PLU

Plan Local d'Urbanisme

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Commune de Lédenon

Arrêt du projet de PLU :
30 Novembre 2021

Approbation du PLU :
18 Octobre 2022

altereo

Le PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 3

Axe 1 : Structurer le village, reequilibrer le developpement urbain et renforcer la centralite villageoise 5

Axe 2 : Redynamiser le tissu socio-economique, dynamiser l'economie locale et garantir un bon niveau d'offre en services pour accompagner le developpement urbain 9

Axe 3 : Valoriser l'environnement et le cadre de vie, valoriser les atouts du patrimoine, du paysage et de l'environnement, developper les energies nouvelles pour affirmer et preserver la qualite de vie 12

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lédenon	
Nom du fichier	**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
Version	Version approbation
Rédacteur	*Simon GIRARD*
Vérificateur	*Benjamin PESQUIER*
Approbateur	*Benjamin PESQUIER*

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le diagnostic élaboré au sein du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les atouts/faiblesses, ainsi que les besoins/enjeux de développement du territoire communal. Ces besoins et enjeux s'inscrivent dans le cadre défini par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Loi Urbanisme et Habitat (UH), Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle 2), Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) et sont nécessairement liés aux principes de Développement Durable et la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Climat et Résilience). De plus, la Métropole de Nîmes va bientôt être dotée d'un PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) qui est actuellement en cours d'élaboration sur le territoire.

Ainsi que cela est défini au sein du Code de l'Urbanisme : les orientations du PADD doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de Développement Durable.

- L'équilibre entre :
    - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
    - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;
    - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale de l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacement et de développement des transports collectifs.
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Lédenon est une commune située à l'est du département du Gard. Avec son village pittoresque blotti au pied de son château féodal, et situé à proximité de grandes agglomérations telles que Nîmes ou Avignon, la commune connaît une attractivité importante depuis plusieurs décennies. Son taux de variation annuel entre 2012 et 2017 était de 2.1%/an et repose sur un fort solde migratoire. La population de Lédenon est vieillissante. Néanmoins, la commune présente un caractère familial. La commune souhaite poursuivre cette dynamique tout en maitrisant son développement afin de maintenir son caractère rural.

En parallèle, la commune bénéficie d'atouts patrimoniaux, naturels et paysagers indéniables sur lesquels elle peut s'appuyer pour redynamiser son tissu socio-économique, développer son attractivité touristique, et offrir un environnement de qualité à ses habitants et à ses visiteurs.
La commune présente donc un enjeu global de valorisation de son image à travers la structuration du village et la valorisation de son cadre de vie.

La municipalité souhaite conforter la redynamisation de la commune, en continuant à répondre aux besoins en logements, notamment des jeunes ménages et des familles, et en accompagnant sa croissance d'une offre en équipements, commerces et services adaptés, notamment pour les personnes âgées.

Son projet vise un développement urbain cohérent basé sur une meilleure structuration urbaine et une préservation de son patrimoine et de son environnement, afin de permettre la mise en valeur des potentialités du territoire.

Le projet communal est basé sur un équilibre entre les enjeux sociaux, économiques et environnementaux et s'articule autour des 3 axes suivants :

- **Axe 1 – Structurer le village**
  Rééquilibrer le développement urbain et affirmer de nouvelles centralités, pour un village plus fonctionnel et plus lisible.

- **Axe 2 – Redynamiser le tissu socio-économique**
  Dynamiser l'économie locale et garantir un bon niveau d'offre en services pour accompagner le développement urbain.

- **Axe 3 – Valoriser l'environnement et le cadre de vie**
  Valoriser les atouts du patrimoine, du paysage et de l'environnement pour affirmer la qualité de vie.

AXE 1 : STRUCTURER LE VILLAGE, REEQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET RENFORCER LA CENTRALITE VILLAGEOISE

La commune de Lédenon doit faire face à des nécessités en termes de développement pour répondre aux besoins des habitants et assurer le maintien d'une dynamique villageoise. Par ailleurs, la commune souhaite fortement préserver son caractère rural et la qualité de son cadre de vie.

O1- Programmer un développement démographique maîtrisé

La commune de Lédenon se fixe comme objectif une croissance de **1%/an à l'échéance 2030** permettant d'atteindre environ **1 770 habitants à l'horizon 2030**. Pour maintenir la population actuelle et accueillir la population nouvelle, la production d'environ 120 nouveaux logements est nécessaire entre la date d'approbation du PLU et 2030.

Cette perspective correspond à une volonté de maîtriser la croissance tout en accompagnant la dynamique de développement de la commune.

O2 – Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain

Afin d'accompagner cet objectif démographique, la commune souhaite planifier un développement urbain contrôlé en cohérence avec les caractéristiques du territoire.

Dans cette optique, Lédenon se fixe les objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain suivants :

- Encourager les opérations de renouvellement urbain (projet de renouvellement urbain sur le site du Levant),
- Favoriser le comblement prioritaire des espaces interstitiels du tissu urbain en cohérence avec la capacité des réseaux publics existants ou à créer (35% minimum de l'urbanisation se fera par remplissage des dents creuses dents et par divisions parcellaires),
- Fixer une densité moyenne de **30** logements à l'hectare pour l'opération Vallanguinon et **20** logements/ha sur le site du Levant, et encadrer leur urbanisation par des Orientations d'aménagement et de Programmation,
- Ouvrir à l'urbanisation le foncier strictement nécessaire à l'accueil de la population projetée (projet Vallanguinon de 1,7ha).

O3 – Encourager les opérations de renouvellement au sein de l'enveloppe urbaine

Le site du Levant, du stade de Lédenon et les dents creuses les circonscrivant représentent un gisement foncier d'environ 2.78 ha au sein même de l'enveloppe urbaine. La commune souhaite impulser un projet de renouvellement urbain sur ce périmètre de projet situé à moins de 500 m du village. L'équipement sportif public sera délocalisé en entrée de ville ouest et complètera l'offre existante.

Une Orientation d'Aménagement de Programmation imposera la production d'environ 20 logements par hectare sur ce site, avec un objectif de mixité sociale de 20% de logements locatifs sociaux. Une attention particulière sera menée pour relier le site de projet au reste du village et pour créer une greffe urbaine de qualité s'insérant dans son environnement.

O4 - Favoriser le comblement prioritaire des espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine existante et équipée

Afin de limiter l'étalement urbain, les logiques de renouvellement urbain et d'urbanisation des espaces interstitiels disponibles (dents creuses et potentielles divisions parcellaires) seront favorisées par une réglementation incitative, près du village et dans les quartiers limitrophes.

Ainsi, autour du site de renouvellement urbain du Levant, à l'est du village, une densité d'environ 20 logements est encouragée pour permettre un réinvestissement du centre bourg.

Dans les zones pavillonnaires situées au sud du village une densité raisonnée de 15 logements par hectare est autorisée.

Dans les zones pavillonnaires périphériques, une densification plus mesurée de 13 logements par hectare sera permise.

Dans le secteur pavillonnaire au nord du village, présentant une topographie accidentée, la densité de logements actuelle sera reproduite.

O5 – Renforcer la centralité villageoise

Afin de renforcer la centralité villageoise, la commune souhaite, dans le PLU, permettre le développement d'une offre d'environ 50 logements, dont 30 % de logements locatifs sociaux, en continuité du village, sur le site Vallanguinon.
La volonté est de permettre la création de maisons partagées, proposant une offre en logements pour les personnes âgées, en continuité immédiate du noyau villageois.
L'objectif est de privilégier un développement urbain en continuité de l'existant et d'assurer une bonne intégration de l'extension avec le tissu urbain actuel. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadrera l'urbanisation du site. Les formes urbaines, les liaisons piétonnes avec le village et les équipements publics seront au cœur du projet.
La commune souhaite également donner la possibilité aux professions libérales de se regrouper et de créer une maison médicale en zone urbaine ou à urbaniser. L'objectif est de développer l'offre en services pour la population de Lédenon.

O6 – Diversifier l'offre en habitat afin de répondre aux besoins de tous les publics

La commune souhaite proposer des offres d'habitat complémentaires tant du point de vue des formes urbaines que du type de logements, afin de répondre aux besoins de tous les publics et favoriser la mixité sociale et générationnelle. Il s'agit notamment de permettre l'installation de jeunes ménages dans la commune mais également d'anticiper le vieillissement de la population.

- Augmenter l'offre locative et favoriser la construction de logements à des prix accessibles.
- Développer une offre de logements et de services destinée aux personnes âgées.
- Prévoir environ 20% de logement locatif social dans les opérations d'aménagement, essentiellement pour une offre à destination des jeunes ménages et des personnes âgées.
- Favoriser la diversification des formes urbaines afin de proposer différentes tailles de logements (maisons individuelles, maisons individuelles mitoyennes, petits collectifs type maison de village dans les secteurs urbains centraux).

O7 – Améliorer l'accessibilité du village

Les projets de développement et de structuration du village s'accompagnent d'une volonté globale d'améliorer l'accessibilité du village :

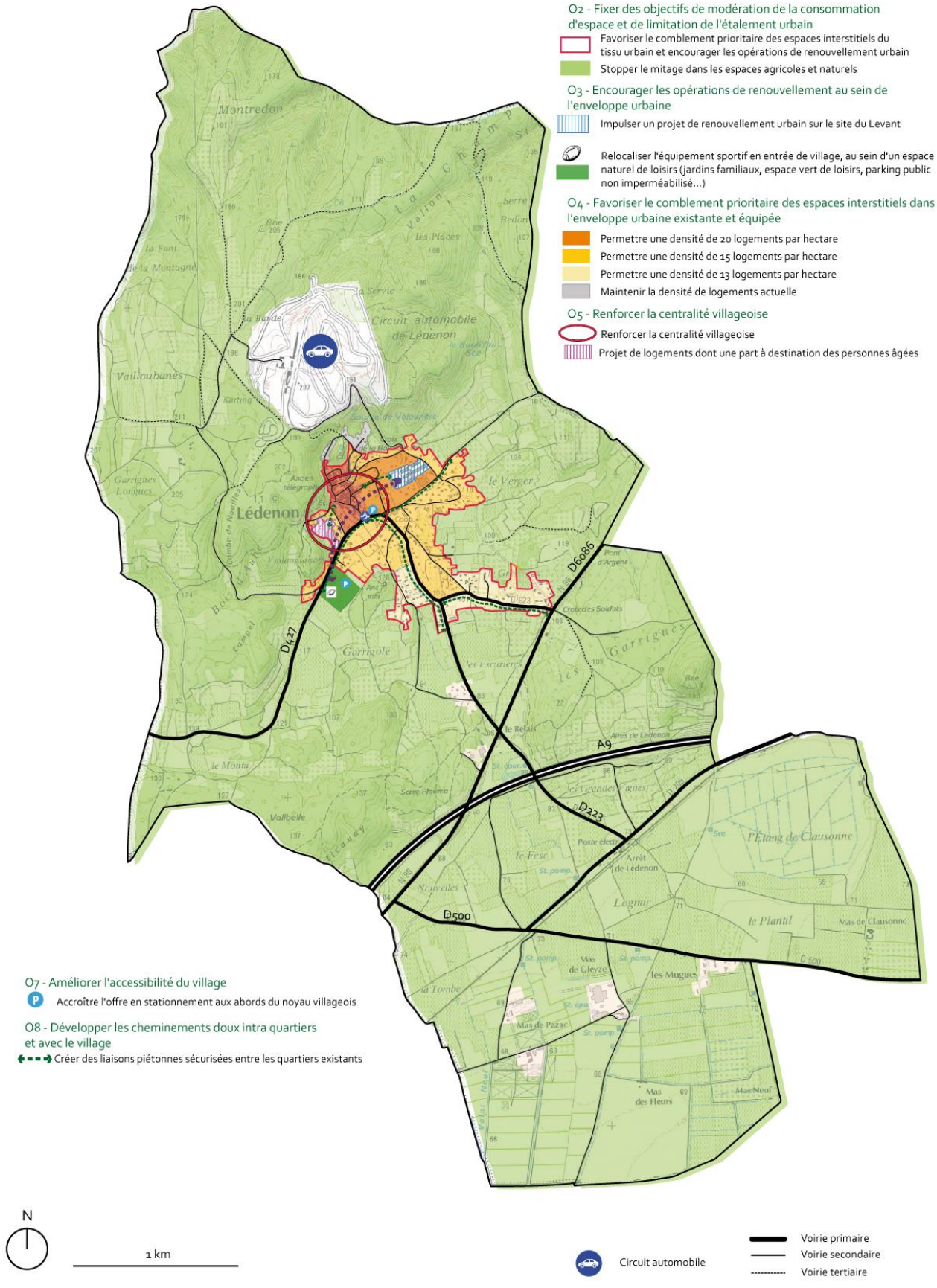
- L'accessibilité routière :
- Améliorer l'accès des quartiers d'habitat pavillonnaires pour les véhicules de secours.
- Accroître l'offre en stationnement aux abords du noyau villageois pour répondre aux besoins actuels et futurs : un parking public non imperméabilisé à l'entrée sud-ouest du village est prévu pour compléter l'offre en stationnement de Létino.

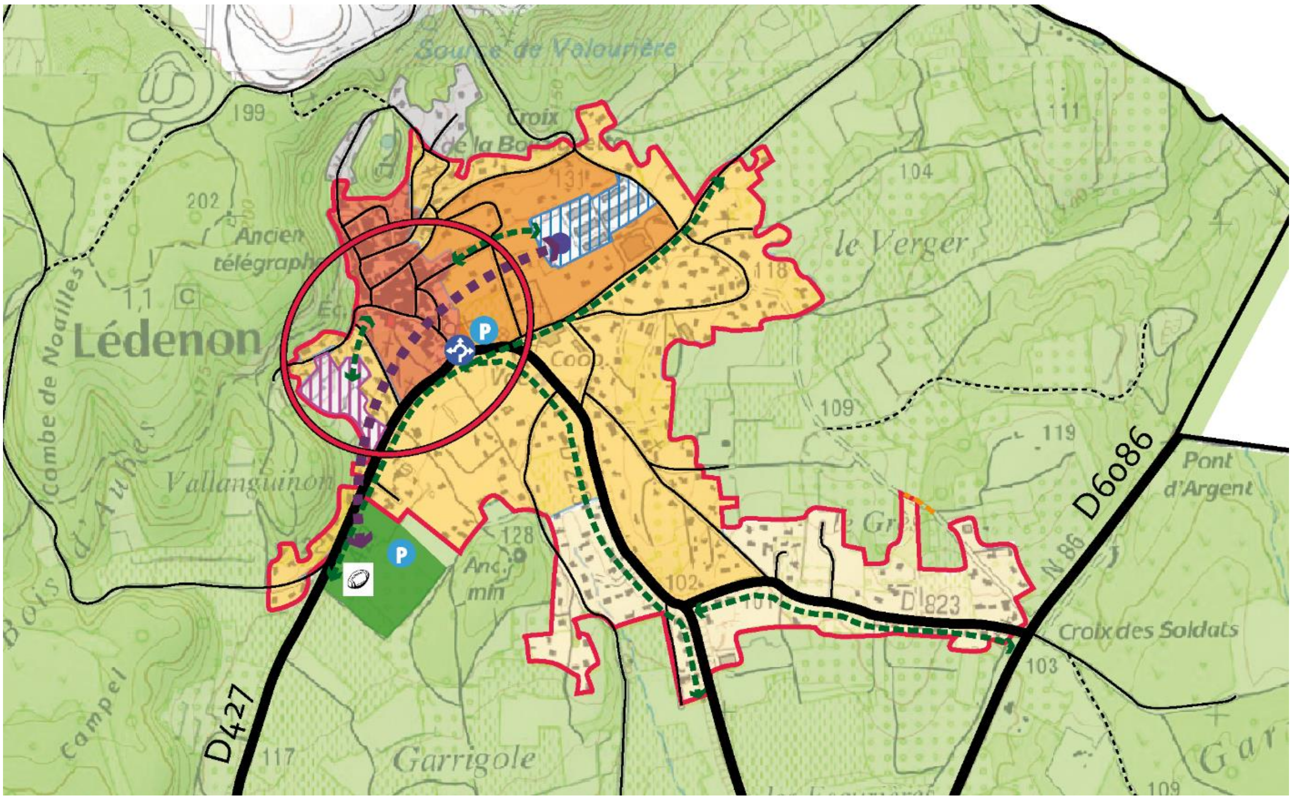
O8 - Développer les cheminements doux intra quartiers et avec le village

Afin d'encourager les modes de déplacement actifs (piétons et vélos) des cheminements doux seront développés en vue d'améliorer l'accessibilité des quartiers et des équipements communaux.

- Créer des liaisons piétonnes sécurisées entre les quartiers existants et futurs : Létino, le projet de renouvellement urbain sur le site du Levant, l'extension du village à l'ouest, l'espace vert de loisirs en entrée de village ouest et le village.
- Requalifier certains tronçons du réseau routier et prendre en compte les modes doux de déplacements.
- Mettre en place un plan de circulation, notamment pour résoudre la problématique liée à la circulation en raison de l'étroitesse des rues du centre-ancien (cheminements doux, sens uniques,...).

Axe 1 - Structurer le village,
rééquilibrer le développement urbain
et renforcer la centralité villageoise




Source de Valourière
Croix de la Bo
199
202
Ancien télégraph
Lédenon
Combe de Noailles
Vallanguinon
Bois d'Aubes
Campel
D427
117
Garrigole
128
Anc. mln
102
131
104
111
le Verger
118
109
119
D6086
Pont d'Argent
N 86
D 823
Croix des Soldats
103
109

AXE 2 : REDYNAMISER LE TISSU SOCIO-ECONOMIQUE, DYNAMISER L'ECONOMIE LOCALE ET GARANTIR UN BON NIVEAU D'OFFRE EN SERVICES POUR ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

La croissance démographique et le développement urbain projetés seront accompagnés d'une offre en équipements, commerces et services adaptée.

O9- Développer l'offre en équipements publics, services et commerces dans le village et ses abords

Le niveau d'équipement commercial et de services de Lédenon se maintient mais reste limité.

La commune a toutefois commencé à étoffer l'offre en commerces de proximité dans le quartier Létino, en privilégiant une implantation en rez-de-chaussée dans une logique de mixité fonctionnelle et préservation de la qualité paysagère du village. Ainsi, le quartier Létino au sud-est du noyau villageois comprend de 200 à 300 m² de commerces.

Afin de poursuivre le développement de son offre en commerces de proximité, la commune souhaite autoriser l'implantation de commerces sur le site de renouvellement urbain du Levant.

Il existe également une demande d'accès aux soins qui se heurte à l'absence d'équipements permettant d'accueillir des professionnels de santé. La commune souhaite donc permettre aux professions médicales de se regrouper dans les zones urbaines ou à urbaniser de Lédenon.

L'offre en équipements sportif de Lédenon sera renforcée par la relocalisation du stade en entrée de village ouest.

En entrée de village ouest, la commune porte un projet d'espace naturel de loisirs comprenant un parking public (non imperméabilisé), des jardins familiaux, un stade public, et un espace vert de loisirs.

O10 – Assurer le maintien de l'activité artisanale sur le territoire

Il existe une demande de regroupement et de décentralisation géographique de l'activité artisanale présente sur le territoire communal, qui se heurte à l'absence de lieu d'accueil. En effet, la zone artisanale actuelle, concernée par l'aléa inondation par débordement des cours d'eau, ne peut pas être étendue. La commune souhaite maintenir cette zone artisanale et permettre l'implantation des activités artisanales non nuisantes dans le tissu pavillonnaire de Lédenon.

O11 - Favoriser le développement des communications numériques

Tout en tenant compte de l'état d'avancement du développement des réseaux à très haut débit à l'échelle de l'intercommunalité, la commune souhaite rendre opérationnel le réseau de fibre optique présent dans le village.

O12 – Renforcer la vocation touristique de la commune

Jouissant d'un patrimoine bâti de qualité (château, village,…), d'une proximité avec le Pont du Gard et des Gorges du Gardon, mais également d'un circuit automobile attractif, la commune souhaiterait développer son attractivité touristique en encourageant les liens entre le circuit et le village, mais également en encourageant le tourisme vert avec le développement de sentiers de randonnées.

- Désenclaver le circuit automobile et réaliser des liaisons avec le village, en renforçant notamment le balisage des sentiers.
- Améliorer l'accès au circuit automobile.
- Développer et conforter les sentiers de randonnée liés au tourisme vert, notamment les parcours reliant le village au Pont du Gard, à Cabrières, Bezouce et Sernhac.
- Valoriser le patrimoine culturel (château, centre ancien, télégraphe de Chappe moulin à vent,…), favoriser et diversifier l'animation culturelle locale (lieux à prévoir).
- Accompagner la dynamique touristique de l'agglomération nîmoise liée à son patrimoine antique en tant que village « porte d'entrée » de Nîmes Métropole.

O13- Soutenir et permettre le maintien de l'activité agricole à Lédenon

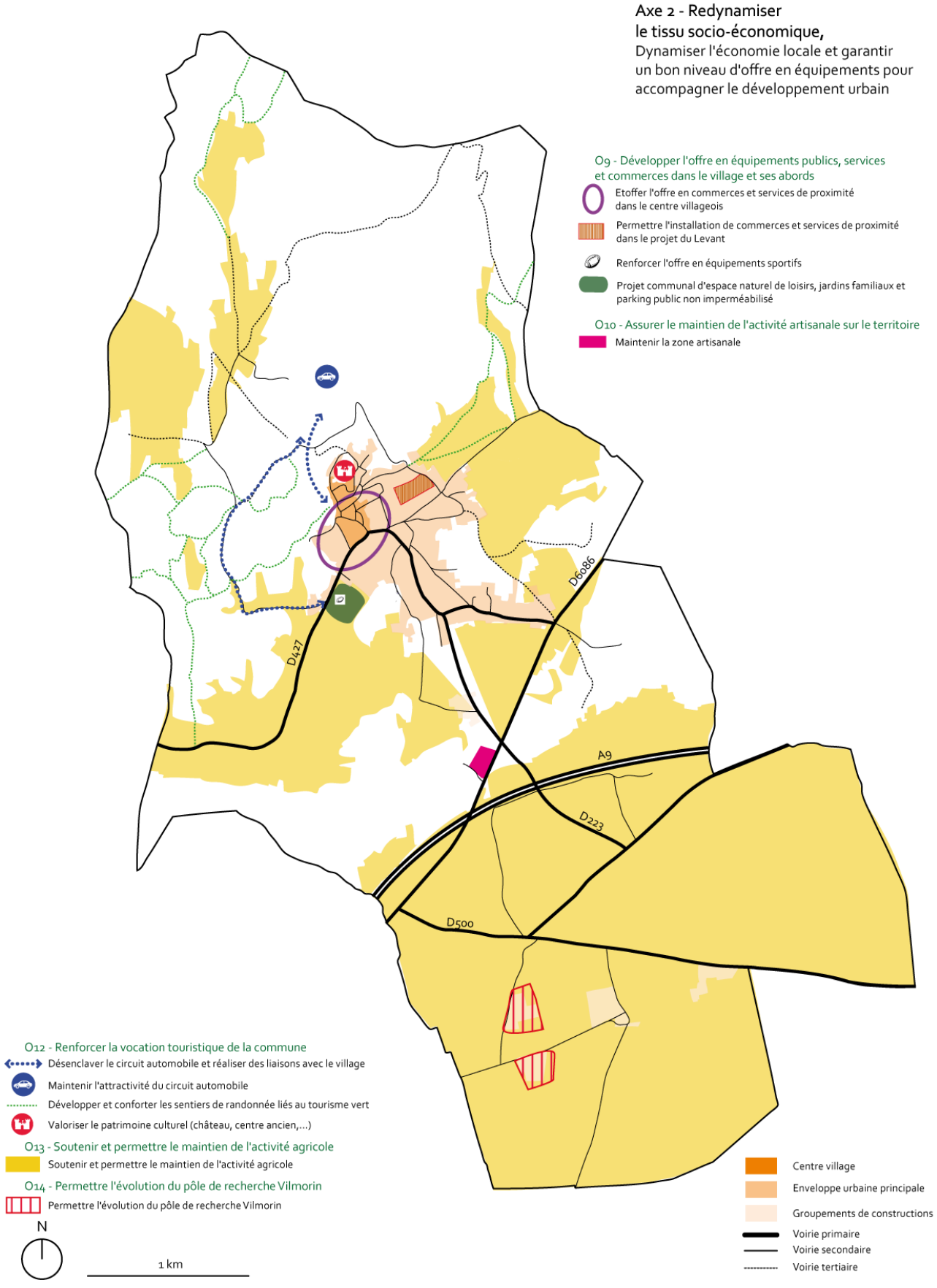
L'agriculture, et notamment la viticulture, sont des activités économiques dominantes sur la commune que la municipalité souhaite préserver. La commune souhaite ainsi protéger les exploitations viticoles dont une partie bénéficie de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Costières de Nîmes », et les vins du pays des « Coteaux du Pont du Gard ».

L'aspect paysager des espaces agricoles à Lédenon est reconnu, notamment en contrebas du village. Toutefois, la municipalité souhaite concilier les enjeux paysagers, environnementaux et économiques et permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles à Lédenon. A ce titre, les espaces agricoles dans lesquels les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole seront autorisés, sont redéfinis à la marge.

Le développement des cultures maraîchères de proximité tout au long du réseau d'eau du « Bas-Rhône » est favorisé.

O14 – Permettre l'évolution du pôle de recherche Vilmorin

Le pôle de recherche Vilmorin, localisé au sein de la plaine agricole de Lédenon, au sud de l'A9, est un site de recherche lié à l'agriculture. La volonté de la commune est de permettre le développement de l'activité de recherche en définissant un cadre réglementaire adapté.


Axe 2 - Redynamiser
le tissu socio-économique,
Dynamiser l'économie locale et garantir
un bon niveau d'offre en équipements pour
accompagner le développement urbain
O9 - Développer l'offre en équipements publics, services et commerces dans le village et ses abords
Etoffer l'offre en commerces et services de proximité dans le centre villageois
Permettre l'installation de commerces et services de proximité dans le projet du Levant
Renforcer l'offre en équipements sportifs
Projet communal d'espace naturel de loisirs, jardins familiaux et parking public non imperméabilisé
O10 - Assurer le maintien de l'activité artisanale sur le territoire
Maintenir la zone artisanale
D6086
D427
A9
D223
D500
O12 - Renforcer la vocation touristique de la commune
Désenclaver le circuit automobile et réaliser des liaisons avec le village
Maintenir l'attractivité du circuit automobile
Développer et conforter les sentiers de randonnée liés au tourisme vert
Valoriser le patrimoine culturel (château, centre ancien,...)
O13 - Soutenir et permettre le maintien de l'activité agricole
Soutenir et permettre le maintien de l'activité agricole
O14 - Permettre l'évolution du pôle de recherche Vilmorin
Permettre l'évolution du pôle de recherche Vilmorin
N
1 km
Centre village
Enveloppe urbaine principale
Groupements de constructions
Voirie primaire
Voirie secondaire
Voirie tertiaire

AXE 3 : VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE, VALORISER LES ATOUTS DU PATRIMOINE, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT, DEVELOPPER LES ENERGIES NOUVELLES POUR AFFIRMER ET PRESERVER LA QUALITE DE VIE

La commune souhaite miser davantage sur les atouts de son environnement bâti et paysager pour faire de la qualité du cadre de vie un élément fort de l'attractivité communale.

O15 – Préserver la qualité urbaine et valoriser le patrimoine bâti

Lédenon dispose d'un patrimoine bâti et d'un paysage urbain de qualité, notamment dans le centre ancien du village. Des actions seront engagées afin de préserver et valoriser ces éléments :

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti de caractère.
- Préserver l'habitat traditionnel et le petit patrimoine bâti rural comme vecteur d'identité locale.
- Prêter une attention particulière aux éléments identitaires tels que le château, les ruelles du vieux village, l'ancien moulin à vent,…
- Veiller à l'insertion paysagère et architecturale des constructions et projets dans les périmètres de protection autour des monuments historiques en liaison avec les Bâtiments de France. A ce titre, les projets de renouvellement urbain sur les sites de Vallanguignon et du Levant seront encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

O16 – Préserver et valoriser les paysages

Une attention particulière sera portée à la préservation des espaces à forte valeur paysagère et environnementale de la commune :

- Préserver les espaces de forêt et de garrigue pour leurs caractéristiques paysagères et environnementales, essentiellement en zone Natura 2000,
- Préserver du mitage les espaces agricoles à forte valeur paysagère, et réaliser un travail de redéfinition de ces espaces agricoles paysagers.
- Concilier l'activité existante du circuit automobile avec les enjeux environnementaux et paysagers.

O17 – Maintenir et préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte Bleue (TVB)

La reconnaissance des espaces naturels et agricoles s'inscrit dans le respect des périmètres à statut écologiques (Natura 2000, ZNIEFF,…). Elle permet de préserver les principales continuités et de maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages.

Afin de protéger le patrimoine agricole et naturel de la commune et dans le respect du cadre législatif, des réservoirs de biodiversité sont identifiés pour une meilleure préservation en raison de leur grande richesse et leur diversité écologique.

Les réservoirs de biodiversité terrestre sont connectés entre eux par des corridors écologiques identifiés au Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Languedoc-Roussillon. Ces corridors garantissent les échanges entre les réservoirs de biodiversité. La commune, conformément aux exigences supra-territoriales, souhaite renforcer les corridors à son échelle. L'objectif est alors de les protéger et de les restaurer.

Les linéaires de haies arborées et arbustives structurant les plaines agricoles et les zones habitées, ainsi que les fossés humides, constituent des continuités à préserver et à restaurer.

L'objectif général est de limiter, ou d'améliorer les ruptures et obstacles s'opposant aux composantes de la trame verte et bleue. A ce titre, la commune s'engage à stopper le mitage des espaces naturels et agricoles.

O18- Promouvoir les énergies renouvelables sur le territoire

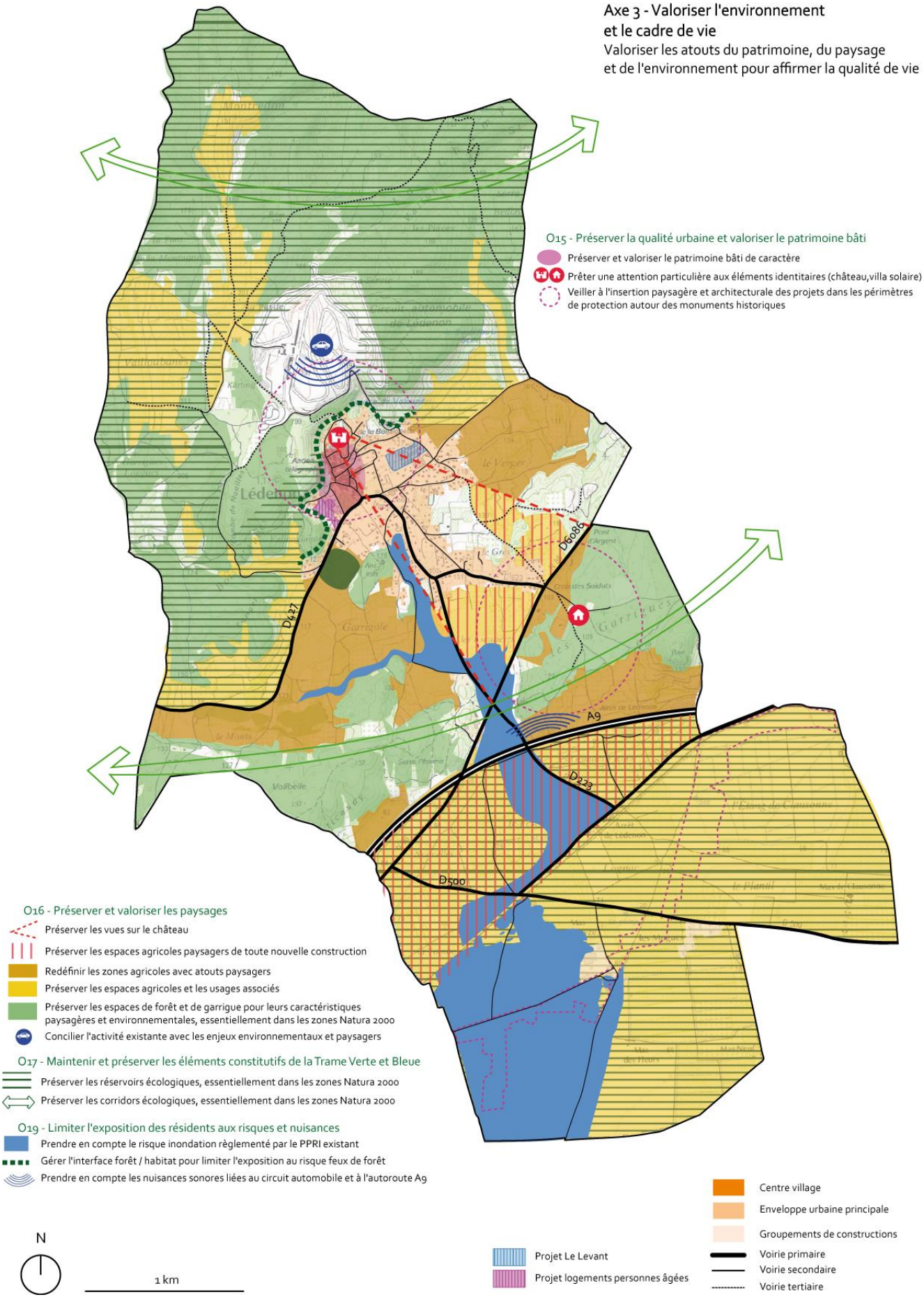
La commune souhaite participer au plan national de transition énergétique en promouvant les énergies renouvelables sur son territoire. A ce titre, elle est favorable à la création de projets solaires, de taille mesurée, sur son territoire. La localisation de ces projets solaires devra prendre en compte les enjeux écologiques, patrimoniaux et paysagers du territoire.

O19- Limiter l'exposition des résidents aux risques et nuisances

La commune est notamment soumise à un risque inondation, ruissellements et au risque feu de forêt qui impactent les abords des secteurs déjà urbanisés de la commune. Le développement de l'urbanisation sera accompagné de toutes les mesures nécessaires à la protection des biens et des personnes vis à vis de ces risques dans les secteurs concernés.

- Prendre en compte le risque inondation règlementé par le PPRI existant.
- Limiter l'urbanisation dans les zones soumises au risque d'inondation par ruissellement.
- Prendre en compte le risque glissement de terrain.
- Gérer les interfaces entre les espaces forestiers et de garrigues et les espaces urbanisés pour limiter l'exposition au risque de feux de forêt.
- Améliorer l'accès des quartiers d'habitat diffus pour les véhicules de secours.

Le circuit de vitesse est générateur de nuisances sonores. Une étude acoustique a été réalisée par la commune afin de limiter l'exposition des habitations à ces nuisances sonores en appliquant les prescriptions et recommandations formulées.

Axe 3 - Valoriser l'environnement et le cadre de vie

Valoriser les atouts du patrimoine, du paysage et de l'environnement pour affirmer la qualité de vie