

**SYNDICAT MIXTE LEINS GARDONNENQUE – COMMUNE DE FONS (30)**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU  
DE FONS**

RÉUNION PUBLIQUE  
08 AVRIL 2024



**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement



**Commune de  
Fons Outre Gardon**

## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

---



- **1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- 5 / ET APRÈS ?

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL QUI PRESCRIT LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU**  
Mentionnant les motifs et définissant les modalités de la concertation

Notification au Préfet –  
transmission du porter à  
connaissance (PAC)

Notification aux  
personnes publiques  
associées (PPA)

**ELABORATION DU DOSSIER DE PLU**

**RAPPORT DE PRÉSENTATION**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

**RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE**

**ANNEXES**

**Concertation  
avec la  
population**

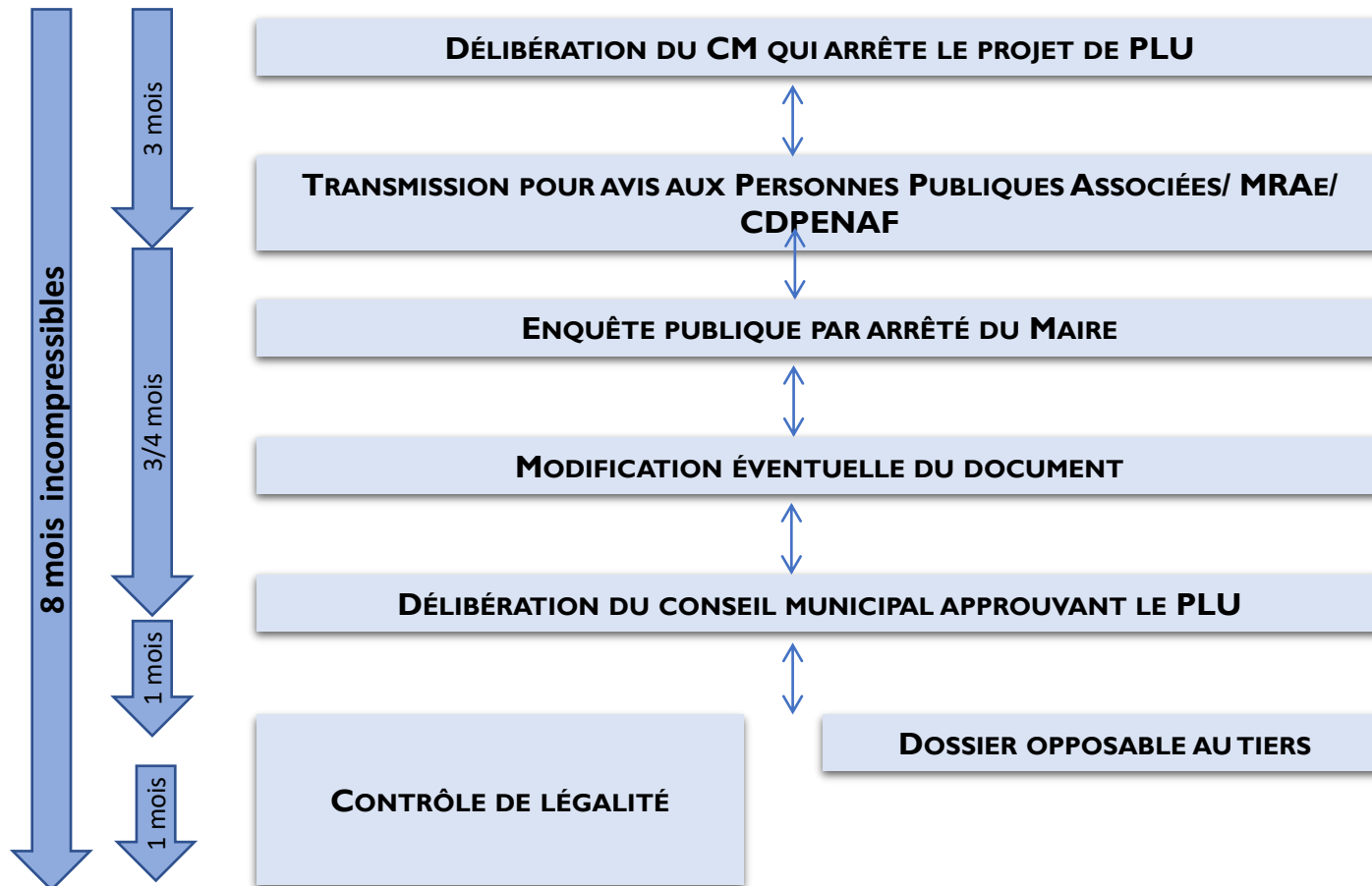
2 réunions  
publiques

4 articles  
minimum

Ouverture d'un  
registre de  
concertation

Exposition  
publique

**Concertation  
avec les  
personnes  
publiques  
associées**



## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

---



- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- **2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE**
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- 5 / ET APRÈS ?

## LES LOIS CADRES AU NIVEAU NATIONAL

## Une évolution législative constante pour limiter la consommation d'espaces, puis l'artificialisation des sols

2000	<b>Loi SRU : solidarité et renouvellement urbains</b>	POS à PLU/ donne à la carte communale un statut de véritable document d'urbanisme Création des SCoT
2010	<b>Loi engagement national pour l'environnement (ENE)</b>	Limitation de la consommation d'espace Protection des espaces naturels
2010	<b>Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche</b>	Protection des terres agricoles Création de la CDCEA
2014	<b>Loi ALUR : accès au logement et à un urbanisme rénové</b>	Suppression des POS en 2017 Inconstructibilité en zone agricole et naturelle Bilan de la consommation de l'espace Les cartes communales peuvent être soumises à évaluation environnementale Les servitudes d'utilité publique doivent être annexées à la carte communale
2014	<b>Loi d'avenir pour l'agriculture et la forêt (LAAF)</b>	« Assouplissement » de l'inconstructibilité en zone naturelle et agricole, création de la CDPENAF
2015	<b>Loi Macron</b>	Construction d'annexes dans les zones agricoles ou naturelles
2018	<b>Loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)</b>	Précise notamment les dates de prise en compte de la consommation d'espace pour l'élaboration des SCoT et des PLU et inscrit la lutte contre l'étalement urbain dans les principes généraux fondant le droit de l'urbanisme. Précise les règles applicables aux STECAL Complète les autorisations en zones agricoles et naturelles
2020	<b>Loi d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP)</b>	Evaluation environnementale obligatoire pour les élaborations et révisions générales de PLU et de cartes communales soumises à évaluation environnementale
2021	<b>Loi Climat Résilience</b>	Objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050
2022	<b>Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique (3DS)</b>	Révision des SRADDET (portée au 22 février 2024 au lieu d'août 2023) Autres mesures en cours d'analyse, mais a priori pas de conséquences directes sur la modération de la consommation d'espaces à atteindre au PLU et à la carte communale

## FOCUS SUR LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

### Loi Climat et résilience du 22 août 2021 :

- Fixe l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 ;
- Impose, à l'échelle nationale un rythme de l'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la présente loi, qui soit inférieur à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date, à l'échelle nationale.

Délais pour les documents de planification et d'urbanisme pour se mettre en compatibilité avec les principes de la loi :

- SRADDET : 3 ans (novembre. 2024)
- SCOT : 6 ans et demi (février 2027)
- PLU(i)/Carte communale : 7 ans et demi (février 2028)

En matière de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

- En cas d'extension, nécessité de justifier « que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés ».

**22 août 2021**

Promulgation loi Climat et Résilience

2021

2023

2027

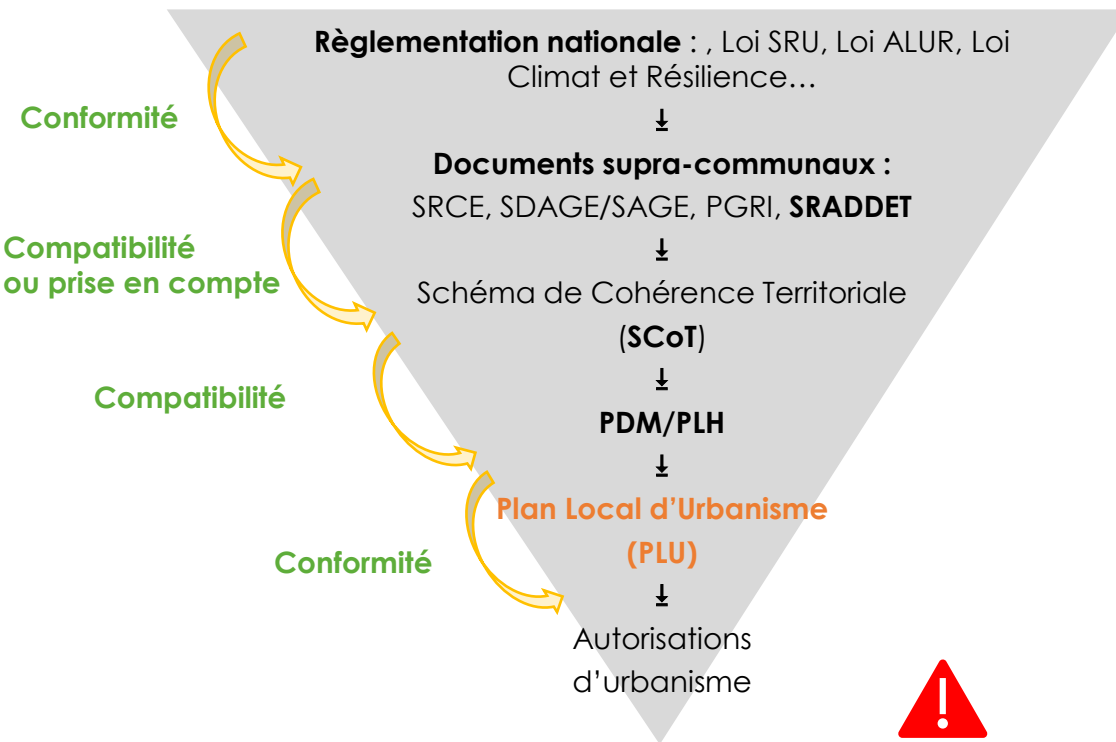
2028

**22 octobre 2024**  
Intégration SRADDET

**22 février 2027**  
Intégration SCOT

**22 février 2028**  
intégration PLU

## LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX



**Conformité :** retranscription à l'identique de la règle – respect à la lettre

**Compatibilité :** respecter l'esprit de la règle

**Prise en compte :** ne pas s'écarter des orientations essentielles du document

**Un fort enjeu de temporalité lié aux documents en cours de révision ou dont la révision est à venir (PLH, puis SRADDET, SCoT ... et de nouveau le PLH)**



### ■ Un rapport de compatibilité / de prise en compte avec :

- Le SCOT Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019. Révision générale lancée le 29 juin 2023 ;
- Le PLH Nîmes métropole 2019-2024 (révision lancée pour le PLH 2025-2030) ;
- Le SDAGE et le PGRI Rhône Méditerranée 2022-2027, tous deux approuvés le 21 mars 2022 ;
- Le SAGE des Gardons approuvé le 18 décembre 2015.

### ■ Futurs documents supra-communaux :

- PCAET Nîmes métropole en cours d'élaboration ;
- PDM (plan des mobilités) en cours d'élaboration (Enquête publique en mai) ;
- Schéma régional des carrières (SRC) Occitanie approuvé par arrêté préfectoral du 16 février 2024 ;
- SRADDET approuvé le 14 septembre 2022 par le préfet de région, procédure de modification prévue fin 2022 (Intégration Loi climat et Résilience).

### ■ Les Servitudes d'utilité publique : PPRi, périmètre de captage, Périmètre MH ...

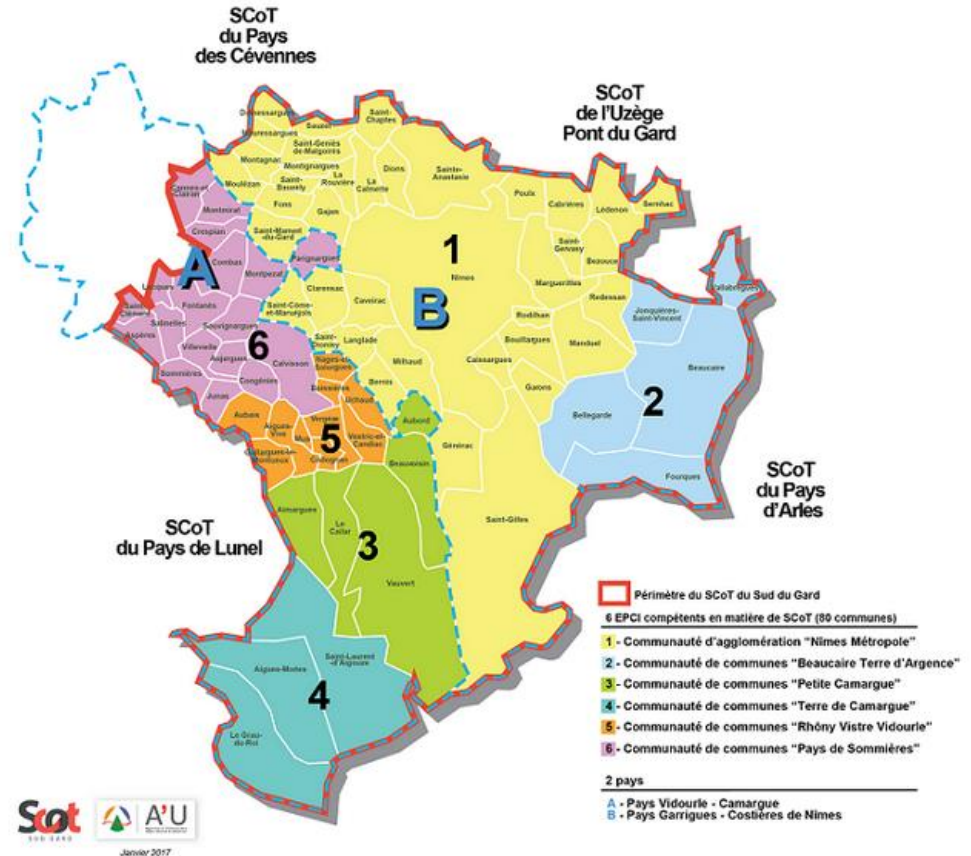


## FOCUS SUR LE SCOT SUD DU GARD

- La révision du SCoT du Sud Gard a été prescrite le 23 mai 2013, et **a été approuvée le 10 décembre 2019** ;
- Le SCoT intègre les lois et documents de rang supérieur en vigueur **à la date de son approbation** ;
- Il n'intègre pas les dispositions de la loi Climat et Résilience**, dont la promulgation est postérieure à l'approbation de la dernière procédure menée sur le SCoT.

**A noter que le SCoT devra être rendu compatible avec cette loi d'ici le 22 février 2027, à travers le SRADDET.**

- Il se compose de **3 documents** :
  - Le rapport de présentation (diagnostic, état initial de l'environnement...);
  - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (objectifs des politiques d'urbanisme);
  - Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) et le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) ;
- Le DOO** se découpe en 4 parties et en 7 bassins avec pour chacun des orientations spécifiques.



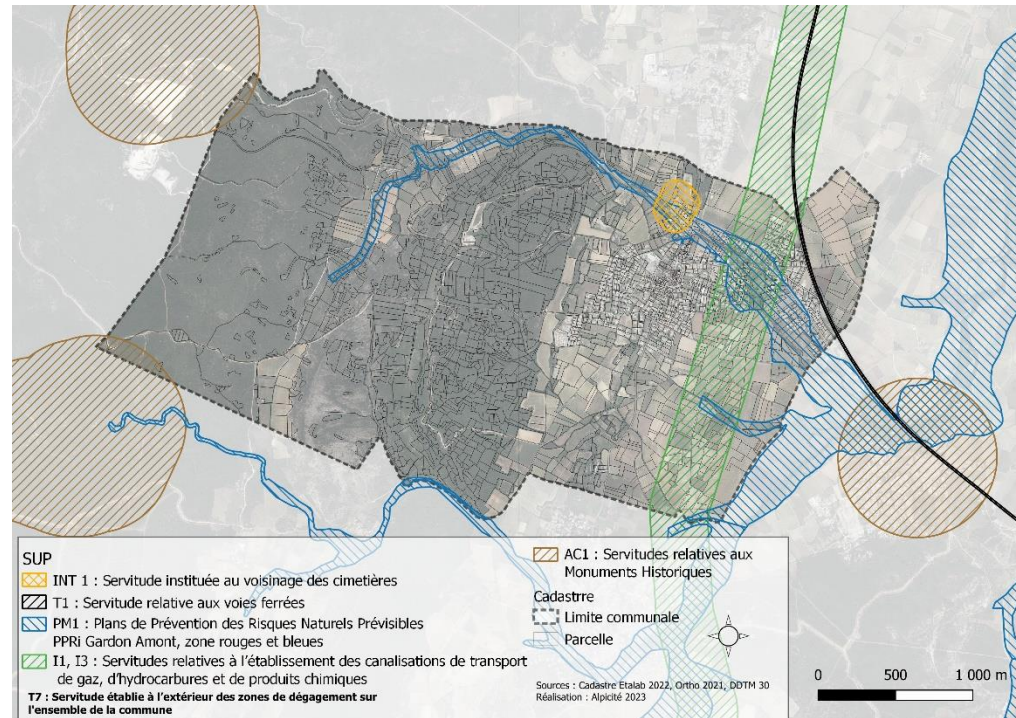
\* cartographie de l'intercommunalité depuis le 1er janvier 2017

**La révision générale a été lancée le 29 juin 2023 afin de le rendre compatible avec le SRADDET en cours de modification.**

## LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

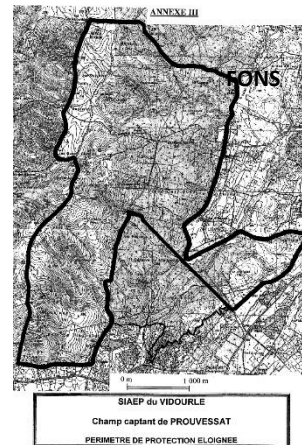
Catégorie	Libellé	Texte de référence
AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux potables et des eaux minérales	- Articles L.1321-2 et R.1321-13 du code de la santé publique - Articles L.1322-3 à L.1322-13 du code de la santé publique
AC1	Servitudes relatives aux Monuments Historiques  Abords des MH situés sur d'autres communes : Montagnac - Carrière romaine de Mathieu inscription par arrêté le 05/02/1987 Montmirat - Carrière romaine du Roquet Inscription par arrêté le 05/02/1987	- Concernant les immeubles classés et les immeubles inscrits au titre des monuments historiques : Articles L. 621-1 et suivants du code du patrimoine. - Concernant la protection au titre des abords : Articles L. 621-30 à L. 621-32 du code du patrimoine
I1 SUP1 SUP2 SUP3	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz	Articles L.555-16, R.555-30 b), R.555-30-1 et R.555-31 Du code de l'environnement
I3	Servitudes relatives aux ouvrages de distribution de gaz	Articles L.555-16, R.555-30 b), R.555-30-1 et R.555-31 Du code de l'environnement
T1	Servitudes relatives aux voies ferrées	Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports
T7	T7 Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	- Article L. 6352-1 du code des transports
INT1	Servitude instituée au voisinage des cimetières	Articles L.2223-5 du Code général des collectivités territoriales
PM1	Plans de prévention des risques naturels prévisibles	Plan de prévention des Risques Inondation (PPRI) Article L.562-1 du code de l'environnement

Liste des servitudes d'utilité publique de Fons  
Source : Porter à connaissance de la DDTM 30

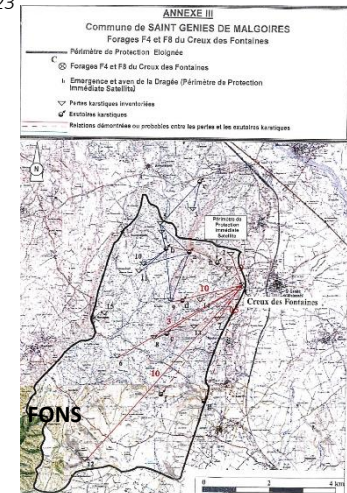


Carte des servitudes d'utilité publiques au sein de la commune de Fons

Source : Alpicité, 2023



Servitude d'utilité publiques AS1 du champ captant du Prouvessat  
Source : Préfecture du Gard



Servitude d'utilité publiques AS1 des Forages F4 et F8 du Creux des Fontaines  
Source : Préfecture du Gard

## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

---



- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- **3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- 5 / ET APRÈS ?

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Démographie

#### Une dynamique portée par le solde migratoire

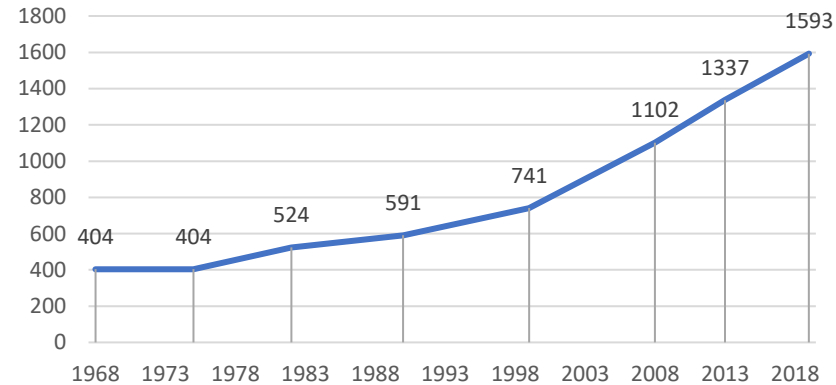
- 1593 habitants en 2019, 1 733 habitants en 2020 et autour de 2000 habitants en 2023 (donnée communale) ;
- Une croissance à partir du milieu des années 70, qui connaît un léger palier, avant de connaître un essor **très important** et constant sur les 20 dernières années ;
- Une croissance portée par un solde migratoire élevé et un solde naturel positif ;
- Une population jeune (61 % de moins de 44 ans), mais une augmentation des 60 à 74 ans ;
- Une taille des ménages importante (2,61 personnes par ménages) correspondant à des familles.

### Parc de logements

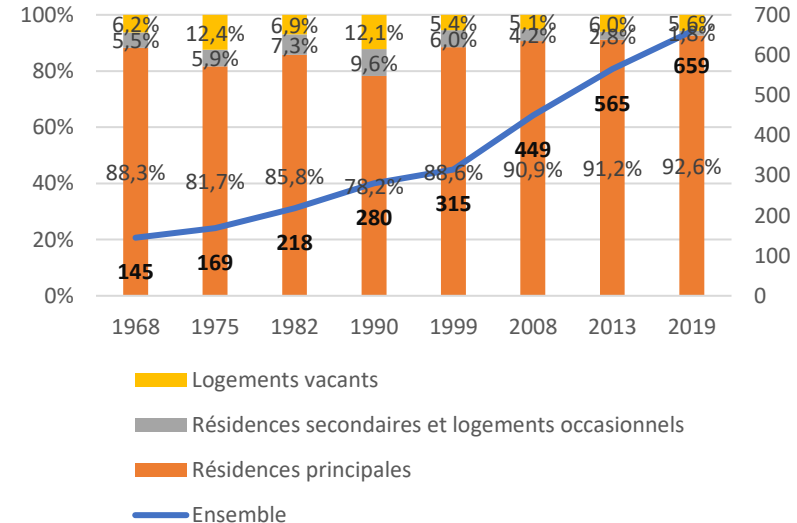
#### Une création de logements monospécifique, et un parc très récent

- 659 logements en 2019 et 675 en 2020 ;
- Une croissance corrélée à celle de la population ;
- Une production quasiment unique de résidences principales ;
- Faible diversification du parc de logements : production quasi monospécifique de maisons individuelles de grandes tailles ;
- 36 logements sociaux ;
- Depuis 2018 (période SCoT) : 80 logements réalisés et 23 logements en cours dans les PC/PA + 64 lits de l'EHPAD.

→ **Des enjeux de diversification du parc de logement avec une ébauche observée dans les derniers programmes.**



Évolution de la population entre 1968 et 2019  
Sources : Insee



Évolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2019  
Sources : INSEE, exploitations principales.

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Economie

#### Un profil de commune résidentielle

- Une faible concentration de l'emploi : 15,3 % des actifs de la commune qui travaillent sur la commune ;
- Une petite offre de commerce de proximité (boulangerie, épicerie ...) localisé **Rue Antonin** ;
- **D'autres commerces et services** : un grossiste, un restaurant, un toiletteur, 2 salons de coiffure, une épicerie fine ;
- Quelques professions libérales et quelques activités artisanales et industrielles (électricien, terrassement, maçon...).

#### Ce que dit le SCoT :

- Fons est une commune avec une petite offre de centre-ville ;
- Ne pas développer d'offre commerciale en périphérie ou entrée de ville ou village en format supérieur à 300 m<sup>2</sup> ;
- Dans le cas du maintien d'une activité déjà présente sur la commune, qui souhaiterait se moderniser ou s'agrandir, son projet doit être travaillé dans le tissu urbain existant, de préférence en cœur de ville ou de village ;
- **Commune à moins de 10 min d'une ZAE. Aucune création ou extension de ZAE.**

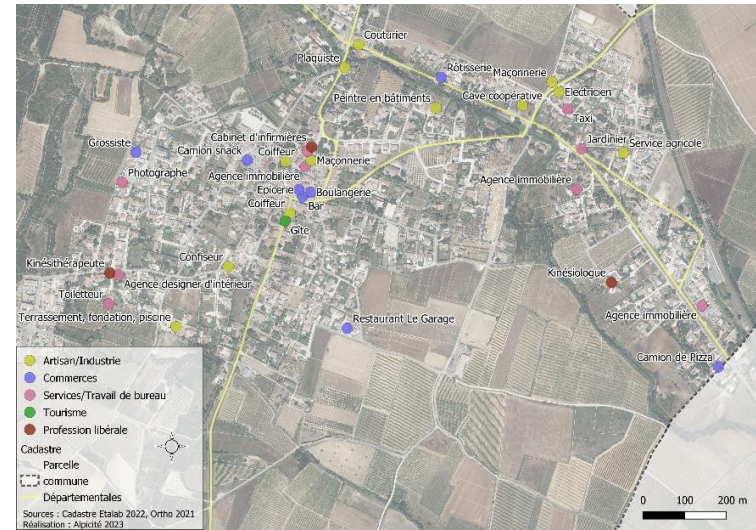
### Equipements

#### Une offre d'équipements polarisée

- Des équipements « habituels » (Mairie, cimetière ...), la gare ferroviaire, un foyer communal, médiathèque, city stade... ;
- Des équipements plutôt polarisés et de nombreux projets : espace intergénérationnel, pumprack, déplacement de l'école ...

#### Ce que dit le SCoT :

- Les équipements d'intérêt territorial sont à privilégier au niveau du cœur d'agglomération et des pôles d'équilibre ; il est prévu une enveloppe de 35 ha à l'échelle du SCoT (entre 2018 et 2030) en extension urbaine ;
- Les équipements d'intérêt de bassin de proximité : il est prévu une enveloppe de 50 ha à l'échelle du SCoT (entre 2018 et 2030) en extension urbaine ;
- Les équipements d'intérêt communal ou de quartier il est prévu une enveloppe de 110 ha à l'échelle du SCoT (entre 2018 et 2030) en extension urbaine.



Carte de localisation des équipements sur la commune de Fons

Source : Alpicité, 2023



Commerces rue Antonin



Épicerie



École primaire



City stade

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Agriculture

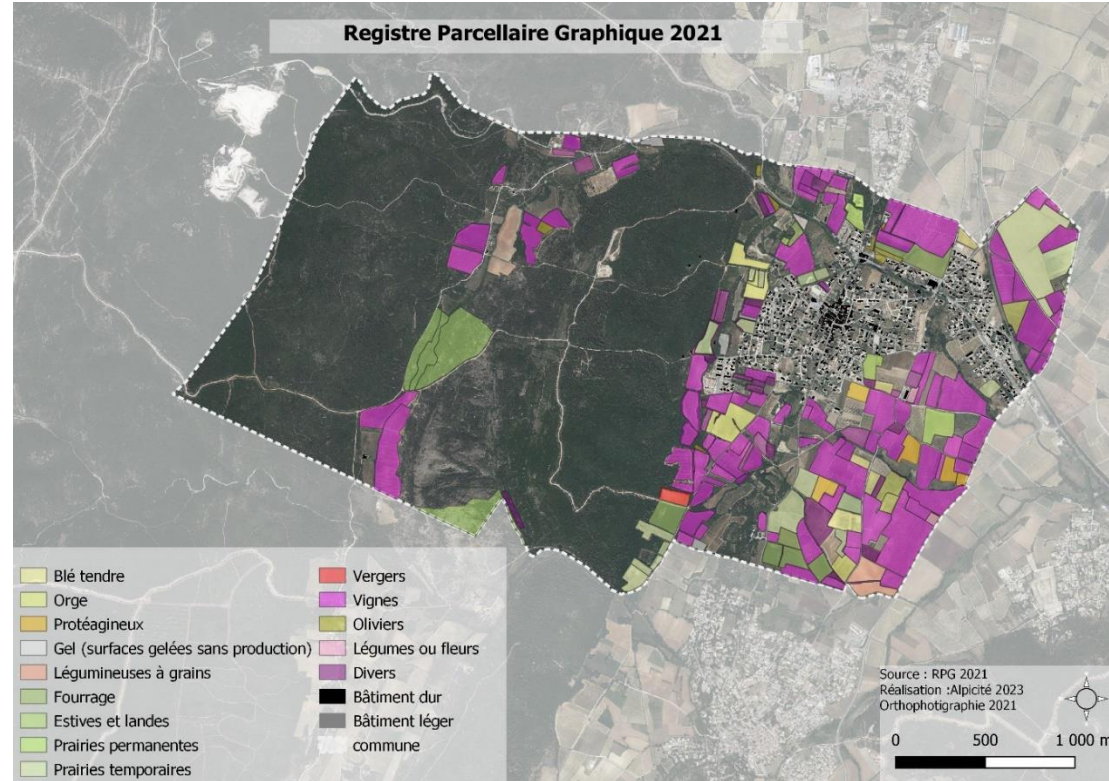
#### Une agriculture présente sur le territoire et principalement viticole

- L'agriculture représente environ 24% du territoire communal. Les parcelles agricoles sont réparties principalement à l'est aux abords des zones urbanisées, et à l'ouest le long du ruisseau de Teulon ;
- **53 %** des surfaces agricoles est de la viticulture / A ce titre, présence d'une **cave coopérative** (regroupe plus de 40 vignerons) et du domaine des Couderousses (vente et dégustation de vin) ;
- Le **reste** de l'activité agricole est plus **dilué** ;
- **Différentes AOP / AOC / IGP** : Duché d'Uzès, huile d'olive de Nîmes et olives de Nîmes, Pélardon et taureau de Camargue, IGP Cévennes...

#### Mais une agriculture en très fort déclin

- **Une diminution du nombre d'exploitations de 67%** entre 1988 (43 exploitations) et 2020 (**14 exploitations**) ;
- **Une diminution de moitié des surfaces utiles pour l'agriculture.**  
**Un constat similaire sur le territoire de la Gardonnenque et le département**

- Un territoire de Leins Gardonnenque et plus généralement du Gard en **grande difficulté sur le plan agricole** ;
- De **fortes difficultés pour la viticulture** depuis 2004 (pas de ventes) nécessitant parfois de procéder à des arrachages ;
- Parfois un **remplacement des surfaces** par des céréales. Souvent les exploitations n'ont pas de repreneur.



Registre parcellaire graphique de la commune de Fons

Sources : RPG 2021

→ **Des enjeux de mutation du modèle ? (circuits courts, nouvelles pratiques et filières, adaptation au changement climatique...)**

#### Ce que dit le SCoT :

- *Cadrer strictement l'urbanisation dans les plaines, notamment aux abords des principaux axes routiers ;*
- *Préserver, créer ou recréer les éléments permettant la gestion des parcelles agricoles*

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Déplacement

#### Une surreprésentation de l'utilisation de véhicules individuels dans les déplacements quotidiens

- Une forte utilisation de la voiture, **90,8 % des déplacements domicile / travail** réalisés en véhicule individuel ;
- Un réseau routier structuré autour de **plusieurs départementales** (D907 vers Nîmes, D7 vers Saint-Geniès-de-Malgoirès, D1 ou D22 vers Saint-Mamert) ;
- Des problématiques de stationnement au centre-village et à proximité des commerces.

#### Une commune connectée aux pôles d'attraction

- La présence du pôle multimodal autour de la Gare permettant de rejoindre Nîmes et Alès ;
- 4 lignes de bus desservent la commune et 3 arrêts dont un niveau de la gare.

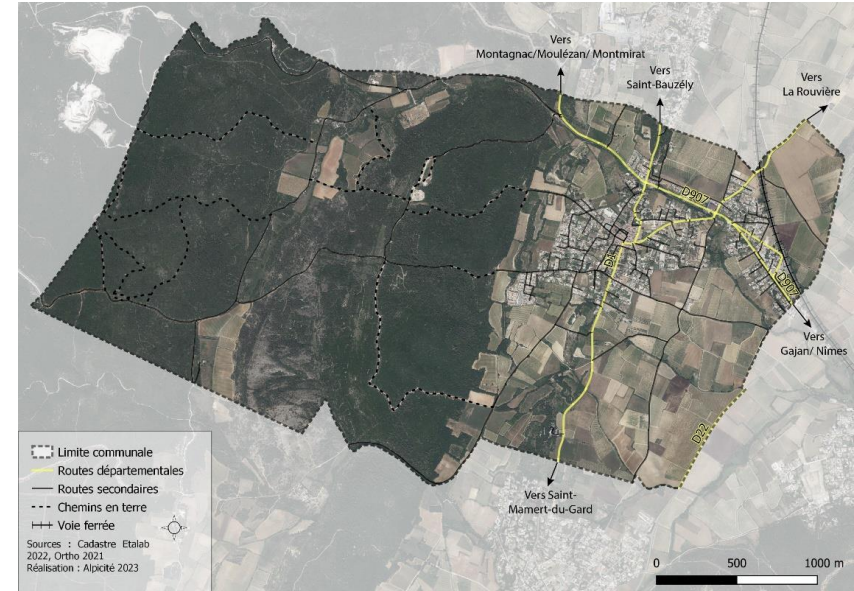
#### Ce que dit le SCoT :

- Gare de niveau 4 : gares ayant un potentiel de restructuration, de requalification et de transformation en Pôle d'échanges Multimodaux ;
- Gare dont le rôle est la desserte locale des villes et villages ;
- Multiplier les interconnexions avec les autres modes de transport.

#### Une volonté de développer les déplacements doux sur la commune

- Pas de voie verte, piste cyclable ou bande cyclable ;
- Aménagements piétons principalement localisés le long de la D1 et D907 mais présentant des discontinuités. Peu d'aménagements dans les quartiers résidentiels ;
- Projet de liaison douce « Gare-EHPAD » en cours sur la commune (étude CREG 2021).

- Des enjeux d'intermodalité et d'utilisation de la gare ;
- Des enjeux de connexions douces entre les polarités communales.



Réseau routier sur Fons

Source : Alpicité, 2023



Gare de Fons Saint-Mamert

Source : Alpicité, 2023

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Risques

#### Une commune exposée à différents risques naturels

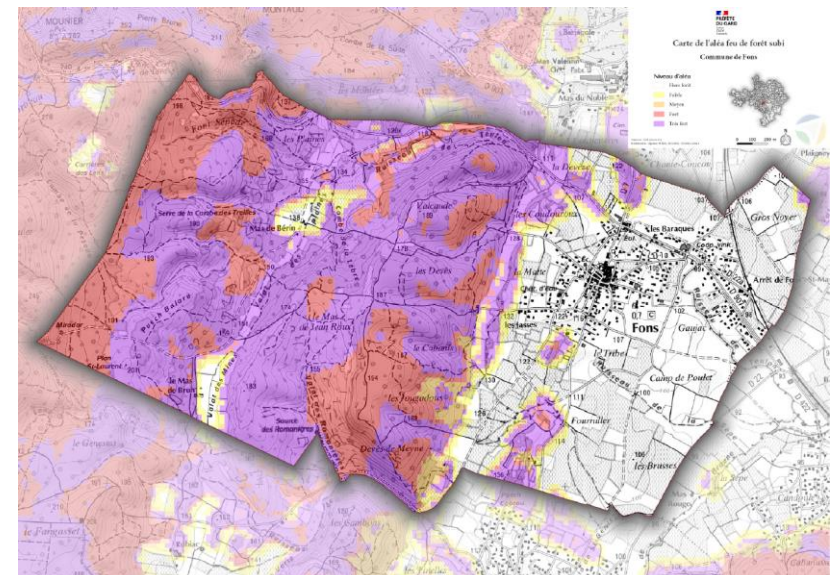
- **PPRI Gardon-Amont** approuvé depuis 2008 (le document s'impose au PLU) concerne les abords du Teulon ;
  - **Concerne essentiellement les abords du ruisseau de Teulon au nord de la commune ;**
  - La majeure partie des zones urbanisées non concernée par le risque d'inondation ;
  - Cependant, des constructions situées le long de la RD907 en zone urbanisée (commerces et habitations) concernées par des zones rouges globalement inconstructibles (sauf exceptions) ;
- **Aléa feu de forêt** : l'aléa concerne principalement les Bois de Lens ;
- **Retrait gonflement des argiles** : aléa fort pour une grande partie du territoire ;
- **Mouvements de terrain** : Erosion des berges au nord de la commune près du Ruisseau de Teulon (en périphérie de la partie urbanisée) ;
- **Radon** : Catégorie 1, présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles.

#### Des risques technologiques

- Risques technologiques liés au transport de matière dangereuse et canalisation de transport de gaz.
- **Des contraintes limitées en termes de constructibilité mais à bien intégrer au PLU.**



Plan de prévention des risques d'inondation du Gardon-Amont  
Source : PPRI du Gard-Amont



Cartographie des aléas feu de forêt sur la commune  
Source : DDTM 30



## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Ecologie

#### Une commune concernée par des zonages écologique et des milieux aux fonctionnalités écologiques notables

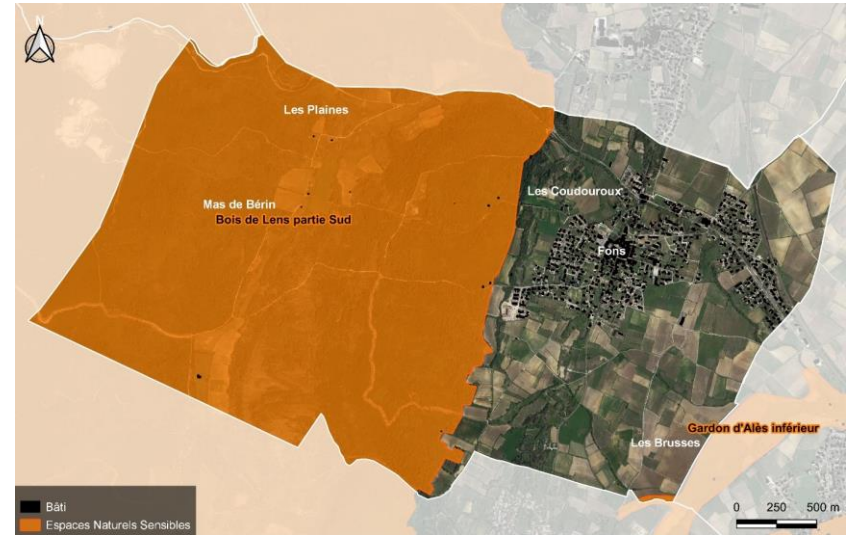
- 1 ZNIEFF de type 2 : le Bois de Lens ;
- 5,6 ha de zones humides liées au ruisseau de Teulon et ses affluents intermittents ;
- 2 Espaces naturels sensibles (ENS) : Gardon d'Alès inférieur et Bois de Lens sud ;
- Des milieux naturels diversifiés et une certaine continuité favorable aux fonctionnalités écologiques sur le territoire.

#### Une trame verte et bleue localisée autour des ruisseaux de Teulon, de Lens et le Valat des plaines, ainsi qu'au sein du Bois des Lens ;

#### Des enjeux forts à prendre en compte

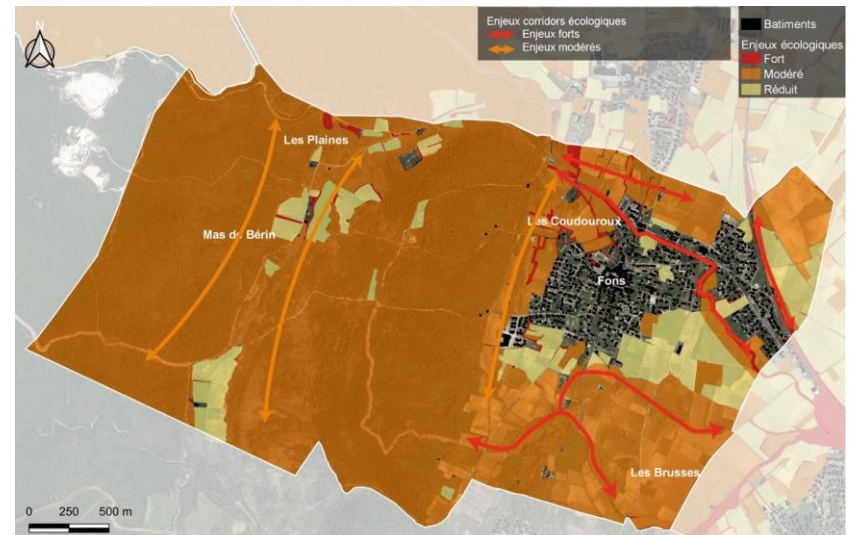
- Des enjeux forts concernant les milieux humides et les cours d'eau ;
- Des enjeux forts concernant les pelouses sèches ;
- Des enjeux modérés à forts concernant la plaine agricole notamment pour ses fonctions de corridors écologiques ;
- Des enjeux modérés concernant les boisements diversifiés et landes.

→ Des enjeux de préservation des milieux et de leurs richesses écologiques.



Localisation des Espaces Naturels Sensibles

Source : sig.gard.fr / Fond ortho Google



Carte des enjeux écologiques  
Commune de Fons-Outre-Gardon

Réalisation : C. Delétrée - Septembre 2023  
Sources : Monteco / DREAL Occitanie / Fond ortho Google

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Paysage et patrimoine

#### Un village inscrit dans la plaine

- Un village inscrit dans la plaine du Teulon, avec une perception limitée ;
- Une horizontalité qui n'offre pas de silhouette villageoise notable ;
- Un développement du village dans toutes les directions.

#### Des espaces publics avec un caractère minéral

- La place Alphonse Daudet accueille une fontaine, l'église et la mairie dans un espace minéral et dévolu au stationnement ;
- La majorité des ruelles sont traitées en béton ou en enrobé avec un caractère minéral.

#### Les entrées de ville

- L'entrée de ville côté Saint-Mamert très minérale ;
- L'entrée de ville direction Montagnac offre de belles qualités paysagères avec un alignement de platanes.

#### Un patrimoine architectural qu'il convient de préserver, restaurer et mettre en valeur

- Des édifices remarquables tels que : l'église Saint-Saturnin et le temple protestant ;
- De nombreux éléments architecturaux intéressants en particulier dans le centre-ancien ;
- 2 monuments historiques, dont les périmètres touchent la commune (carrière romaine de Mathieu et carrière romaine de Montmirat).

→ Des enjeux de déminéralisation des espaces publics et de mise en valeur entrées de villes ;

→ Des enjeux de préservation des édifices remarquables et de la qualité architecturale du centre ancien.



*Un village en rapport étroit avec sa plaine agricole. A l'arrière plan, les collines du massif calcaire concourent à former un paysage écri*



*Place Alphonse Daudet*

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Réseaux

#### Eau potable

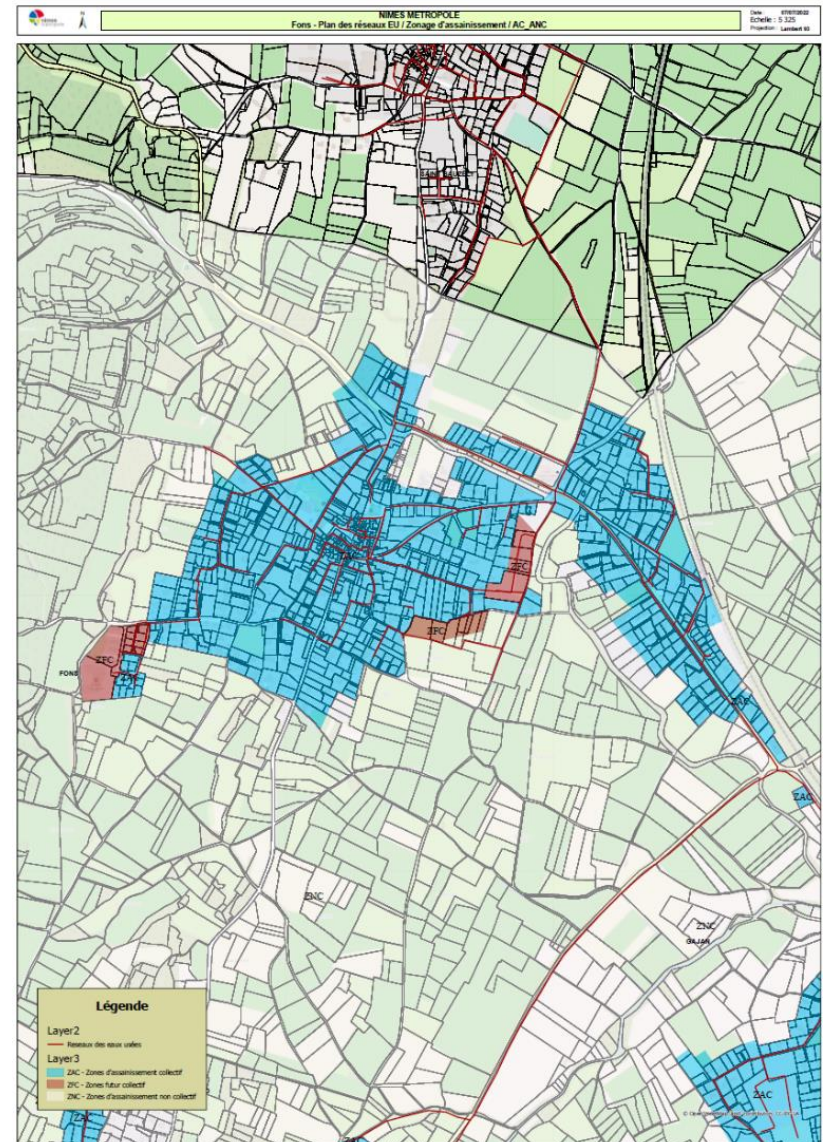
- La compétence AEP est gérée par Nîmes Métropole ;
- Schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP)** de Nîmes métropole approuvé en 2019 avec un **zonage** ;
- Aucune information sur le volume maximum pouvant être distribué depuis la ville de Nîmes et de quelle source provient cette ressource. A priori, il n'y a pas de problème d'identifié ;
- Le forage de Barjagole assure un secours partiel de la distribution en cas de coupure de l'adduction de Nîmes.

#### Assainissement des eaux usées

- Un schéma directeur d'assainissement a été approuvé en 2016 ;
- Un zonage d'assainissement de 2019 ;
- Une nouvelle STEP à Gajan pour les commune de Fons, Saint-Bauzély, Saint-Mamert-du-Gard et Gajan en constructions.

#### Assainissement des eaux pluviales

- Un schéma directeur des eaux pluviales a été réalisé en 2016 avec le zonage du réseau pluvial ;
- Le réseau pluvial de la commune de Fons est composé dans une grande majorité de fossés enherbés le long des routes départementales et de conduites enterrées béton dans la partie urbanisée ;
- Nîmes Métropoles préconise un règlement type concernant les zone U et AU et un guide gestion des eaux pluviales urbaines à l'attention des usagers et des concepteurs.



Zonage d'assainissement AC/ANC - 2019

Source : Nîmes métropole

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Consommation d'espaces

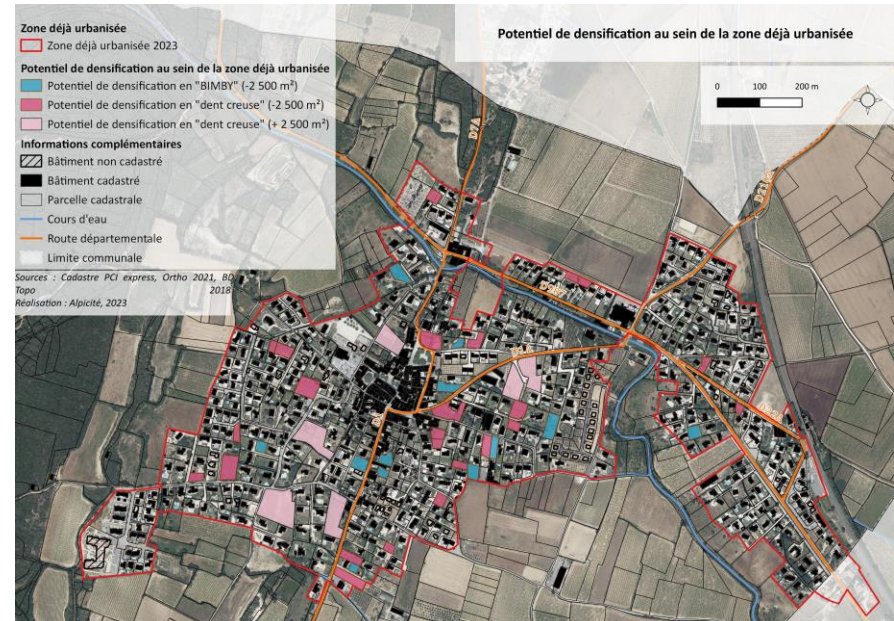
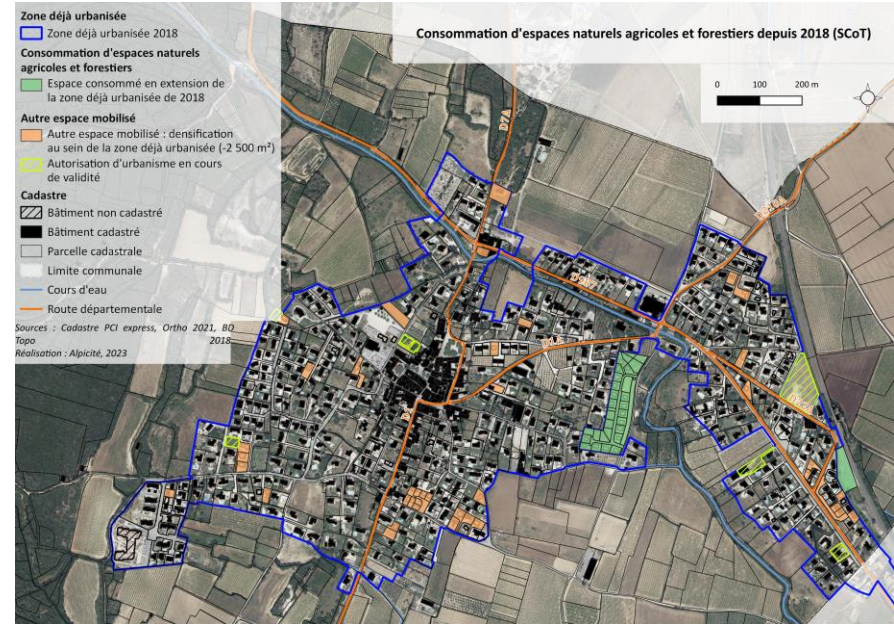
- Depuis 2018 et 2019 (SCoT et PLH), 1,9 ha mobilisé en extension par rapport à la zone déjà urbanisée de 2018 et 2019 qui sera considéré comme de la consommation d'espaces ;
- 6 autorisations d'urbanismes en cours de validité, dont 2 pourraient générer de la consommation d'espaces (pour un total de 0,75 ha).

### Loi Climat et Résilience :

- 11,24 ha mobilisés au total, dont :
  - 7,02 ha en extension par rapport à la zone déjà urbanisée de 2011 (générant de la consommation d'espaces) ;
  - 0,30 ha de plus de 2500 m<sup>2</sup> à l'intérieur de la zone déjà urbanisée de 2011 (à voir selon la méthodologie du futur SRADDET / SCoT) ;
  - 3,92 ha de moins de 2500 m<sup>2</sup> à l'intérieur de la zone déjà urbanisée de 2011 (à voir selon la méthodologie du futur SRADDET / SCoT).

### Potentiel de densification

- Un potentiel de densification qui s'élève à **5,70 ha**, dont :
  - 4,62 ha en « dents creuses » et 1,08 en « BIMBY » localisé ;
  - 7 tènements supérieurs à 2 500 m<sup>2</sup> (2,25 ha).



## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Démographie/ logement / conso d'espaces :

## ■ SCoT :

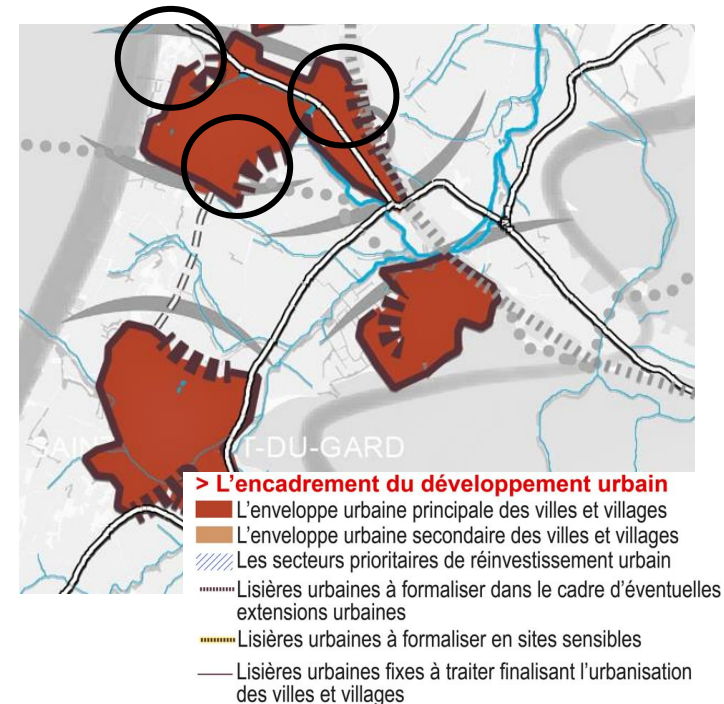
- **Privilégier la densification** de l'enveloppe urbaine avant d'envisager des extensions ;
- Croissance démographique **de 1 % (SRADDET : 0,5 %)** ;
- Environ **125 logements** à réaliser sur la période **2018-2030 (9,6 lgts/an)**, avec un minimum de **38 % en renouvellement urbain ou densification** (Projection 2018 - 2037 : + 182) ;
- **Depuis 2018** : 80 logements réalisés et 23 logements en cours dans les PC/PA + 64 lits de l'EHPAD ;
- **Densité de 30 lgts/ha** ;
- Environ **2,6 ha mobilisable en extension** sur la période 2018-2030 (Projection 2018 - 2037 : 4 ha) ;
- Les lisières nord, est et sud sont à formaliser (**possibilité d'extension**).

## ■ PLH :

- **Privilégier la densification** de l'enveloppe urbaine avant d'envisager des extensions ;
- 60 logements soit **10 lgts/an** (Projection 2019 - 2037 : + 190) et 26 logements sociaux (4-5/an), soit 43 % de la production de logements consacrés à du logement social ;
- Mixité des formes urbaines 30 % individuel/ 30 % intermédiaire /40 % collectif ;
- **Densité de 30 lgts/ha** ;
- Environ **1,2 ha mobilisable en extension** (Projection 2019 - 2035 : 3,9 ha).

**La commune a déjà dépassé en 2024 les objectifs de logements du PLH à horizon 2024 et respecte l'objectif du SCoT à l'horizon 2030.**

**La commune respecte les objectifs de consommation d'espaces du SCoT et du PLH à horizon 2030.**



Extrait de la carte « Accompagner le développement urbain »  
SCoT Sud Gard, DOO



## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

---

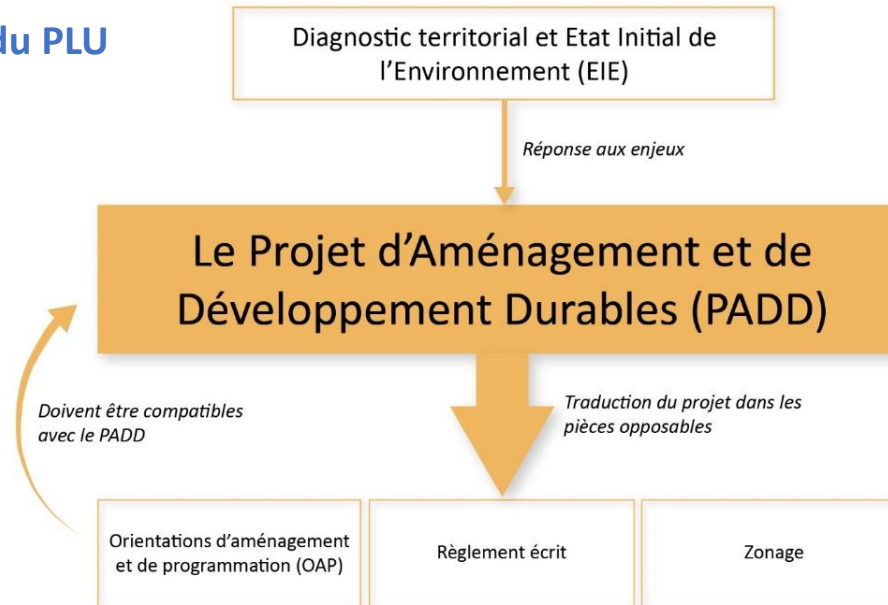


- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- **4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**
- 5 / ET APRÈS ?

## LE PADD

### Le PADD, le projet politique de la commune pour les 12 prochaines années

### Le PADD, la clé de voûte du PLU



### Le contenu du PADD et les principes à respecter définit par le code de l'urbanisme :

- Différentes **thématiques** à aborder : aménagement, équipement, urbanisme, paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuités écologiques, habitat, transports et déplacements, énergie, économie...
- Objectifs chiffrés de **modération de la consommation de l'espace** et de **lutte contre l'étalement urbain** ;
- **Justification de l'ouverture à l'urbanisation** que si la **capacité d'aménager et de construire** est **déjà mobilisée dans les espaces urbanisés**.

### Le débat du PADD par le Conseil Municipal déclenche les possibilités de sursis à statuer

## LE CONTENU DU PADD

### ↳ Les 3 grandes orientations du PADD :

# 1

**Engager la commune dans un rééquilibrage de ses fonctions, permettant d'améliorer encore la qualité de vie des fonsois, et l'accueil des nouveaux arrivants**

# 2

**En s'appuyant sur les capacités offertes par le pôle multimodal et plus généralement sur ce rééquilibrage, maintenir une dynamique d'accueil de population tout en la maîtrisant de manière cohérente avec le cadre légal qui s'impose à nous**

# 3

**Inscrire ce développement communal dans une démarche durable, consciente des enjeux du changement climatique et respectueuse de son histoire**





## PRÉSENTATION DU PADD

1

**Engager la commune dans un rééquilibrage de ses fonctions, permettant d'améliorer encore la qualité de vie des fonsois, et l'accueil des nouveaux arrivants**



## LES OBJECTIFS

- **Jouer sur la complémentarité de l'offre de transport pour limiter l'usage de la voiture et apaiser les déplacements internes ;**
  - Profiter de la structuration du pôle d'échanges multimodal afin de repenser les connexions via les modes doux entre les équipements structurants du territoire et les communes limitrophes ;
  - Développer une logique de cheminements doux internes ;
  - Ne pas mettre de côté les enjeux liés à la voiture individuelle, qui restera majoritaire à échéance PLU, afin de sécuriser les circulations et d'adapter les besoins en stationnement ;
- **Assurer, en lien avec le développement communal de ces dernières années, une montée en puissance de l'offre d'équipements publics sur la commune, mêlant réorganisation et création de nouveaux équipements, en intégrant à la réflexion une polarisation autour des lieux structurants (centre-ville, gare) ;**
- **Valoriser en parallèle les espaces publics (et plus généralement l'espace public) dans un objectif de qualité de cadre de vie et de création de lien entre les populations ;**
- **Conforter l'offre économique sur le territoire dans une logique de création d'emplois locaux favorable à la limitation des déplacements quotidiens, mais aussi au renforcement d'une vie de village ;**
- **Organiser le développement urbain afin de limiter les besoins d'extension des réseaux humides, d'énergie et de communication.**



## PRÉSENTATION DU PADD

2

En s'appuyant sur les capacités offertes par le pôle multimodal et plus généralement sur ce rééquilibrage, maintenir une dynamique d'accueil de population tout en la maîtrisant de manière cohérente avec le cadre légal qui s'impose à nous



### LES OBJECTIFS

- Diminuer progressivement la croissance démographique sur le territoire, en lien avec les objectifs du SCoT et du PLH, tout en anticipant leurs futures évolutions en lien avec la loi climat et résilience applicable à travers le SRADDET ;
- Rechercher une meilleure complémentarité du parc de logement afin de proposer une offre adaptée à différents types de ménages, de favoriser les parcours résidentiels sur la commune, mais aussi d'être plus résilient à certaines évolutions conjoncturelles ;
- S'appuyer sur le bilan du PLU qui devra être réalisé à 6 ans pour éventuellement réévaluer les besoins, en cohérence avec les documents supra communaux qui seront alors tous mis à jour.



## PRÉSENTATION DU PADD

3

Inscrire ce développement communal dans une démarche durable, consciente des enjeux du changement climatique et respectueuse de son histoire



## LES OBJECTIFS

- Ancrer l'ambition de développement dans une nécessaire modération de la consommation d'espaces et une lutte contre l'artificialisation ;
- Intégrer l'histoire agricole de la commune, mais aussi ses difficultés actuelles sur le territoire de la Gardonnenque ;
- Préserver et améliorer la qualité paysagère de la commune ;
- Préserver le patrimoine bâti communal, et proposer plus généralement une architecture adaptée aux enjeux patrimoniaux et paysagers, permettant néanmoins une approche bioclimatique ancrée dans les besoins de notre époque ;
- Préserver les milieux naturels, la biodiversité, et garantir les fonctionnalités des grands corridors écologiques ;
- De manière transversale prendre en compte les enjeux du changement climatique, y compris son incidence en matière de risques.

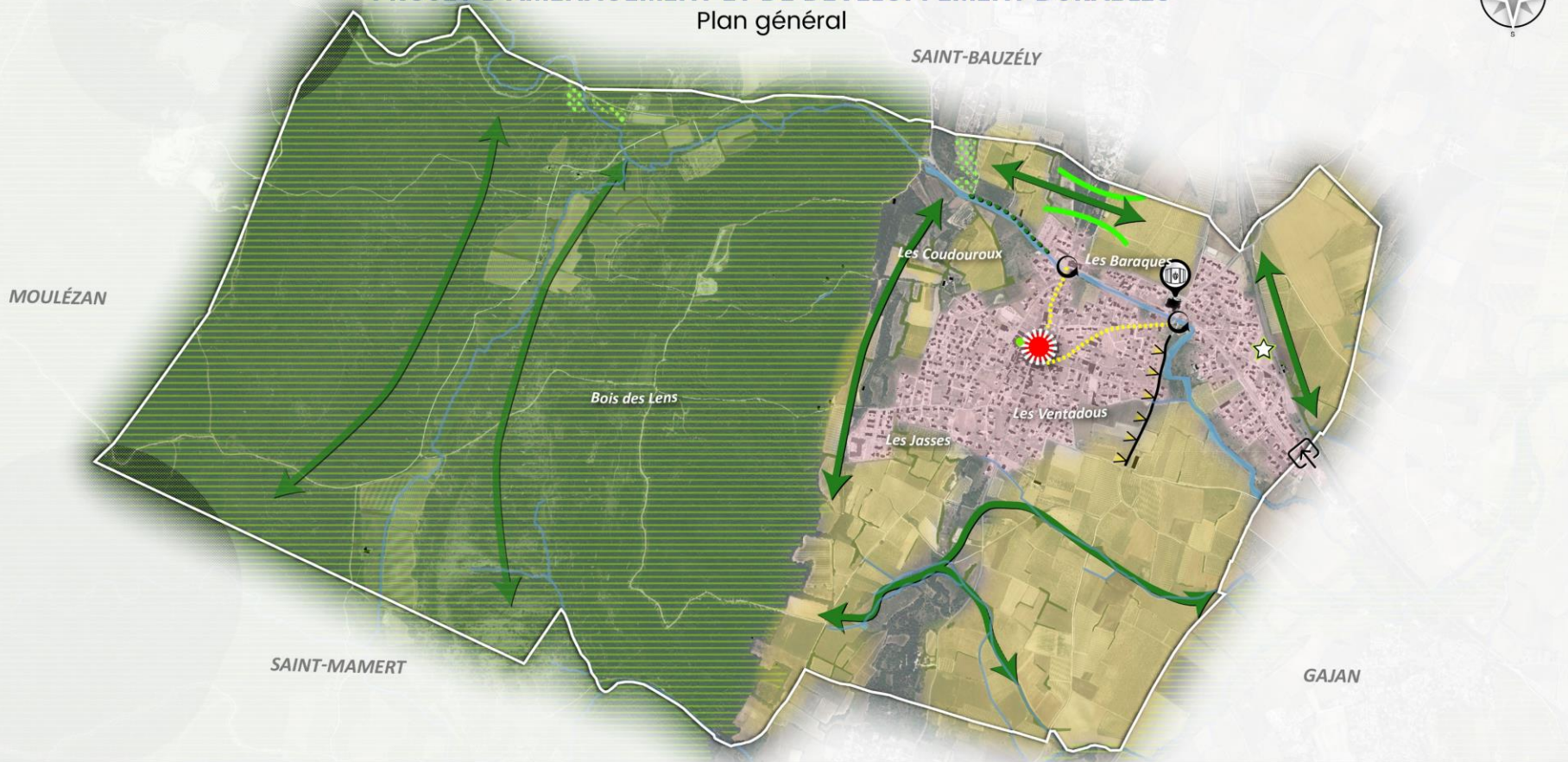


# PLAN LOCAL D'URBANISME – FONS

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### Plan général

0 250 500 m



**Orientation 3 : Inscrire ce développement communal dans une démarche durable, consciente des enjeux du changement climatique et respectueuse de son histoire**

**Ancre l'ambition de développement dans une nécessaire modération de la consommation d'espaces et une lutte contre l'artificialisation**

Conforter prioritairement les zones déjà urbanisées définies en cohérence avec le SCoT Sud Gard

A horizon 2037, après étude de ce potentiel de densification au sein des zones déjà urbanisées et mobilisation prioritaire du potentiel réellement mobilisable, mais aussi prise en compte des « coups partis » d'urbanisation :

☆ Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du projet à environ 0,7 ha au sens du SCoT, correspondant à un coup parti d'urbanisation sur le terrain communal proche de la gare

**Intégrer l'histoire agricole de la commune, mais aussi ses difficultés actuelles sur le territoire de la Gardonnenque**

Ne pas poser de freins inutiles à l'agriculture, notamment pour permettre de pérenniser l'existant voire d'envisager une transition vers de nouvelles pratiques, tout en posant un cadre solide visant à éviter tout détournement de ces fonciers et du bâti



Prendre en compte les besoins spécifiques de la cave coopérative

**Préserver et améliorer la qualité paysagère de la commune**



Préserver la plaine agricole et améliorer lorsque cela est possible (secteurs de projet notamment), l'interface avec les zones urbanisées (front bâti à qualifier)



Maintenir aussi la qualité des espaces boisés du Massif des Lens



Maintenir la coupure d'urbanisation avec Saint-Bauzély



Porter une attention particulière à l'aspect des entrées sur la commune, notamment sur la RD907 depuis Gajan



Mieux qualifier les carrefours entre la RD 907 et les « portes » d'entrée vers village (le carrefour de la cave coopérative et de la Baraque)



Prolonger cette logique avec la valorisation l'avenue de la Cabasse et l'avenue du Général de Gaulle



Conforter la rue du 19 mars 1962 comme espace de promenade ménageant des vues remarquables sur la silhouette du village

Conservier les arbres remarquables vecteur de qualité du village, notamment :

••• L'alignement de platanes le long de la RD 907 (entrée ouest) ;

● Le chêne de la victoire

**Préserver le patrimoine bâti communal, et proposer plus généralement une architecture adaptée aux enjeux patrimoniaux et paysagers, permettant néanmoins une approche bioclimatique ancrée dans les besoins de notre époque**



Préserver les principales caractéristiques patrimoniales et architecturales du centre ancien sans pour autant proposer de carcan à la rénovation énergétique, aux réhabilitations ...



Prendre en compte les périmètres des abords des monuments historiques qui concernent la commune sur ses marges

**Préserver les milieux naturels, la biodiversité, et garantir les fonctionnalités des grands corridors écologiques**

Protéger les espaces à forts enjeux écologiques et les réservoirs de biodiversité :

■ Zones humides et notamment les ripisylves des cours d'eau jouant un rôle majeur dans la fonctionnalité écologique du territoire (Ruisseau de Teulon) ;

••• Pelouses sèches ;

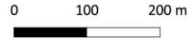
■ Espaces Naturels Sensibles (ENS) du « Gardon 'Alès inférieur » et des « Bois de Lens partie sud »/ ZNIEFF du bois de Lens

↔ Corridors écologiques

Protéger les espaces à forts enjeux écologiques et les réservoirs de biodiversité :

— En protégeant les milieux ouverts, notamment en zone agricole et en y préservant les systèmes de haies (donné à titre indicatif)

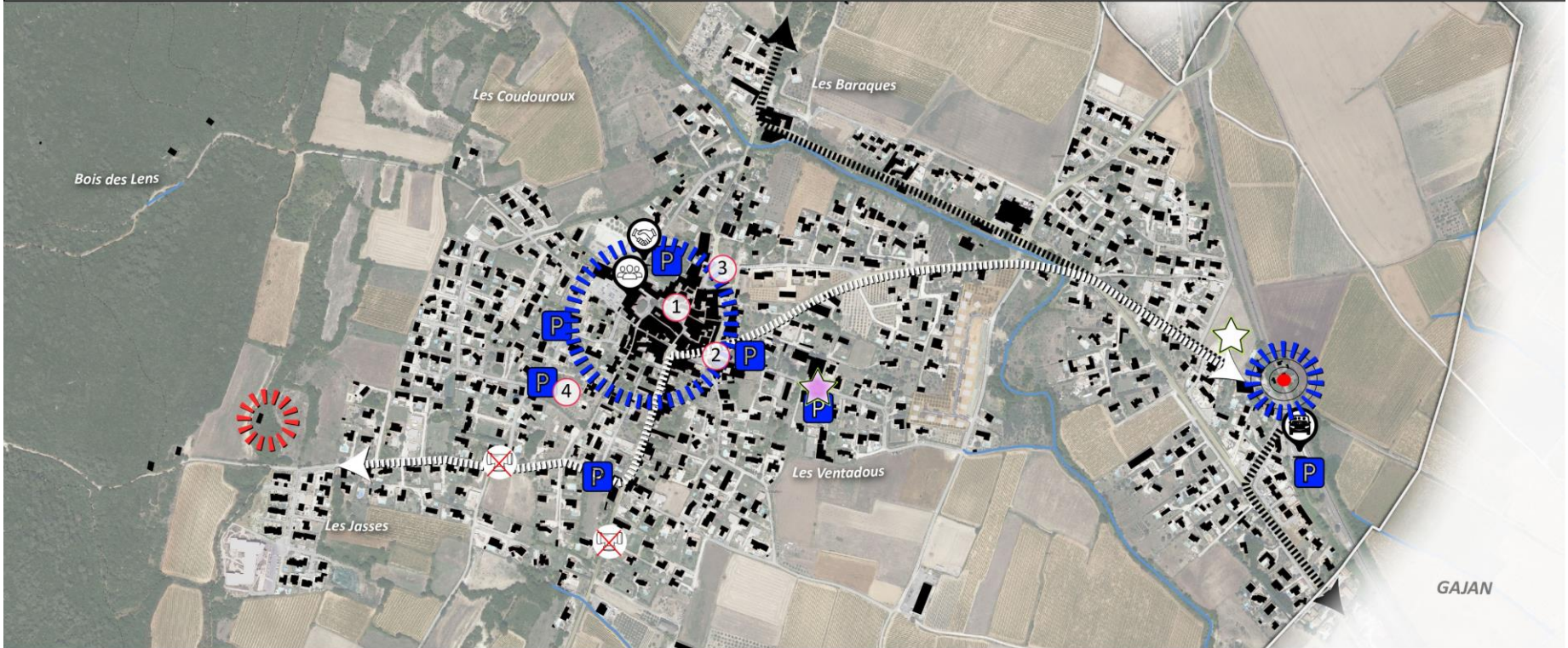
— Favoriser le maintien de la trame bleue organisée autour du ruisseau de Teulon, du valat des plaines et des nombreux affluents intermittents



# PLAN LOCAL D'URBANISME – FONTS

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

### Plan centré sur le village



**Orientation 1 : Engager la commune dans un rééquilibrage de ses fonctions, permettant d'améliorer encore la qualité de vie des fonsois, et l'accueil des nouveaux arrivants**

**Jouer sur la complémentarité de l'offre de transport pour limiter l'usage de la voiture et apaiser les déplacements internes**

S'appuyer sur le pôle d'échanges multimodal (PEM) et sur la gare, en lien avec le positionnement de la commune au sein du SCoT, pour limiter l'autosolisme et plus généralement l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens

Améliorant l'accessibilité à ce PEM par les modes doux :  
A l'échelle communale en connectant les différents quartiers résidentiels, le secteur de l'EHPAD, et le centre-ville de manière plus efficiente, et sécurisée (piéton, vélo, ...), en intégrant en particulier la traversée de la D907

Depuis les communes proches pour lesquelles la gare de Fons constitue le point d'accès le plus rapide au ferroviaire, notamment par voie cyclable

Améliorer les capacités de covoiturage au sein du pôle d'échanges multimodal

**Ne pas mettre de côté les enjeux liés à la voiture individuelle, qui restera à échéance PLU majoritaire, afin de sécuriser les circulations et d'adapter les besoins en stationnement**

Rendre plus lisible et adaptée l'offre en stationnement sur le territoire et augmenter les capacités de stationnement ...

Assurer, en lien avec le développement communal de ces dernières années, une montée en puissance de l'offre d'équipements publics sur la commune, mêlant réorganisation et création de nouveaux équipements, en intégrant à la réflexion une polarisation autour des lieux structurants (centre-ville, gare)

Créer de nouveaux équipements publics permettant de renforcer l'attractivité de la commune, et la qualité de vie des habitants

Finaliser l'espace intergénérationnel, et assurer la création d'un espace pour les jeunes/adolescents autour de la Place Saturnin Garimond ;

Reconvertir l'ancien ensemble commercial Vasserot en centre culturel et événementiel ;

Créer une maison des associations au cœur du village, par exemple en lieu et place de l'école élémentaire ;

Privilégier une polarisation des équipements au sein du centre-ville et de la gare.

**Valoriser en parallèle les espaces publics (et plus généralement l'espace public) dans un objectif de qualité de cadre de vie et de création de lien entre les populations**

S'engager dans une démarche de requalification de l'espace public, aujourd'hui globalement très minéral, et marqué par la présence de la voiture, avec notamment :

- 1 Un réaménagement de la place Alphonse Daudet comme la place centrale de la commune, apaisée et végétalisée, pouvant accueillir un parc public, un terrain de pétanque ... ;

Une requalification de la Place du 8 mai et de l'Avenue Antonin laissant plus de place aux piétons, et permettant d'y valoriser l'activité économique ;

- 2 La création dans la continuité de cet espace et en lien avec une offre de stationnement, un parc/espace paysager permettant de maintenir un espace valorisant pour cette entrée du centre village (Rue de Cambis) ;

- 3 Un confortement de la place du 11 novembre, en lien avec la présence du marché, de la création de locaux économiques, en améliorant la relation entre les espaces publics ;

- 4 Une réalisation d'un parc à proximité du futur secteur d'habitat inclusif ou en lien avec cet habitat inclusif (rue George Brassens/rue haute – voir actions suivantes) ;

- Valoriser l'ancienne bergerie et les espaces alentours

**Conforter l'offre économique sur le territoire dans une logique de création d'emplois locaux favorable à la limitation des déplacements quotidiens, mais aussi au renforcement d'une vie de village**

Renforcer cette démarche au niveau du centre village

- 2 En favorisant le maintien d'activités commerciales et de services Avenue Antonin / Place du 8 mai (en lien avec une requalification de cet espace) ;
- 3 En assurant la création d'activités économiques Place du 11 novembre ;

**Organiser le développement urbain afin de limiter les besoins d'extension des réseaux humides, d'énergie et de communication**

S'appuyer sur la présence ou l'absence de réseaux suffisants pour « flécher » les choix d'ouverture à l'urbanisation y compris au sein de l'enveloppe urbaine, et ce dans une vision à long terme

**Orientation 2 : En s'appuyant sur les capacités offertes par le pôle multimodal et plus généralement sur ce rééquilibrage, maintenir une dynamique d'accueil de population tout en maîtrisant de manière cohérente avec le cadre légal qui s'impose à nous**

Rechercher une meilleure complémentarité du parc de logement afin de proposer une offre adaptée à différents types de ménages, de favoriser les parcours résidentiels sur la commune, mais aussi d'être plus résilient à certaines évolutions conjoncturelles

Appuyer cette démarche par plusieurs projets maîtrisés par la commune :  
sur un foncier communal près du PEM ;

sur un programme mixte avec le futur centre culturel et événementiel.

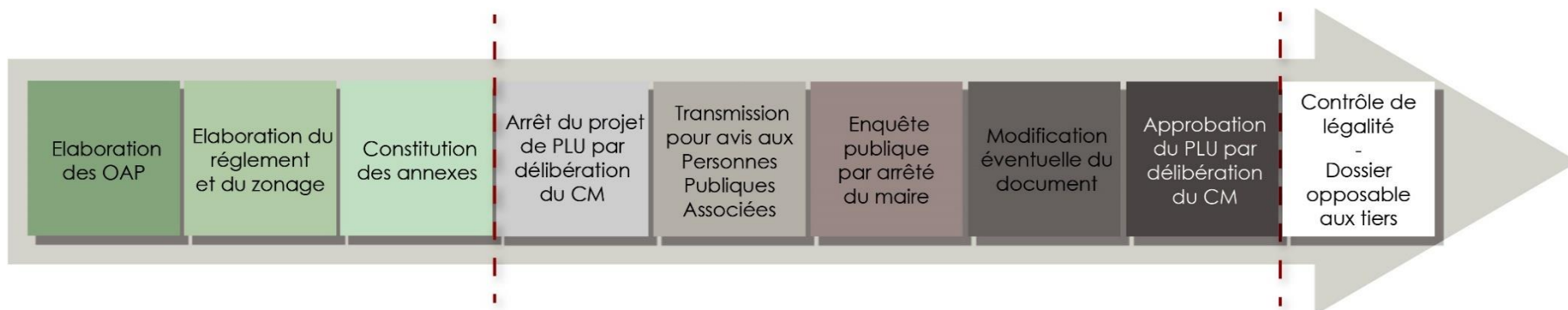
## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

---



- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- 4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- **5 / ET APRÈS ?**

## LES PROCHAINES ÉTAPES DE LA RÉVISION GÉNÉRALE



### CONCERTATION

Registre disponible en Mairie,  
Exposition publique,  
2<sup>nd</sup>e réunion publique ...

### CONSULTATION

Enquête publique

**SYNDICAT MIXTE LEINS GARDONNENQUE – COMMUNE DE FONS (30)  
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU  
DE FONS**

RÉUNION PUBLIQUE  
08 AVRIL 2024



**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement



**Commune de  
Fons Outre Gardon**