

Le P.L.U (Plan Local d'Urbanisme)



GUIDE PRATIQUE n° 10

Cet encart central est consacré au Plan Local d'Urbanisme qui va donc remplacer le Plan d'Occupation des Sols actuel, lequel a été révisé en fin d'année 2005 pour permettre la construction du foyer socioculturel.

Il contient une présentation générale et notamment la définition des 5 étapes de l'élaboration du PLU, une partie détaillée relative au diagnostic, et enfin quelques éléments en terme d'orientation sur la deuxième étape qui concerne le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

J'aurais souhaité que ce PADD qui est la base du projet communal, soit traité d'une manière plus complète, mais à ce jour il a été seulement discuté en commission d'urbanisme, et de nombreux points restent à préciser. Pour être plus concret, un exemple: doit-on laisser la possibilité aux agriculteurs de construire leurs bâtiments d'exploitation sur l'ensemble de la zone agricole comme le permet le POS actuel, ou bien limiter les constructions autour des pôles existants afin de protéger les espaces agricoles?

Vous constaterez à la lecture des orientations d'aménagement de la commune, en dernière page, que notre volonté n'est pas de rechercher un fort développement mais à l'inverse de limiter l'urbanisation et la maîtriser, de préserver le cadre de vie et le patrimoine naturel. Il s'agit aussi d'améliorer et d'organiser le fonctionnement urbain.

Il est certain que nous aurions pu nous contenter du document d'urbanisme actuel, la loi nous imposait seulement de rendre inconstructible les secteurs inondables et notamment le terrain Imbert qui a fait l'objet d'une procédure de délocalisation. Notre confort y aurait gagné, car il est sûr que ces problèmes d'urbanisme sont sensibles et sources de réactions, voire de mécontentements. Consciente de ces problèmes notre équipe a néanmoins souhaité assumer la totalité de ses responsabilités et entreprendre cette démarche prospective d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui va cadrer le développement de notre village pour les 10 ou 15 ans à venir.

Renaud ANDRE



SOMMAIRE :

⇒ Du P.O.S. au P.L.U.	Page 2
⇒ Le diagnostic	Page 4
⇒ Le P.A.D.D. (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)	Page 12



DU POS AU PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Ce document, élaboré à l'initiative de la commune, remplacera l'actuel Plan d'Occupation des Sols (POS). Le PLU s'inscrit dans la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) qui fait évoluer le PLU vers un outil de planification du territoire.

Le PLU est un véritable document de réflexion et de projet à l'échelle communale.

LE CONTENU DU PLU

Le PLU comprend un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des documents graphiques (zonage), un règlement et des pièces annexes.

Le PADD exprime les orientations d'aménagement et de développement retenues par la commune pour les 10 à 15 ans à venir.

L'ELABORATION DU PLU

Le PLU repose sur une analyse de la situation communale. Cet état des lieux doit permettre d'établir un diagnostic de la commune qui dégage les enjeux de développement, les atouts et faiblesses du territoire.

Ce diagnostic est la base des choix stratégiques de développement qui vont se traduire dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ce projet va fixer les orientations générales de l'aménagement poursuivi par la municipalité pour répondre aux besoins de la commune et de ses habitants.

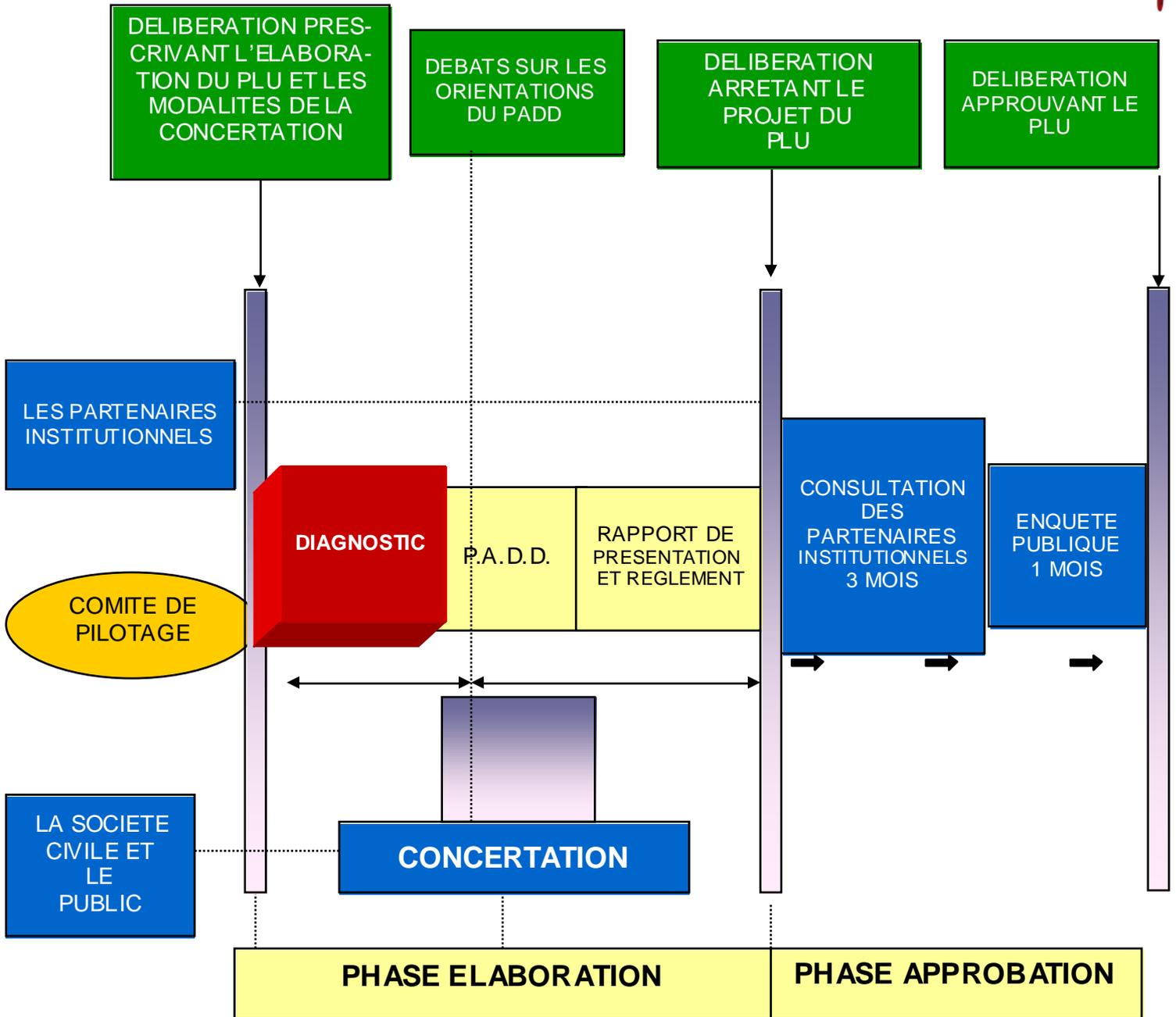
L'élaboration comprend 5 étapes :

- ➔ Le diagnostic : analyse de la commune afin de dégager les principaux enjeux
- ➔ Le PADD : grandes orientations d'aménagement et de développement « le Projet de territoire »
- ➔ Elaboration des documents du projet de PLU : diagnostic, PADD, rapport de présentation, règlement et documents graphiques
- ➔ Vote du projet : à l'issue des débats sur les orientations, de la concertation et de la présentation aux services de l'Etat
- ➔ Enquête publique et approbation par le Conseil Municipal : après la prise en compte des remarques des partenaires institutionnels et les conclusions du commissaire enquêteur.

Aujourd'hui, nous sommes donc à l'étape d'élaboration du PADD et nous vous présentons les grands éléments du diagnostic de la commune et les pré-orientations du PADD.



LES ETAPES MENANT AU PLU





GAJAN... LE DIAGNOSTIC

LE DIAGNOSTIC PERMET D'AVOIR UNE VISION GLOBALE DU TERRITOIRE DE GAJAN ET DE REVELER LES PREMIERS ENJEUX DU TERRITOIRE.

QUELQUES REPERES

- ↳ Superficie : 1 090 hectares dont 98% de surfaces naturelles et agricoles
- ↳ Population : 633 habitants en 1999
- ↳ Une commune du territoire Leins-Gardonnenque et du Sud Gard
- ↳ Une proximité de Nîmes (17 km)

LE PAYSAGE DE GAJAN

↳ *Un territoire au sein de Leins Gardonnenque*

La commune de Gajan s'inscrit dans une entité physique particulière qui façonne le paysage et conditionne l'occupation humaine.

Il s'agit de l'unité paysagère de Leins-Gardonnenque. De grandes entités géographiques et paysagères composent ce territoire. Gajan se trouve entre le Bois de Lens, les garrigues nîmoises et la plaine de la basse Gardonnenque.

↳ *Un territoire entre garrigues et plaine*

Le village de Gajan se situe au contact de la plaine et des collines. Le site de la commune est alors partagé entre ces deux entités.

Les garrigues nîmoises et les massifs boisés occupent l'Est du territoire communal. Une vaste plaine agricole compose une grande partie du paysage Nord de la commune. Un paysage viticole est alors dominant dans la plaine.

↳ Une hydrographie qui marque le territoire

La commune de Gajan qui s'inscrit dans le bassin amont du Gardon est traversée par plusieurs cours d'eau :

La Braune : qui s'écoule de Saint-Mamert du Gard à la Rouvière (Sud-Ouest/ Nord-Est). Elle prend sa source en de multiples vallats au sud et est un affluent du Gardon ;

Le Teulon qui vient du Bois des Lens rejoint la Braune au niveau de l'ancienne cave coopérative ;

La Tourancelle située à l'Est de Gajan, elle constitue l'un des principaux affluents de la Haute Braune. Il s'agit d'un cours d'eau intermittent, tout comme le ruisseau de la Braune.



↳ *Un village au contact de la plaine et des collines*

C'est donc au contact de la plaine largement ouverte et des garrigues, que le village s'est implanté sur un flanc Nord à une altitude de 110 mètres environ. Le village domine la plaine et offre une large perspective sur la basse Gardonnenque.

La voie ferrée est également un des éléments forts du paysage et du patrimoine de Gajan notamment au travers du viaduc de pierre qui franchit la plaine de la Braune.

Les différentes composantes paysagères que sont le relief, l'hydrographie et la voie ferrée sont d'autant d'éléments qui façonnent et conditionnent l'occupation humaine et urbaine limitée à l'Est par les garrigues et à l'Ouest par le ruisseau de la Braune.

⚙ **ENJEUX :**

- ↳ Préserver les paysages et le patrimoine naturel, architectural et urbain
- ↳ Confirmer les limites d'urbanisation et s'attacher à mettre en œuvre une urbanisation respectueuse du paysage
- ↳ Maintenir la zone agricole

STRUCTURE URBAINE DE GAJAN

Commune rurale, Gajan est à l'origine un village rural implanté au contact de la garrigue et de la plaine. Le village s'est organisé autour d'une trame viaire circulaire dessinant les contours du centre ancien. Ce dernier recèle des éléments qui témoignent de son passé médiéval (porches, porte...) et participent de sa qualité d'ensemble: fontaine, lavoir, porches, fenêtres, façades... Le village bénéficie par ailleurs de points de vue intéressants notamment à partir de la place de l'église qui constitue un belvédère sur la plaine agricole.

Si le développement du village s'est trouvé limité au Sud Est par la colline de Cabanasse, au Nord et à l'Ouest par la voie ferrée Nîmes-Alès, il a par contre connu des « poussées » au Sud Est, le long du chemin des Sources. L'essentiel des extensions récentes de ces dernières années s'est donc établi au Sud du village.

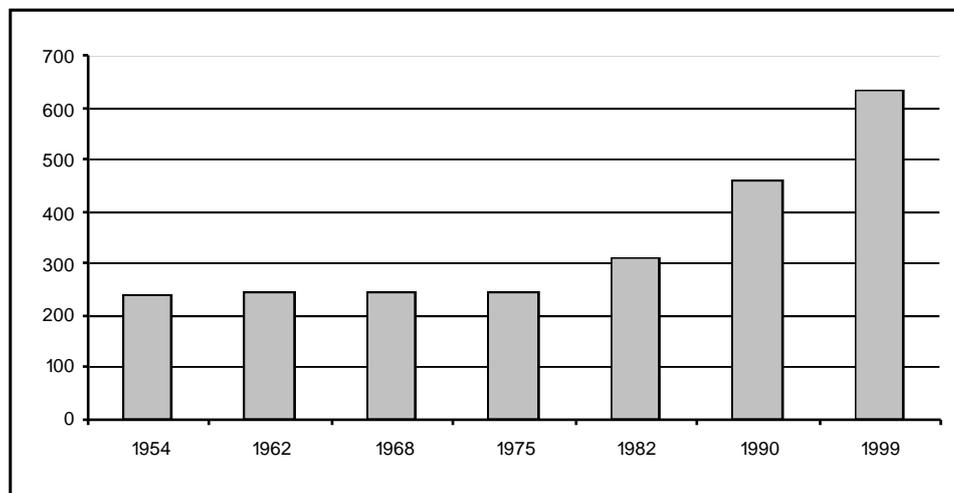
⚙ **ENJEUX :**

- ↳ Finaliser la composition des quartiers d'extension pavillonnaire
- ↳ Poursuivre les actions engagées de valorisation du centre du village



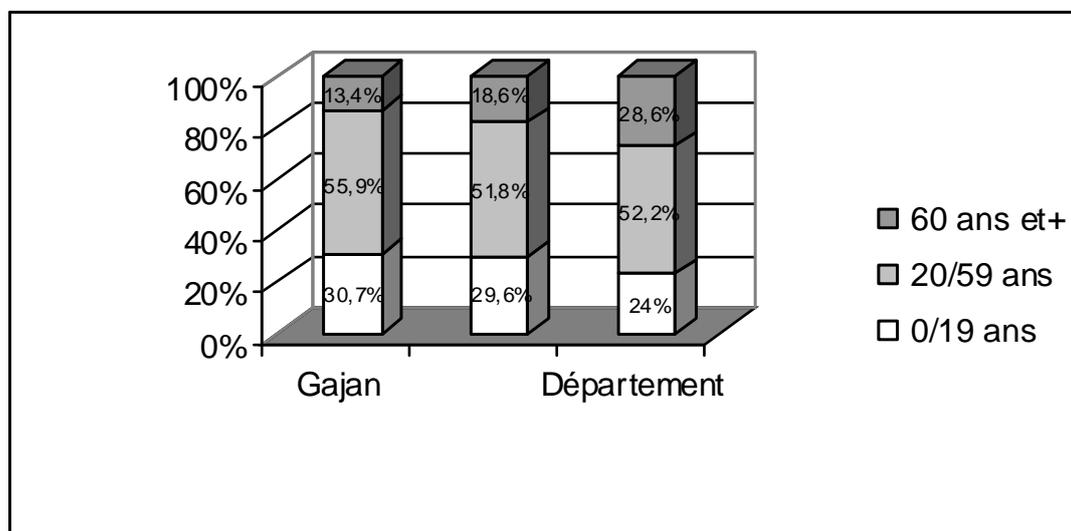
LA POPULATION

Dans les années 80 / 90, Gajan a connu une évolution importante de sa population.



Une forte attractivité de la commune est à l'origine de cette croissance démographique. Le solde migratoire est alors le moteur de la croissance communale mais est aujourd'hui relayé par un solde naturel positif.

La population de Gajan est particulièrement jeune. Les moins de 20 ans représentent plus de 30% de la population communale.



On observe alors sur le territoire communal une proportion importante de ménages avec enfants et de ménages de grande taille.



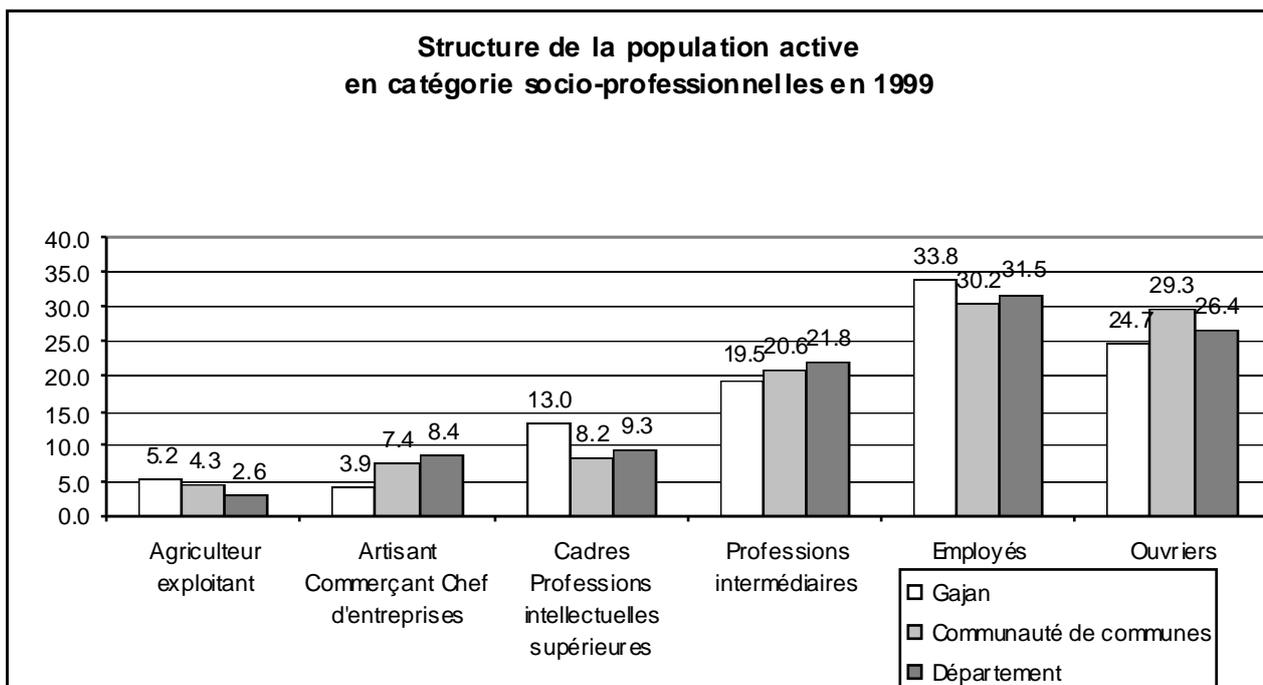
L'évolution démographique et l'arrivée de nouveaux habitants depuis les années 1980, participent à la modification de la structure de la population active :

- ↳ le nombre d'actifs est passé de 129 en 1982 à 299 au dernier recensement,
- ↳ le taux de chômage de 7,7 à 13.3% en 1999.

Ce taux est inférieur à celui de la communauté de communes (16,4%) et du département (19,2%).

La structure socioprofessionnelle de la commune évolue également et se transforme. On constate une diminution globale du nombre d'exploitants agricoles, une augmentation modérée de certaines catégories (artisans, chefs d'entreprise, commerçants (+48), ouvriers (+56), cadres (+64), professions intermédiaires) et une augmentation importante du nombre d'employés (+228).

Cependant, la commune de Gajan présente des caractéristiques socioprofessionnelles plus marquées avec une représentation importante de cadres (13% de la population) par rapport à la Communauté de communes (8%) et au département (9% de cadres).



ENJEUX :

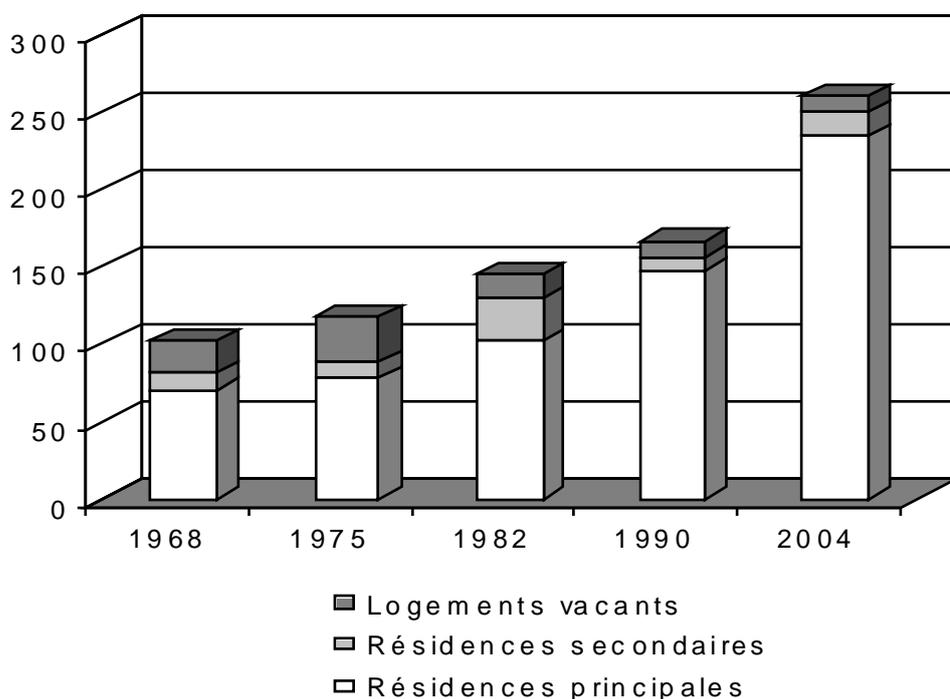
- ↳ *Maintenir et accompagner sa croissance démographique*
- ↳ *Fixer un objectif de population pour 2015*



L'HABITAT

Le parc de logements de Gajan est composé à 90% de logements individuels dont plus de 90% sont des résidences principales.

Evolution du nombre de logements de 1968 à 1999 sur Gajan



Le parc immobilier essentiellement individuel est marqué par une proportion importante de logements de grande taille. Plus de 80% des résidences principales sont des logements de 4 pièces et plus. Gajan présente alors un véritable profil de commune résidentielle pavillonnaire.

⚙ ENJEUX :

- ↳ Poursuivre une croissance démographique relative et soucieuse de la bonne intégration des nouveaux logements et de leurs habitants
- ↳ Envisager une diversification de l'habitat et développer une offre adaptée à l'organisation urbaine et aux besoins de la population



L'ACTIVITE ET LES EQUIPEMENTS

Gajan compte moins d'une dizaine d'activités artisanales et commerciales (auberge le long de la RD 907, épicerie dans le village, garage...). En ce qui concerne les commerces et services de proximité, les habitants de la commune se dirigent vers les pôles locaux de Saint-Mamert, Fons, La Calmette et Saint-Geniès-de-Malgoirès (les deux derniers étant les communes les plus équipées de la communauté de communes).

Le développement économique est de compétence intercommunale, la commune ne compte à ce jour aucun projet spécifique.

Malgré un certain déclin, l'activité agricole reste importante et essentiellement marquée par l'activité viticole.

La commune présente un niveau d'équipements satisfaisant au regard de son poids démographique. Une certaine diversité est présente au niveau des équipements de proximité aux alentours et au niveau de l'agglomération nîmoise. Des projets au niveau de la commune sont développés (foyer, bibliothèque), pour faire face aux besoins de la population et aux demandes du milieu associatif très actif. Avec le soutien de la municipalité de nombreuses animations sont ainsi organisées.

Voir carte des équipements page suivante 

ENJEUX :

- ➔ *Maintenir les activités présentes sur le territoire communal*
- ➔ *Compléter l'offre d'équipements afin d'accompagner les modes de vie et l'évolution démographique de la commune*

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Le territoire de Leins-Gardonnenque est structuré par de grands axes de transports très fréquentés (RN 106 etc.). La commune est aujourd'hui facilement accessible et reliée aux divers pôles locaux urbains et aux agglomérations nîmoise et alésienne.

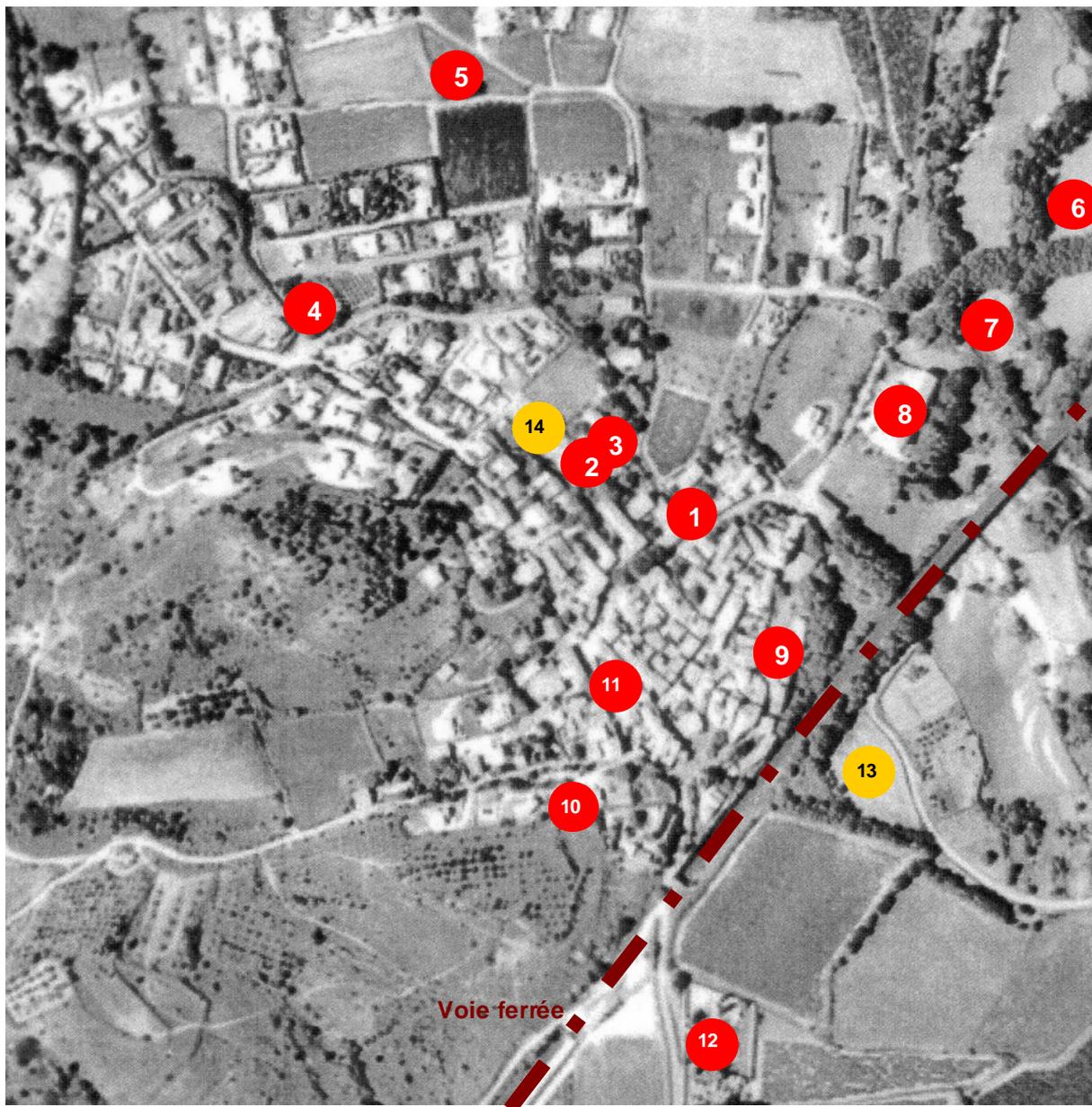
Le réseau routier de la commune de Gajan se compose :

- voies de transit : RD907 et RD22,
- voies de desserte du village : RD300 et RD422,
- chemins communaux desservant les extensions pavillonnaires.

Plus de 80% des actifs travaillent en dehors de la commune. Le taux de motorisation des ménages est alors particulièrement élevé : 93% des ménages disposent d'au moins 1 voiture, 50% en ont 2.

ENJEUX :

- ➔ *En terme de déplacements et de mobilité, la commune s'inscrit dans un contexte d'agglomération Nîmes-Alès-Montpellier : cette question est appréhendée au niveau du territoire du Sud du Gard et de ses projets.*
- ➔ *Afin d'améliorer la qualité de vie, des aménagements favorisant les modes doux pourront être envisagés.*



Equipements existants

- 1 Mairie
- 2 Ecole primaire
- 3 Bibliothèque
- 4 Aire de jeux
- 5 Arboretum
- 6 Aire de foot
- 7 Aire d'évolution
- 8 Andenne cave coopérative
- 9 Église
- 10 Locaux des services techniques
- 11 Epicerie
- 12 Cimetière



Projets d'équipements

- 13 Foyer socioculturel
- 14 Extension d'une classe



LES RISQUES

En cas de fortes précipitations, les écoulements des ruisseaux prennent un caractère torrentiel et débordent du lit mineur provoquant l'inondation des plaines viticoles attenantes ainsi que des habitations qui s'y trouvent.

Les secteurs exposés au risque inondation concernent la bordure immédiate des ruisseaux de la Braune, de Teulon et la Tourancelle (partie aval). La superficie des terrains inondables représente une proportion moyenne de la commune. La majeure partie des zones constructibles est située en dehors des zones à risques.

La commune est soumise à un risque incendie faible lié à la présence de la colline boisée de Cabanasse.

ENJEUX :

↳ *Prendre en compte les risques naturels*

- *En veillant à ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques et en particulier au risque inondation ;*

- *En affirmant la volonté de protéger les espaces sensibles par un zonage adapté ;*

- *En prévoyant les aménagements nécessaires à la prévention, la sécurité, l'entretien (gabarit de voies, aires de retournement, zones tampon inconstructibles...) et à la découverte des milieux (chemins de randonnée, mobilier d'accueil et d'information du public) ;*

- *En limitant, voire en interdisant la constructibilité dans les secteurs sensibles.*

↳ *Il est important de ne pas multiplier les risques en développant les interfaces entre espaces boisés et urbains et en encadrant la fréquentation par le public des espaces naturels.*



GAJAN... LE P.A.D.D.

Etape suivante : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ce dernier, en cours d'élaboration, définit les grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme de la commune pour les années à venir. Il se décline sous forme de 4 grands axes.

Nos grandes orientations d'aménagement de la commune sont :

ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET DURABLE

Privilégier l'urbanisation des quartiers en continuité du centre

Poser les limites d'urbanisation

Encadrer la composition des nouveaux quartiers et les finaliser

Concevoir une urbanisation respectueuse du paysage en adaptant les formes urbaines

CONFORTER LE CENTRE VILLAGE ET DIVERSIFIER L'HABITAT

Renforcer les fonctions urbaines du centre village

Poursuivre et intensifier les actions de valorisation et de réhabilitation

Favoriser la mixité urbaine



AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET PRESERVER LE CADRE DE VIE

Conforter l'offre en équipements et anticiper les besoins

Améliorer et finaliser l'organisation des liaisons inter-quartiers

Faciliter et développer les liaisons « douces »

Qualifier les entrées de ville

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

Maintenir et valoriser les grands espaces naturels

Maintenir l'activité agricole et préserver une composante forte du territoire

Préserver les éléments remarquables du paysage