bâti) ; - La gestion des eaux pluviales s'appuie sur la réglementation mise en place à l'échelle de l'agglomération, celle-ci étant reprise dans le règlement écrit et complétée dans les OAP. Cela correspond à la logique du SCoT ; - Les projets urbains sur le territoire sont concernés par la présence de l'eau. L'OAP n°1 est concernée par l'aléa ruissellement et une zone bleue du PPRi en partie ouest, tandis que l'OAP n°2 n'est concernée que par l'aléa ruissellement. Ces risques sont rappelés dans l'OAP. L'aléa ruissellement fait l'objet d'un rappel réglementaire et d'un renvoi vers les documents permettant d'accompagner l'instruction (en

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<p>annexes du règlement du PLU). Le PPRi est une SUP qui s'impose au PLU, il est annexé au PLU ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des eaux pluviales s'appuie sur la réglementation mise en place à l'échelle de l'agglomération qui de toute façon serait appliquée, et qui correspond à ces logiques de gestion ; - Le règlement du PLU n'interdit pas les dispositifs de récupération et de stockages d'eaux pluviales ; - Pour les deux derniers points, encore une fois la commune s'appuie sur la réglementation applicable à l'échelle de l'agglomération. Des mesures de traitement supplémentaires peuvent quoiqu'il arrive être sollicitées au cas par cas au stade projet ne serait-ce que dans le respect de la loi, mais aussi dans un principe de précaution en mobilisation de certains articles prévus au RNU et qui restent applicables aux PLU. <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>
<p>A.8. Amorcer la transition énergétique et promouvoir la sobriété énergétique</p>	<p>Le PADD traduit pleinement les ambitions du SCoT sur ce point dans l'orientation 1 et en particulier l'objectif « De manière transversale, prendre en compte les enjeux du changement climatique ». L'orientation 2 « Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement villageois » contient également un objectif « Corréliser 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 » qui rejoint tout à fait ces ambitions, avec plusieurs actions concernant l'intermodalité, les modes doux, les transports collectifs.</p> <p>On retrouve également une ambition de développement économique local dans l'action « Maintenir la logique de mixité des activités économiques avec l'habitat au sein des secteurs à dominante résidentielle, ceci ayant permis de nombreuses installations au fil des années. Ces possibilités devront être cohérentes avec les nuisances générées, l'accessibilité » (bien que limitée par le SCoT), qui recoupe les ambitions de limiter les déplacements pendulaires. Ce sujet est globalement très transversal (performance énergétique du bâti ...).</p> <p>Par rapport aux prescriptions du DOO :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En traduction du PADD, le zonage et le règlement écrit traduisent totalement une forte logique de mixité fonctionnelle au sein des zones urbanisées, mais également le maintien de certaines activités économiques isolées dans des zones dédiées (Ue, Aa) ; - Le projet de territoire intègre les politiques intercommunales visant à développer les modes doux et notamment une liaison avec le PEM de Fons. Ce projet ne nécessite pas d'emplacement réservé pour le moment. Les deux OAP prévoient un raccordement aux cheminements piétons existants ou à venir. Plus généralement la volonté politique communale vise à conforter le maillage piéton du centre ancien vers les lotissements (et plus généralement à termes une connexion de tous les équipements), les emprises publiques étant suffisantes (pas d'outil spécifique de fait). Le PLU ne

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<p>s'oppose jamais à la réalisation de ce type de liaison, y compris en zone agricole ou naturelle. L'ensemble de ce maillage permettra d'accéder confortablement aux transports en commun mais aussi et surtout au PEM de Fons ce qui offre une vraie alternative à la voiture dans les déplacements quotidiens. Un autre objectif est d'améliorer la liaison avec La Calmette (zone commerciale) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement écrit permet l'installation de panneaux solaires notamment sur l'ensemble du bâti en zone U, et plus généralement ne s'oppose pas à la mobilisation des énergies renouvelables. Une bonne intégration sera néanmoins recherchée ; - La logique est la même en zone agricole où ces installations sont permises sur le bâti (agricole ou maisons existantes). Idem dans la zone Ue. Rien ne s'oppose à la mise en place d'ombrières photovoltaïques sur les stationnements, et les principes et obligations de la loi APER sont rappelés. Aucun délaissé n'a été identifié qui permettrait un projet de parc photovoltaïque par exemple (en traduction de la délibération de la commune concernant les ZAENR) ; - Les équipements publics et projets publics sont traités exactement de la même manière, avec un large champ de possibilités d'implantation. À travers la délibération pour la définition des zones d'accélération d'énergies renouvelables afin de faciliter les installations, la commune a identifié 5 équipements publics pour l'implantation de panneaux photovoltaïques ; - La commune n'a pas souhaité aller plus loin que la RE2020 concernant les niveaux de performance énergétique et environnementale attendus. Ces normes sont déjà élevées, et ont déjà augmenté sensiblement le coût de la construction. Un juste équilibre doit être ainsi préservé par rapport à l'objectif de relance démographique alors que les capacités d'emprunt sont encore limitées par les taux ; - Le règlement interdit clairement en zones agricoles et naturelles ce type de projets. L'agrivoltaïsme est néanmoins autorisé dans les zones A, qui pourraient aussi a priori accueillir des projets de méthanisation ; - Le règlement du PLU n'a pas vocation à autoriser des parcs photovoltaïques en zone U et AU, respectivement car le potentiel foncier est insuffisant et car l'OAP ne le permet pas. Au sein de la zone U ce type de projet est en sus totalement utopique en matière de rendement au regard des masques solaires créés. Les dispositifs au sol sont quoiqu'il arrive compris dans l'emprise au sol. Le PLU favorise par contre la mise en place de dispositifs en toiture et ne s'oppose pas à la pose d'ombrières photovoltaïques ; - Le PLU ne s'oppose pas à la mise en place de dispositifs photovoltaïques sur le bâti agricole, que ce soit en toiture ou en façade. Pour les serres, cela semble correspondre à un dispositif agrivoltaïque au sens de la loi, ce qui n'est pas interdit non plus en zone A. Les zones Ap ont été établies sur les secteurs à enjeux

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<p>paysagers les plus sensibles. Quoiqu'il arrive, le bâti agricole n'est autorisé qu'à condition de ne pas être incompatible avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU n'autorise pas de PV au sol en zone A même à proximité des installations agricoles sauf dans un cadre de développement agrivoltaïque ; - De fait aucune ferme photovoltaïque n'est autorisée sur le territoire ; - Les parcs éoliens sont interdits sur l'ensemble des zones agricoles et naturelles car ne permettant en aucun cas de respect les principes de l'article L151-11 1° du code de l'urbanisme en termes de préservation des paysages sur le territoire. Ceci est réaffirmé par les différents niveaux de protection (EBC etc.) <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>
<p>A.9. Anticiper la vulnérabilité du territoire face au changement climatique</p>	<p>Encore une fois le PADD traduit pleinement les ambitions du SCoT sur ce point dans l'orientation 1 et en particulier l'objectif « De manière transversale, prendre en compte les enjeux du changement climatique ».</p> <p>Par rapport aux prescriptions du DOO :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comme exposé précédemment, les zones naturelles et agricoles sont largement protégées sur le territoire, le projet de PLU retirant 1,8 ha nets zones U ou AU par rapport au PLU de 2013 (modifié en 2018), et ne maintenant en extension que des coups partis d'urbanisation (permis de construire accordés pour l'habitat : 0,42 ha. Permis accordé pour le projet de carrière : 0,24 ha), et les projets d'équipements publics (espace public et city stade 0,31 ha). Le dimensionnement de ces projets, qui entraîne des coupes d'arbres, est largement compensé par le niveau de protection général du projet et notamment la protection des ripisylves, des zones humides, des pelouses sèches ... ce qui n'était pas formellement le cas auparavant. Les équipements publics pourront faire l'objet d'un traitement qualitatif. Plus généralement le PLU favorise le maintien de terres non bâties que ce soit par le biais de zone Ap, ou en zones urbaines avec des coefficients d'espaces verts ; - Au sein des OAP mais plus généralement dans toutes les zones U (sauf Ua au regard de la typologie), des coefficients d'espaces verts sont mis en place. Ces espaces verts sont bien définis pour ne pas être détournés. Les OAP précisent la nécessité de limiter les voies et accès au strict nécessaire pour limiter l'imperméabilisation des sols. Les places de stationnement doivent être perméables (disposition générale). Les règles de gestion des eaux pluviales, avec une obligation de compensation des surfaces imperméabilisées, sont aussi un facteur très limitant pour une forte imperméabilisation des fonciers, hors construction ;

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<ul style="list-style-type: none"> - Les mesures précédentes, mais aussi les règles pour la perméabilité des clôtures vont aussi dans le sens d'une transparence hydraulique. Cela concerne là aussi l'ensemble des zones U et pas seulement les secteurs de projet ; - La commune n'est pas à proprement parler un milieu urbain, mais ces objectifs sont clairement inscrits au PADD, et en plus des mesures développées ci-dessus, la commune envisage une désimperméabilisation et une revégétalisation de certains espaces publics à commencer par les équipements publics. L'emplacement réservé n°5 permettra la création d'un espace vert public. Le maintien de linéaires boisés ou arbres remarquables participera aussi du maintien du végétal dans le village ; - La fontaine du village est maintenue (protection d'éléments bâti). Au sein des projets urbains, les bassins de gestion des eaux pluviales devront être ouverts et rien de s'oppose à la création de noues paysagères par exemple ; - Les ambitions développées ci-dessus vont dans ce sens, le PLU incitant par ailleurs à la mise en place d'une architecture bioclimatique ; - Le PLU invite surtout à la mobilisation d'une architecture bioclimatique, plutôt qu'à d'hypothétiques façades végétales très difficile à entretenir. Rien n'empêche de mobiliser les dérogations prévues par la loi pour ce type de façade néanmoins ; - Le projet ne prévoit pas de développement d'habitat en zone inondable ou à proximité. L'OAP n°1 concernée par une zone bleue du PPRi ne prévoit pas d'habitat sur la zone concernée. En effet, elle impose la réalisation d'un espace vert et la conservation des arbres existants. Le secteur Uep2 prévoit l'aménagement d'un équipement sportif dans le respect des règles du PPRi. Les enjeux sont donc nuls à ce sujet en l'état des connaissances et même en anticipant leur aggravation. En zone agricole, le PPRi est pris en compte. <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>
<p>A.10. Rationaliser l'usage des matériaux du sous-sol</p>	<p>Un projet de carrière est localisé sur le territoire communal (déjà présent dans le PLU de 2013). L'ouverture de la carrière est soumise à une autorisation environnementale.</p> <p>Le projet de PLU prévoit 3 zones pour permettre l'installation d'une carrière à l'est de la commune sur le secteur Coste Moure. Le projet de carrière était déjà inscrit au sein du PLU de 2013 (modifié en 2018). Un secteur réservé à l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol, plus étendu que la zone Nc du projet de PLU révisé, existait. Un permis de construire a notamment été accordé sur l'emplacement de la zone Nc1 au projet de PLU révisé, permettant l'accueil de constructions liées à la carrière, sous forme de bureaux.</p>
<p>A.11. Limiter au maximum et recycler mieux les</p>	<p>Le PADD du PLU révisé prévoit notamment une action « Prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets et accompagner les politiques de l'agglomération visant la réduction de la production</p>

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
<p>déchets du territoire.</p>	<p>des déchets ménagers» dans l'orientation 1 « Assurer un développement maîtrisé et durable ».</p> <p>Par rapport aux prescriptions du DOO :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des déchets n'est pas une compétence communale, et doit par ailleurs être pensée de manière globale, notamment par rapport aux parcours de collecte. Dans ce cadre, les 2 OAP sectorielles sur les secteurs de projet renvoient vers le règlement de l'agglomération en matière de gestion des déchets, et sollicitent la mise à disposition d'un terrain pour la mise en place de dispositif de tri si cela est nécessaire ; - La commune n'accueille ni installation de gestion des déchets ni zone d'activité ; - La commune n'accueille aucune déchetterie ; - Le PLU n'a pas vocation à améliorer la collecte ou le transport des déchets. Néanmoins, le fait de conserver une urbanisation compacte et de limiter l'étalement urbain va dans ce sens ; - Les OAP ne demandent pas de gérer les déchets ménagers dans les bâtiments car cela pourrait ne pas correspondre aux capacités de collecte sur le territoire. Ce point sera géré au mieux au moment des demandes d'autorisation d'urbanisme en lien avec l'avis du service de collecte ; - La commune ne porte pas de projet, notamment économique, nécessitant un espace de mutualisation des déchets ; - Le gestionnaire n'a pas sollicité la commune pour de nouveaux espaces de collecte par exemple. Les OAP prévoient la mise à disposition du foncier nécessaire si besoin ; - Le PLU n'a pas vocation à valoriser les déchets, ce qui rejoint des politiques publiques (ce qui pourrait éventuellement être traité à l'échelle de projet très structurant, ce qui n'est pas le cas sur Gajan). <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>
<p>A.12. Rendre le territoire et ses habitants moins vulnérables aux risques et aux nuisances</p>	<p>Le PADD du PLU révisé traduit cette ambition dans l'orientation 1, et l'objectif « Intégrer les risques, aléas, nuisances et pollutions dans les choix d'urbanisme », même si plus globalement les choix réalisés dans le cadre du projet de territoire ont pris en compte ces données.</p> <p>La cartographie du DOO est affinée par le travail mené dans le cadre de l'EIE qui permet de prendre en compte les données les plus récentes.</p> <p>Par rapport aux prescriptions du DOO, et <u>concernant les prescriptions générales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des données risques et aléas connues, à commencer par le PPRi, mais aussi les données contenues dans les PAC de l'Etat et autres données risques de différentes sources (retrait gonflement des argiles, risque sismique, ...) sont intégrées à l'EIE, ce qui permet dès le départ d'intégrer les contraintes aux choix d'urbanisation ; - Les choix d'urbanisation intègrent notamment le PPRi dont le périmètre d'application est rappelé sur un plan de zonage

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<p>dédié aux risques, et la SUP annexée au PLU. Ces éléments sont rappelés dans le règlement écrit (DG et en-tête de zone). Les choix d'urbanisation sont cohérents avec cette servitude. Une partie faible de la zone urbaine est concernée par des zones bleues du PPRi, il s'agit du secteur Uep2, Ub1 et le nord de la zone Ub. Le secteur Uep2 est également prévu dans les zones rouges du PPRi, l'aménagement prévu est compatible avec le PPRi. Le choix a été de zoner en fonction du caractère urbanisée des zones et de laisser le PPRi s'appliquer en tant que SUP ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il n'y a pas à travers le PLU de recherche particulière d'implantation d'activités dans les zones de risques, celles-ci étant souvent cumulées à des enjeux écologiques (zones humides, ripisylves ...) ou un caractère paysager, mais à l'inverse les risques n'ont globalement que peu servi à flécher les constructions agricoles, qui pourront en effet être contraintes par les aléas ou risques présents (feu de forêt, inondation notamment dans une zone A ...). La vaste zone Ap cumule néanmoins diverses contraintes dont les risques font partie, et qui ont conduit à ce classement. Le règlement s'appuie ici sur la superposition de contraintes (SUP et/ou prescription et/ou couche informative renvoyant vers les documents nécessaires à la prise en compte du risque au stade projet) ; - Le règlement du PLU, notamment à travers ses dispositions générales mais aussi les règles des zones U, A et N, laisse systématiquement la possibilité de réaliser des aménagements liés à la protection contre les risques. Cela est également le cas dans les différentes prescriptions. Le PLU ne s'impose par contre pas au PPRi qui appliquera ses propres contraintes ; - La commune n'accueille pas de secteur ayant subi des dégâts ; - Comme évoqué précédemment, le PLU permet dans tous les secteurs les ouvrages liés aux risques. Cela permet également l'entretien de l'existant ; - Au regard de tout ce qui a été évoqué ci-dessus, le projet interdit de fait les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses. La méthode d'intégration des risques par des couches information ou le tracé des cours d'eau plutôt que des berges est ainsi relativement malléable et permet une adaptation dans le temps ; - Le cumul d'aléa ou de risque a bien été pris en compte par le projet (voir notamment évaluation des incidences – chapitre 21). <p><u>Concernant spécifiquement le risque inondation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune dispose bien d'un PPRi ; - Les cours d'eau et leurs abords sont largement préservés dans le cadre du PPRi, mais aussi de diverses protections écologiques notamment. Uniquement le projet d'équipement sportif est prévu dans une zone bleue du PPRi. Comme mentionné auparavant l'OAP n°1 est elle aussi concerné par une zone

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<p>bleue du PPRi. Un espace vert est prévu sur ce secteur, il n'est pas prévu d'habitat. Par ailleurs, aucun espace de mobilité des cours d'eau n'a été identifié par le SAGE sur la commune ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les mesures mises en place pour limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux pluviales ont largement été détaillées précédemment. On ajoutera que le risque de ruissellement est aussi intégré règlementairement ; - La très grande majorité des zones agricoles sont classées en zone Ap interdisant toute construction. La loi française interdit la destruction des haies dans différents codes, ce qui est aussi le cas de la PAC. L'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité » prévoit la protection de ces haies. Par ailleurs les ripisylves sont spécifiquement protégées par une prescription ; - Le PLU n'a pas de rôle d'encouragement, mais rien ne s'oppose dans le document à une bonne gestion forestière qui n'est pas interdite (cadre réglementaire national). Les pratiques agropastorales y sont aussi tout à fait possibles ; - L'ensemble des zones urbaines (sauf Ua – centre village, et Uep – équipements publics) sont l'objet d'un coefficient d'espace vert qui rejoint la notion de coefficient de biotope. Plus généralement les mesures sont nombreuses pour limiter l'imperméabilisation des sols et donc l'infiltration, ce qui a largement été développé précédemment ; - Un permis de construire accordé en extension de la zone urbaine est concerné par une zone bleue du PPRi. La commune n'a pas capacité à gérer cette extension. Outre cette autorisation d'urbanisme aucune extension pour de l'habitat n'est prévue en direction des zones inondables. Pour rappel, la zone Uep2 est dédiée à la réalisation d'un équipement sportif respectant les prescriptions du PPRi. Globalement toutes ces interfaces sont préservées ; - Le règlement de PLU et les OAP sollicitent l'utilisation de matériaux drainants et la non imperméabilisation lorsque cela est possible ; - La disposition générale concernant les clôtures renvoie directement vers l'obligation de respect du PPRi, mais aussi à la prise en compte des obligations de gestion des eaux pluviales édictées par ailleurs et qui sollicitent notamment la mise en place systématique de barbacanes ; - Aucun équipement de ce type n'est autorisé en zone inondable ce qui est interdit par le PPRi qui s'impose quoiqu'il arrive au PLU ; - Les règles concernant le stockage des eaux pluviales sont établies sur la base des normes fixées par l'agglomération, ce qui inclut un ratio lié aux surfaces imperméabilisées ; - Le PLU ne prévoit pas spécifiquement de projet de renouvellement urbain, mais l'ensemble des zones U sont globalement soumises à ce type de règles ;

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<ul style="list-style-type: none"> - Concernant les projets en extensions urbaines, la zone Uep2 pour le projet d'équipements sportifs est concernée par une zone bleue et une zone rouge du PPRi. Le projet prendra en compte le PPRi qui est une SUP. Une autorisation d'urbanisme est également concernée par une zone bleue du PPRi. Elle a été autorisée et prend en compte le risque. Les autres projets d'extension urbaine (Uep et autorisation en cours chemin du Gajanet) de par leur localisation ne présentent pas d'enjeux directs pour le risque inondation. Comme cela a largement été évoqué précédemment, les eaux pluviales y seront gérées dans le cadre des règles édictées à l'échelle de l'agglomération et qui pour le coup permettent d'avoir une vision globale des enjeux et des ouvrages en place en amont et en aval. La mise en place d'étude complémentaires etc. semble ici totalement superfétatoire et disproportionnée avec les enjeux. <p><u>Concernant spécifiquement le risque incendie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements de lutte contre le risque incendie sont repérés dans l'EIE ; - Les aménagements et installations en lien avec la DFCI sont autorisés dans toutes les zones et prescriptions, ce qui permet de préserver l'existant et éventuellement d'étoffer la défense incendie. Les dispositions générales rappellent les obligations de défense incendie, et la nécessaire réalisation des ouvrages si ceux-ci sont insuffisants ; - Le PLU n'a pas vocation à prévoir les conditions de desserte et d'accès aux massifs, mais permet de réaliser les équipements nécessaires (aucun emplacement réservé n'a été sollicité par les services en charge) ; - Aucun équipement n'a été sollicité sur le territoire. Le PLU n'a pas souhaité imposer de contrainte supplémentaire à ces équipements s'ils devaient être créés, afin de ne pas venir s'opposer à certaines normes d'accessibilité, de visibilité, ou créer de problème technique ; - Le PLU ne prévoit aucun mitage ou diffusion dans les massifs forestiers, notamment dans les garrigues au sud et à l'est (zone N) ; - Un permis de construire a été accordé pour les bureaux de la carrière en zone d'aléa très fort. Outre ce coup parti, aucune construction nouvelle n'est prévue dans les zones d'aléa de niveau très fort ; - Il n'y a pas de PPRif sur la commune ; - Aucune zone actuelle n'a été l'objet d'un incendie nécessitant une renaturation (qui peut d'ailleurs être un processus nécessaire de régénération). La commune n'aurait pas par ailleurs d'outil au PLU pour imposer cela ou acquérir les terrains ; - L'entretien des lisières tel qu'évoqué par le SCoT correspond aux mesures OLD qui sont légalement exigées. Cela est donc applicable au territoire quoiqu'il arrive. Ce principe est rappelé néanmoins dans l'OAP sectorielle n°2 au regard des aléas faibles de feu de forêt ;

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones en extension ne sont pas concernées par un aléa moyen ou fort. Rappelons que cela concerne des zones d'équipements et deux secteurs où des autorisations d'urbanismes sont accordées. <p><u>Concernant spécifiquement le risque technologique et de transport de matière dangereuse :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU considère les impacts cumulés des risques ; - Un projet de carrière est identifié sur le territoire. Elle est localisée à l'est du territoire sur le secteur de Coste Moure et n'impacte pas d'habitations ; - La commune est concernée par du transport de matière dangereuse sur la voie ferrée. Il n'y a pas d'urbanisation supplémentaire prévue le long de la voie ferrée. Le PLU révisé ne permet aucune aggravation des risques sur ces secteurs ; <p>Aucun projet de ce type n'est connu sur le territoire. Si cela venait à être le cas, il devrait par nature (respect de la loi) respecter tous les principes établis.</p> <p><u>Concernant les nuisances - Diminuer les effets de sécheresse et de chaleur en ville :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU met en place des coefficients d'espaces verts comme cela a été évoqué plus avant. Les dispositions générales recommandent une approche bioclimatique dans la construction et les projets urbains. Les objectifs communaux de désimperméabilisation et de revégétalisation ont déjà été évoqués précédemment ; - Ce point recoupe le précédent, la commune protégeant par ailleurs son capital boisé en périphérie de la zone urbaine, mais aussi la préservation de linéaires boisés ou arbres remarquables ... Les essences locales doivent être utilisées et l'OAP « Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité » traite des espèces végétales exotiques envahissantes ; <p><u>Concernant les nuisances - Maîtriser les nuisances sonores, notamment celles liées aux déplacements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune ne présente ni axe de contournement, ni secteur d'activités nuisantes ou générant un trafic intense, ni zone exposée aux nuisances sonores (au sens réglementaire) ; - Les sujets de mixité fonctionnelle et d'amélioration des modes de déplacement alternatif à la voiture ont déjà été justifiés précédemment. Le projet de PLU traduit clairement ces ambitions, y compris dans son secteur d'extension urbaine ; - Aucun périmètre de nuisances sonore n'est établi sur la commune que ce soit le long des voies routières ou ferrées. Les routes départementales génèrent un trafic qui reste relativement modéré. Néanmoins le recul le long de ces voies est majoré sauf cas particuliers d'implantations préexistantes, au regard notamment d'enjeux de sécurité, mais cela permet aussi de prendre en compte ces éventuelles nuisances.

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<p><u>Concernant la diminution de l'exposition des milieux et humains au regard des phénomènes pouvant impacter leur santé – Améliorer la qualité de l'air en diminuant les pollutions et les perturbateurs endocriniens :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La stratégie de mobilité, déjà exposée, consiste à limiter la place de la voiture à termes en favorisant l'intermodalité notamment dans les déplacements pendulaires (en lien avec le PEM de Fons notamment), mais aussi à conforter le maillage de la commune en modes doux. Cette démarche pourra être accompagnée par la création d'emplois locaux ; - Le covoiturage peut être une solution dans la limitation du nombre de véhicules sur les routes, plusieurs solutions existants sur le territoire au sens large ; - La commune n'a pas la main sur le maillage routier et est traversée par plusieurs routes départementales. Le PLU peut difficilement modifier cet état de fait en l'absence de projets supra ; - Un PLU n'a pas réellement d'outils pour flécher les types d'agriculture, encore moins sur une approche responsable ou non ; - La commune ne prévoit pas de projet particulier d'accueil de personnes vulnérables ni de source majeure de nuisances ; - Le règlement et les OAP sectorielles invitent à une approche bioclimatique des projets urbains et des constructions. Les deux secteurs d'OAP imposent aussi une majeure partie des constructions sous des formes compactes (habitat collectif, intermédiaire, mitoyen ...) limitant les déperditions énergétiques et permettant aussi de réguler les températures par des orientations adaptées. La place du végétal a aussi été largement détaillée auparavant. Le PLU facilite l'installation de panneaux solaires notamment, sans bloquer d'autres capacités de mobilisation des énergies renouvelables. <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>
B. Un territoire organisé et solidaire	
<p>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</p>	<p>Ce premier objectif est relativement large, et les données ne sont pas traduites à l'échelle de la commune.</p> <p>La commune est par ailleurs incluse dans le PLH de Nîmes Métropole 2019-2024 (prorogé jusqu'en 2026), qui traduit la politique du SCoT sur ce point pour les territoires concernés.</p> <p>La justification de la compatibilité avec le PLH assurera donc la compatibilité avec le SCoT pour cet objectif, le choix du PLU ayant été de prolonger les dynamiques prévues par le PLH pour toute la période SCoT, et pour la période d'application du PLU (le PLU devant ensuite être remis en compatibilité si nécessaire).</p> <p>Cette approche semble la plus rationnelle au regard de la multiplication des temporalités pour chaque document, et des diverses révisions en cours.</p> <p>Voir justification du PLH sur ce point qui démontre la compatibilité du PLU par rapport à cet objectif.</p>

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
<p>B.2. Faire évoluer l'armature territoriale du SCoT 1 pour l'adapter aux dynamiques observées</p>	<p>Le projet de PLU respecte l'armature territoriale du SCoT, dans laquelle Gajan est un village (soit le niveau le plus bas de l'armature), ce qui est notamment traduit par le diagnostic territorial puis les choix réalisés en conséquence.</p> <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ce point.</p>
<p>B.3. Favoriser une politique d'implantation d'équipements au plus près des habitants</p>	<p>Le PLU révisé traduit une politique d'équipement cohérente avec ses besoins et son positionnement dans l'armature territoriale, cette ambition ayant aussi vocation à limiter certains déplacements. Cela est traduit dans l'orientation 2 du PADD « Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement villageois », et notamment dans l'objectif « Conforter le niveau d'équipements et valoriser les espaces publics de la commune ». La cartographie du PADD spatialise une bonne partie de ces éléments.</p> <p>Par rapport aux prescriptions du DOO, <u>concernant les prescriptions générales</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU prévoit une consommation d'espaces pour des équipements publics en lien avec des projets très précis correspondant à son niveau d'armature. Ces éléments ont été présentés dans le cadre de la concertation et son compatible avec les volumes prévus à l'échelle du SCoT qui ne sont pas répartis par commune mais par niveau d'équipement (voir ci-après) ; - Le projet d'équipements sur la commune est réalisé dans l'enveloppe urbaine et deux extensions sur les quartiers périphériques. Cela est souvent traduit par des zones spécifiques Uep / Uep1 voir la mise en place d'emplacement réservé. Néanmoins le projet communal nécessite la création d'un équipement public sportif (Uep2) et d'un espace public à la Candoule (Uep+ER), ce qui est traduit par deux légères extensions en continuité de l'urbanisation. L'esprit du SCoT semble ici totalement respecté ; - L'objectif de la collectivité est de maintenir et renforcer les équipements existants sur les terrains déjà dédiés à ces équipements ou terrains connexes, ce qui permet de profiter du maillage existant. Une des ambitions de la commune en matière de mobilités est d'ailleurs de renforcer le maillage entre ces équipements, le centre village et les quartiers périphériques. Le maillage est déjà satisfaisant ; - Le PLU classe les équipements existants majoritairement dans des zones Uep qui laissent toutes capacités à mutualiser les fonctions d'intérêt collectif et services publics. Quand ce n'est pas le cas, les équipements sont autorisés partout dans les zones U ce qui permet d'envisager encore d'autres mutualisations. Le cimetière existant, le futur équipement sportif (city stade) et les équipements concernés par des emplacements réservés (Espace public, stationnement/équipement public...) sont vraiment « fléchés » dans leur fonction ; - Un emplacement réservé pour la création d'un parking, chemin du Gajanet, doit permettre de répondre aux besoins des équipements publics et répondre aux besoins du village. Le

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<p>parking de l'école est déjà mutualisé et plus généralement aucun parking de la commune n'est réellement destiné à une fonction plus qu'une autre.</p> <p><u>Concernant les équipements d'intérêt territorial et de bassin de proximité</u>, la commune n'est pas concernée par ce type de projet et les enveloppes foncières dédiées ;</p> <p><u>Concernant les équipements d'intérêt communal ou de quartier</u>, la commune s'appuie sur une partie de son potentiel de densification que pour la création de parking ou d'espaces verts. Deux extensions sont prévues pour le city stade et pour un espace public à la Candoule. Ces projets en extension viennent participer des 110 ha prévus à l'échelle du SCoT, à hauteur d'environ 0,31 ha. La commune avait généré une consommation d'espaces de 0,42 pour des équipements (STEU) depuis l'approbation du SCoT (sur un total de 80 communes dans le SCoT, dont 49 villes et villages et 12 villes et villages desservis). Cette utilisation du foncier semble donc totalement respectueuse des équilibres du SCoT alors que les pôles structurants peuvent bénéficier d'une consommation d'espaces pour d'autres types d'équipements, et que le potentiel en renouvellement urbain ou en mixité fonctionnelle y est souvent bien plus important.</p> <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>
<p>B.4. Changer les modes de construction sur le territoire pour favoriser des projets d'excellence urbaine</p>	<p>Cette ambition est traduite dans le PADD du PLU révisé dans l'orientation 1 et l'objectif 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 », notamment à travers l'action de « Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins du plus grand nombre, en s'intégrant dans les objectifs des documents de rang supérieur (et notamment le PLH). ». L'orientation 2 traduit également cette ambition avec l'objectif « 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 » et notamment l'action « Garantir au sein des opérations urbaines futures, notamment pour le logement, une densité de construction cohérente avec cette démarche d'économie du foncier, et respectueuse de la compatibilité avec les documents de rang supérieur. » .</p> <p>Par rapport aux prescriptions du DOO :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La justification de la compatibilité avec le PLH, qui intègre le SCoT sera réalisée dans la partie suivante ; - Le PLU ne prévoit pas d'extension urbaine hormis pour les équipements publics (0,31 ha) et l'intégration des autorisations d'urbanisme en cours (0,42 ha). Deux fonciers structurants (plus de 2 500 m²) en densification font l'objet d'OAP sectorielles, qui intègre les objectifs susmentionnés et donc une réelle ambition de qualité, notamment dans la diversification des typologies d'habitat à l'échelle du territoire. Les lisières naturelles y sont traitées. Aucun projet de renouvellement urbain n'est particulièrement ciblé sur la commune. L'OAP sectorielle n°2 permet sur son secteur n°2 du renouvellement urbain.

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
<p>B.5. Des cœurs de ville à protéger, revaloriser, repeupler, réactiver...</p>	<p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p> <p><u>Concernant la résorption des situations d'habitat dégradé et indigne et de redynamisation des cœurs de village :</u> Le diagnostic territorial n'identifie pas ce type de situation sur la commune, avec en sus un taux de vacance au plus bas (2,65 % de plus de 2 ans selon les données LOVAC), y compris en centre village. La problématique est donc finalement inverse, avec un territoire qui ne présente aucun potentiel particulier dans le parc de logement existant, ce qui est bien pris en compte par le PADD.</p> <p><u>Concernant le réinvestissement des secteurs prioritaires :</u> Aucun secteur de ce type n'est identifié sur la commune par le SCoT. Le diagnostic territorial le confirme.</p> <p>Il n'y a donc pas d'enjeu de compatibilité avec le SCoT sur ces points.</p>
<p>B.6. Une limitation de la consommation foncière par mobilisation des ressources des tissus urbains existants et des projets d'extension économes en espace</p>	<p>Le PADD du PLU révisé fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces comme cela est prévu par la loi, dans son orientation 2, et l'objectif « 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 ». Ces éléments prennent en compte les coups partis d'urbanisation réalisés depuis l'approbation du SCoT (près de 6 ans), et qui de fait limitent les capacités de la commune dans sa réponse aux objectifs fixés. Ils s'appuient également sur la traduction réalisée dans le PLH.</p> <p>Par rapport aux prescriptions du DOO, <u>concernant les prescriptions générales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'EIE traduit les enveloppes urbaines finement sur la base de la carte « Accompagner le développement urbain du territoire », avec une mise à jour sur la base de l'état existant. Ce travail fait bien la différence entre l'enveloppe initiale au moment de l'approbation du SCoT et l'enveloppe actuelle, afin de pouvoir identifier les extensions de l'urbanisation réalisées sur la période d'application du SCoT. Il identifie aussi les autorisations d'urbanisme en cours et qui ne peuvent plus être maîtrisées, ce qui va générer des impondérables pour le projet ; - L'EIE réalise bien une étude de densification, sur l'ensemble des facteurs prévus par la loi. Cela intègre le fait que des potentiels de densification de l'enveloppe actuelle pourraient être des extensions par rapport à l'enveloppe du SCoT ; - Le projet respecte les objectifs de consommation foncière du SCoT, ce qui est démontré ci-après, en prenant néanmoins en compte les coups partis d'urbanisation qui ne peuvent par nature plus être maîtrisés ; - Les seules extensions urbaines pour de l'habitat correspondent aux deux autorisations d'urbanisme accordées (0,42 ha) que la commune ne peut plus gérer. Aucune autre extension de l'urbanisation à dominante d'habitat n'est prévue sur le territoire (les autres extensions étant liées à des équipements publics qui ne sont pas concernés par cette prescription). <p><u>Concernant la définition des enveloppes urbaines :</u> Celles-ci ont été définies dans l'EIE selon la méthode proposée. Elles ont été renforcées prioritairement avant de prévoir toute extension urbaine (dans le cas</p>

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<p>d'espèce, les légères extensions en zone Ub étaient un impondérable du fait des autorisations en cours de validité). Cela a d'ailleurs conduit à le proposer aucune autre extension de l'urbanisation sur la commune pour les projets à dominante d'habitat.</p> <p>Il n'y a pas d'enveloppe urbaine secondaire sur le territoire.</p> <p><u>Concernant la valorisation du potentiel du tissu urbain en incitant au renforcement urbain des espaces urbains existants :</u> La répartition prévue par le SCoT (45 % de renouvellement urbain sur Nîmes Métropole – ceci incluant en réalité tout le potentiel de densification) est pondérée par le PLH qui prévoit plutôt un chiffre de 37,5 %. Le projet de PLU prévoit pour sa part une répartition de l'ordre de 85/15 entre la production de logement dans l'enveloppe urbaine et en extension, cela prenant en compte les coups partis d'urbanisation générés par les autorisations en cours de validité. Cela équilibre la production passée avec notamment le lotissement de la Candoule en extension de l'urbanisation (un peu plus de 3,5 ha) pour une consommation d'espaces et une production de logement dans l'enveloppe urbaine très limitée (moins de 0,5 ha). Le projet de PLU s'inscrit principalement dans l'enveloppe urbaine avec une production de logement en densification au sein des tènements structurants concernés par des OAP.</p> <p><u>Concernant la définition des niveaux de densités urbaines :</u> Les choix réalisés sont justifiés en détail dans la partie 5 du présent rapport de présentation « Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux et communautaires ».</p> <p><u>Concernant la maîtrise des extensions urbaines au travers d'objectifs de consommation maximale :</u> Les choix réalisés sont justifiés en détail dans la partie 5 du présent rapport de présentation « Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux et communautaires ».</p> <p><u>Concernant le fait d'orienter les extensions urbaines :</u> Comme expliqué précédemment, les seules extensions sont prévues en continuité de l'enveloppe urbaine principale, et sont en sus l'objet d'autorisations d'urbanisme accordées et ne pouvaient de toute façon pas être retirées.</p> <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points, avec néanmoins une situation subie sur la consommation d'espaces qui permet simplement de se rapprocher au mieux de l'objectif fixé, à échéance SCoT, tout en étant beaucoup plus vertueux sur la période PLU.</p>
<p>B.7. Diversifier l'offre en logements sur le territoire</p>	<p>Cette ambition est traduite dans le PADD du PLU révisé dans l'orientation 1 et l'objectif « 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 » et l'action « Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins du plus grand nombre, en s'intégrant dans les objectifs des documents de rang supérieur (et notamment le PLH). »</p> <p>Par rapport aux prescriptions du DOO, et <u>concernant l'accompagnement de la production de logements locatifs sociaux :</u></p>

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<p>Le PLH traduit bien les objectifs par commune sur sa période d'application. La compatibilité avec le PLH est démontrée dans la partie suivante et justifiera de la compatibilité avec le SCoT sur ce point. Les prescriptions sont globalement très générales et bien traduites par ce PLH, la rédaction du SCoT ayant justement pour but de laisser cette répartition à ce document.</p> <p><u>Concernant la diversification de l'offre de logement pour favoriser les parcours résidentiels</u> : Là encore les objectifs sont pleinement traduits par le PLH. Le PLU met bien en place des OAP sur les fonciers qui le nécessitent, et mène une politique en faveur des déplacements alternatifs à la voiture, notamment l'intermodalité en lien avec le PEM de Fons, ce qui est cohérent avec le SCoT (à partir du moment où le PLH impose bien la création de logements sociaux sur la commune qui pour le coup ne dispose d'aucune des modes de transport cités) ;</p> <p><u>Concernant les besoins et attentes de publics spécifiques</u> : La commune n'est clairement pas ciblée pour les logements étudiants ou pour l'accueil des gens du voyage. Pour les seniors, la commune n'est pas particulièrement propice à l'accueil de structures dédiées, avec un tissu de commerces et services de proximité quasi inexistant, même si le PLU fondamentalement ne s'oppose pas à la création de résidences dédiées en zone U. Le PLU vise par contre à la création de petits logements, notamment par le biais de l'OAP n°1, qui pourraient répondre aux besoins spécifiques de ces populations lorsqu'elles ne sont pas encore en perte d'autonomie, mais que l'entretien du jardin devient trop compliqué, ou en situation de veuvage ... Cela permet d'ailleurs pourquoi pas de libérer de grands logements pour des familles tout en maintenant cette mixité intergénérationnelle.</p> <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points, ce qui sera en partie démontré à travers la compatibilité avec le PLH (partie suivante).</p>
C. Un territoire actif à dynamiser	
<p>C.1. Bâtir une stratégie économique à 2030</p>	<p>La commune de Gajan est exclue de cette logique de structuration de l'offre industrielle et artisanale.</p> <p>Elle est seulement ciblée par une interdiction de développer une ZAE sur son territoire, ce qui plus généralement aucune disponibilité foncière offerte par le SCoT pour développer une offre de ce type générant de la consommation d'espaces ou une extension de l'urbanisation.</p> <p>Dans ce contexte, le PADD (objectif « Continuer à faciliter l'installation ou le développement d'activités économiques sur le territoire ») prévoit donc son développement économique uniquement en mixité fonctionnelle dans le tissu existant (le règlement traduisant cette volonté) et en confortant certaines activités économiques légèrement excentrées et spécifiques ce qui est traduit par une zone Ue dédiées et un STECAL. Il en sera de même pour l'offre commerciale (voir ci-après).</p> <p>Aucune extension de l'urbanisation à vocation économique et aucune création de ZAE n'est prévue.</p> <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
<p>C.2. Avoir une stratégie commerciale conforme aux grands principes du PADD et aux enjeux identifiés dans le DAAC</p>	<p>Sur ce volet également, la commune est exclue des logiques structurantes pour n'être concernée que par des contraintes de développement liées justement à cette absence de rôle structurant.</p> <p>Elle est ainsi dans les « autres niveaux de polarités », dont les prescriptions sont essentiellement semblables à du diagnostic, et s'appuient ensuite vers renvoi vers le DAAC qui sera l'objet d'une justification spécifique ci-après.</p> <p>La compatibilité sera démontrée à travers la justification du DAAC.</p>
<p>C.3. Mettre en place une véritable stratégie de développement touristique</p>	<p>La commune est là encore très largement exclue de la réflexion stratégique.</p> <p>Elle se positionne simplement dans la continuité des logiques de mobilités (dont la vocation touristique pour la commune est très limitée mais qui participe d'un maillage global favorable à la découverte du territoire), et sur l'objectif « Ne pas poser de freins au développement d'une offre touristique sur la commune, notamment en matière d'hébergement » qui n'est l'objet d'aucune prescription mais qui évoque l'offre de village, à laquelle la commune ne ferme pas la porte, en valorisant à travers son PADD un positionnement intéressant entre Nîmes et les Cévennes, ce qui permet d'envisager une offre de proximité (gîtes, maisons d'hôtes, ...) ce que le règlement permet dans les zones Ua et Ub. Cette offre même limitée permet de créer de l'emploi de proximité, pourquoi pas d'accompagner une offre de restauration, de valoriser les produits locaux ...</p> <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>
<p>C.4. Avoir une armature économique adossée à l'armature urbaine</p>	<p><i>La commune n'est pas concernée par ces orientations.</i></p>
<p>C.5. Fixer les conditions d'aménagement des zones d'activités économiques</p>	
<p>C.6. Développer le numérique et les usages du digital</p>	<p>Le PADD du PLU révisé traduit cet objectif avec l'action « Soutenir le développement des technologies du numérique dans le cadre des politiques menées à l'échelle supra-communale », qui d'ailleurs traduit bien la position de la commune avec un territoire entièrement desservi par la fibre, et qui est donc dans l'attente des objectifs de développement futur.</p> <p>Par rapport aux prescriptions du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'enveloppe urbaine est quasiment à 100% desservie par le haut débit (fibre en l'occurrence) et il n'y a pas de zone d'activité sur la commune ; - Les réseaux numériques sont bien présents au sein de la zone Ub1 qui sera équipée en conséquence dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble prévue. C'est également le cas pour l'OAP sectorielle n°2 ;

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<ul style="list-style-type: none"> - Il n'y a pas de création de nouvelle polarité économique sur la commune ; - Le PLU n'a pas de capacité à gérer la communication liée aux transports en commun ; - A son échelle la commune pourra participer de l'accès au numérique notamment sur la base des équipements existants (en mairie par exemple). Cela est plus une question de politiques publiques. <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>
D. Un territoire en réseaux à relier	
<p>D.1. Vers le développement d'une offre en transports en commun performante</p>	<p>Le PADD du PLU révisé met en avant cette ambition pour la commune à travers notamment des logiques intermodales qui recourent les orientations suivantes du SCoT. Cela est notamment développé à travers l'orientation 2 « Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement villageois » et l'objectif « 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 ». Cette ambition à des conséquences transversales qui ont déjà été évoquées précédemment.</p> <p>Par rapport aux prescriptions du DOO, et <u>concernant la consolidation des infrastructures de transports permettant de connecter rapidement le Sud Gard au reste du territoire national voire international</u> : La commune n'est concernée directement par aucun de ces projets structurants, mais pourra profiter de la politique générale en faveur du rail notamment en lien avec les PEM existants à proximité à commencer par celui de Fons. Le PDM est en cours de réalisation.</p> <p><u>Concernant la consolidation de l'étoile ferroviaire du territoire, comme colonne vertébrale de la mobilité Sud Gard</u> : Là encore la commune n'est pas directement concernée sur son territoire malgré le passage de la ligne de chemin de fer. L'enjeu reste la connexion avec le/les PEM, mais cette prescription indique surtout que la commune est moins prioritaire pour le développement que des communes comme Fons ou Saint-Geniès qui accueillent une gare et un PEM (ce qui est techniquement déjà traduit dans le PLH pour le développement démographique / logements, la commune n'ayant de toute façon aucune capacité de développement économique spécifique).</p> <p><u>Concernant les offres complémentaires en termes de transport public performant pour les territoires non desservis par le fer</u> : La commune pourrait être plus concernée sur ce point mais aucune des prescriptions ne cible réellement le territoire. La collectivité cible clairement sa volonté de s'intégrer aux politiques intercommunales dans le PADD et le PLU ne présente pas globalement de facteur bloquant à d'éventuels aménagements en lien avec le bus, que ce soit en zone U, ou même A ou N aux abords des voies.</p> <p><u>Concernant la structuration de l'offre de desserte locale en transport public à l'échelle de chaque bassin</u> : Ces prescriptions restent d'ordre général et ne sont pas directement des prérogatives de la commune qui comme expliqué ci-dessus affirme sa volonté de s'intégrer aux politiques intercommunales dans le PADD et dont le règlement et les OAP ne présentent pas globalement de facteur bloquant à</p>

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<p>d'éventuels aménagements en lien avec le développement des transports publics.</p> <p><u>Concernant le développement des interfaces multimodales pour favoriser l'interconnexion des modes de déplacements</u> : La commune est proche de Fons, gare de niveau 4 qui accueille également un PEM. La politique communale vise clairement à une amélioration de l'intermodalité, dans le cadre des politiques de transports en commun évoquées ci-dessus ou par les modes doux. Une liaison douce sécurisée vers Fons (ce qui répondrait aux besoins liés au PEM mais aussi au collège) est planifiée dans les documents de rang supérieur, ceci étant pris en compte dans le PADD, et traduit par exemple dans l'OAP sectorielle n°2. Ce maillage, en l'état d'avancement, ne nécessite pas la mise en place d'emplacements réservés et pourra être traduit sur la base des équipements existants (la commune souhaitant conforter son maillage interne), sur des aménagements utilisant les emprises publiques, ou par des acquisitions à l'amiable etc. (un PLU peut aussi toujours être complété dans le temps). Cette liaison avec Fons est la priorité.</p> <p><u>Concernant le développement du covoiturage</u> : Aucun besoin n'a été particulièrement identifié au niveau communal dans les différents schémas ou par les élus. Pour les besoins internes à la commune, cela peut facilement être géré par les personnes entre elles, et les futurs parkings publics proches de la mairie pourront pourquoi pas faciliter les choses pour les habitants du centre village.</p> <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>
<p>D.2. Compléter le réseau viaire pour faciliter les déplacements et limiter les saturations</p>	<p>Le PADD du PLU révisé n'omet pas la place de la voiture sur le territoire, mais les enjeux à l'échelle de Gajan restent de niveau très local, ce que traduit d'ailleurs le SCoT. Cela est traduit dans le même objectif que ci-dessus.</p> <p>Par rapport aux prescriptions du DOO, <u>concernant la hiérarchisation et le complément de l'offre viaire sur le territoire pour fluidifier le trafic vers les espaces de rabattement</u> : La commune ne gère pas directement ce type de réseaux et le développement associé, ni n'est concernée par des projets de ce type, ou des niveaux de voiries tels qu'évoqués. Cela n'empêche pas le PLU d'avoir pris en compte les éventuels besoins d'entretien voire de renforcement des réseaux routiers et notamment des voiries départementales, et ce dans l'ensemble des zones. Les marges de recul majorées le long de ces voiries sont aussi une assurance pour l'avenir en cas de besoins complémentaires d'aménagements, au-delà des enjeux de sécurité immédiats.</p> <p><u>Concernant l'adaptation du stationnement en fonction du contexte local</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement de PLU traduit des obligations de réalisation de place de stationnement adaptée aux enjeux et au contexte urbain, à la fois par zone et destination ou sous-destination de construction. Les enjeux concernent essentiellement les zones urbaines en l'absence de site touristique important en zone A ou N, et globalement aucun constat de stationnement sauvage autre que sporadique dans ces espaces. Cela concerne également le parking du foyer communal « La Davalade » en zone Nep. Les projets de création de parkings publics à chemin du Gajanet et rue des écoles doivent

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<p>permettre par ailleurs de répondre aux besoins des constructions, tout en libérant les abords de voie ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune n'est pas concernée par de grands équipements de transport ou un secteur charnière ; - La commune n'est pas concernée par des transports collectifs qui permettraient d'envisager des règles adaptées de création de places de stationnement (à la baisse notamment) ; - Les stationnements publics existants et projetés sont par nature mutualisés sur la commune. Le nombre de places de stationnement est abaissé pour les projets en mixité fonctionnelle, pour les activités économiques (disposition générale) ; - La commune n'accueille pas de site touristique d'ampleur ; - Le PADD précise la réflexion de la commune au sujet de la mise en place de bornes électriques, dont le besoin devra être étudié. Le règlement rappelle aussi les obligations légales en matière d'électrification des places de stationnement dans les projets d'ensemble ; - Le règlement impose que les aires de stationnement extérieures et non couvertes soient perméables. La végétalisation de ces parkings est un objectif ; - Les obligations légales édictées par le CCH constituent le minimum de place à réaliser pour les cycles dans le cadre du PLU ce qui celui-ci rappelle et édicte comme règle. - Le PADD rappelle bien la volonté communale d'étoffer son offre de stationnement vélos, notamment proche des équipements publics, ce qui constitue une politique publique que le PLU ne bloque pas. - Les parkings publics pourront prévoir, notamment pour une totale optimisation, des places pour les 2 roues motorisés. <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>
<p>D.3. Accompagner et valoriser l'offre portuaire maritime et fluviale du territoire</p>	<p><i>La commune n'est pas concernée par cette orientation.</i></p>
<p>D.4. Promouvoir et faciliter les modes de déplacements alternatifs au sein des bassins</p>	<p>Le développement de ces modes de déplacements est également mis en avant dans ce même objectif du PADD, sur les mobilités.</p> <p>Cette volonté communale et la traduction dans le PLU est déjà largement développée dans les parties précédentes, notamment dans une logique intermodale avec le PEM de Saint-Geniès.</p> <p>Par rapport aux prescriptions du DOO :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune prévoit dans son PADD ce confortement du maillage piéton permettant de relier tous les équipements publics existants, le centre village, et les quartiers périphériques. Cela doit se faire essentiellement sur le domaine public ;

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<ul style="list-style-type: none"> - Cette démarche inclut les franges urbaines, et les entrées de ville, notamment avec l'OAP sectorielle n°1 (zone Ub1) ; - La commune souhaite étoffer son maillage doux et le projet n'a pas vocation à réduire les capacités actuelles dans l'enveloppe urbaine ; - Le projet d'aménagement du territoire au sens large considère la place du piéton dans la commune, ce qui est pris en compte au niveau de l'OAP sectorielle n°1 notamment, qui impose la réalisation de cheminements doux ; - Le PLU n'a pas capacité, hors projet spécifique, de qualifier l'aménagement des carrefours, ce qui ne constitue pas d'ailleurs un enjeu majeur sur la commune ; - Cette volonté de relier de manière continue les modes doux du territoire est déjà développée ci-dessous. Elle est au cœur du projet ; - Cette orientation n'est pas cohérente avec l'échelle du territoire qui n'a d'ailleurs pas vocation à composer de nouvelles polarités ou centralités ; - Il n'y a pas à proprement de projet urbain sur la commune mais les stationnements vélos doivent être couverts et sécurisés dans le cadre du respect du CCH, ce que le PLU rappelle. <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>
<p>D.5. Mettre en place les conditions nécessaires à une nouvelle pratique du territoire</p>	<p><i>La commune n'est pas concernée par cette orientation.</i></p>
<p>Les orientations par bassin : orientations spécifiques sur la plaine de la Gardonnenque</p>	
<p>Faciliter la traduction localement des actions orientées par bassin versant</p>	<p>Les prescriptions concernant le volet A « Un territoire de ressources à préserver et valoriser » et notamment les points A5, A6 et A7, sont largement issues de logiques défendues par le SAGE Gardons (on y retrouve le vocabulaire précis de ce document).</p> <p>Le territoire est peu concerné par les prescriptions du SAGE.</p> <p>L'intégration des enjeux liés à l'eau et aux milieux associés est largement détaillée dans les justifications de ces 3 points, et les outils mis en œuvre également.</p> <p>Cela va au-delà de « considérer » les orientations du SAGE, mais correspond bien à une compatibilité avec le document à travers le SCoT qui est intégrateur du SAGE.</p> <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points (et de fait avec le SAGE).</p>
<p>Activer et préserver la sensibilité agricole locale du bassin</p>	<p>Les prescriptions associées à ce thème rejoignent là aussi le volet A du DOO, et notamment les points A3 et A4, en lien avec le paysage et l'agriculture.</p>

Objectif du DOO du SCoT	Traduction dans le PLU
	<p>L'intégration de ces enjeux est largement détaillée dans ces deux points, depuis le PADD jusqu'aux outils mis en œuvre et qui sont nombreux.</p> <p>Ainsi il est largement démontré dans les justifications de ces parties que le projet de PLU respecte la silhouette du village, et stoppe l'étalement dans la plaine (les extensions limitées n'impactent pas la silhouette villageoise).</p> <p>Par ailleurs le projet de territoire préserve largement les terres agricoles par des zones Ap. 2 capitelles sont protégées par une prescription spécifique mais elles sont en zone boisée et donc en zone N. Les règles de clôtures prennent spécifiquement en compte les murets en pierre sèche par exemple.</p> <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>
<p>Révéler le paysage emblématique du bassin</p>	<p>Ces dispositions sont extrêmement précises et ne concernent pas forcément toutes les communes. Le PLU n'est pas toujours le bon outil pour les traduire</p> <p>Ainsi, par rapport aux prescriptions du DOO :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU ne gère pas les panneaux (RLP) et n'a pas vocation à qualifier les glissières, bas-côtés et qualité des ronds-points ; - Cet enjeu est limité sur la commune, qui prend néanmoins en compte des marges de recul majorées par rapport aux routes départementales (pour des raisons essentiellement de sécurité). L'enjeu concerne plus la qualification de la traversée du village et notamment la place de la voiture, que le PLU prend bien en compte ; - La question de la silhouette est une redite de la prescription précédente notamment, bien intégrée par le PLU. <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ces points.</p>
<p>Préparer le bassin au regard des enjeux climatiques et environnementaux à venir</p>	<p>Ce point est déjà largement évoqué en A9 notamment, quasiment dans les mêmes termes. La compatibilité du PLU avec cette prescription y est déjà largement démontrée.</p> <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ce point.</p>
<p>Préparer le bassin à l'accueil de nouveaux résidents</p>	<p>La question des équipements publics est aussi largement évoquée en B3 notamment. La politique communale à ce sujet y est largement mise en avant et totalement compatible avec cette prescription du SCoT.</p> <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ce point.</p>

1.2. Compatibilité du PLU avec le DAAC

Objectif du DAAC du SCoT	Traduction dans le PLU
A. Une armature commerciale à l'horizon 2030	
<p>Concernant les communes sans offre (Gajan), le SCoT ne fait qu'une seule prescription : ne pas développer</p>	<p>En complément de la justification du point C2, sur la base duquel la commune n'a proposé aucune zone commerciale dédiée, mais uniquement travaillé</p>

Objectif du DAAC du SCoT	Traduction dans le PLU
<p>d'offre commerciale en périphérie ou entrée de ville ou village en format supérieur à 300 m².</p>	<p>dans une logique de mixité fonctionnelle, avec l'habitat majoritairement. Le PLU assure sur les zones Ub et Ub1, qui peuvent être considérées comme périphériques et en entrée de ville, une surface de vente de moins de 300 m².</p> <p>Le PLU est donc totalement compatible avec le SCoT sur ce point, et plus généralement avec la politique commerciale.</p>

2. COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE NIMES METROPOLE 2019-2024 (PROROGÉ JUSQU'EN 2026)

Pour rappel, le PLU de Gajan doit être compatible avec le PLH de Nîmes Métropole.

Celui-ci est composé de 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.

2.1. Les objectifs du PLH de Nîmes Métropole

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. »

Les objectifs en termes **de production de logements** sont de 4 logements par an pour 25 logements sur la période 2019-2024 et la mobilisation de 1,1 ha dont 0,6 ha en extension.

Il fixe également une **production de logements sociaux** : de 1,6 par an pour la commune et une production de 10 sur la période 2019-2024. Cette production est corrélée à un pourcentage de **30 % de logements sociaux neufs dans les villages** de moins de 1 500 habitants.

En plus de ces objectifs de production de logements, il fixe également des objectifs de diversification des formes urbaines avec :

- 40 % de logement individuel ;
- 40 % de logement intermédiaire ;
- 20 % de logement collectif.

Enfin il identifie deux projets à réaliser sur le territoire :

- Le premier au sud-ouest pour la réalisation de 69 logements dont 15 logements sociaux ;
- Le second au nord-ouest du centre ancien pour la réalisation de 5 logements.

Nb : Ces objectifs de réalisation de projets sont donc nettement supérieurs à l'objectif fixé précédemment ce qui forcément pose des problématiques de compatibilité.

2.2. Élément de justification du PLU révisé avec les objectifs du PLH

2.2.1. Production de logements et croissance démographique associée

Le PLH prévoit donc en moyenne 4 logements par an, soit 25 logements sur la période 2019-2024. En cohérence avec cette trajectoire, la première orientation du PADD (objectif 1) reprend une action en termes de production de logements : « *Produire ou remettre sur le marché pour cela environ 3 à 4 logements par an en moyenne, soit une quarantaine de logements sur 12 ans* ».

Ces actions du PADD traduisent un besoin global de 36 à 48 logements sur la période d'application du PLU (2025-2037), soit 12 ans.

En maintenant le rythme annuel prévu par le PLH (4 logements/an), l'objectif de production de logements sera de 48 logements, ce qui confirme la **compatibilité du PLU avec les objectifs quantitatifs du PLH** (bien que sur la période purement concernée par le PLH l'objectif soit largement dépassé avec notamment la réalisation du lotissement de la Candoule).

Par ailleurs, le PADD fixe son objectif de croissance démographique dans l'action « *Établir un projet de territoire à même d'accueillir une croissance annuelle moyenne de la population de l'ordre de 0,7 % sur les 12 prochaines années, légèrement en dessous des derniers objectifs du PLH mais s'inscrivant dans la logique du SRADDET Occitanie* ».

La révision générale du PLU s'inscrit **pleinement dans la trajectoire de développement démographique maîtrisée** souhaitée par le PLH (croissance de 0,8%/an pour Gajan), le respect de cet objectif étant largement justifié par ailleurs (Chapitre 14 notamment).

Le PLU est compatible avec la production de logements fixée par le PLH, et la croissance démographique prévue, le choix ayant été fait de prolonger les objectifs du PLH sur l'ensemble de la période SCoT, puis au-delà, en l'absence de document plus précis en l'état. Cette méthode permet d'assurer une compatibilité avec le SCoT puisque le PLH devait par nature être compatible avec le SCoT.

2.2.2. Consommation d'espaces

Le PLH prévoit un peu plus de 0,1 ha de consommation d'espaces en extension par an, soit 1,3 ha projeté sur 12 ans (purement théoriques, le PLH n'étant pas sur cette période).

Les choix réalisés sont justifiés en détail dans la partie 5 du présent rapport de présentation « *Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux et communautaires* ».

Si sur la période pure du PLH ces objectifs sont dépassés (mais le PLH arrive en fin de vie et une bonne partie de la consommation répond au lotissement de la Candoule qui était aussi prévu au SCoT dans une forme d'incohérence interne), le projet de PLU est extrêmement vertueux pour sa part à horizon 2037, avec une consommation annuelle très en deçà de ce que prévoyait le PLH.

Le PLU est ainsi compatible avec le PLH sur ce point.

2.2.3. Production de logements sociaux

En termes de diversification de l'offre de logement, le PADD reprend dans la première orientation du PADD, l'objectif 1 reprend une action « *Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins du plus grand nombre, en s'intégrant dans les objectifs des documents de rang supérieur (et notamment le PLH).* ».

Le PLH prévoit une production de 1,6 logement social par an, soit environ 10 sur la période 2019-2024, ainsi qu'un objectif de **30 % de logements sociaux dans les opérations neuves** pour les communes de moins de 1 500 habitants.

Le PLU prend en compte ces exigences avec la mise en place sur les secteurs structurants :

- D'une **servitude de mixité sociale à 30 %** sur un terrain structurant classé en zone Ub1, faisant l'objet d'une OAP ;
- D'une **servitude équivalente en zone Ub** sur un terrain de plus de 2 500 m² faisant l'objet d'une OAP.

Le fait d'imposer une mixité sociale sur les autres fonciers de moins de 2500 m², ou de majorer la mixité sur les fonciers structurants, qui restent tout de même de taille modeste, n'aurait que pour effet de bloquer la faisabilité des opérations, ce qui éloignerait la commune de ses objectifs.

Ces dispositifs assurent la faisabilité de la part de logements sociaux neufs attendus (30 %) sur les projets structurants, ce qui équivaut à :

- 6 à 8 logements sociaux sur l'OAP sectorielle n°1 ;
- 2 à 3 logements sociaux sur l'OAP sectorielle n°2.

De plus, les 15 logements sociaux du lotissement de Candoule ont été réalisés en début d'année 2025.

Le PLU est ainsi compatible avec le PLH sur ce point.

2.2.4. **Diversification de l'offre de logements**

En termes de diversification des formes urbaines, le PADD toujours dans l'objectif précédemment cité, prévoit de « Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins du plus grand nombre, en s'intégrant dans les objectifs des documents de rang supérieur (et notamment le PLH). ». Cela se traduit par plusieurs critères :

- Typologie (logements de petite taille, habitat alternatif à la maison individuelle) ;
- Statut (locatif social, accession aidée) ;
- Profils des ménages (familles monoparentales, seniors, célibataires) ;
- Mixité générationnelle.

Ces orientations s'inscrivent pleinement dans les objectifs transversaux du PLH, qui visent à favoriser les parcours résidentiels, répondre aux besoins spécifiques des ménages et assurer une offre variée sur l'ensemble du territoire.

2.2.5. **Diversification des formes urbaines**

Le PLH vise une diversification des formes urbaines avec :

- 40 % de logement individuel ;
- 40 % de logement intermédiaire ;
- 20 % de logement collectif.

Le PLU décline ces objectifs à travers les OAP sectorielles qui proposent des mixités des formes en cohérence avec les besoins identifiés sur la commune et en cohérence avec le PLH :

- L'OAP sectorielle n°1 prévoit un minimum de 30 % d'habitats collectifs et un maximum de 40 % d'habitats individuels. Le reliquat correspondra à de l'habitats intermédiaires/ mitoyens / jumelés ;
- L'OAP sectorielle n°2 prévoit un maximum de 40 % d'habitats individuels. Le reliquat correspondra à de l'habitats intermédiaires/ mitoyens / jumelés et/ ou de l'habitat collectif.

Ces 2 opérations, à travers les OAP fixées, doivent accueillir entre 28 et 36 logements, 22 à 26 logements sur l'OAP n°1, 6 à 10 logements sur l'OAP n°2.

Les logements individuels ne peuvent être réalisés que sur environ 40 % des OAP soit au maximum 11 à 14 logements. Le reste de logements correspond aux 2 autres catégories, soit

60 % des logements dont un minimum de 30 % de logements collectifs soit minimum 8 à 11 logements.

Cette mixité des formes urbaines permet donc **d'atteindre une diversification équilibrée à l'échelle de la commune**, et elle s'adapte **au contexte morphologique local tout en respectant les proportions du PLH**.

Le PLU est compatible avec les objectifs du PLH en termes de diversification des formes urbaines.

2.2.6. **Projet ciblé par le PLH**

Le premier projet ciblé par le PLH a déjà été réalisé sous la forme d'un lotissement « La Candoule ». L'ensemble des logements a été réalisé.

Le second projet de 5 logements ciblés par le PLH est en cours de réalisation. L'autorisation d'urbanisme accordée prévoit la création de 3 logements, ce qui est inférieur au projet du PLH. Les logements ne sont pas réalisés mais les travaux en cours. Ils participeront au projet du PLU révisé.

2.2.7. **Coups partis d'urbanisation et compatibilité**

Au moment de la révision générale du PLU, la période d'application initiale du PLH était terminée (2024), et le PLU approuvé au moment de la caducité 2026 de ce document.

Plusieurs coups partis d'urbanisation ont été réalisés sur cette période, et notamment le lotissement de La Candoule et plusieurs projets ponctuels.

Par ailleurs, la commune doit intégrer deux autorisations accordées en extension.

Plusieurs objectifs pour la période 2019/2024 et même 2019/2026 étaient ainsi déjà largement dépassés du fait de ces coups partis (voir diagnostic territorial).

La révision du PLU s'est donc positionnée sur un respect de la compatibilité en respectant les objectifs du PLH « projetés » sur sa période d'application, soit 12 ans à horizon 2037, le tout en limitant au maximum la consommation d'espaces en compatibilité avec le SCoT et en anticipant les objectifs du ZAN, soit le maximum qui pouvait être fait pour assurer cette compatibilité avec l'ensemble des documents.

Conclusion : Le PLU de Gajan traduit de manière opérationnelle les objectifs du PLH de Nîmes Métropole en termes de :

- Production annuelle et totale de logements ;
- Développement du logement social ;
- Diversité de l'offre résidentielle ;
- Équilibre des formes urbaines.

Il est donc compatible avec les orientations et les objectifs du PLH.

3. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) RHONE- MEDITERRANEE

Méthodologie : Les grands objectifs du SDAGE sont repris ci-dessous. Les justifications de la compatibilité du PLU avec ce document apparaissent **dans l'encart vert**.

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 découloignement 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

Le PLU participe à la non-dégradation des milieux aquatiques recherchée par le SDAGE [Orientations n°2 et n°6] en instaurant des prescriptions de protection des zones humides et des ripisylves. Une OAP « thématique » sur la « mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité » permet à échelle plus globale de préserver et à renforcer l'intérêt écologique des zones identifiées pour leurs enjeux de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. On notera par ailleurs que plus de 90 % de la commune est classée en zones naturelles ou agricoles, ce qui permet de préserver les milieux naturels, dont les milieux aquatiques.

Il prévoit un projet de développement en cohérence avec les capacités de la commune en matière d'assainissement et d'eau potable et analyse ces capacités [Orientations n°3 et n°7]. Ces éléments sont notamment justifiés dans le chapitre 21.

Il participe également à la cohérence entre l'aménagement du territoire et la gestion de l'eau [objectif 4], en règlementant la gestion des eaux pluviales.

Il prévoit des règles concernant la gestion des substances toxiques ou dangereuses [Orientation n°5].

Il prend en compte le risque inondation sur les secteurs où des risques sont présumés [Orientation n°8]. Le PLU s'appuie notamment sur le PPRI en ce qui concerne le risque de débordement de cours d'eau, mais également sur les études existantes en ce qui concerne les risques de ruissellement pluvial et d'érosion des berges. Le PPRI s'applique dans tous les cas en tant que servitude, et permet de geler la constructibilité des parcelles concernées par un risque important. Le PLU autorise également les aménagements visant à réduire à l'aléa.

Globalement, le PLU ne s'oppose pas à ces orientations fondamentales et de nombreuses actions inscrites dans le PADD et traduites dans les pièces opposables permettent de limiter les impacts des aménagements sur le climat [orientation n°1] et sur l'eau. Celles-ci sont notamment explicitées dans la partie précédente.

Enfin, le PLU ne s'oppose pas aux mesures territorialisées établies permettant le respect des objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Le PLU de Gajan est donc compatible avec le SDAGE Rhône Méditerranée.

4. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) RHONE- MEDITERRANEE

Méthodologie : Les grands objectifs du PGRI sont repris ci-dessous. Les justifications de la compatibilité du PLU avec ce document apparaissent dans l'encart vert.

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.

La majorité des zones urbaines ne sont pas concernées par des zones rouges ou bleues du PGRI.

Au sein du village, seules des zones destinées aux équipements publics (Uep2 et Nep à côté de la Davalade) sont entièrement situées en zone rouge du PGRI. Une légère bande au Nord de la zone Ub centrale et Ub1 est également touchée par les zones rouges et bleues du PGRI.

Sur le camp de la Vabre : 3 parcelles de la zone Ub sont en partie situées en zone rouge du PGRI le long de la D907. 3 fonds de parcelles de la zones Ub sont en partie situés en zone bleue du PGRI. La zone Ue le long de la D907 est en quasi-totalité située en zone bleue du PGRI.

Le PGRI est pris en compte dans le règlement du PLU et est une SUP annexée. Celui-ci est rappelé dans l'OAP n°1.

Le PLU ne s'oppose pas non plus aux objectifs et orientations fondamentales du plan de gestion des risques d'inondation, et intègre largement le risque inondation à son projet de territoire dès le stade PADD, que ce soit par le biais du PGRI, ou par les autres données connues (ruissellement ...).

Pour rappel, Gajan ne fait pas partie de territoires à risque : de ce fait, la commune n'est pas concernée par des objectifs et dispositions pour les territoires à risque d'inondation (TRI) (partie opposable aux stratégies locales).

Le PLU de Gajan est donc compatible avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée.

5. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE NIMES METROPOLE

Pour rappel, 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. Il s'est fixé 4 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 déclinées en 10 axes. La compatibilité du PLU avec le PCAET est justifiée ci-après axe par axe.

Axe du PCAET	Traduction dans le PLU
<p>Axe 1 : Des bâtiments résidentiels sobres et résilients</p>	<p>Le PADD traduit cette ambition notamment dans l'objectif « De manière transversale, prendre en compte les enjeux du changement climatique », et d'autres éléments transversaux.</p> <p>Le règlement écrit comprend un article relatif à la « conception bioclimatique des bâtiments ». Il reprend les principes d'architecture bioclimatique permettant une meilleure efficacité énergétique et thermique.</p> <p>Les OAP (qui encadrent la production de plus de 80 % des logements envisagés sur la commune pour les 12 prochaines années) intègrent également des prescriptions architecturales et environnementales compatibles avec les performances thermiques attendues, et notamment une prescription sur la conception bioclimatique des constructions.</p> <p>De plus, les constructions neuves devront respecter la RE2020, ce qui permet d'assurer une approche énergétique et environnementale de la construction déjà de très bonne qualité, ces normes devant se renforcer au fil des ans.</p> <p>Le PLU favorise une densification raisonnée et des formes urbaines compactes qui réduisent les besoins énergétiques.</p> <p>Les énergies renouvelables sont facilement mobilisables, dans le respect d'une intégration correcte à l'environnement.</p> <p>Le règlement permet la mobilisation de matériaux biosourcés, la mobilisation de toitures végétalisées ...</p> <p>La végétalisation du foncier est par ailleurs recherchée ce qui participe de cette résilience.</p>
<p>Axe 2 : Une mobilité décarbonée et accessible à tous</p>	<p>Le PADD traduit cette ambition notamment à travers l'objectif « 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 », mais aussi par des éléments plus transversaux comme le fait de créer de l'emploi sur la commune.</p> <p>L'ambition de la commune est de conforter le maillage pour les modes actifs à l'intérieur de la commune et notamment de la zone urbanisée, et de travailler à une logique intermodale avec le PEM de Fons, intégrant aussi le développement des transports collectifs.</p> <p>Le PLU révisé permet une mixité fonctionnelle dans les zones urbaines, permettant de mixer habitat et fonctions économiques ce qui pourrait permettre de créer plus d'emplois sur la commune, en cohérence avec le déploiement du numérique.</p> <p>Cette mixité permet ponctuellement de rapprocher l'emploi et de limiter les déplacements.</p>

Axe du PCAET	Traduction dans le PLU
	<p>La traduction réglementaire et les OAP permettent de limiter l'urbanisation diffuse et favorisent des formes urbaines compactes, réduisant les besoins en déplacements. La création de cheminements doux est prévue dans les OAP.</p>
<p>Axe 3 : Une production d'énergie renouvelable locale diversifiée et respectueuse de l'environnement</p>	<p>Le PADD traduit cette ambition notamment dans l'objectif « De manière transversale, prendre en compte les enjeux du changement climatique », et d'autres éléments transversaux.</p> <p>La réalisation de panneaux solaires est autorisée dans l'ensemble des zones et des typologies de construction. Ceux-ci restent néanmoins soumis à l'ABF dans le périmètre de 500 m autour du monument historique. En fonction des zones et des constructions, ceux-ci sont soit autorisés en toiture, au sol, voire en façade pour les bâtiments d'exploitation agricole. Les ombrières photovoltaïques peuvent être mobilisées.</p> <p>Le règlement écrit fixe des conditions d'intégration pour limiter les impacts paysagers (forme simple, intégration au plan de toit...).</p> <p>En zone agricole A, celles-ci étant très contenues en opposition à de vastes zones Ap préservant notamment les enjeux paysagers de la plaine agricole, l'agrivoltaïsme est autorisé. La méthanisation n'y est pas non plus interdite.</p> <p>De plus, l'article 40 de la loi APER est rappelé dans le règlement écrit.</p> <p>La commune ne prévoit pas de zone dédiée à un développement de parcs dédiés aux énergies renouvelables (solaire, éolien ...) qu'elle estime incompatible avec la préservation de son territoire, ce qui est d'ailleurs cohérent avec les orientations du SCoT (aucune friche mobilisable et de vastes terres agricoles à enjeux ou des boisements participant à la fois d'enjeux écologiques et paysagers).</p> <p>Le projet respecte ainsi totalement l'équilibre évoqué par le PCAET en matière de production d'énergies locales et la préservation de l'environnement.</p>
<p>Axe 4 : Une économie locale performante bas carbone</p>	<p>Le développement économique permis sur le territoire est très peu structurant, et sans incidence sur ces logiques. Les volontés précédentes en matière de qualité environnementale ou énergétique du bâti continuent de s'appliquer sur ces bâtiments. Par ailleurs, la volonté communale de favoriser la mixité de fonction mais aussi de conforter une petite zone accueillant des activités artisanales va dans le sens d'une économie de proximité (artisans locaux, valorisation des productions ...). Cela se retrouve dans la démarche agricole permettant la transformation et la vente des produits sur l'exploitation.</p>

Axe du PCAET	Traduction dans le PLU
<p>Axe 5 : Un territoire objectif zéro déchet</p>	<p>Cette démarche est essentiellement liée à des politiques publiques. Le PLU ne s'oppose jamais à la mise en place de dispositifs de gestions des déchets quels qu'ils soient et au sein des OAP il est précisé que le foncier nécessaire au renforcement des dispositifs de collecte et notamment de tri devra être mis à disposition si nécessaire. Aucun emplacement réservé n'a été sollicité par les services en charge.</p>
<p>Axe 6 : Un aménagement du territoire ré-équilibré</p>	<p>Le PADD développe clairement cette vision à travers l'ensemble de son projet de territoire, dont la nature même est ce rééquilibrage.</p> <p>Le PLU révisé permet de limiter fortement la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et l'étalement urbain. En effet, le projet ne maintient que deux extensions urbaines à dominante d'habitat qui sont des coups partis d'urbanisation (autorisations d'urbanisme accordées) pour 0,42 ha, et retire notamment une zone 3AU.</p> <p>Un coup parti à destination économique est également intégré. Il concerne les bureaux liés au projet de carrière pour 0,24 ha.</p> <p>Enfin, deux extensions limitées pour des équipements publics sont mises en place par le PLU (0,31 ha).</p> <p>Le reste de l'urbanisation est contenu au sein de l'enveloppe urbaine. Pour ce qui pouvait être maîtrisé le projet s'appuie essentiellement sur le potentiel de densification, à l'exception de deux besoins très spécifiques pour la création d'un équipement public sportif et d'un espace public de rencontre, pour un total de 0,31 ha.</p> <p>Ces consommations restent très limitées et répondent à des besoins précis et permis par le SCoT Sud Gard opposable.</p> <p>De plus, le projet s'inscrit dans une croissance démographique maîtrisée en lien avec les objectifs du SCoT et du PLH, mais également du SRADDET, plus modéré.</p> <p>Par ailleurs, le projet dans son ensemble et de manière encore plus précise dans la zone d'extension urbaine prennent en compte de manière fines les différents facteurs environnementaux et notamment écologiques, paysagers, de gestion des eaux pluviales ... Cela est traduit réglementairement, par les OAP sectorielles, mais aussi par une OAP thématique dédiée.</p>
<p>Axe 7 : Des solutions fondées sur la nature pour des communes résilientes</p>	<p>Le PADD du PLU révisé est construit autour d'une orientation 3 « Préserver la qualité paysagère, le patrimoine naturel et l'agriculture composantes de l'identité de Gajan » qui montre toute l'attention de la commune à ces sujets.</p>

Axe du PCAET	Traduction dans le PLU
	<p>Le PLU révisé permet ainsi de limiter l'étalement urbain et l'urbanisation du territoire préservant les espaces naturels et agricoles.</p> <p>Le règlement écrit a été élaboré dans une logique de maintien/préservation des espaces verts, il fixe des règles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'utilisation de matériaux drainants sur les espaces libres ; - De végétalisation des espaces « libres » ; - Dans les zones U (sauf Ua et Uep), un coefficient d'espaces verts. <p>Le règlement écrit et le zonage mettent en place également des protections (arbres remarquables, linéaires d'arbres, ...).</p> <p>Les OAP intègrent des trames vertes et bleues, des plantations et la gestion des eaux. Cela contribue à la résilience climatique de la commune. Une OAP thématique est dédiée à ce sujet, et intègre la trame noire.</p> <p>Enfin, la commune ambitionne des actions de désimperméabilisation et revégétalisation ce à quoi le PLU ne s'oppose jamais mais qui reste une logique de politique publique.</p> <p>Ces politiques sont totalement cohérentes avec la limitation de la création d'ilots de chaleur.</p>
<p>Axe 8 : Une agriculture préservée et résiliente</p>	<p>Le PADD traduit la volonté des élus d'accompagner au mieux l'agriculture sur le territoire toujours à travers l'orientation 3 et notamment l'objectif « Prendre en compte le déclin de l'agriculture sur le territoire en ciblant en premier le maintien des activités existantes ou leur reprise », bien que d'autres aspects du projet, notamment en évitant les extensions urbaines, participe de cette ambition.</p> <p>Ce PADD prend d'ailleurs bien en compte les enjeux de transition de cette agriculture, parfois en difficulté sur le territoire, notamment pour des raisons climatiques avec l'action « Permettre le maintien et le confortement des exploitations existantes, leur reprise, ou leur transformation/adaptation, avec un cadre favorable pour dynamiser l'activité sur les secteurs accueillant déjà les exploitations ».</p> <p>Pour traduire cela, le zonage du PLU protège les espaces agricoles identifiés en les maintenant en zone agricole A ou Ap. Aucun espace agricole utilisé selon le registre parcellaire graphique (RPG 2021) n'est classé en zone U ou AU du PLU révisé.</p> <p>Les zones A sont mises en place autour des exploitations agricoles et des bâtiments agricoles. Elles permettent les nouvelles constructions agricoles, les extensions et la réhabilitation, la démolition / reconstruction.</p>

Axe du PCAET	Traduction dans le PLU
	<p>Le règlement de la zone A autorise par ailleurs la transformation des produits et la vente directe par exemple dans le cadre de la loi c'est-à-dire en continuité de l'acte de production. Cela aussi les circuits courts ce qui rejoint certaines logiques précédentes. L'agrivoltaïsme y est aussi possible.</p> <p>Les zones Ap couvrent la plus grande partie des espaces agricoles et permettant une protection forte du foncier agricoles. Le bâti agricole y est interdit mais aussi comme évoqué précédemment tout projet de parc solaire par exemple.</p> <p>L'OAP thématique « Mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité » protège les systèmes de haie.</p> <p>Aucun frein n'est posé pour une transformation des cultures ou des pratiques, et le potentiel en zone A est déjà bien suffisant en l'état de la dynamique communale.</p>
<p>Axe 9 : Une utilisation en eau économe et partagée</p>	<p>Aucune des actions fixées ne concerne les prérogatives d'un PLU.</p> <p>Le PADD traduit néanmoins la forte volonté de la commune de préserver la ressource sur son territoire, notamment à travers l'orientation 2 et son objectif « Permettre le renforcement des réseaux (humides, énergie et numérique) en lien avec le projet communal, tout en limitant les besoins d'extension » dont la première action est « Préserver la ressource en eau [...] ».</p> <p>Ces éléments sont pleinement traduits dans le PLU ce qui est largement démontré par ailleurs.</p>
<p>Axe 10 : Une intercommunalité et des communes efficientes et engagées</p>	<p>Aucune des actions fixées ne concerne les prérogatives d'un PLU.</p>

Le PLU révisé est donc pleinement compatible avec le PCAET de Nîmes Métropole.

6. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES (SRC) OCCITANIE

Pour rappel, le schéma régional des carrières a été approuvé en février 2024. Il est composé des 6 grandes orientations suivantes :

7. L'approvisionnement économe et rationnel des matériaux ;
8. Le fait de favoriser le recours aux ressources secondaires et matériaux de substitution ;
9. Le respect des enjeux environnementaux du territoire pour l'implantation et l'exploitation des carrières ;
10. La remise en état/ réaménagement ;
11. La diversification des modes de transport des matériaux de carrières ;
12. 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 localisé sur le territoire communal (déjà présent dans le PLU de 2013). Un permis de construire a été accordé sur la zone Nc1. L'ouverture de la carrière est soumise à une autorisation environnementale. La compatibilité du projet avec le SRC est traitée dans le cadre du dossier de demande d'autorisation environnementale.

Le projet de PLU prévoit 3 zones pour permettre l'installation d'une carrière à l'est de la commune sur le secteur Coste Moure. Le projet de carrière était déjà **inscrit au sein du PLU de 2013 (modifié en 2018)**. Un secteur réservé à l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol, **plus étendu que la zone Nc** du projet de PLU révisé, existait. Un permis de construire a notamment été accordé sur **l'emplacement de la zone Nc1 au projet de PLU révisé**, permettant l'accueil de constructions liées à la carrière, sous forme de bureaux.

Le PLU est compatible avec le schéma régional des carrières.

CHAPITRE 25 : PRESENTATION DES METHODES UTILISEES POUR ETABLIR LE RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

1. RESUME NON-TECHNIQUE

Du fait des nombreuses connexions entre chaque thématique abordée, et notamment celles issues du diagnostic territorial (et non de l'état initial de l'environnement), dans un souci d'exhaustivité, cette partie comporte un résumé du rapport de présentation dans son ensemble, ce qui inclut à la fois l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présentation générale de l'évaluation environnementale comporte :

- Une définition de l'évaluation environnementale ;
- Un rappel de la réglementation concernant le contenu de l'évaluation environnementale (R151-3 du Code de l'urbanisme et R122-20 du Code de l'environnement) ;
- Un rappel des principaux objectifs du PADD ;
- Une présentation synthétique de l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes sous forme de tableau, où il est précisé pour chaque plan, s'ils ont fait l'objet d'une évaluation environnementale. Les documents, plans ou programmes traités sont ceux avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

3. ANALYSE DES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Description de l'état initial de l'environnement

Le PLU comporte un état initial de l'environnement. Celui-ci a été élaboré en amont de l'évaluation environnementale. Un renvoi vers l'état initial de l'environnement ainsi défini est donc mis en place.

L'état initial de l'environnement permet :

- De décrire les milieux et leur géographie ;
- D'identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale à travers le prisme de la biodiversité et des milieux naturels ;
- De définir les pressions subies par l'environnement au sens large, le milieu naturel, la faune et la flore, dues aux activités humaines ;
- De hiérarchiser les enjeux environnementaux et de réaliser une synthèse globale.

Plus spécifiquement, concernant le volet écologie et biodiversité, la méthodologie développée se base sur une approche par habitats naturels : le diagnostic et l'évaluation portent donc sur les habitats naturels en tant que tels mais également en tant qu'habitats d'espèces, pour la flore et pour la faune, et notamment par rapport à l'ensemble des espèces

patrimoniales (réglementées ou non) connues pour le territoire. Cette approche méthodologique permet également d'intégrer les enjeux de fonctionnalité écologique.

L'état initial écologique permet :

- De décrire les habitats naturels, préciser les données connues pour le territoire (faune, flore, habitats),
- Évaluer les enjeux écologiques ;
- De définir les pressions liées aux activités humaines et leur localisation ;
- De hiérarchiser les enjeux.

Dans un premier temps, les données connues sont recherchées, analysées et synthétisées.

Ainsi, les données bibliographiques exploitées en particulier ont été :

- Réseau Natura 2000 et données disponibles pour la commune (dont DOCOB et cartographies disponibles) si celle-ci est concernée (ce qui n'était pas le cas ici),
- Base de données SINP Occitanie,
- Faune Occitanie,
- Données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN),
- Inventaire régional des zones humides (DREAL Occitanie, CEN Occitanie),
- Données du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET),
- Données ZNIEFF et autres espaces remarquables identifiés.

Un travail de photo-interprétation d'images aériennes permet une approche paysagère (fonctionnalités écologiques) et de localiser les secteurs prioritairement visés pour le passage de terrain (suspicion habitats sensibles ; repérage de continuité écologique ou de ruptures de fonctionnalité : trame verte, bleue, noire ; ...).

Pour l'enrichir, l'état initial de l'environnement a fait l'objet d'une visite de terrain réalisée par une ingénieure écologue, spécialisée en botanique le 18/05/2023. Cette visite, en phase diagnostic / Etat initial, permet de :

- Dresser la carte des grands types d'habitats naturels de la commune par une identification à vue des compositions végétales.
- De rechercher et localiser les habitats naturels et les habitats d'espèces les plus sensibles et/ou valider les types d'habitats connus d'après la bibliographie (zones humides, habitats d'intérêt communautaire pour un site Natura 2000).
- De rechercher, identifier, localiser les trames caractérisant les principales fonctionnalités écologiques du territoire ainsi que les principaux points de conflits (par exemple, seuil sur un cours d'eau, route à fort trafic, éclairage nocturne surdimensionné) par une approche à la fois écologique et paysagère.

Les secteurs dans et à proximité des zones bâties sont ciblés en particulier.

Le but de cet état initial n'est pas d'être exhaustif mais d'identifier et de hiérarchiser les secteurs en fonction de leurs enjeux écologiques, des pressions et des menaces (approche cartographique).

Une étude spécifique de la Trame Verte et Bleue a été réalisée suivant une méthodologie spécifique présentée ci-après.

Ainsi, les fonctionnalités écologiques se définissent comme l'aptitude d'un paysage à assurer le maintien d'un tissu vivant favorisant la reproduction, le repos, la capacité à trouver de la nourriture, le déplacement des populations animales et végétales. Elles peuvent se traduire en termes de continuités écologiques qui correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs

de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Leur caractérisation et leur prise en compte s'avèrent incontournables dans la définition d'un projet de territoire et visent à la préservation des milieux naturels, de la biodiversité et du paysage.

Cette démarche se traduit par la définition d'une Trame Verte et Bleue. Ces trames permettent de traduire les fonctionnalités écologiques d'un territoire pour les milieux et les espèces terrestres et aquatiques (dont espèces nocturnes). Leur définition passe ainsi par la caractérisation de réservoirs et de corridors.

Notre méthodologie de définition, d'identification et de cartographie de ces trames et de leurs fonctionnalités se base sur le croisement et la mise en relation entre différents compartiments :

- L'occupation du sol : la nature, l'importance patrimoniale, l'organisation dans l'espace et la qualité globale des milieux naturels et des habitats d'espèces,
- Les espèces patrimoniales pour le territoire concerné et leurs exigences écologiques,
- Les zonages d'enjeux écologiques existants (ZNIEFF, Natura 2000, inventaires des zones humides, espaces gérés par le conservatoire du littoral, ...).
- Les fragmentations déjà existantes dues à l'utilisation du territoire (urbanisme, réseaux routiers et ferroviaires en particulier, obstacles à l'écoulement des eaux, ...).

L'ensemble de ces données est traité suivant une méthode de scoring afin de définir les enjeux écologiques majeurs et les enjeux de biodiversité pour le territoire.

Les ressources bibliographiques principalement utilisées seront :

- Bases de données SINP,
- Éléments issus de zonages réglementaires ou écologiques (Inventaire Régional des zones humides, ZNIEFF, ...),
- Autres trames écologiques existantes pour le territoire et les territoires limitrophes,
- Prise en compte des analyses issues du SRADDET,
- TVB réalisée à l'échelle de Nîmes métropole,
- Données urbanismes et aménagement du territoire (bâti, réseaux routiers et ferroviaires, inventaire des haies bocagères...).

Le recours à l'analyse du paysage par photo-interprétation est également utilisé.

Par ailleurs, cette approche territoriale pourra être nourrie d'échanges avec des personnes ressources du territoire (communes, ...).

L'ensemble de ces éléments permet ainsi de dresser un diagnostic du territoire en identifiant d'une part les zones dites de réservoirs de biodiversité et les zones de corridors (d'après une logique d'intérêt écologique notable et de connectivité) ainsi que les principales ruptures de fonctionnalités existantes et les secteurs sous influence anthropique (zone tampon autour des zones urbaines).

Différentes sous-trames sont utilisées : milieux ouverts et semi-ouverts/ espaces agricoles cultivés, bocages/ trame forestière / zones humides / milieux aquatiques et milieux associés / trame grise (milieux urbanisés).

Cette démarche est complétée par une approche de terrain réalisée par un écologue spécialisé, permettant notamment d'affiner l'analyse au niveau des coupures vertes et de l'identification des ruptures ou fragilités dans la fonctionnalité.

Ce diagnostic permet ainsi de réaliser des préconisations par rapport à l'urbanisation ou autres projets d'aménagements et de proposer des objectifs de maintien et de restauration de fonctionnalité.

Une étude de la Trame Noire a été réalisée suivant la méthodologie suivante.

Les secteurs de réservoirs et les principaux corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue servent de base à l'élaboration des réservoirs et des corridors de la Trame Noire.

Un croisement des secteurs de réservoirs et corridors avec le réseau d'éclairage public permet d'identifier les éventuels points de conflit (secteurs soumis à une source lumineuse proche).

Cette étude permet ainsi de réaliser des préconisations par rapport à l'urbanisation ou autres projets d'aménagements et de proposer des objectifs de maintien et de restauration de la Trame Noire.

Évaluation des enjeux écologiques

Afin de déterminer les différentes sensibilités écologiques du territoire, l'évaluation des enjeux écologiques et leur hiérarchisation tiennent compte de :

- L'intérêt patrimonial des habitats naturels : habitats communautaires (habitats Natura 2000) suivant la Directive européenne Faune-Flore-Habitats (21 mai 1992), zones humides, pelouses sèches, etc.,
- La présence d'espèces patrimoniales, réglementées ou non : listes rouges nationales et régionales, statut réglementaire (national, régional), Directive européenne Faune-Flore-Habitats (espèces Natura 2000), dire d'experts ;
- L'intérêt des habitats naturels en tant qu'habitats d'espèces patrimoniales connues sur le territoire ;
- L'organisation des habitats naturels dans la logique des fonctionnalités écologiques du territoire pour l'ensemble de la biodiversité ;
- L'état de conservation des habitats naturels et habitats d'espèces.

Les secteurs sont ainsi hiérarchisés en fonction de leurs enjeux écologiques et de la pression humaine. L'ensemble de ces critères est évalué de la façon suivante :

Critères d'évaluation	Niveau d'enjeu écologique
Peu ou pas d'enjeu, en général : habitat commun pour la région biogéographique, diversité spécifique faible et commune, effets anthropiques négatifs importants.	Réduit
Habitats naturels communs à peu communs pour la région naturelle (mais pouvant être d'intérêt communautaire) ou présentant des qualités biologiques intéressantes mais avec un enjeu de conservation réduit pour le territoire ou d'intérêt supérieur mais présentant un état de conservation défavorable dont l'évolution est évaluée comme mauvaise, absence d'espèce patrimoniales à enjeu de conservation marqué et enjeu fonctionnel non déterminant pour le territoire.	Modéré

Habitats naturels présentant des qualités biologiques intéressantes à rares et des enjeux de conservation remarquables pour le territoire (même si état de conservation défavorable), habitats d'espèces patrimoniales à enjeu de conservation marquée, habitats jouant un rôle fonctionnel remarquable à majeur pour le territoire local.

Fort

En phase PADD, des propositions d'intégration des enjeux de biodiversité ont été faites lors de construction du projet de PLU. Les possibilités d'évitement seront privilégiées tant que possible. Des mesures de réduction ont également été proposées en fonction des enjeux et des objectifs visés par la commune.

Dans cette phase, une analyse synthétique des effets des projets sur l'environnement a été réalisée afin de permettre à la commune d'évaluer en amont les effets du projet de PLU sur l'environnement.

En phase règlement, le plan de zonage et le règlement associé ont permis d'identifier, voire de protéger, les terrains diagnostiqués à éviter pendant les phases préalables : zonage N, A ou Ap, prises en compte des enjeux écologiques dans les OAP, prescription de préservation des zones humides, des pelouses sèches, des arbres remarquables...

L'évaluation des effets du projet de PLU sur les espèces, les habitats et les fonctionnalités écologiques passent par plusieurs étapes notamment une seconde visite de terrain réalisée par un écologue le 11/06/2025.

Cette visite, intervenant en début de la phase d'évaluation des effets du projet de PLU se porte sur le projet de zonage et vise en particulier les secteurs en milieux naturels susceptibles d'être impactés par le projet (dents creuses en zones U, zone bénéficiant d'une OAP, emplacements réservés, secteurs de loisirs, d'équipement publique ...), que ce soit pour les effets directs de l'urbanisation mais aussi les effets indirects (par exemple sur l'alimentation en eau de zones humides ...). Cette approche est là aussi basée sur l'observation des milieux en tant qu'habitats naturels et/ou habitats d'espèces sensibles pour la faune et la flore.

Les observations permettent de confirmer l'état initial et d'évaluer les effets du projet en appliquant les critères suivants :

- Présence / absence d'espèces patrimoniales à enjeu,
- Présence / absence d'habitats d'espèces patrimoniales à enjeu,
- Présence / absence d'habitats naturels d'intérêt (zones humides, pelouses sèches, habitats d'intérêt communautaire, ...).
- Localisation par rapport aux enjeux identifiés pour les fonctionnalités écologiques.

Les effets du projet sont évalués en fonction de la nature de l'effet (destruction directe, dégradation indirecte (par ex : augmentation des nuisances à proximité), rupture de fonctionnalité, ...) sur les zonages d'inventaire, réglementaires et contractuels, sur les habitats naturels d'intérêts et habitats d'espèces patrimoniales, par secteurs aménageables et sur les fonctionnalités écologiques.

Perspectives de l'évolution probable du territoire, ou scénarios « au fil de l'eau »

L'état initial de l'environnement, tel que présenté ci-dessus, sert de point de départ à l'analyse des tendances de développement du territoire en situation de statu quo : autrement dit, que risquerait-il d'advenir si le PLU en étude ne voyait pas le jour, et que le territoire continuait son développement en l'état actuel de la réglementation, du cadre juridique, de ses caractéristiques environnementales, de ses tendances d'évolution passées, en croisant l'ensemble de ces variables afin d'avoir l'approche la plus réaliste possible.

Principaux enjeux environnementaux

Cette partie vise à définir les principaux enjeux environnementaux du territoire. Ceux-ci ont été établis à partir des constats tirés de l'état initial de l'environnement. Les thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement suscitant des enjeux sont ainsi abordées. Néanmoins, certains items ne dégagent pas d'enjeu particulier dans l'analyse communale mais incarnent toutefois des points de vigilance par nature et vont être rappelés ici.

Certains des enjeux identifiés sont déterminants dans le choix des secteurs dans lesquels un développement urbain est prévu.

La caractérisation des enjeux dépend des données spatiales disponibles ou qu'il est possible de créer à partir de données disponibles. Ainsi, en fonction de la connaissance du territoire et de la disponibilité des ressources, l'enjeu pourra être plus ou moins précis selon la thématique analysée.

De manière générale, toute thématique confondue, les enjeux faibles sont ceux pour lesquels des précautions sont parfois édictées ; les enjeux moyens sont ceux pour lesquels l'urbanisation doit idéalement être restreinte, mais reste possible dans de nombreux cas ; les enjeux forts sont les secteurs pour lesquels l'urbanisation doit être évitée, sauf exceptions ; les enjeux inconstructibles sont les secteurs où l'urbanisation n'est techniquement pas possible.

Si cette définition est pertinente lorsque des restrictions ou recommandations réglementaires existent, elle est plus difficile à appliquer pour les enjeux davantage liés au dimensionnement du PLU dans sa globalité. Ceux-ci font donc l'objet d'une analyse séparée, puisqu'ils ne remettent pas en cause la localisation de la constructibilité mais posent un enjeu en matière de volume.

Choix des secteurs de projet et caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU

Ce paragraphe met en évidence le choix des différents secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU, en présentant leur classement à la carte communale et au PLU sous la forme d'un tableau. Il détaille les enjeux environnementaux sur ces secteurs, présentés sous la forme d'un tableau :

Thématique environnementale	Caractéristiques	Niveau d'enjeu
...

4. CHOIX RETENUS ET LEUR JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

Dans ce chapitre, sont présentés les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan, par grande orientation du PADD. La méthodologie de consécration de ces choix est contenue dans le chapitre lui-même à travers les justifications apportées, découlant justement de la méthode de réflexion employée.

5. EFFETS NOTABLES QUE PEUT AVOIR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R122-20 du Code de l'environnement précise que l'évaluation environnementale doit comprendre un exposé :

« [...] II. [...] 5) a) Des incidences notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.

Les incidences notables probables sur l'environnement sont regardées en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces incidences. Elles prennent en compte les incidences cumulées du plan ou programme avec d'autres plans ou programmes connus ;

[...] ».

Les thématiques cités ont été reprises, à l'exception de celle de la santé humaine, sur laquelle le PLU ne peut qu'avoir des effets indirects, difficiles à mesurer, et la population, thème déjà largement traité en dehors de l'évaluation environnementale. D'autres thématiques ont été ajoutées ou plus détaillées, car plus centrales pour un document d'urbanisme.

Au final, les thématiques suivantes ont été retenues :

- L'écologie (dont zonages écologiques réglementaires ou d'inventaires, habitats naturels, flore et faune patrimoniales, espèces exotiques envahissantes, continuités écologiques, et incluant une analyse des incidences sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU) ;
- Les risques et aléas (naturels et technologiques) ;
- Les espaces agricoles ;
- Les espaces forestiers ;
- Les paysages et le patrimoine ;
- La ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales) ;
- La production des déchets ;
- La pollution de l'air ;
- La pollution sonore ;
- La pollution du sol et du sous-sol ;
- Le climat ;
- La consommation d'espaces NAF.

Pour chaque thématique, les effets notables probables de la mise en œuvre du PLU ont été analysés. Les effets notables probables sur l'environnement ont été regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect. Ils prennent en compte les effets cumulés du plan, schéma, programme avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification ou projets de plans, schémas, programmes ou documents de planification connus.

6. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation des « principaux enjeux environnementaux » (chapitre 19) a constitué le point de départ de l'exposition des 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.

Cette partie s'attèle à retracer la genèse des choix et ce qui a conduit, dans la révision générale du PLU, à éviter voire réduire certains effets déjà anticipables pour arriver au niveau d'impact tel qu'étudié en chapitre 21 « les effets notables que peut avoir la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ». Si des effets importants venaient à persister, alors il convient de mettre en place des mesures compensatoires.

Deux tableaux ont initialement été prévus :

- Un premier tableau permettant de présenter les mesures d'évitement et de réduction des incidences, et les effets demeurants prévisibles après l'application de ces mesures ;
- Un deuxième tableau permettant de présenter les mesures de compensation mises en place après évitement et réduction.

Toutefois, aucune mesure de compensation n'a été mise en place dans la procédure de révision générale du PLU. Chaque mesure présentée correspond à une mesure mise en place dans les pièces opposables du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit, règlement graphique). Ainsi, seul le premier tableau a été complété.

7. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan sont présentés sous la forme d'un tableau, reprenant, pour chaque thématique dégagée, les enjeux retenus.

Le tableau des critères, indicateurs et modalités retenus prend la forme suivante :

Thématique	Principaux enjeux connus	Evaluation des incidences prévisibles <u>avant mesures particulières</u>	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets prévisibles après application des mesures
⋮

Les indicateurs associés au PLU ont été sélectionnés de sorte à retenir :

- Les plus simples à renseigner / utiliser ;
- Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

8. ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES

Le plan local d'urbanisme doit être compatible ou prendre en compte différents documents. Les documents sont présentés sous la forme d'un tableau. Pour chaque document, il est précisé quel rapport entretient le PLU avec ce document (rapport de compatibilité ou de prise en compte), et comment le PLU respecte ce rapport.

Document	Date d'entrée en vigueur	Articulation du PLU avec le document	Document ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une déclaration environnementale
...

Chaque document fait ensuite l'objet d'un paragraphe distinct.