

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

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU  
DE FONS

RÉUNION PUBLIQUE  
18 MARS 2025



## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

---



→ **1 / ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS**

→ 2 / RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

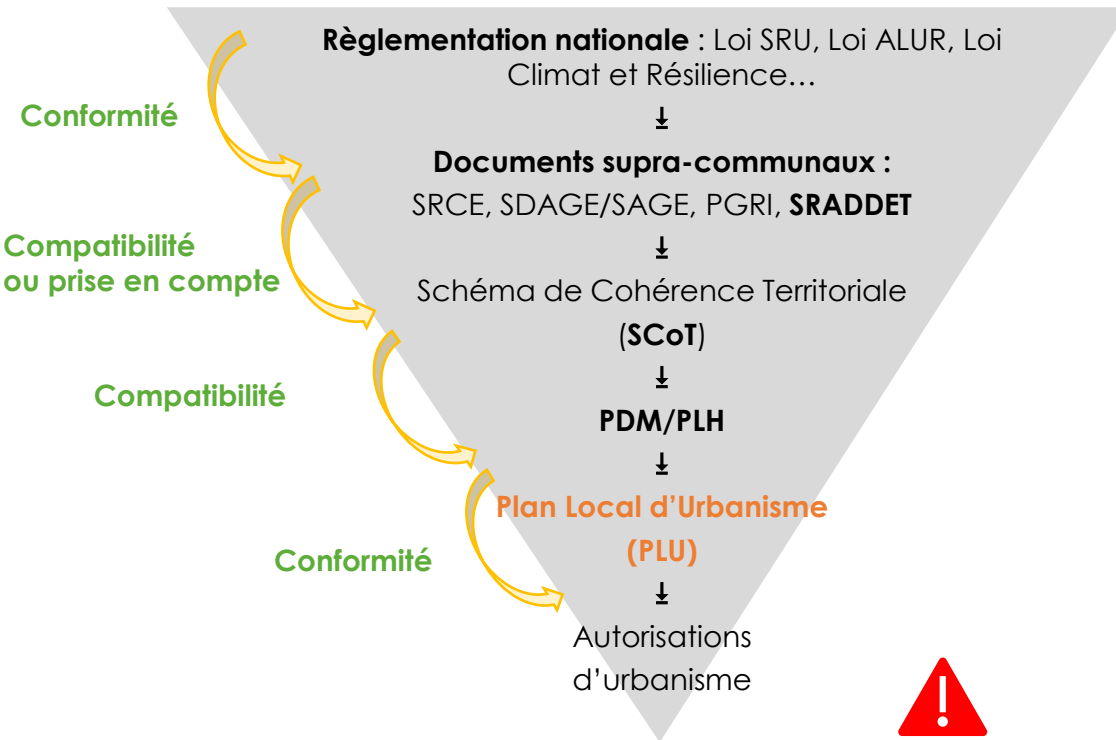
→ 3 / LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLU

→ 4 / LE CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

## LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU 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 ;
- PCAET Nîmes métropole approuvé le 23 septembre 2024.

### ■ Futurs documents supra-communaux :

- PDM (plan des mobilités) en cours d'élaboration ;
- 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 en cours (Intégration Loi climat et Résilience).

### ■ Les Servitudes d'utilité publique : PPRi, canalisations de transport de gaz, voie ferrée

...

## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

---



- 1 / ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS
- **2 / RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**
- 3 / LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLU
- 4 / LE CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

## 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

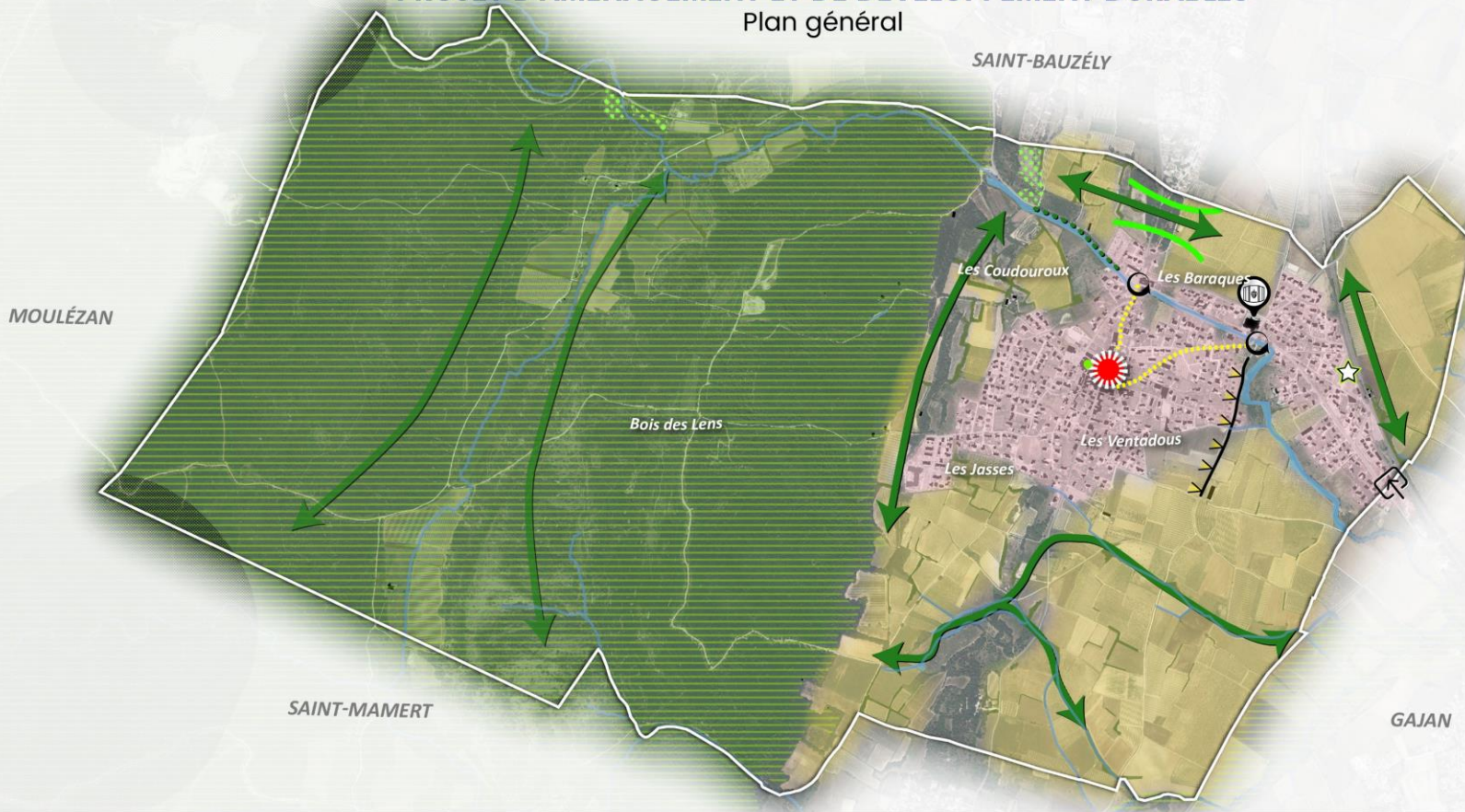


# PLAN LOCAL D'URBANISME – FONS

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### Plan général

0 250 500 m



**Orientation 3 : Incrire 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 'Aïès 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 :

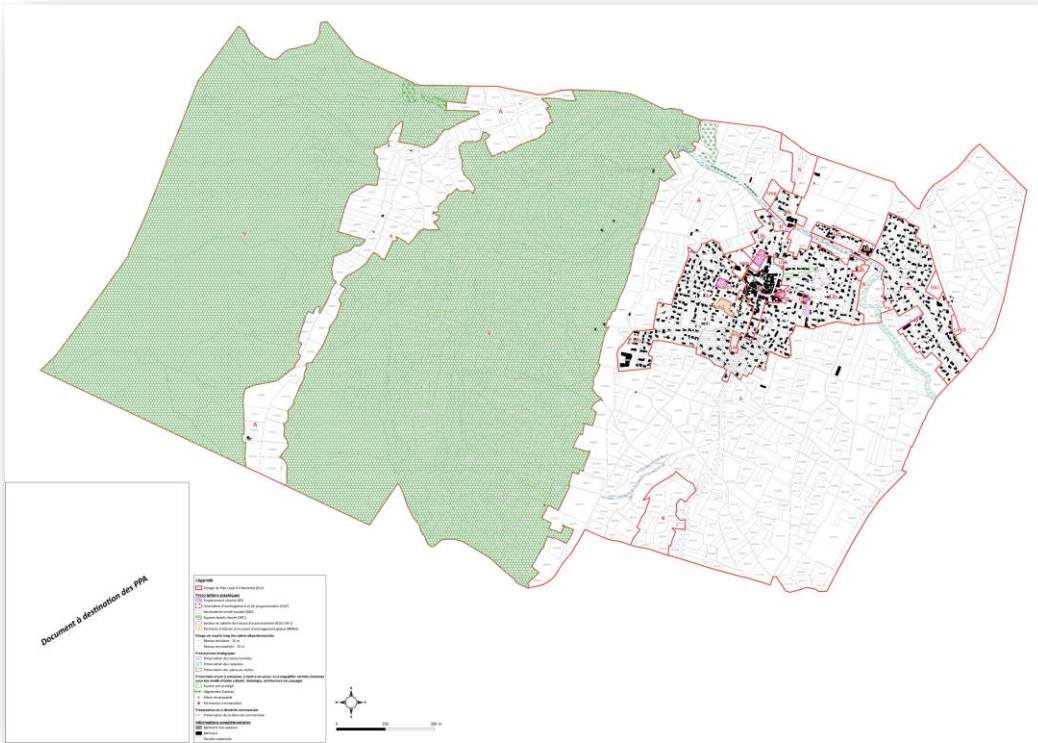
— En protégeant les milieux ouverts, notamment en zone agricole et en y préservant les systèmes de haies (donné à titre indicatif)

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





## LE PROJET DE RÈGLEMENT



La réglementation d'urbanisme applicable à une parcelle ou une unité foncière est la superposition :

### (1) Des dispositions générales du règlement

### (2) D'une zone

- **Urbanisée (U)**
- **A urbaniser (AU)**
- **Agricole (A)**
- **Naturelle (N)**

### (3) D'un règlement écrit lui correspondant règlementant :

- Les destinations et sous-destinations
- La volumétrie et l'implantation des constructions
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Le stationnement
- La desserte par les voies publiques ou privées
- La desserte par les réseaux

### (4) Éventuellement :

- De prescriptions
- De servitudes applicables annexées

## LE PROJET DE RÈGLEMENT

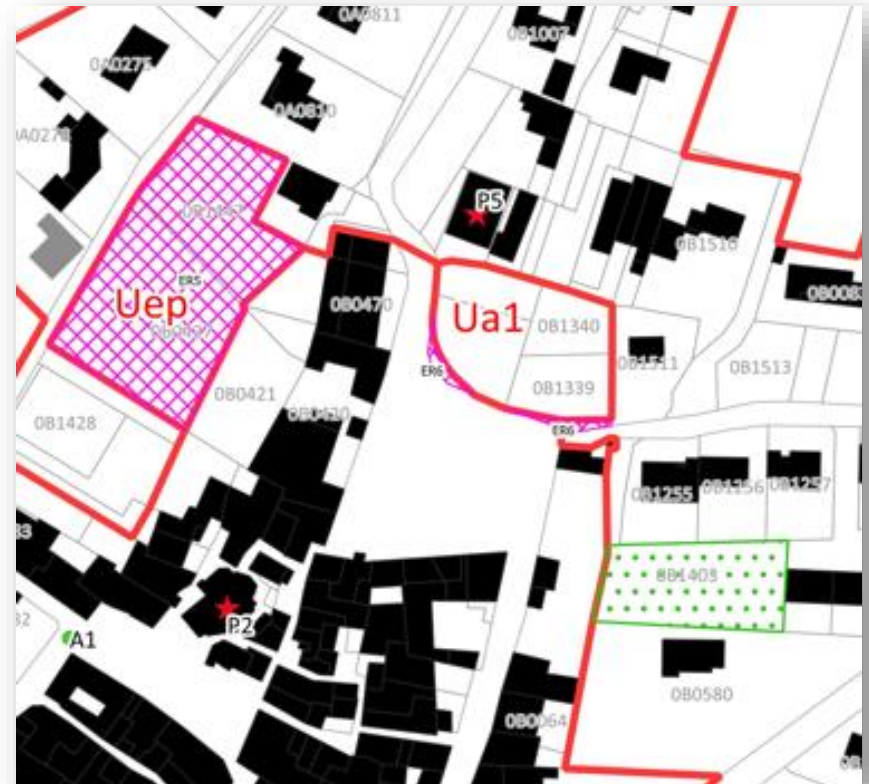
## Les zones urbaines // Ua

- La zone Ua correspond au centre ancien du village à l'architecture et à l'organisation traditionnelle ;
- Une seule zone Ua : le centre ancien du village.



## Les zones urbaines // Ua1

- La zone Ua1 correspond à un terrain localisé sur la place du 11 novembre dont la vocation est la création de rez-de-chaussée accueillant des commerces ou des services, et l'accueil de logement en R+1;



## LE PROJET DE RÈGLEMENT

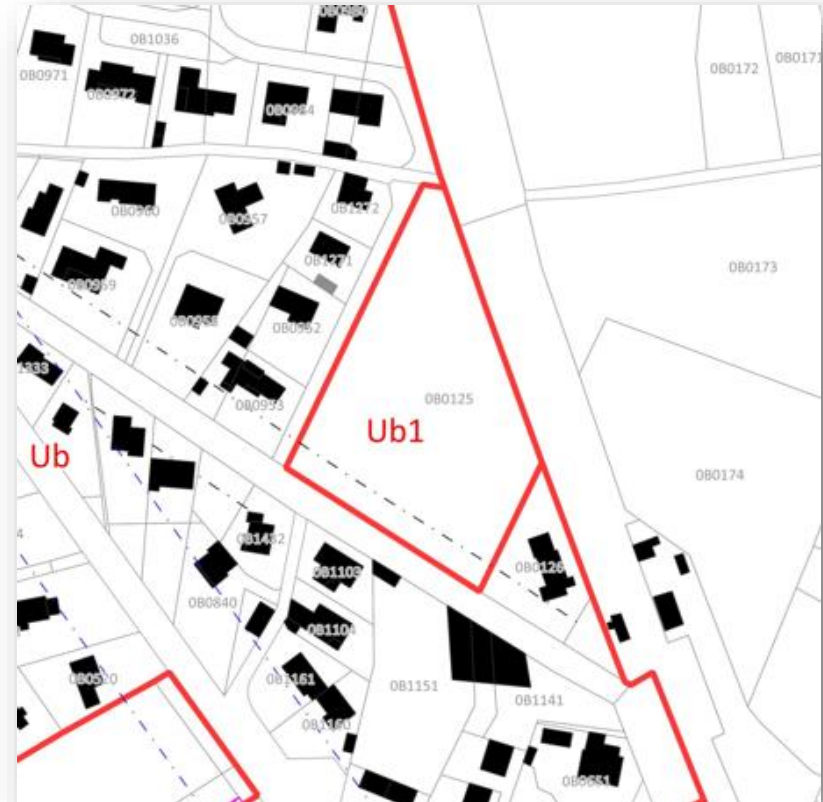
### Les zones urbaines // Ub

- La zone Ub correspond aux secteurs d'urbanisation périphérique, réalisés à différentes époques, essentiellement sous forme d'habitat individuel ;



### Les zones urbaines // Ub1

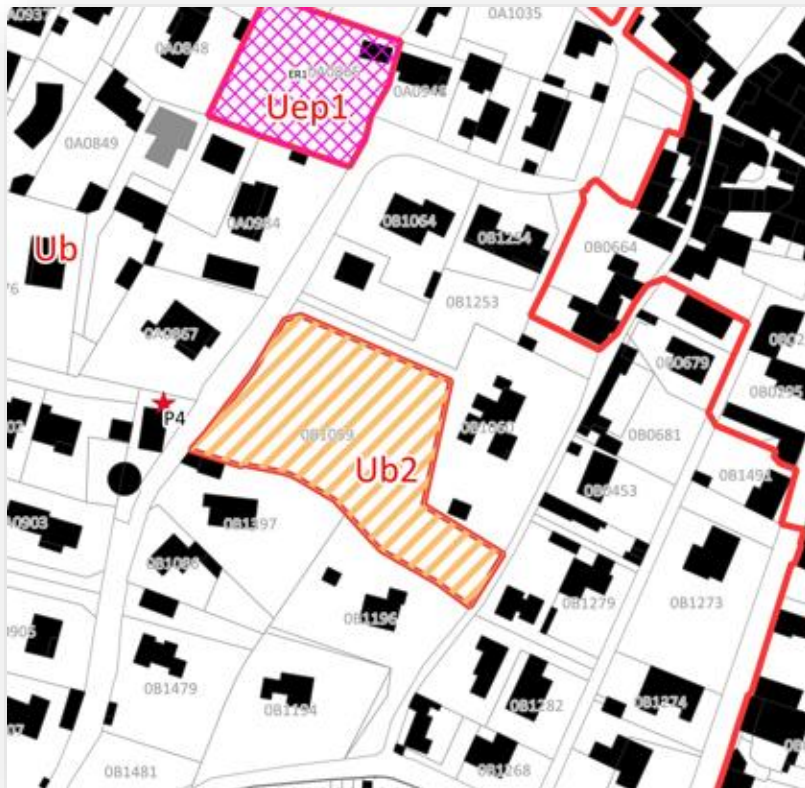
- La zone Ub1 correspond au quartier du Ventoux faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme et qui accueillera un programme d'habitat ;



## LE PROJET DE RÈGLEMENT

### Les zones urbaines // Ub2

- La zone Ub2 correspond au Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) pour le projet d'habitat inclusif et de pôle de santé de l'enfant.



### Les zones urbaines // Uc

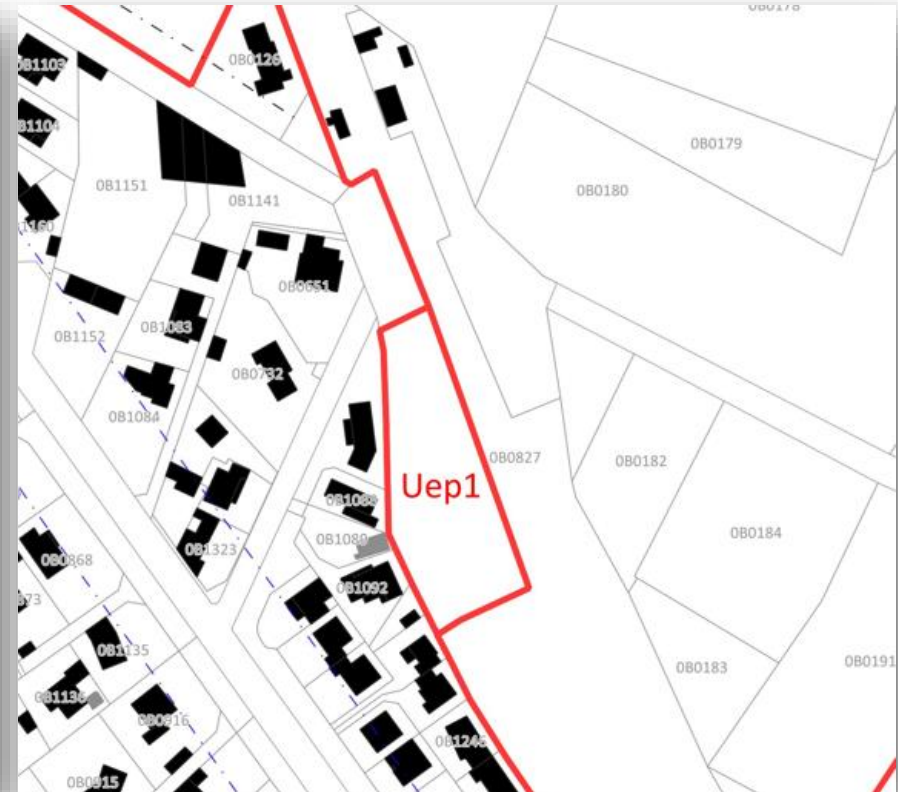
- La zone Uc correspond à la cave coopérative, avenue de Lens.



## LE PROJET DE RÈGLEMENT

## Les zones urbaines // Uep, Uep1, Uep2

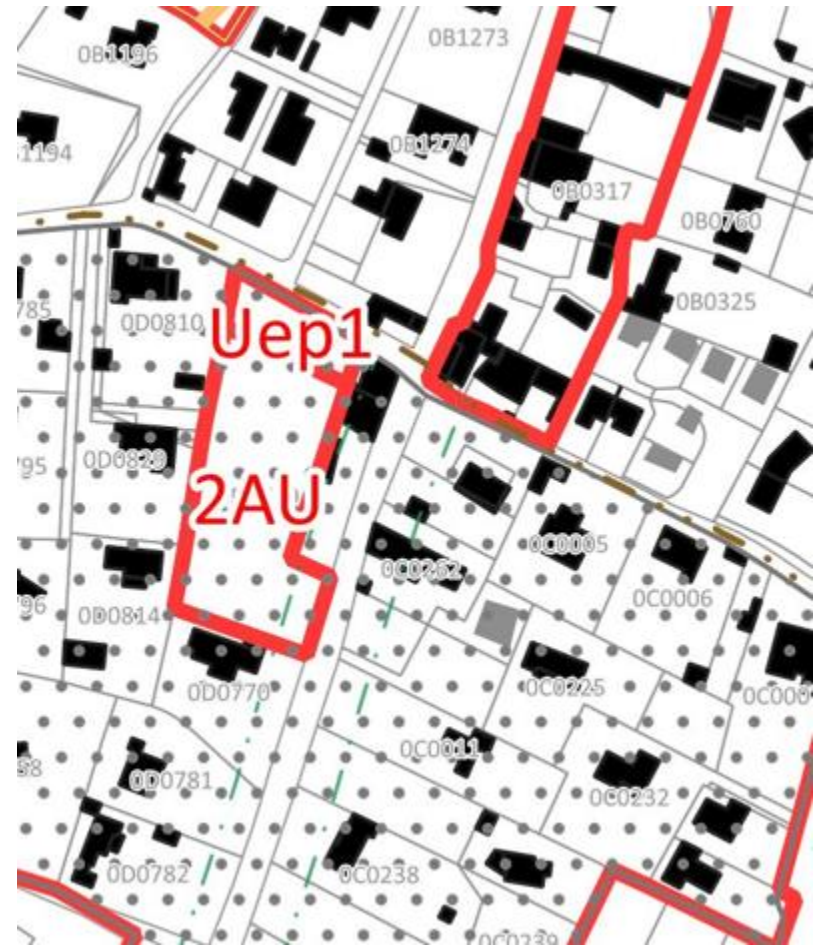
- La zone Uep correspond à une zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics autour de l'école, de parking et d'espaces publics ;
- La zone Uep1 correspond à du stationnement public ;
- La zone Uep2 correspond à un projet de centre culturel prenant place sur un ancien entrepôt.



## LE PROJET DE RÈGLEMENT

### La zone à urbaniser // 2AU

- La zone 2AU correspond à une zone fermée à l'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification « motivée » du PLU en application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme..
- Il s'agit du secteur rue des Jasses/ Av de la Mazade.



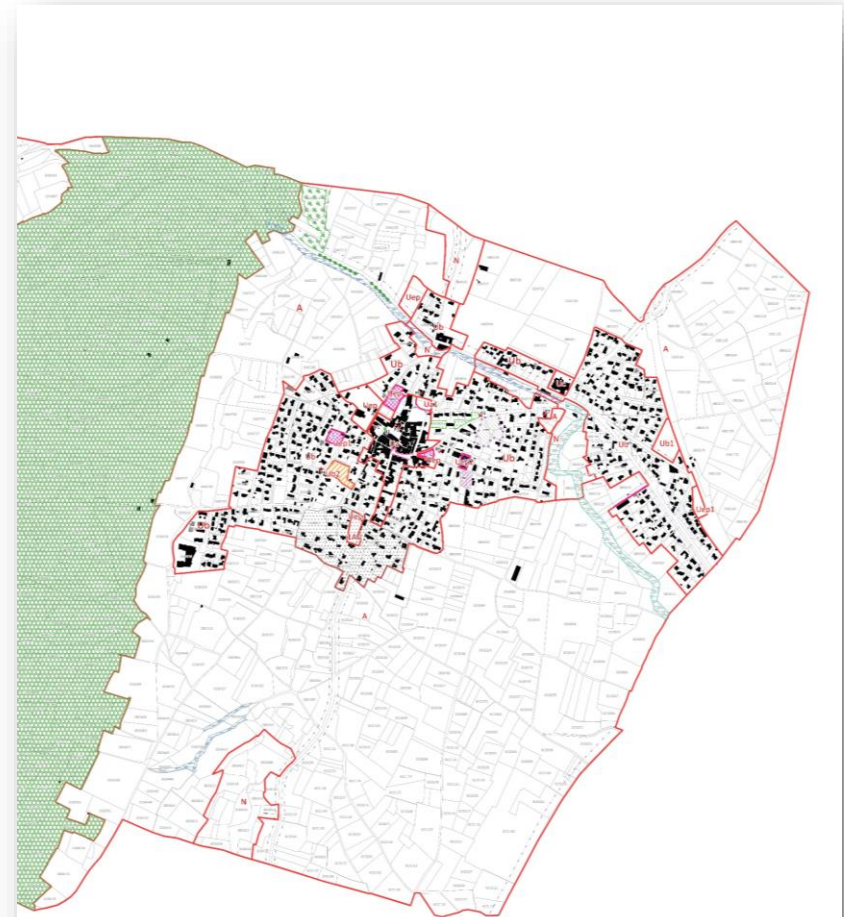
## LE PROJET DE RÈGLEMENT

### Les zones agricoles // A

Les zones agricoles sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du Code de l'urbanisme).

- **La zone A** : sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et les annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions ;

**340 ha ont été classés en zone A soit plus de 36 % du territoire. La zone A est principalement à l'est de la commune.**



# LE PROJET DE RÈGLEMENT

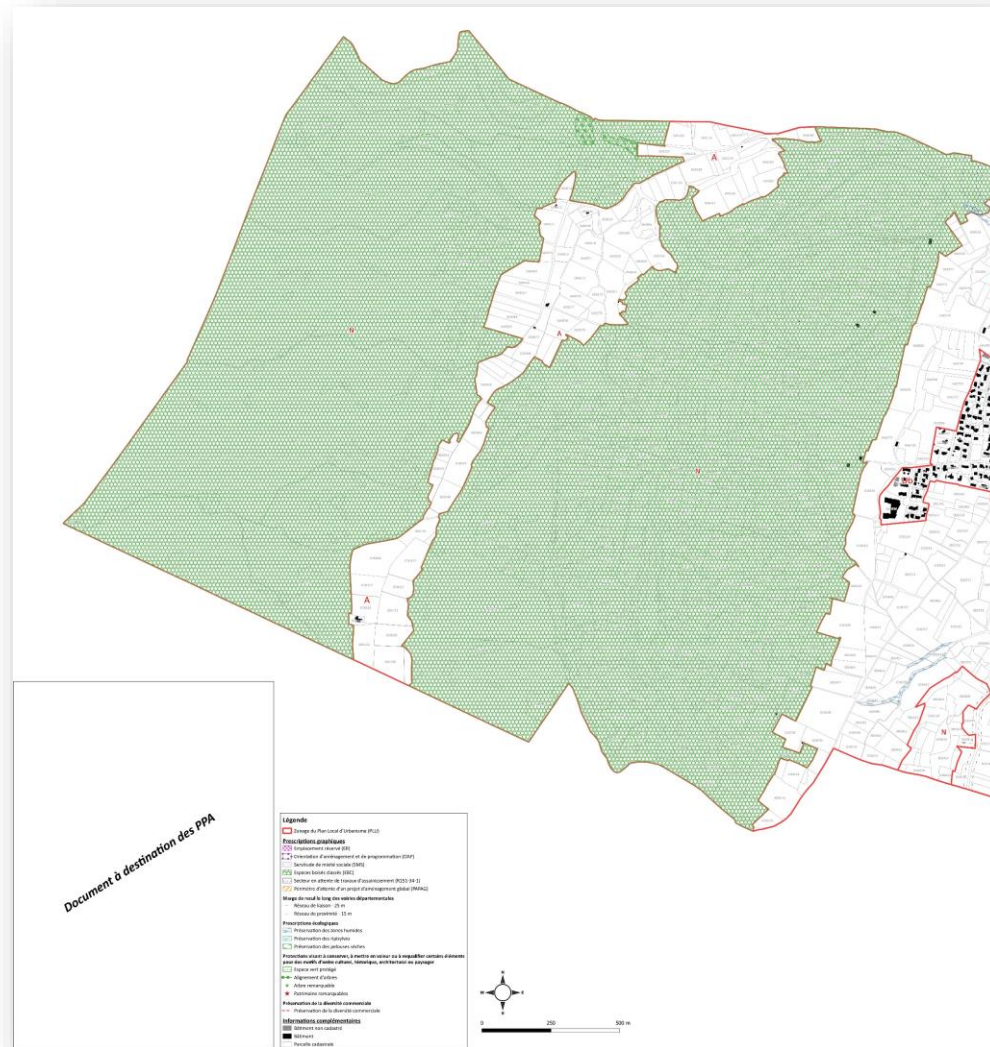
## La zone naturelle // N

La zone N correspond à une zone naturelle ou forestière à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R151-25 du Code de l'urbanisme).

**519 ha ont été classés en zone N soit 55 % du territoire.**

**Cela correspond essentiellement au bois de Lens à l'ouest de la commune.**

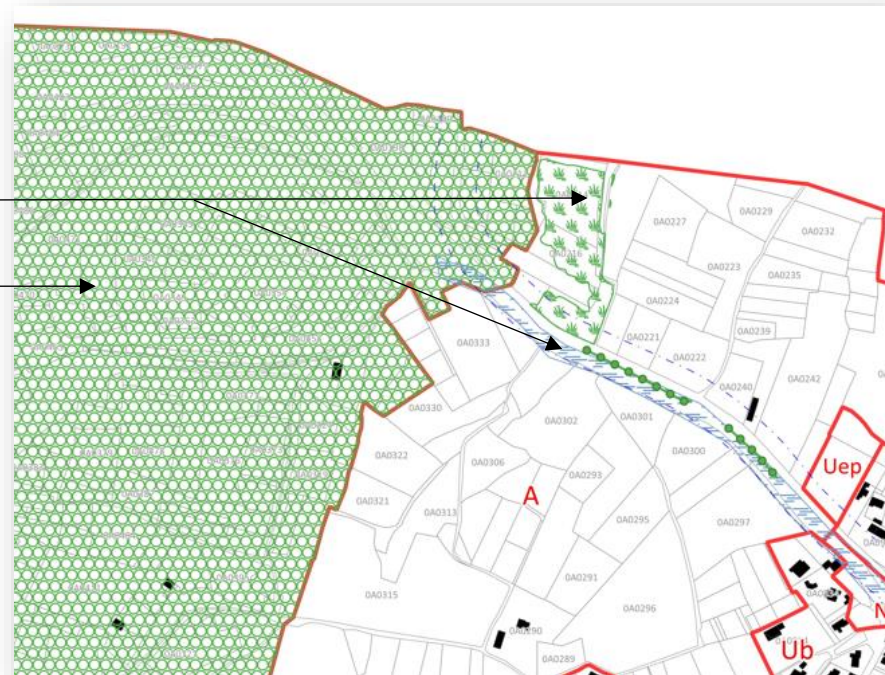




## LE PROJET DE RÈGLEMENT

## Les prescriptions :

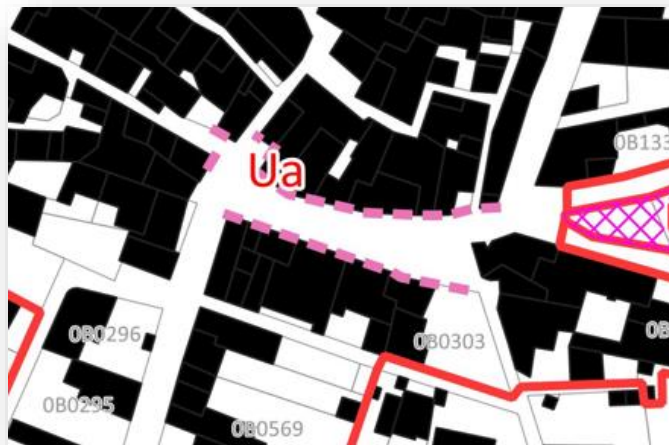
- **Des protections écologiques** : zones humides, ripisylves et pelouses sèches ;
- **Des espaces boisés classés** ;
- **Des marges de recul le long des voiries départementales** ;
- **Des servitudes de mixité sociale** ;
- **Des périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation.**



## LE PROJET DE RÈGLEMENT

## Les prescriptions :

- Des protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural comprenant des éléments bâtis patrimoniaux, des protections paysagères et des arbres remarquables ;
  - Protections paysagères (protection des parcs) ;
  - Protection d'éléments de patrimoine bâti : **7 éléments** (temple, maisons de maîtres...) ;
  - Protection d'arbres remarquables : **1 arbre remarquable et 1 linéaire d'arbres**.
- Pour la préservation de la diversité commerciale.



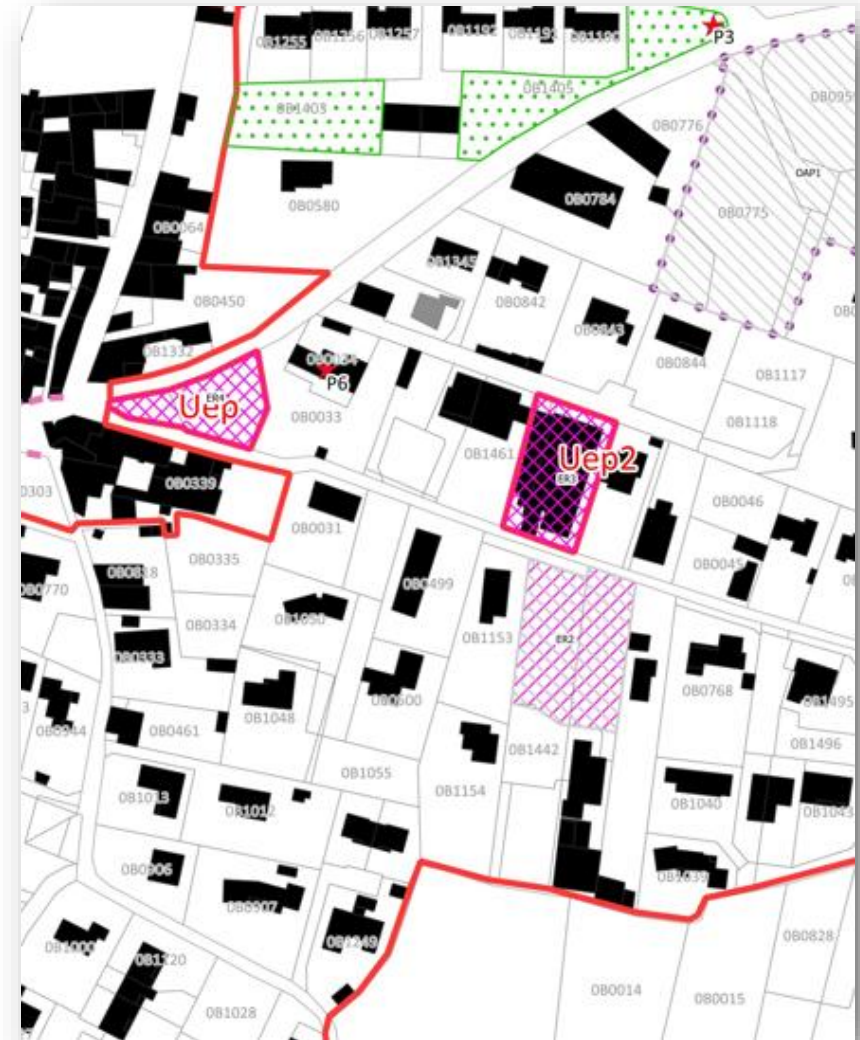
## LE PROJET DE RÈGLEMENT

## Les prescriptions :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

## 7 emplacements réservés.

N°	Objet	Destinataire	Superficie (ha)
ER 1	Création d'un parking, rue Georges Brassens	Commune	0,22
ER 2	Maintien du parking et création de logement,  Création d'un programme de logements dans un objectif de mixité sociale (ainsi que tous les équipements nécessaires. Un minimum de 20 % de la surface de plancher correspondant à la destination habitation devra être dédiée :  - A des logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.	Commune	0,19
ER 3	Création d'un centre culturel, espace Vasserot	Commune	0,13
ER 4	Création d'une aire de stationnement désimperméabilisé et d'un espace public/vert, av de la Cabasse/ rue de Cambis	Commune	0,09
ER5	Equipement public, rue de la Garenne		0,32
ER6	Rue général de Gaulle, agrandissement de la chaussée	Commune	0,11
ER7	Gestion des eaux pluviales, avenue Marcelin Albert		0,04



## LE PROJET DE RÈGLEMENT

### Les prescriptions :

- Secteurs dans lesquels le réseau d'assainissement collectif n'est pas suffisamment dimensionné pour permettre de nouvelles constructions (R.151-34-1) ;
- Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

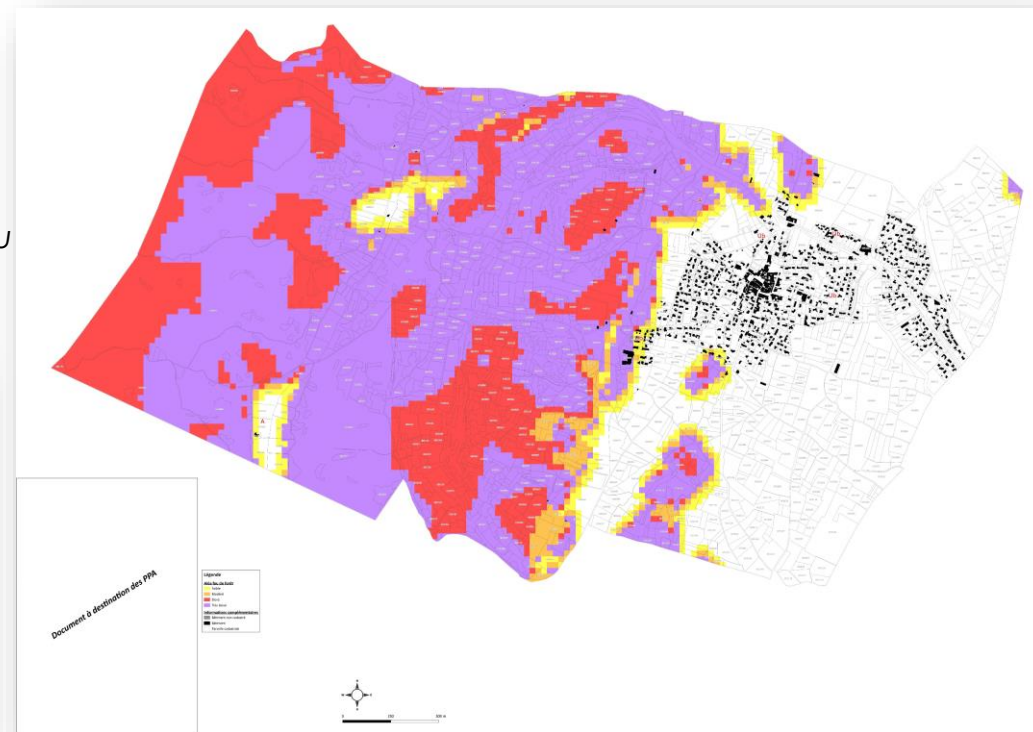
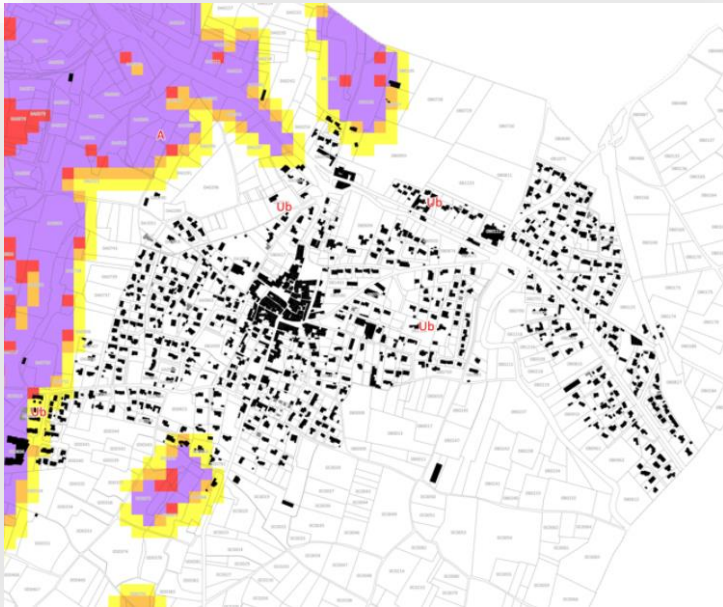


## LE PROJET DE RÈGLEMENT

### Les prescriptions :

- **La prise en compte des risques et aléas :**
  - Secteurs soumis aux aléas feu de forêt ;
  - Secteurs soumis aux aléas chutes de blocs ;
  - Secteurs soumis aux ruissellements.

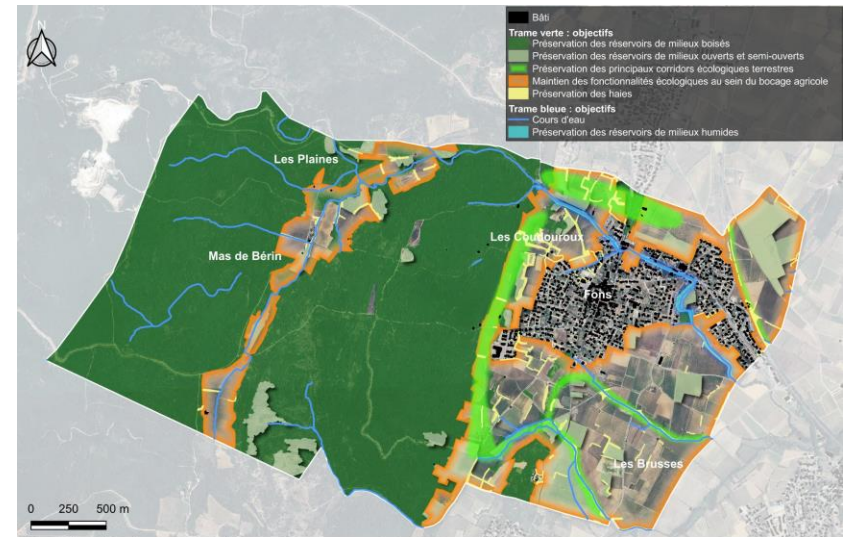
*Les risques sont par ailleurs traités en information du règlement (PPRi et retrait-gonflement des argiles)*



## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

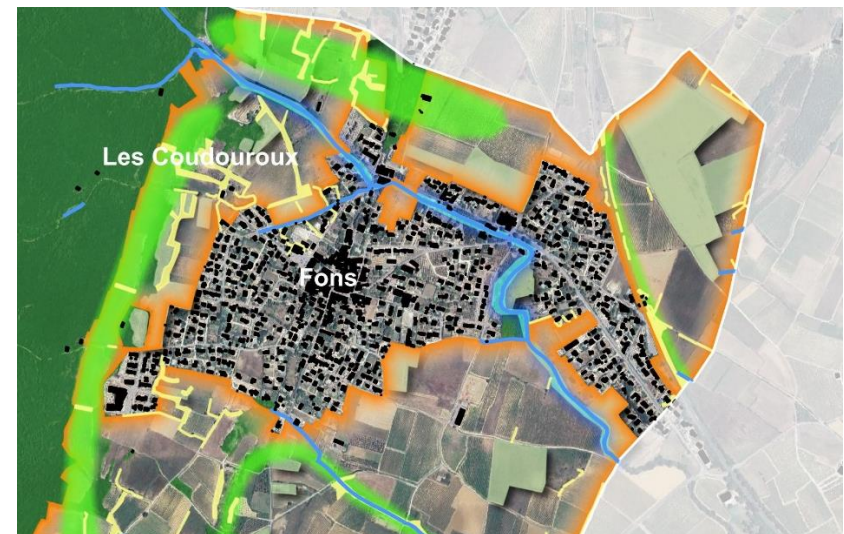
### OAP thématique : mise en valeur des continuités écologiques

- **La préservation de la trame verte :**
  - Préservation des réservoirs de biodiversité ;
  - Préservation des corridors écologiques ;
  - Maintien des fonctionnalités au sein du bocage agricole.
- **La préservation de la trame bleue et des milieux rivulaires associés :**
  - Evitement des ruptures artificielles de fonctionnalités à l'écoulement des eaux ;
  - Maintien des éléments naturels (arbres, bandes enherbées, berges naturelles entourant les cours d'eau, zones humides) ;
  - Préservation des ripisylves;
  - Préservation des réservoirs de milieux humides (zones humides)
- **La préservation de la trame noire :**
  - Dispositifs évitant la diffusion des éclairages
  - Recherche de la suppression des points lumineux
- **Recommandations générales en faveur de la biodiversité**



Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la trame verte et bleue  
Commune de Fons-Outre-Gardon (30)

Réalisation : C. Delétrée Octobre 2024  
Sources : Alpicité / SCOT sud Gard / DREAL Occitanie / Fond ortho Google

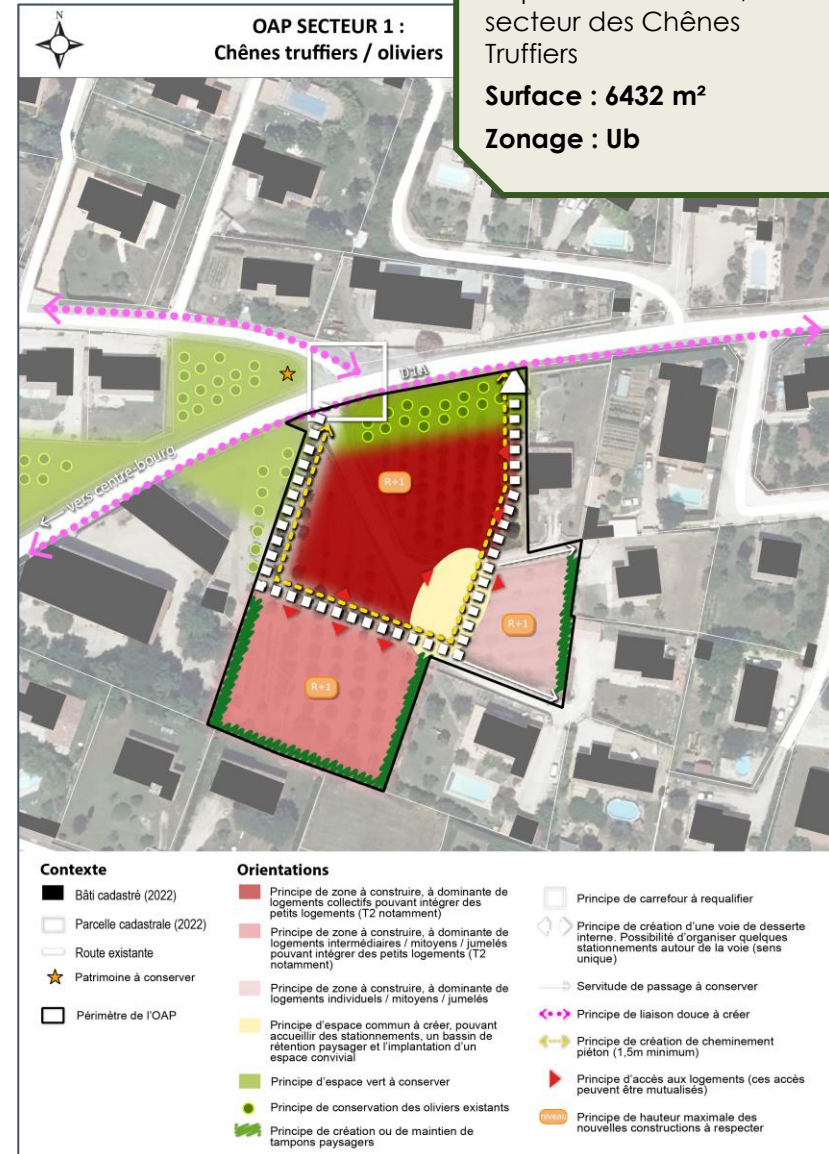


## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### OAP sectorielle n°1 : Chênes truffiers

Principe d'aménagement :

- Opération d'aménagement d'ensemble ;
- Nouvelle voie de desserte interne créée: largeur maximale de 4,00 m en sens unique ;
- Un espace commun central sera aménagé (stationnement, bassin de rétention, espace convivial) ;
- Des cheminements piétons seront créés : largeur minimale de 1,50 m ;
- Une liaison douce devra être projetée le long de la RD1a pour rejoindre la gare SNCF ;
- Densité minimale brute de **30 lgts / ha** ;
- **Minimum de 40 %** d'habitats collectifs ;
- **Maximum de 30 %** d'habitats individuels ;
- Minimum 35 % de logements sociaux ;
- Les logements collectifs seront implantés au nord, intermédiaires/ mitoyen ou jumelés dans la partie centrale, l'individuel au sud et à l'est.
- Végétation prioritairement d'essences locales, les plantes invasives sont interdites ;
- Les espaces libres devront être prioritaire non imperméabilisés.



## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

---



- 1 / ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS
- 2 / RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- 3 / LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLU
- **4 / LE CALENDRIER DE LA PROCÉDURE**

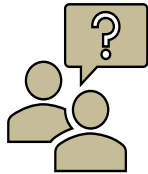


## CALENDRIER DE LA PROCÉDURE



Phase de **concertation et d'association** de la population et des PPA

Phase de **consultation**



Phase de **validation** du PLU



**Calendrier donné à titre informatif, sous réserve du bon déroulement de la procédure. Nous vous invitons à vous tenir informé régulièrement de l'évolution du dossier**

Élaboration du dossier de PLU (*qui peut encore évoluer au regard notamment de la concertation*)

**Dossier prêt pour arrêt** (*temporalité : mai 2025*)

→ Délibération du conseil municipal qui **tire le bilan de la concertation** et **arrête le projet de PLU**

Transmission pour avis des PPA / MRAe / autorités spécifiques (*durée : 3 mois*)

**Enquête publique** par arrêté du Maire (*temporalité : automne 2025*)

Mise au point du dossier définitif avec d'**éventuelles modifications** en fonction des avis et si cela ne remet pas en cause le projet

Dossier prêt pour approbation (*temporalité : début 2026*)

→ Délibération du conseil municipal qui **approuve le PLU**

Contrôle de légalité / Opposabilité du document

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

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION  
ET VOTRE PARTICIPATION**

RÉUNION PUBLIQUE  
18 MARS 2025



**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement



**Commune de  
Fons Outre Gardon**