

ARRETE MUNICIPAL
n° 2026-069 du 29 septembre 2026

**PORTANT MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE GAJAN POUR L'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION
URBAIN (DPU) SIMPLE**

Le Maire de GAJAN (Gard),

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.151-51 à R.151-53, L.211-1 et R.153-18,

VU la délibération n°01-2026 du conseil municipal en date du 10 février 2026 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Gajan,

VU la délibération n°02-2026 du conseil municipal en date du 10 février 2026 instaurant le droit de préemption urbain simple,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de mettre à jour les annexes du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gajan,

ARRÊTE

Article 1^{er} : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gajan est mis à jour à la date du présent arrêté avec :

- L'ajout d'une annexe 5.9 instaurant le droit de préemption urbain simple, instauré par délibération du conseil municipal le 10 février 2026,
- Les pages de garde des annexes non modifiées seront mises en cohérence avec le contenu général des annexes.

Article 2 : La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à la disposition du public à la Mairie de Gajan et à la Préfecture/DDT du Gard, ainsi que sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU).

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché en mairie durant un mois et transmis au Préfet, avec ses annexes.

Fait à Gajan, le 29 septembre 2026

Le Maire

POUDEVIGNE Jean-Louis





Envoyé en préfecture le 01/10/2026

Reçu en préfecture le 01/10/2026

Publié le 02/10/2026

ID : 030-213001225-20260929-ARRETE_2026_069-AR

Département du Gard (30)

Commune de Gajan

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Révision générale du PLU approuvée le : 10/02/2026

Mise à jour n°1 du PLU : 29/09/2026

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

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

SOMMAIRE

Pièce 1 : Rapport de présentation

Pièce 2 : Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Pièce 4 : Règlement

Pièce 4.1 : Règlement écrit

Pièce 4.2 : Règlement graphique – Plan général (1/5 000^{ème})

Pièce 4.3 : Règlement graphique – Plan Gajan (1 / 2 000^{ème})

Pièce 4.4 : Règlement graphique – Aléa feu de forêt (1 / 5 000^{ème})

Pièce 4.5 : Règlement graphique – Plan des risques et aléas : chutes de blocs, retrait-gonflement des argiles, inondation par débordement des cours d'eau, ruissellement et érosion des berges (1 / 5 000^{ème})

Pièce 5 : Annexes

Pièce 5.1 : Servitudes d'utilité publique (SUP)

Pièce 5.1.1 : Liste des servitudes d'utilité publique (SUP)

Pièce 5.1.2 : Informations relatives à la servitude AC1

Pièce 5.1.3 : Informations relatives à la servitude I4

Pièce 5.1.4 : Informations relatives à la servitude T1

Pièce 5.1.5 : Informations relatives à la servitude T7

Pièce 5.1.6 : Informations relatives à la servitude PM1

Pièce 5.2 : Zones à risque d'exposition au plomb

Pièce 5.3 : Mise à jour des Schéma directeurs de l'eau potable et de l'assainissement

Pièce 5.4 : Bois ou forêts relevant du régime forestier

Pièce 5.5 : Périmètres des secteurs concernés par des obligations de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé

Pièce 5.6 : Aléa feu de forêt

Pièce 5.7 : Porter à connaissance chutes de blocs

Pièce 5.8 : Délibération de soumissions des travaux de clôtures à déclaration préalable

Pièce 5.9 : Délibération instaurant le droit de préemption urbain simple



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE GAJAN

Séance du 10 février 2026

L'an deux mille vingt-six et le dix février à 18H30 le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur **POUDEVIGNE Jean-Louis**

Présents : Yannick BONNET, Elodie FIGUIERE, Jean-Marie JURADO, Éric MARGUERITE, Jean-Louis POUDEVIGNE, Jérémy POUDEVIGNE, Fabienne ROCA, Véronique ROULLE et Séverine TIN SANG

Excusés : Philippe BERIN ayant donné procuration à Jean-Louis POUDEVIGNE
Thierry TOLA

Date convocation : 6 février 2026

Mme ROCA Fabienne a été élue secrétaire

Objet : APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GAJAN

SYNTHESE

Par délibération du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2023, la Commune de Gajan a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Monsieur le Maire rappelle les principales étapes de la procédure ayant conduit au projet soumis à approbation : la délibération de prescription, le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la concertation menée de manière continue et son bilan, l'arrêt du projet de PLU le 9 juillet 2025, ainsi que la consultation des personnes publiques associées (PPA), de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), suivie de l'enquête publique.

L'ensemble de ces démarches a abouti au dossier de révision générale du PLU présenté aujourd'hui au Conseil Municipal pour approbation.

Il est rappelé que l'intégralité des documents a été tenue à la disposition des élus.

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2023, la Commune de Gajan a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme et a fixé les objectifs poursuivis par ce document et les modalités de la concertation.

Les orientations établies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues lors du conseil municipal en date du 9 juillet 2024. Les orientations suivantes ont été retenues :

- **Orientation 1** : Assurer un développement maîtrisé et durable ;
- **Orientation 2** : Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement villageois ;
- **Orientation 3** : Préserver la qualité paysagère, le patrimoine naturel et l'agriculture composantes de l'identité de Gajan.

Monsieur le Maire rappelle que la concertation s'est tenue de manière continue tout au long de l'élaboration du projet de révision générale du PLU.



Le bilan de concertation et la révision générale du PLU ont été arrêtés le 9 juillet 2025. Les personnes publiques associées (PPA), la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ont été consultés.

L'enquête publique a été lancée par arrêté du Maire en date du 26 septembre 2025. Elle s'est tenue du 3 novembre au 5 décembre 2025. Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées en date du 5 janvier 2026.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable assorti de recommandations.

Enfin, Monsieur le Maire fait état des modifications qu'il est proposé d'apporter entre le projet du PLU arrêté et le projet de PLU soumis à ce jour à l'approbation du conseil municipal. Ces modifications sont proposées afin de prendre en compte les différents avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et les remarques du commissaire. Elles sont reprises dans un document qui sera annexé à la présente délibération.

Ces modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PLU.

Le conseil municipal est donc invité à se prononcer sur l'approbation du projet de PLU ainsi modifié, couvrant l'ensemble du territoire.

VU la loi portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 ;

VU la loi d'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové dite loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 ;

VU la loi d'accélération et de simplification de l'action publique dite loi ASAP n°2020-1525 du 7 décembre 2020 ;

VU la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi climat et résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021 ;

VU la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite loi 3DS n° 2022-217 du 21 février 2022

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L151-1 et suivants relatifs au Plan Local d'Urbanisme ;

VU les articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme ;

VU le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) Gardon-Amont approuvé par arrêté préfectoral du 03 juillet 2008 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud Gard révisé par délibération du 10 décembre 2019, et objet depuis d'une modification simplifiée n°1 approuvée en date du 23 juin 2022 ;

VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nîmes Métropole, 2019-2024 prorogé deux ans par délibération n°2024-01-029 du conseil communautaire de Nîmes Métropole en date du 26/02/2024 ;

VU la délibération n°AP/2022-06/08 du Conseil Régional du 30 juin 2022 adoptant le SRADDET Occitanie 2040 ;

VU la délibération n°AP2025-06/08 du Conseil Régional du 12 juin 2025 adoptant la modification n°1 du SRADDET Occitanie 2040 ;

VU le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée approuvé le 21 mars 2022 pour les années 2022 à 2027 ;

VU plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée approuvé le 21 mars 2022 pour les années 2022 à 2027 ;



VU le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Gardon approuvé par arrêté du préfet du Gard et de la Lozère le 18 septembre 2015 ;

VU le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Nîmes Métropole approuvé le 23 septembre 2024 ;

VU le schéma régional des carrières (SRC) Occitanie approuvé le 16 février 2024 ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 18 avril 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2018 approuvant la modification n°1 du PLU ;

VU la délibération n°02-2023 du 23 janvier 2023, ayant abrogé la délibération n°35-2021 du 24 novembre 2021, prescrit la révision générale du PLU et fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

VU la délibération n°23-2024 du 9 juillet 2024, actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

VU la phase de concertation menée du 23 janvier 2023 au 9 juillet 2025 ;

VU la délibération n°22-2025 du 9 juillet 2025 tirant le bilan de concertation et arrêtant le projet de PLU ;

VU l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 2 octobre 2025 ;

VU l'absence d'avis de l'autorité environnementale du 23 octobre 2025 n° MRAe 2025AO136 ;

VU les avis des personnes publiques associées ;

VU l'arrêté municipal n°2025-050 en date du 26 septembre 2025 portant mise en enquête publique unique du projet de révision générale du PLU et la mise à jour du zonage d'assainissement ;

VU l'enquête publique unique organisée du 3 novembre 2025 au 5 décembre 2025 inclus ;

VU le rapport du Commissaire Enquêteur et entendu ses conclusions favorables assorties de recommandations sur le PLU ;

CONSIDERANT que les résultats de ladite enquête publique, les avis des PPA, de la CDPENAF et les remarques du commissaire enquêteur justifient quelques modifications du projet de PLU (cf. Annexe des modifications apportées suite aux avis des personnes publiques associées (PPA), de la CDPENAF, à l'enquête publique et aux remarques du commissaire enquêteur) ;

VU la délibération n°21-2025 du 9 juillet 2025 soumettant les clôtures à la procédure de déclaration préalable ;

VU le projet de révision générale de PLU présenté, suite à ces modifications ;

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme est prêt à être approuvé conformément aux articles L153-21 et L153-22 du Code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité :

1 – D'APPROUVER le dossier de révision générale du PLU de la commune de Gajan, modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, des avis des PPA, de la CDPENAF et des remarques du commissaire enquêteur tel qu'il est annexé à la présente délibération;

2 – D'AUTORISER conformément à l'article L153-23 du Code de l'urbanisme, à transmettre le PLU à l'autorité administrative compétente de l'Etat et à le publier sur le portail national de l'urbanisme ;



Mairie de Gajan

Envoyé en préfecture le 12/02/2026

Reçu en préfecture le 12/02/2026

Publié le

ID : 030-213001225-20260210-DELIB_01_2026-DE

3 – DE DIRE que le PLU deviendra exécutoire dans les conditions prévues à l'article L153-23 du Code de l'urbanisme ;

4 – DE DIRE que le PLU est tenu à la disposition du public en Mairie de Gajan ;

La présente délibération sera notifiée au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. Elle fera également l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**Le Maire,
POUDEVIGNE Jean-Louis**

Certifiée exécutoire compte tenu
de l'affichage du compte-rendu de la délibération
à la porte de la Mairie, le 12 février 2026
et de la transmission en préfecture le 12 février 2026



Commune de Gajan

Plan local d'urbanisme



**[ANNEXES DES MODIFICATIONS APPORTEES SUITE
AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
(PPA), DE LA CDPENAF, A L'ENQUETE PUBLIQUE ET
AUX REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR]**

Sommaire

1. Propos introductif	3
2. Modification(s) apportée(s) suite aux avis des personnes publiques associées	4
3. Modification(s) apportée(s) suite aux contributions réalisées lors de l'enquête publique	9
4. Modification(s) apportée(s) suite à une recommandation du commissaire enquêteur	11
5. Modification(s) proposée(s) lors de l'enquête et n'ayant pas pu être réalisée(s)	11
6. Complément de réponse au regard des recommandations du commissaire enquêteur	12

1. PROPOS INTRODUCTIF

Cette note n'a vocation qu'à préciser les modifications apportées au projet de révision générale du PLU suite aux avis émis de la MRAe, des personnes publiques associées (PPA), des autorités spécifiques, à l'enquête publique et aux remarques du commissaire enquêteur.

Si certains points ou remarques déposés ne sont pas ici l'objet d'une réponse, c'est que la commune n'a pas souhaité apporter de réponse positive ou que la réponse ne nécessitait pas de modification du document.

Pour connaître les motifs de refus, se reporter aux « *observations suite au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur concernant l'enquête publique portant sur la révision générale du PLU* », annexé au rapport du commissaire enquêteur (le rapport et les conclusions ainsi que leurs annexes sont disponibles sur le site internet de la commune et en Mairie).

Cette note précise aussi les modifications qui avaient pu être proposées lors de l'enquête sous réserve de disposer des éléments nécessaires, et qui n'ont finalement pas pu être réalisées faute de données.

La Municipalité reste bien évidemment à disposition pour toute explication complémentaire.

Si une modification est réalisée dans le zonage, le point a également été modifié dans le rapport de présentation (notamment dans les justifications) en cohérence, et ce même si cela n'est pas précisé dans la suite de la présente note.

Enfin, cette note permet de préciser la position de la commune par rapport aux recommandations formulées par le commissaire enquêteur dans son rapport et ses conclusions, puisqu'aucune réponse n'a pu être formulée spécifiquement dans le cadre de l'enquête publique.

2. MODIFICATION(S) APPORTEE(S) SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

2.1. MODIFICATIONS (S) APPORTEE (S) SUITE A L'AVIS DE LA DDTM DU GARD

Renouvellement urbain :

Deux OAP sont inscrites dans le projet de PLU de la commune : OAP 1 intitulée entre le village et la cave coopérative sur un foncier de 1,1 ha et OAP 2 intitulée chemin de candoule - chemin de St Mamert. Toutes deux sont situées en enveloppe urbaine et présentent une densité moyenne, à l'échelle de ces 2 OAP, de 25 logements par ha. Le pourcentage de logements sociaux et la typologie des formes urbaines imposés dans les OAP sont compatibles avec le PLH.

Mais comme indiqué précédemment la part de la maison individuelle est prépondérante dans la production passée de logements. Les deux OAP proposées devront donc prendre en compte cela en rééquilibrant les formes urbaines au profit de formes intermédiaires et petit collectif.

Ainsi la phrase proposant d'aménager « l'éventuel reliquat **prioritairement** » en logements intermédiaires/mitoyens/jumelés, devra être corrigée.

⇒ **Modification apportée :** La règle a été clarifiée au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

Règlement écrit :

- Zone Aa: STECAL – création d'un entrepôt de stockage de matériel artisanal – lieu dit Plaigneyron :

Il s'agit de pérenniser une activité économique de BTP/terrassement existante isolée en permettant notamment le stockage de matériel et engins de chantier. Il a été délimité un secteur de 6250 m² autorisant une emprise au sol et une surface de plancher limitées à 200 m². Selon la commune, l'implantation du bâtiment serait dictée par la solution technique la plus adaptée ce qui justifie la taille importante du STECAL. Cet élément aurait dû être anticipé afin réduire l'emprise du STECAL. A défaut, préciser qu'une seule construction nouvelle sera autorisée dans ce sous secteur.

⇒ **Modification apportée :** Le règlement écrit a été complété pour prendre en compte cet élément.

Règlement écrit :

Zones Ub/Ub1 :

Corriger la coquille : en remplaçant le mot « Autorisation » par « autorisé » dans la case restauration du tableau des destinations en zone Ub1.

Zone A :

Corriger la coquille p°95 : en zones A et Aa, la destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics est autorisée à une seule condition. Le mot « cumulative » devra donc être supprimé.

⇒ **Modification apportée :** Le règlement écrit a été corrigé pour prendre en compte ces éléments.

Sur la prise en compte des risques :

Votre commune est exposée, comme indiqué dans l'article 4 des dispositions générales de votre PLU, à plusieurs risques naturels dont le feu de forêt, le ruissellement et la chute de blocs. Ces risques ont fait l'objet de porter à connaissance (PAC) en date du 11/10/2021 (PAC feu de forêt), du 27/07/2023 (PAC « type ») et du 10/10/2024 (PAC Chuté de blocs), sous la forme de données cartographiques associées à des préconisations en fonction du degré d'exposition des secteurs.

Ces PAC et la connaissance de l'aléa qu'ils apportent doivent être pris en compte sauf à disposer d'une étude plus fine qui affinerait ou contredirait l'information transmise.

Dans le cadre de l'élaboration de votre PLU, il est donc essentiel d'intégrer cette carte d'aléas au règlement graphique et les principes de constructibilité associés dans le règlement écrit. Indiquer dans chaque zone les risques auxquels elle est soumise faciliterait l'appropriation de ce règlement.

Une simple annexion et un report à titre indicatif des aléas tel que proposé ne permettra pas de donner une valeur réglementaire suffisante au moment de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

⇒ **Modification apportée :** Le règlement écrit a été complété avec les risques présents dans chaque zone.

Prise en compte du risque incendie :

1) Rapport de présentation :

Un chapitre dédié au risque feu de forêt est présenté à la p. 172 du rapport de présentation. Il est incomplet, il devra faire apparaître les éléments suivants :

- localisation des massifs (plan de massifs)
- rappel des documents indispensables : PDPFCI 2024 - 2034 approuvé le 21 mars 2024

Modification à apporter :

- mentionner le nouvel arrêté préfectoral n°30-2025-03-28-00005 du 28 mars 2025 fixant dans le Gard les modalités de la mise en œuvre du débroussaillage en précisant les prescriptions techniques.

2) Règlement écrit sur la prise en compte du risque incendie

- page 13 : les équipements de DECI sont à la charge des communes et non pas des constructeurs (compétence communale ou intercommunale si délégation).

Paragraphe à revoir

- page 28 : aléa feu de forêt « le porter à connaissance de l'État concernant cet aléa doit être pris en compte au moment de toute demande d'autorisation d'urbanisme en s'appuyant sur le guide méthodologique sur la prise en compte du risque incendie de forêts dans les documents d'urbanisme lors de leur élaboration ou de leur révision.

La partie soulignée devra être supprimée car le document à prendre en compte pour les autorisations d'urbanisme est uniquement le PAC incendie de forêts.

3) annexes :

Annexe 5.5 OLD : l'arrêté OLD a été révisé l'AP du 8 janvier 2013 en annexe n'est plus valable.

Il doit être remplacé par l'arrêté préfectoral n°30-2025-03-28-00005 du 28 mars 2025

- ⇒ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété concernant ces éléments. Le nouvel arrêté sur les OLD est annexé au PLU en pièce 5.5.

Le règlement écrit a également été corrigé pour prendre en compte ces éléments.

Périmètre de protection de captage d'eau potable

Le captage de la Braune a fait l'objet d'une étude et d'un rapport réalisé par un hydrogéologue définissant des périmètres de protection. Ces périmètres n'ont pas été instaurés par voie de DUP. Afin de leur conférer une portée réglementaire et de préserver la qualité de la ressource, ces périmètres doivent être intégrés sur les cartes de zonage et les règles d'urbanisme afférentes doivent être traduites dans le règlement littéral.

- ⇒ **Modification apportée :** Le règlement écrit a été complété et le zonage également.

Préconisations ARS :

1) concernant l'adduction d'eau privée en zones A et N :

En l'absence de réseau public, le recours à une adduction d'eau privée est permise à certaines conditions rappelées dans l'avis de l'ARS dans le cadre du porter à connaissance de l'ARS du 11/12/2024.

2) concernant les risques de nuisances sonores :

Les différentes zones d'activités (Ue, Uep2) jouxtent voire sont insérées dans des zones d'habitat (la zone Ue en continuité d'une zone urbanisée à Fons, et la zone Uep2 pour des équipements sportifs dont city stade, en continuité de la zone urbaine). Favoriser l'activité physique et le lien social est un objectif primordial pour un projet de PLU mais l'implantation et la conception de ce type d'équipement doivent prendre en compte son environnement afin de limiter les risques futurs de conflits de voisinage. Pour ces 2 secteurs (d'activités artisanales et d'équipements sportifs), aucune « zone tampon » n'est prévue et aucun élément n'apparaît dans le règlement (limitation de certaines activités, sous-zonage de la zone) visant à limiter le risque de nuisances sonores dans les secteurs les plus exposés. À toutes fins utiles, je vous fais part du très bon document « Plan Local d'Urbanisme et Bruit : la boîte à outils de l'aménageur », (accessible par ce lien <http://www.sante.gouv.fr/IMG/pdf/plu06.pdf>) qui fait état des possibilités pour minimiser le risque de nuisances sonores.

Il sera utile de rappeler dans le règlement, hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, que toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux, relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Il convient de noter que cet arrêté préfectoral (art. 5) impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

Commentaire : il faut relever que même une zone à vocation d'équipements publics peut s'avérer à l'origine de nuisances (voir le cas de salle des fêtes avec diffusion musicale par exemple).

3) Concernant la présence de la ligne haute tension :

Une ligne à haute tension (400 kV) traverse le territoire communal. Elle semble concerner essentiellement des zones A ou N (c'est-à-dire des zones qui ne sont quasiment pas construites et à constructibilité limitée).

Se reporter aux recommandations émise par l'ARS dans son avis du 11/12/2024 dans le cadre du porter à connaissance.

En complément, se reporter à l'avis de l'ARS donné dans le cadre du Porter à Connaissance notamment concernant ses préconisations sur les plantes allergènes, l'urbanisme favorable à la santé et le risque de développement du moustique tigre, le périmètre autour de la station d'épuration.

- ⇒ **Modification apportée :** Le règlement écrit est complété avec l'ajout d'un article sur les nuisances sonores dans « article 4 : autres informations du règlement ».

Analyse des incidences Natura 2000 :

L'évaluation environnementale doit être complétée d'une analyse des incidences sur les sites Natura 2000 même si aucun n'est présent sur le territoire communal. Le rapport de présentation sera complété dans ce sens conformément à l'article R 414-19 du code de l'environnement.

⇒ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété concernant ces éléments.

2.2. MODIFICATIONS (S) APPOREE (S) SUITE A L'AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Après délibération de ses membres, la commission rend à l'**unanimité un avis favorable avec réserve** pour la **création du STECAL**. Elle demande que le règlement du STECAL précise qu'une seule construction nouvelle est autorisée dans ce sous secteur.

Pour les dispositions du règlement autorisant les extensions, les annexes et les piscines des habitations existantes en zone agricole et en zone naturelle, la commission rend **un avis favorable à l'unanimité**.

⇒ **Modification apportée :** Le règlement écrit a été complété.

2.3. MODIFICATIONS (S) APPOREE (S) SUITE A L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU GARD

• Le diagnostic territorial et l'EIE

A la lecture des documents fournis et sauf erreur de notre part le diagnostic agricole se révèle insuffisant. Il est uniquement axé sur l'aspect économique de l'activité agricole du territoire.

L'absence de cartes et de photographies rend difficile la bonne prise en compte de la forte présence de terres agricoles sur la commune et de leur qualité (vignes, céréales). Seules des données chiffrées et des graphiques agrémentent les quatre pages consacrées à l'activité agricole ; et nous n'avons pas trouvé d'analyse des données ni des graphiques.

Nous regrettons notamment l'absence de cartographie de la valeur agronomique des sols.

Nous regrettons également l'absence d'information sur l'âge des exploitants qui permettrait d'appréhender les questions de transmission et de reprise des exploitations pour s'assurer de la pérennité de l'agriculture sur le territoire communal.

Concernant, l'état initial de l'environnement sur les espaces agricoles, nous aurions préféré l'utilisation du dernier RPG disponible, soit celui de 2024, à celui utilisé de 2021.

Le diagnostic territorial que vous proposez ne permet pas de connaître les caractéristiques agricoles de votre territoire ; à l'exception des difficultés économiques que rencontre la filière viticole.

Nous vous invitons à compléter ce diagnostic en dialoguant avec les exploitants et les acteurs agricoles, afin de fonder des choix de zonage et les éléments du règlement en cohérence avec la réalité du territoire.

⇒ **Modification apportée :** Le rapport de présentation a été complété avec le RPG 2024 et les deux retours suite aux questionnaires agricoles.

- **Le règlement graphique**

Il est regrettable que les deux cartes composant le règlement graphique du PLU se lisent difficilement, notamment sur la délimitation des zonages. La présence de couleur permettrait notamment de souligner de la très forte présence de l'agriculture sur le territoire.

Au regard de votre ancien PLU de 2018, la zone agricole A bascule en majorité en Ap. Dans le PLU que vous nous soumettez la zone A ne représente plus que 8,47ha tandis que la zone Ap recouvre 573,15ha de terres agricoles.

En effet, dans le PLU en vigueur le zonage Ap (anciennement A1) était situé autour du village ce qui explique la notion de protection paysagère, aujourd'hui c'est l'ensemble de la zone agricole (98%) qui est en zone Ap.

La justification du classement en zone Ap présente dans le rapport de présentation ne nous paraît pas suffisante au regard de la contrainte de constructibilité sur cette zone.

Par ailleurs ce large secteur Ap se retrouve voisin d'un STECAL qui doit permettre un bâtiment de stockage BTP/Terrassement, et ailleurs une carrière. Nous ne comprenons pas pourquoi interdire des bâtiments agricoles à proximité pour des raisons de protection du paysage.

Nous souhaitons que davantage d'éléments justificatifs soient apportés et que le zonage Ap soit modifié à la baisse.

- ⇒ **Modification apportée :** Le zonage est modifié avec la mise en place de couleurs pour apporter une meilleure lisibilité. Des zones agricoles A ont été ajoutées notamment autour du Mas le Comte, à proximité du Gajanet et à proximité de la carrière (voir par la suite). Une zone As a été mise en place permettant uniquement les serres démontables (respectant les dispositions du règlement du PPRI) afin de répondre à une demande pour le développement d'une activité agricole.

Page 103 du rapport de présentation il est fait mention d'un projet de carrière pour lequel la demande d'autorisation environnementale est en cours.

La carte présente sur cette même page ne permet pas d'identifier et de justifier le secteur choisi ni l'emprise du projet.

S'agit-il d'une extension de la carrière de la Rouvière ? S'agit-il d'un autre projet ?

La zone Ac que vous souhaitez créer correspond à l'accès à la carrière, la carrière elle-même étant prévue sur le nouveau zonage Nc.

Enfin, le règlement graphique prévoit le maintien d'une zone Ap qui va se trouver enclavée aux abords de la zone Ac. Nous nous interrogeons sur la justification d'une protection paysagère à proximité d'une carrière. **Nous souhaitons que cette zone Ap soit basculée en A.**

Nous n'avons pas trouvé d'éléments explicatifs étayés à propos du projet de carrière. Ils ne permettent pas en l'état de justifier la création de ces zonages Ac, Nc et Nc1.

- ⇒ **Modification apportée :** Le rapport de présentation a été complété avec l'emprise du projet. Le zonage a été modifié en basculant la zone demandée en zone A.

- **Le règlement écrit**

- Les zones agricoles

Comme évoqué précédemment, la majorité des terres agricoles est classée en zone Ap beaucoup plus restrictive de la zone A. Or dans le règlement page 93 les deux zones sont dans la même colonne, ce qui ne permet pas de repérer ce qui est autorisé et où. **Nous souhaitons que ces deux zones fassent l'objet de colonnes distinctes dans le tableau aux pages 93 et 94.**

Même si nous saluons l'autorisation d'extensions et d'annexes des habitations existantes en zone Ap, nous regrettons que la construction de bâtiments nécessaires à l'activité agricole soit ainsi interdite sur 98 % de la surface agricole.

Toutefois, même si ce zonage Ap est conforme à l'orientation n°3 du PADD au regard de votre volonté de protéger le foncier agricole. Il lui est également contraire puisqu'il empêche la création de bâti agricole pouvant permettre la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation.

⇒ **Modification apportée :** Le règlement écrit est complété avec l'ajout d'une colonne Ap.

- Les zones naturelles

Le règlement de la zone N n'autorise pas les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

Cette interdiction va à l'encontre du développement du pastoralisme en zone de garrigue. Il est essentiel que les serres tunnels soient autorisées afin de permettre le déploiement de troupeaux, et contribuer à la DFCI des massifs.

L'activité pastorale est en effet un moyen efficace d'entretenir ces espaces naturels et de lutter contre le risque incendie.

Nous vous demandons de **modifier cette disposition afin de permettre l'implantation à minima de serres tunnels et permette ainsi d'accueillir des activités pastorales.**

⇒ **Modification apportée :** Le règlement écrit est modifié pour prendre en compte les éléments.

2.4. MODIFICATIONS (S) APPOREE (S) SUITE A L'AVIS DU DEPARTEMENT DU GARD

I. Le contexte

Le rapport de présentation dresse un contexte institutionnel dont l'échelon départemental est limité au rappel des compétences du Département, dont certaines ne sont plus en vigueur.

Le PLU étant à la croisée de plusieurs politiques publiques, il serait souhaitable de compléter le Chapitre 3 - 2.2 du rapport de présentation en s'appuyant sur l'annexe 1 qui précise les schémas et orientations du Département.

⇒ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété concernant ces éléments.

D'une manière générale, il est recommandé de se référer à l'Annexe 2 pour compléter le PLU sur les parties ayant trait aux compétences environnementales du Département.

Enfin, une précision sur la forêt communale (chapitre 2.2.1, page 185 du Rapport de présentation) dont la surface cadastrale est de 25,1099 ha : elle bénéficie du régime forestier, sa gestion est confiée à l'ONF. Un document d'aménagement est prévisionné (pour une surface précise de 25,11 ha) – Site de l'Office national des forêts.

⇒ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété concernant ces éléments.

Le schéma de cohérence des activités de pleine nature pourrait apparaître parmi les documents supports présentés au chapitre « activités en lien avec le tourisme (chapitre 5.8 - page 107).

Est identifié au diagnostic le GR 63, présenté avec une cartographie spécifique. La commune a choisi de prendre en compte cet itinéraire au titre de l'article L 151.38 du CU. « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables... »

On peut fournir l'information pour compléter le diagnostic sur les itinéraires de randonnée en indiquant :

- Le Carto-guide de la collection « Espaces naturels gardois » : « Massif des Lens - Gardonnenque » qui décrit de manière complète, le maillage d'itinéraires présent sur la commune (itinéraires d'initiative locale et GR), pour créer un réseau cohérent et interconnecté ;
- Ce réseau bénéficie de la démarche qualifiée « Gard pleine nature » (donc inscrit au PDESI).
- La communauté d'agglomération de Nîmes Métropole en assure la gestion (entretien, signalétique et promotion).

⇒ **Modification apportée** : Le rapport de présentation est complété concernant ces éléments.

Il conviendra de mentionner le schéma départemental du tourisme (cf. ci-dessus et en annexe 4).

⇒ **Modification apportée** : Le rapport de présentation est complété concernant le schéma départemental du tourisme.

Il conviendrait faire référence à :

- La Politique Alimentaire du Gard labellisée « PAT de niveau 2 » ;
 - La Charte stratégique pour la préservation et la compensation des espaces agricoles ;
 - La Charte d'Engagement pour une Alimentation de Qualité dans le Gard.
- (Cf. ci-dessus et en annexe 5).

⇒ **Modification apportée** : Le rapport de présentation est complété avec les données à disposition. La carte du RPG a été mise à jour avec les données de 2024. Les différents documents mentionnés ont été intégrés à la partie agriculture.

3. MODIFICATION(S) APPOREE(S) SUITE AUX CONTRIBUTIONS REALISEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1. MODIFICATION(S) APPOREE(S) SUITE A LA CONTRIBUTION MANUSCRITE N°3

Jardin Public

Tous les espaces publics sont répertoriés sur le document graphique du PLU en UeP.

Et pourtant celui situé à l'angle du chemin du Mazet et de l'impasse du Pailheras ne l'est pas. Il serait pourtant bien nécessaire de le qualifier ainsi. En effet cet espace très utilisé doit être préservé, ceci d'autant plus qu'il a été récemment amputé pour être vendu à un particulier.

Modification apportée : Le zonage est modifié pour zoner l'espace public à l'angle du chemin du Maze et de l'impasse du Pailheras en zone Uep.

Cheminement piéton

Il existe un chemin piéton très important qui assure la liaison entre le quartier de Candoule et les écoles. Pour le préserver, il me paraît utile de clairement le faire apparaître sur le document graphique (il a été créé sous la simple base d'une servitude de passage. »

- ⇒ **Modification apportée** : Le règlement écrit et le zonage sont modifiés pour intégrer la préservation du cheminement doux permettant de rejoindre l'école à partir du chemin des Sources et de Candoule.

3.2. MODIFICATION(S) APPORTEE(S) SUITE A LA CONTRIBUTION MANUSCRITE N°4 ET 5

4 Contribution manuscrite —Monsieur J.C. Vautard, 30 Impasse de la Planette – GAJAN – 21/11/25

« Le nouveau PLU coupe mon terrain en deux : 1 partie où j'ai ma maison, et une autre qui devient non constructible. C'est pénalisant si un jour je souhaite faire une construction, un cabanon. Je ne suis pas favorable à cette modification. »

5 Contribution manuscrite — 5/12/25 complémentaire de M. Vautard avec plan extrait du PLU 2025

« Ma parcelle OB 1042 est maintenant coupée en trois. Le chemin d'accès (parcelle particulière) qui va jusqu'au bout ne fait pas partie de l'OB1042. »

- ⇒ **Modification apportée** : Le zonage est modifié pour intégrer l'ensemble de la parcelle B1042 en zone Ub. L'ensemble des éléments en lien avec cette modification est modifié dans le rapport de présentation.

3.3. MODIFICATION(S) APPORTEE(S) SUITE A LA CONTRIBUTION PAR COURRIER N°2 ET 3

2 Contribution par courriel (synthèse) – M. Cabane, gérant du Groupement Foncier Agricole du Mas le Comte - (courriels et pièces jointes transmis pendant l'enquête)

M. Cabane a transmis une contribution particulièrement développée, comprenant plusieurs courriers et pièces jointes, portant sur différents aspects du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Sa contribution comporte notamment :

- Une demande de reclassement agricole portant sur un nombre limité de parcelles, actuellement classées en zone Ap, qu'il souhaite voir reclassées en zone agricole moins restrictive,
- Des demandes relatives à d'autres secteurs et usages, ne relevant pas exclusivement du zonage agricole, notamment en lien avec des projets de construction ou d'usages liés à l'entretien forestier,
- Des remarques générales sur la cohérence du projet de PLU, assorties de rappels de courriers antérieurement adressés à la commune et au bureau d'études, restés selon lui sans réponse.

L'ensemble de ces éléments est accompagné de documents annexes, plans et courriers explicatifs transmis au commissaire enquêteur.

La contribution de M. Cabane ne se limite donc pas à une seule demande de reclassement agricole, mais regroupe plusieurs observations de nature et de portée différentes, telles que consignées dans le registre d'enquête publique.

3 Contribution par courriel (synthèse) –M. Saint-Girons, repreneur, Mas le Comte-25 novembre

M. Saint-Girons, accompagné d'autres membres du projet agricole familial (Chamussy, Mercandalli, etc.), présente une contribution développée portant sur la reprise et le développement du Mas Le Comte, situé au nord de la commune. Le groupe indique qu'il souhaite relancer une exploitation agricole diversifiée (polyculture, élevage, agroécologie), avec l'installation progressive de plusieurs familles et la création d'emplois à l'horizon 2026.

La position exprimée est donc la suivante :

- ➡ **Maintien en zone A simple de l'ensemble des surfaces agricoles du Mas Le Comte, afin de permettre le lancement d'un projet agricole diversifié, durable et structurant pour le territoire.**

- ⇒ **Modification apportée** : Le zonage est modifié pour reclasser une partie des terrains en zone A. Une zone As est également mise en place, elle autorise uniquement la réalisation de tunnels de forçage (ou serres en plastique) en cohérence avec le PPRi sur ce secteur. L'ensemble des éléments en lien avec cette modification est modifié dans le rapport de présentation.

3.4. MODIFICATION(S) APPOREE(S) SUITE A LA CONTRIBUTION PAR COURRIER N°7

7 Contribution par courriel – M. Fabre – 5 décembre

M. Fabre transmet une contribution portant sur le développement de son activité agricole, et sollicite un élargissement du zonage agricole autour de son siège d'exploitation. Sa demande concerne plusieurs parcelles actuellement classées en zone Ap ou N, pour lesquelles il sollicite un classement en zone A.

Les parcelles concernées par cette demande sont les suivantes : B0645, B0943, B0647, B0651, B0652, B0670, B1426 et B0674. Il indique que ce reclassement est nécessaire au maintien et au développement de son activité agricole.

⇒ **Modification apportée** : Le zonage est modifié pour reclasser les parcelles B0645, B0670, B0674 et B1426 en zone agricole. L'ensemble des éléments en lien avec cette modification est modifié dans le rapport de présentation.

4. MODIFICATION(S) APPOREE(S) SUITE A UNE RECOMMANDATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Lisibilité cohérence documents	Le commissaire enquêteur recommande, le cas échéant, d'améliorer et la lisibilité et la cohérence du règlement écrit et graphique, afin de des faciliter l'appropriation du document par les administrés et les acteurs locaux, notamment en ce qui concerne la compréhension des zonages agricoles et naturels.
--------------------------------------	--

⇒ **Modification apportée** : Un travail a été réalisé sur la lisibilité des documents, afin de permettre une meilleure appropriation des documents. Les différentes zones du PLU ont été mise en couleur.

5. MODIFICATION(S) PROPOSEE(S) LORS DE L'ENQUETE ET N'AYANT PAS PU ETRE REALISEE(S)

Alimentation en eau potable :

Le règlement prescrit dans son article 8 qu'en cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé des installations mécaniques de surpression et/ou des réserves particulières d'eau conformément aux prescriptions imposées par le service public d'eau potable.

Outre le report sur le « privé » d'insuffisance des équipements publics, cette formulation permet des travaux dont la réalisation peut générer des risques sanitaires supplémentaires, d'une part, pour les particuliers concernés par l'entretien nécessaire et rigoureux de ces installations, et d'autre part pour la population générale en cas de dispositifs de déconnexion non performants vis-à-vis du réseau public et donc pouvant créer des phénomènes de retours d'eau dans ce réseau public.

Les conditions de contrôle de ces dispositifs gagneraient aussi à être réglementées.

⇒ **Justification de l'absence de modification** : Il a été pris attache avec le service de l'eau de Nîmes Métropole afin de clarifier les éléments et d'envisager une modification du règlement. Aucun retour n'a été apporté dans le délai. Aucune modification n'a pu être réalisée.

Il conviendrait de mentionner le schéma départemental du tourisme (cf. ci-dessus et en annexe 4).

Le diagnostic touristique pourrait être affiné, notamment en précisant :

- Les modes d'hébergement et leur capacité d'accueil des hébergeurs évoqués (mention d'un gîte et de deux chambres d'hôtes) ;
 - Le nombre de nuitées des hébergements marchands (information connue par la taxe de séjours) ;
 - La qualification des hébergements marchands en termes de classements, s'il y a lieu ;
 - L'identification d'un éventuel manque d'hébergements touristiques dans la Gardonnenque ;
 - Les sites attirants les touristes dans les environs proches et un peu plus lointains.
- (Cf. Annexe 4)

⇒ **Justification de l'absence de modification** : Il a été pris attache avec Nîmes Métropole afin de disposer des éléments, aucune réponse n'a été apportée. Aucune modification n'a pu être réalisée.

Le diagnostic alimentaire et agricole pourrait être affiné, notamment en identifiant :

- La qualité agronomique des sols ;
- Les parcelles irriguées et/ou irrigables ;
- La liste des exploitations biologiques (source : agence bio) ;
- Une carte de l'occupation du sol (source : RGP/base Ocsol pour le Scot Sud Gard) ;
- Une carte des aires d'alimentation des captages (source : site internet de la DDTM 30).

⇒ **Justification de l'absence de modification** : Il a été pris attache avec la chambre d'agriculture afin de disposer des éléments, aucune réponse n'a été apportée. Aucune modification n'a pu être réalisée.

6. COMPLEMENT DE REPONSE AU REGARD DES RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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.
------------------------------	--

Comme indiqué dans le mémoire en réponse au procès-verbal, la révision du PLU ne s'inscrit nullement dans une logique de déclassement ou de reclassement. Cette précision est d'autant plus nécessaire s'agissant d'un document ancien (2013), élaboré avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, du SCoT actuellement opposable, et, a fortiori, de la loi Climat et Résilience.

Les orientations retenues résultent ainsi d'un processus itératif fondé sur le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, enrichi par la concertation menée avec la population et les Personnes Publiques Associées. Si ce travail conduit, dans ses effets, à des évolutions de zonage pouvant être qualifiées de reclassements ou de déclassements, celles-ci ne constituent en aucun cas une finalité ni le point de départ de la démarche.

Il n'est pas envisagé de compléter le rapport de présentation en présentant chaque secteur déclassé ce qui ne correspond pas à l'esprit de cette révision générale.



Département du Gard (30)

Commune de Gajan

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Révision générale du PLU approuvée le : 10/02/2026

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

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

SOMMAIRE

Pièce 1 : Rapport de présentation

Pièce 2 : Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Pièce 4 : Règlement

Pièce 4.1 : Règlement écrit

Pièce 4.2 : Règlement graphique – Plan général (1/5 000^{ème})

Pièce 4.3 : Règlement graphique – Plan Gajan (1 / 2 000^{ème})

Pièce 4.4 : Règlement graphique – Aléa feu de forêt (1 / 5 000^{ème})

Pièce 4.5 : Règlement graphique – Plan des risques et aléas : chutes de blocs, retrait-gonflement des argiles, inondation par débordement des cours d'eau, ruissellement et érosion des berges (1 / 5 000^{ème})

Pièce 5 : Annexes

Pièce 5.1 : Servitudes d'utilité publique (SUP)

Pièce 5.1.1 : Liste des servitudes d'utilité publique (SUP)

Pièce 5.1.2 : Informations relatives à la servitude AC1

Pièce 5.1.3 : Informations relatives à la servitude I4

Pièce 5.1.4 : Informations relatives à la servitude T1

Pièce 5.1.5 : Informations relatives à la servitude T7

Pièce 5.1.6 : Informations relatives à la servitude PM1

Pièce 5.2 : Zones à risque d'exposition au plomb

Pièce 5.3 : Mise à jour des Schéma directeurs de l'eau potable et de l'assainissement

Pièce 5.4 : Bois ou forêts relevant du régime forestier

Pièce 5.5 : Périmètres des secteurs concernés par des obligations de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé

Pièce 5.6 : Aléa feu de forêt

Pièce 5.7 : Porter à connaissance chutes de blocs

Pièce 5.8 : Délibération de soumissions des travaux de clôtures à déclaration préalable