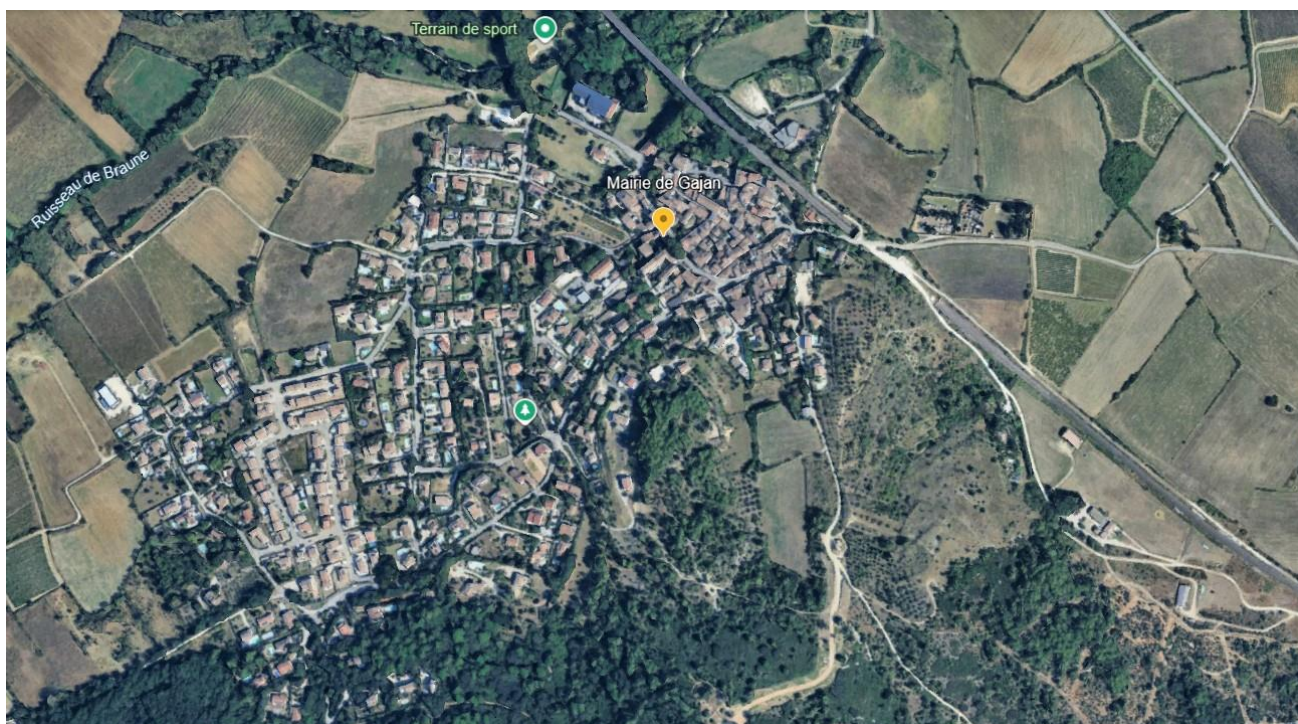


Département du Gard

Commune de GAJAN

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

**Révision générale du Plan local d'urbanisme et mise à jour du zonage
d'assainissement**



**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA REVISION
GENERALE DU PLU**

Enquête publique du 3 novembre 2025 au 5 décembre 2025

Pascal Besson, le 05 janvier 2026

Chapitre1 Généralités	1
1.1 Rappel du projet soumis à l'enquête	1
1.2 La procédure de l'enquête publique	1
Chapitre 2 Conclusions motivées	3
2.1 Sur la révision générale du PLU	4
2.2 Sur la concertation préalable	5
2.3 Sur la procédure de l'enquête	5
2.4 Sur le dossier soumis à l'enquête	6
2.5 Sur les avis des Personnes Publiques Associées	6
2.6 Sur les observations du Public	7
Chapitre 3 Avis du commissaire enquêteur	8

Chapitre1 : Généralités

1.1 : Contexte et objet de la révision du PLU

L'enquête publique porte sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gajan, approuvé en 2013, dont la révision a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 23 janvier 2023.

Cette procédure vise à actualiser le document d'urbanisme communal, à tirer le bilan de son application et à le mettre en cohérence avec les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis son approbation, ainsi qu'avec les documents de planification supra-communaux, notamment le SCoT Sud Gard.

Le projet de révision s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé, fondée sur la sobriété foncière, la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et la mobilisation prioritaire du tissu urbain existant. Il repose sur une évolution démographique encadrée, définie en cohérence avec les capacités du territoire, des équipements et des réseaux.

Les orientations du projet sont formalisées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui fixe les grandes lignes du développement communal, et se traduisent opérationnellement par le zonage, le règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ciblées, destinées à encadrer qualitativement certains secteurs à enjeux sans extension diffuse de l'urbanisation.

Le projet soumis à l'enquête publique s'inscrit dans le respect de l'enveloppe urbaine définie par les documents supra-communaux et privilégie une urbanisation progressive, qualitative et respectueuse des caractéristiques paysagères, agricoles et environnementales du territoire communal.

1.2 : La procédure de l'enquête publique

Dans le cadre de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gajan, Monsieur le Maire a sollicité auprès du Président du Tribunal administratif de Nîmes la désignation d'un commissaire enquêteur.

Par décision n° E25000114/30 en date du 19 septembre 2025, le Président du Tribunal administratif de Nîmes a désigné Monsieur Pascal Besson, chef d'établissement de l'Éducation nationale en retraite, en qualité de commissaire enquêteur titulaire chargé de conduire l'enquête publique.

Par arrêté municipal n° 2025-050 en date du 26 septembre 2025, publié le 29 septembre 2025, le Maire de Gajan a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique portant à la fois sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 3 novembre 2025 au vendredi 5 décembre 2025 inclus, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs.

S'agissant de l'évaluation environnementale, le projet de révision générale du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas. La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Occitanie, saisie à cet effet, n'a pas émis d'avis dans le délai réglementaire.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier soumis à enquête publique a été mis à la disposition du public en mairie de Gajan, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les observations pouvaient être consignées sur un registre papier, ou transmises par courrier postal ou par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur. Aucun registre dématérialisé n'a été mis en place.

Le commissaire enquêteur a assuré quatre permanences en mairie, aux dates et horaires fixés par l'arrêté municipal.

L'information du public a été assurée conformément aux dispositions réglementaires, par affichage en mairie et sur les panneaux municipaux, par publication d'avis dans la presse locale et départementale (Le Réveil du Midi des 17 octobre et 7 novembre 2025, Midi Libre – édition de Nîmes des 8 octobre et 5 novembre 2025), ainsi que par une mise en ligne sur le site internet de la commune, conformément aux articles L.123-10 et suivants du Code de l'environnement.

Dans un délai inférieur à huit jours suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a transmis au maître d'ouvrage le procès-verbal de synthèse des observations recueillies auprès des personnes publiques associées et du public (**Annexe 10**).

Chapitre 2 : Conclusions motivées

Les conclusions motivées présentées dans le présent chapitre portent sur les éléments analysés dans le rapport d'enquête figurant au TITRE 1, et concernent successivement la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, la concertation préalable, le déroulement de l'enquête publique, le dossier soumis à l'enquête, les avis des Personnes Publiques Associées et les observations du public.

2.1: Sur la révision générale du PLU

- **Appréciation de la cohérence générale du projet**

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gajan a pour objet d'actualiser le document approuvé en 2013 afin de l'adapter aux évolutions législatives, réglementaires et territoriales intervenues depuis lors, tout en prenant en compte les perspectives d'évolution démographique de la commune à l'horizon 2037.

Il s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé, fondée sur la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la mobilisation prioritaire du tissu urbain existant et la concentration des nouvelles constructions dans des secteurs déjà desservis ou immédiatement raccordables aux réseaux.

Les orientations du projet apparaissent globalement cohérentes les objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, notamment en matière de sobriété foncière, de préservation du cadre de vie et de maintien des activités agricoles.

Au regard des éléments portés au dossier, le commissaire enquêteur constate que le projet prend en compte et respecte les orientations des documents de planification supra-communaux applicables, en particulier le SCoT, ainsi qu'avec les orientations issues de la loi Climat et Résilience relatives à la lutte contre l'artificialisation des sols.

- **Apports de l'enquête publique à l'élaboration du projet**

L'enquête publique a permis de recueillir des avis institutionnels et des observations du public principalement centrés sur les choix de zonage agricole, certaines situations foncières individuelles et la lisibilité de certains documents graphiques.

Les avis des Personnes Publiques Associées sont, pour l'essentiel, favorables, assortis de remarques techniques ou de demandes de précision, qui ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la commune. Ces avis n'ont pas remis en cause les orientations fondamentales du projet.

Les observations du public, quantitativement limitées mais argumentées, traduisent des attentes compréhensibles, notamment en matière de reconnaissance de la vocation agricole de certains secteurs et de prise en compte de situations particulières. Elles n'ont toutefois pas fait apparaître d'opposition de principe au projet ni de remise en cause de son économie générale.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que l'enquête publique a rempli son rôle d'information, d'expression et d'éclairage de la décision, en permettant d'identifier des points appelant des ajustements ou des clarifications, sans fragiliser la cohérence globale du document.

- **Points de vigilance identifiés par le commissaire enquêteur**

Au terme de l'analyse du dossier, des avis recueillis et des observations du public, le commissaire enquêteur relève plusieurs points de vigilance, qui ne remettent pas en cause les orientations du projet mais appellent une attention particulière dans la suite de la procédure, notamment :

- La justification et la lisibilité des classements en zones agricoles, en particulier dans les secteurs concernés par des projets agricoles identifiés ;
- La clarté de certains documents graphiques et la cohérence entre le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- La poursuite de la cohérence entre les choix d'urbanisation et les capacités des réseaux, en lien avec la mise à jour du zonage d'assainissement.

Ces éléments relèvent principalement d'ajustements, de compléments de justification ou de mise en cohérence, et ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur sur la révision du PLU

Au regard de l'ensemble des éléments analysés, le commissaire enquêteur estime que le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gajan présente une cohérence d'ensemble satisfaisante, tant au regard des objectifs poursuivis que des contraintes réglementaires et territoriales applicables. L'enquête publique a permis d'enrichir le projet et d'éclairer l'autorité compétente sur les ajustements éventuels à envisager avant son approbation, sans en altérer les fondements.

2.2 – Sur la concertation préalable

Conformément aux dispositions des articles L.103-1 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, une concertation préalable a été organisée par la commune de Gajan dans le cadre de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, en amont de l'arrêt du projet.

Cette concertation a reposé sur différents moyens d'information et d'expression du public, notamment l'organisation de réunions publiques et la possibilité de formuler des contributions écrites. Les modalités mises en œuvre apparaissent adaptées à la taille de la commune et à la nature du document d'urbanisme concerné.

Le bilan de la concertation fait état de 26 contributions, toutes issues de démarches individuelles de propriétaires ou d'habitants. Ces contributions portent très majoritairement sur des questions de constructibilité et de zonage, telles que :

- Des demandes de reclassement de parcelles en zones constructibles,
- Des contestations de classements en zones naturelles ou agricoles,
- Des interrogations relatives à l'application des règles d'urbanisme ou à la cohérence des documents graphiques.

La commune a apporté une réponse individualisée à l'ensemble des contributions recueillies. Ces réponses rappellent de manière constante les objectifs de maîtrise de l'urbanisation, de préservation des espaces agricoles et naturels et de compatibilité avec les documents de planification supra-communaux.

Dans la majorité des cas, les demandes n'ont pas été retenues, faute d'éléments justifiant une modification du projet. Certaines remarques ont toutefois conduit à des ajustements ponctuels ou à des corrections matérielles lorsque celles-ci étaient fondées.

Conclusion du commissaire enquêteur

Au regard des modalités mises en œuvre, de la traçabilité des contributions et de leur traitement individualisé, le commissaire enquêteur estime que la concertation préalable a été menée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Elle a permis une information et une possibilité d'expression du public jugées satisfaisantes au regard du contexte communal et des enjeux du projet. La concertation préalable n'a pas fait apparaître d'opposition de principe au projet de révision du PLU et a constitué une étape utile et complémentaire à l'enquête publique.

2.3 – Sur le déroulement de l'enquête publique

La procédure de l'enquête publique unique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gajan s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires applicables et à l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête.

S'agissant de l'évaluation environnementale, le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas.

L'information du public a été assurée conformément aux dispositions réglementaires, par voie d'affichage sur les panneaux municipaux, par publication dans la presse locale et départementale, ainsi que par une mise en ligne sur le site internet de la commune.

Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, en mairie de Gajan, sous format papier et numérique. Les conditions de consultation ont permis au public de prendre connaissance des pièces du dossier dans des conditions satisfaisantes.

Le public a pu formuler ses observations librement, soit par inscription sur le registre d'enquête tenu en mairie, soit par courrier postal ou par voie électronique à l'adresse dédiée. L'ensemble des observations reçues a été régulièrement enregistré, annexé au registre et conservé par les services municipaux.

La durée de l'enquête publique, fixée à trente-trois jours consécutifs, a été conforme aux dispositions réglementaires et a permis au public de disposer d'un délai suffisant pour prendre connaissance du projet et exprimer ses observations.

À la suite de la transmission du procès-verbal de synthèse, le maître d'ouvrage a adressé au commissaire enquêteur un mémoire en réponse, transmis par voie électronique le 24 décembre 2025 (**Annexe 11**).

Conclusions du commissaire enquêteur

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le commissaire enquêteur estime que le déroulement de l'enquête publique a été régulier, que les obligations de publicité, d'information et de participation du public ont été respectées, et qu'aucune irrégularité de nature à entacher la procédure n'a été constatée.

2.4 – Sur le dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique a été élaboré par l'agence **ALPICITÉ**, avec la collaboration du bureau d'études en écologie **MONTECO**. Il comprenait l'ensemble des pièces réglementaires prévues par l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, à savoir le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement écrit et graphique, ainsi que les annexes associées.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que le dossier présenté au public était complet, structuré et conforme aux exigences réglementaires applicables. Il a permis au public de disposer de l'ensemble des informations nécessaires à la compréhension du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et de ses incidences sur le territoire communal.

Quelques imperfections formelles ont pu être relevées, en particulier au niveau des documents graphiques, notamment :

- une échelle parfois insuffisante pour une lecture très fine de certains zonages ;*
- un contraste perfectible des limites de zones ;*
- des trames colorées denses pouvant nuire ponctuellement à la lisibilité ;*
- l'absence ponctuelle de certaines références cadastrales ou de dénominations locales (valats).*

Ces éléments, déjà signalés par certaines Personnes Publiques Associées, relèvent d'aspects de présentation et de lisibilité et sont susceptibles d'être améliorés dans la version finale du document.

Toutefois, le commissaire enquêteur estime que les imperfections relevées sont de nature strictement formelle et n'ont pas été de nature à altérer la compréhension du projet par le public. Elles ne constituent pas des défauts substantiels et n'ont pas remis en cause la qualité globale du dossier soumis à l'enquête.

2.5 – Sur les avis des Personnes Publiques Associées

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été transmis aux Personnes Publiques Associées dans les délais réglementaires, celles-ci disposant de trois mois pour émettre un avis, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. À l'issue de ce délai, les avis non transmis sont réputés favorables.

Les avis exprimés par les Personnes Publiques Associées sont majoritairement favorables, parfois assortis de remarques, réserves ou suggestions portant principalement sur des aspects techniques, rédactionnels ou graphiques du projet. Ces observations concernent notamment la lisibilité de certains documents, la cohérence réglementaire, les zonages agricoles et naturels, ainsi que la prise en compte de certaines politiques sectorielles.

L'ensemble des remarques formulées a été transmis au maître d'ouvrage avant l'ouverture de l'enquête publique et a fait l'objet d'un mémoire en réponse, joint au dossier d'enquête.

Conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les réponses apportées par la commune sont globalement satisfaisantes et traduisent une prise en compte effective et argumentée des observations émises par les Personnes Publiques Associées. Au regard de leur contenu, les avis des Personnes Publiques Associées n'ont pas remis en cause les orientations fondamentales du projet ni son économie générale. Ils appellent principalement des ajustements ponctuels, sans incidence sur la cohérence d'ensemble du Plan Local d'Urbanisme.

2.6 – Sur les observations du public

Les observations du public ont porté quasi exclusivement sur le projet de révision générale du PLU et se sont structurées principalement autour de thématiques agricoles et de situations foncières individuelles. Elles émanent majoritairement de propriétaires ou d'exploitants agricoles directement concernés par les choix de zonage proposés dans le cadre de la révision du PLU.

L'analyse des contributions met en évidence que les observations portent, pour l'essentiel, sur des demandes individuelles de constructibilité ou de modification de zonage agricole, notamment en zones A, Ap ou N. Ces demandes traduisent des attentes compréhensibles, liées à des projets personnels ou professionnels, en particulier dans le domaine agricole.

D'autres observations, plus ponctuelles, concernent des erreurs ou omissions affectant les documents graphiques, appelant des corrections de lisibilité ou de cohérence cartographique, sans remise en cause des orientations générales du projet.

Conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que ces observations, bien que légitimes au regard des situations individuelles exprimées, s'inscrivent dans un cadre réglementaire contraint et doivent être appréciées au regard des objectifs généraux du projet, notamment en matière de maîtrise de l'urbanisation, de sobriété foncière et de préservation des espaces agricoles et naturels, tels que définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et par les dispositions législatives et réglementaires applicables. Aucune des observations formulées n'a été de nature à remettre en cause l'économie générale du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme. Elles appellent principalement des ajustements ponctuels, des clarifications ou des corrections matérielles, qui ont été analysés dans le cadre du chapitre 4 du présent rapport.

Le commissaire enquêteur estime que le mémoire en réponse apporté par la commune est globalement satisfaisant et répond de manière appropriée aux observations formulées.

Chapitre 3 : Avis du commissaire enquêteur

Au terme de l'enquête publique unique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gajan, et après analyse de l'ensemble des éléments du dossier soumis à l'enquête, des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public ainsi que du mémoire en réponse transmis par le maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur formule l'avis suivant.

L'examen du déroulement de l'enquête permet de constater que la procédure s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Les mesures de publicité, les modalités d'information du public, l'accès au dossier d'enquête ainsi que les conditions de recueil des observations ont été régulièrement assurés. Aucune irrégularité de nature à entacher la validité de la procédure n'a été relevée.

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme présente une cohérence d'ensemble satisfaisante. Il s'inscrit dans les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, intègre les objectifs de sobriété foncière et de maîtrise de l'urbanisation, et demeure compatible avec les documents de planification supra-communaux applicables.

Les avis émis par les Personnes Publiques Associées sont majoritairement favorables, parfois assortis de remarques techniques ou de demandes de clarification. Ces observations ont fait l'objet d'un mémoire en réponse, qui apporte des éléments de réponse appropriés. Les avis exprimés n'ont pas remis en cause l'économie générale du projet.

Les observations formulées par le public, en nombre limité mais ciblées, portent principalement sur des situations individuelles, notamment en matière de constructibilité ou de zonage agricole. Elles traduisent des attentes compréhensibles au regard des situations exposées, sans remettre en cause les orientations fondamentales du projet ni ses équilibres généraux. Le mémoire en réponse apporte des éléments de justification et de clarification sur les points soulevés dans le procès-verbal de synthèse.

L'analyse globale de l'enquête met toutefois en évidence certains points appelant des améliorations, principalement en matière de lisibilité des documents, de justification de certains choix de zonage et de cohérence graphique et réglementaire. Ces éléments ne constituent pas des défauts substantiels et peuvent être pris en compte dans le cadre de recommandations, sans remettre en cause l'économie générale du projet.

Avis du commissaire enquêteur

Compte tenu de l'ensemble des éléments analysés, des observations recueillies, des avis des Personnes Publiques Associées et des réponses apportées par le maître d'ouvrage,

Le commissaire enquêteur émet un **Avis FAVORABLE**

Au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gajan, assorti de recommandations présentées ci-après.

Recommandations du commissaire enquêteur

N°	Thématique	Recommandation
1	Capacité d'accueil et équilibre foncier	Le commissaire enquêteur recommande que la commune veille, dans la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, à maintenir une capacité d'accueil compatible avec les besoins en logements identifiés par le PADD, le Programme Local de l'Habitat intercommunal et les orientations du SCoT Sud Gard, afin d'éviter toute tension excessive sur le foncier et le marché du logement.
2	Zonage agricole protégé (Ap) et activité agricole	Le commissaire enquêteur recommande de veiller à ce que le règlement applicable aux zones agricoles protégées (Ap) permette, dans le respect des objectifs de préservation des sols agricoles, une prise en compte adaptée des besoins d'évolution et de modernisation des exploitations agricoles existantes, lorsque ces évolutions sont compatibles avec la vocation des zones concernées.
3	Situations individuelles et de traitement	Le commissaire enquêteur recommande qu'une attention particulière soit portée, lors de la mise en œuvre du PLU, à certaines situations individuelles évoquées lors de l'enquête publique, lorsque cela est juridiquement possible et sans remettre en cause l'économie générale du PLU.
4	Motivation des déclassements	Le commissaire enquêteur recommande que les déclassements opérés au regard du document d'urbanisme antérieur fassent l'objet d'une motivation claire, explicite et lisible, en particulier lorsqu'ils concernent des secteurs anciennement constructibles, afin de renforcer la compréhension du projet par les propriétaires concernés.
5	Lisibilité des documents	Le commissaire enquêteur recommande, le cas échéant, d'améliorer et la lisibilité et la cohérence du règlement écrit et graphique, afin de faciliter l'appropriation du document par les administrés et les acteurs locaux, notamment en ce qui concerne la compréhension des zonages agricoles et naturels.

Fait à Nîmes, le 3 janvier 2026

Le commissaire enquêteur

Pascal Besson

3/2/16