

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

**RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU**  
**DE MONTAGNAC**

RÉUNION PUBLIQUE  
9 AVRIL 2024



**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement



## 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**

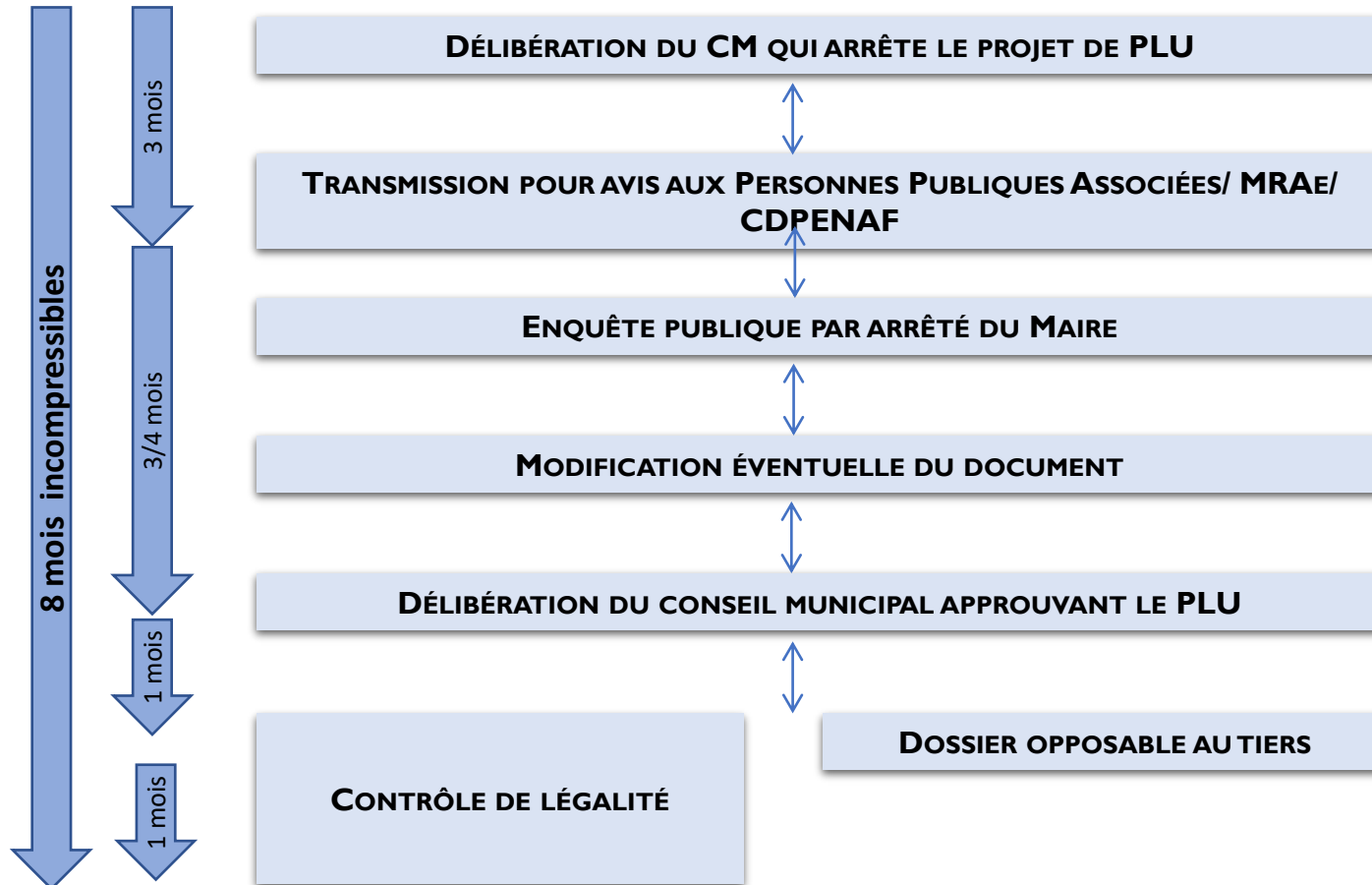
2 réunions  
publiques

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 Création des SCoT
2010	<b>Loi engagement national pour l'environnement (ENE)</b>	Limitation de la consommation d'espaces 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
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'espaces 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
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

## 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

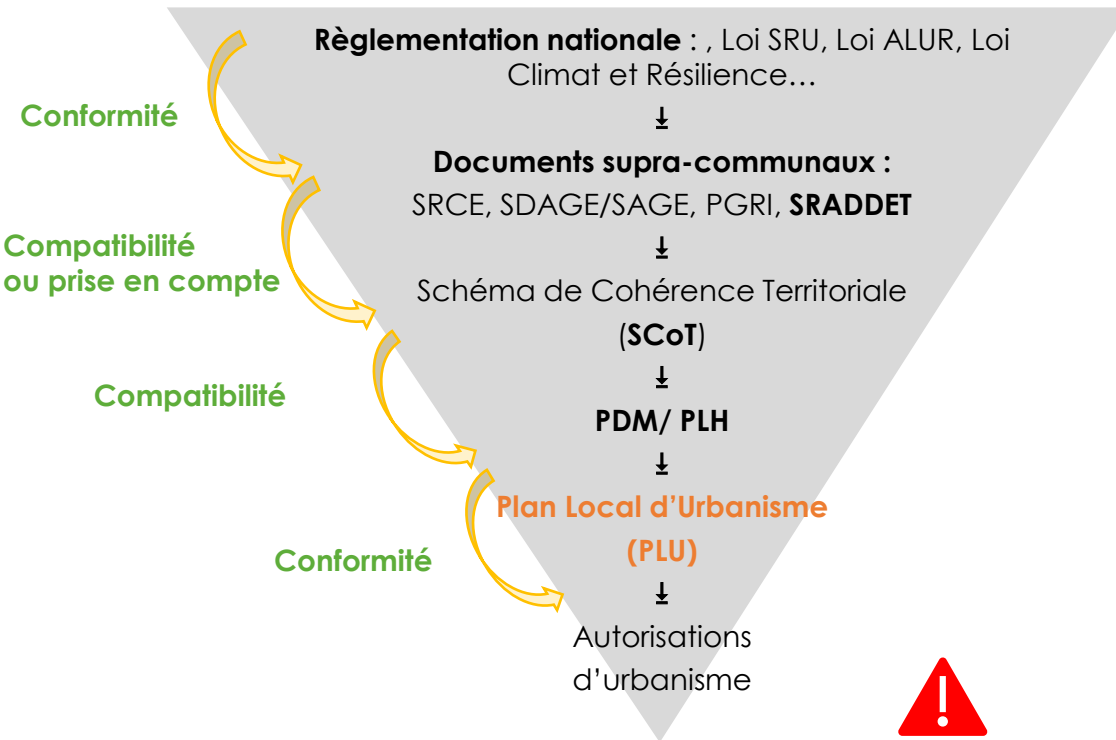
2028

**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).

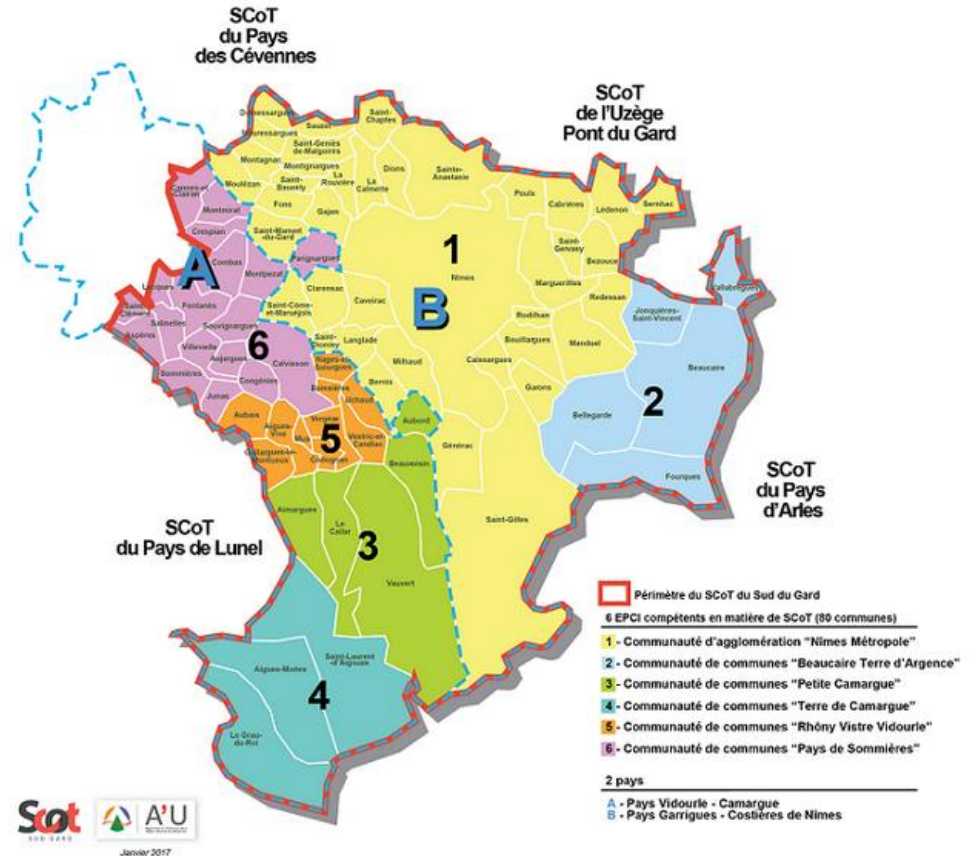
### ■ Les Servitudes d'utilité publique : Monument historique, zone de dégagement

## 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
AC1	Servitudes relatives à la protection de monuments historiques classés ou inscrits : <b>Monument historique de la carrière romaine de Mathieu inscrit</b>	Inscription par arrêté du 05/02/1987
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Article L. 6352-1 du code des transports
AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux potables : forages du Creux des Fontaines (commune de Saint-Géniès-de-Malgoirès)	Arrêté n°30-2016-11-21-001

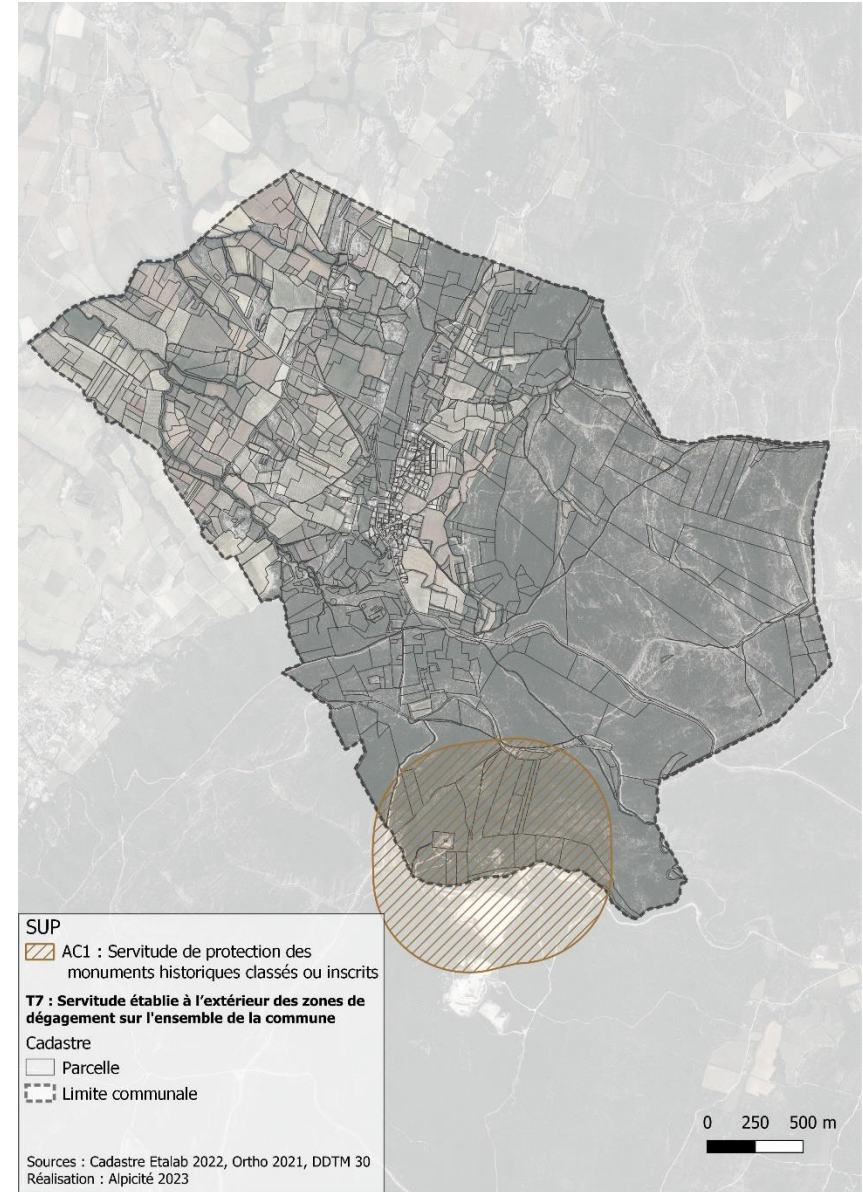
### Liste des servitudes d'utilité publique de Montagnac

Source : Porter à connaissance (PAC) de l'Etat



Carrière romaine de Mathieu

Source : pop.culture.fr



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

Source : Alpicité, 2023

## 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 forte construite sur le solde migratoire et qui s'essouffle

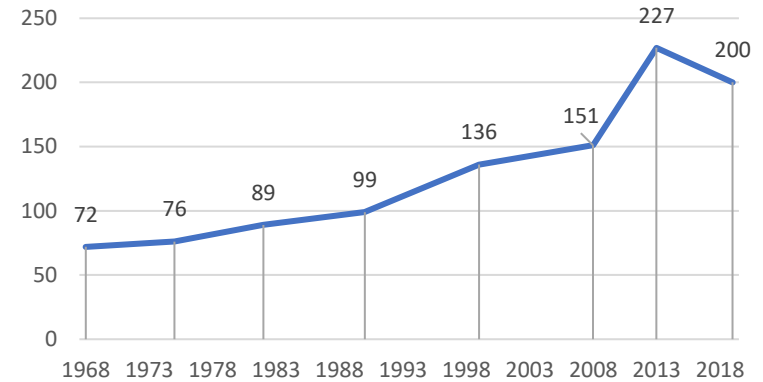
- 196 habitants en 2020, 2023 : 241 habitants (donnée communale) ;
- Une croissance continue dès le milieu des années 70, qui connaît une accélération en 2008, puis un déclin à partir de 2013 ;
- Une croissance dépendante du solde migratoire. Celui-ci chute depuis 2013 ;
- Une population jeune (environ 56 % de moins de 44 ans), mais le vieillissement est assez marqué avec une forte augmentation de 60 à 74 ans ;
- Une taille des ménages importante (2,39 personnes par ménages) correspondant à des familles ;
- Une dynamique complexe avec un enjeu de renouvellement de population.
- Des projets récents à prendre en compte (70 logements à court terme soit environ 200 habitants supplémentaires ;

### Parc de logements

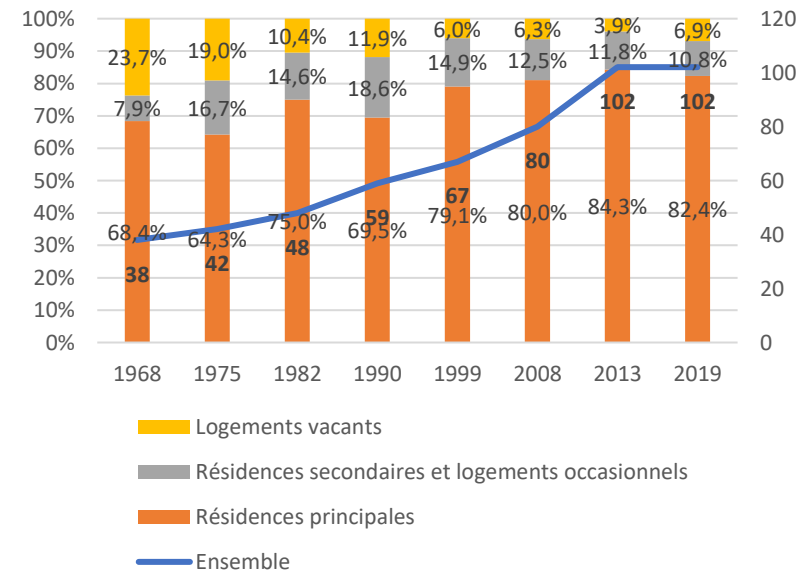
#### Un territoire en changement...

- 102 logements en 2019, 104 en 2020. Une production unique de résidences principales ;
- 6,9 % de vacance en 2019 ;
- Un enjeu de diversification du parc de logements, malgré une production importante de maisons individuelles de grandes tailles ;
- Depuis 2018 (période SCoT) : 12 logements réalisés et **70 logements** en cours dans les PC/PA.

→ **Le territoire va connaître une croissance importante et augmenter son nombre de logements de plus de la moitié. Cela rend difficile la projection des dynamiques du territoire.**



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

#### Des activités assez limitées

- Aucun commerce de proximité, et une activité de services (photographe) ;
- Une cave intercommunale au nord de la commune employant 3 personnes ;
- Un menuisier, probablement installé selon une logique d'opportunité ;
- Une boutique en ligne de décorations ayant son siège social sur la commune ;
- Un parc d'attractions pour enfants à l'est de la commune.

→ Une offre de proximité inexistante et ne permettant pas de répondre aux besoins quotidiens et un territoire qui fonctionne avec l'extérieur. Un enjeu en matière de vie au village

#### Ce que dit le SCoT :

- Montagnac est une commune sans offre commerciale ;
- Ne pas développer d'offre commerciale en périphérie ou entrée de ville ou village en format supérieur à 300 m<sup>2</sup> ;
- Commune à moins de 10 min d'une ZAE. Aucune création ou extension de zone d'activité possible.

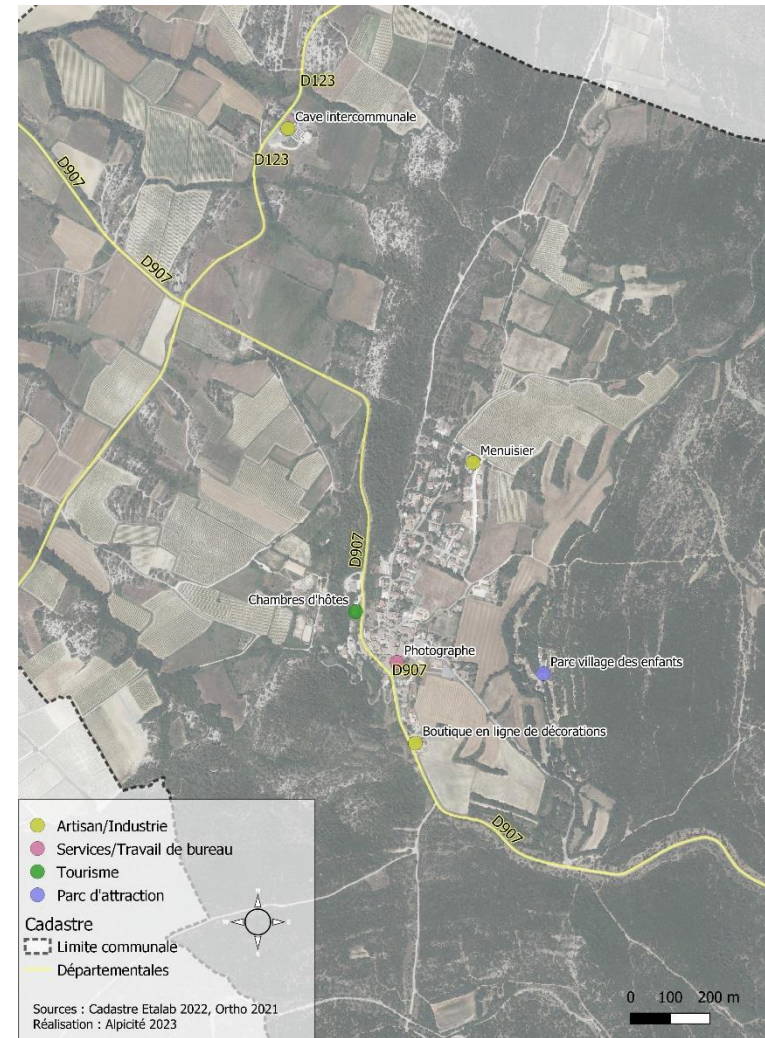
### Equipements

#### Une offre d'équipements regroupée et adaptée à la taille de la commune

- Des équipements permettant une vie locale (école, foyer communal, terrain de sport, cimetière...) ;

#### 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 activités commerciales, de services et d'artisanat

Source : Alpicité, 2023



Terrain de sports

Foyer communal

Mairie

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Agriculture

#### Une agriculture fortement présente sur le territoire

- L'agriculture représente environ 63 % du territoire communal. Les parcelles sont réparties principalement à l'ouest ;
- **3/4** des surfaces agricoles sont des estives (taureaux) et landes et fourrages ;
- La viticulture représente 13 % des surfaces agricoles ;
- Une cave coopérative et un centre équestre ;
- **Différentes AOP / AOC / IGP** : Duché d'Uzès, huile d'olive de Nîmes et olives de Nîmes, Pélardon et taureau de Camargue, IGP Cévennes...

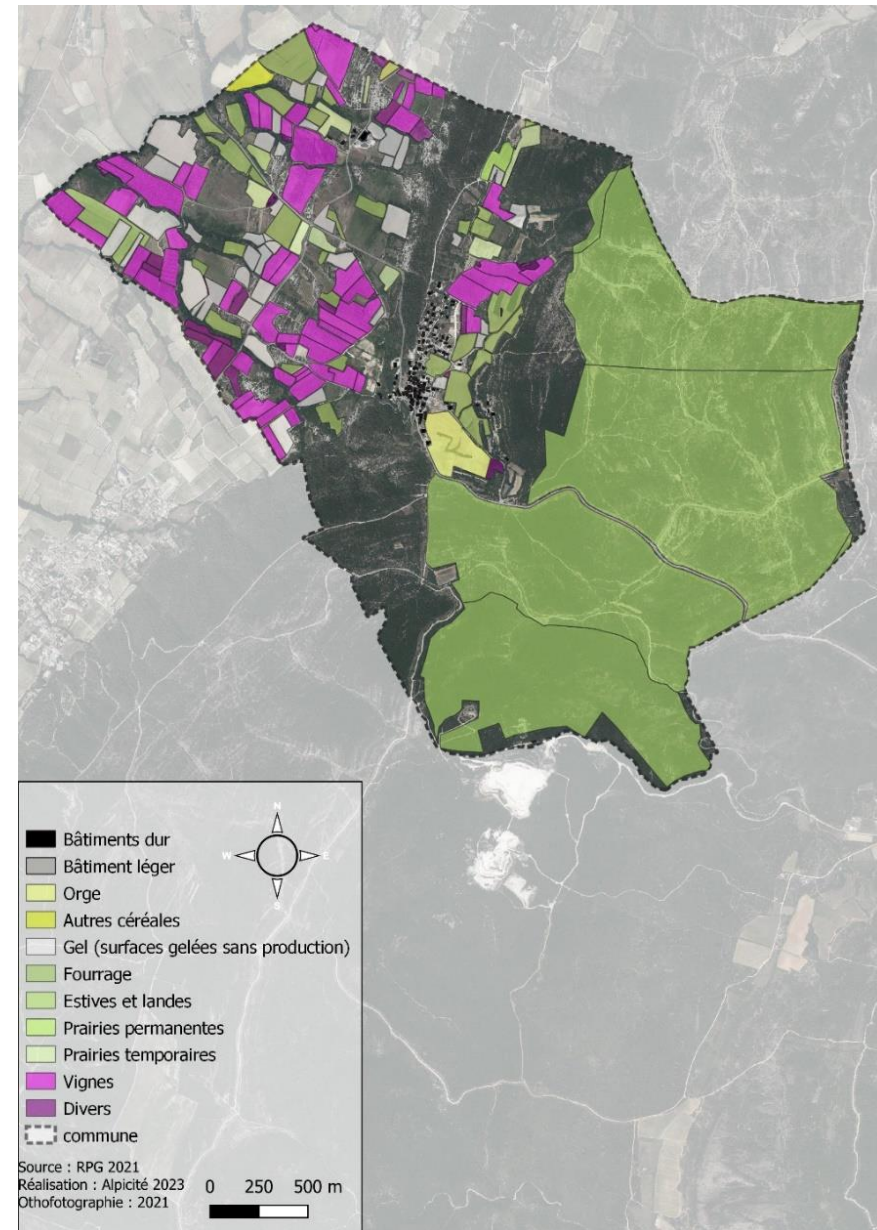
#### Mais un déclin relatif

- **Une diminution du nombre d'exploitations** entre 1988 (9 exploitations) et 2020 (**6 exploitations**) ;
- **Une diminution de 25 % de la surface agricole utile entre 2010 et 2020.**

→ **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

**Un usage important de la voiture individuelle dans les déplacements, une commune plus isolée que le reste des communes de la Gardonnenque**

- Une forte utilisation de la voiture, **89 % des déplacements domicile / travail** réalisés en véhicule individuel ;
- **Nîmes attire la quasi-totalité des navetteurs** qui viennent travailler dans l'agglomération ;
- Un réseau routier structuré autour de **plusieurs départementales** (D907 vers Fons puis Nîmes, D123 vers Alès) ;
- Des difficultés de stationnement dans le centre ancien ;

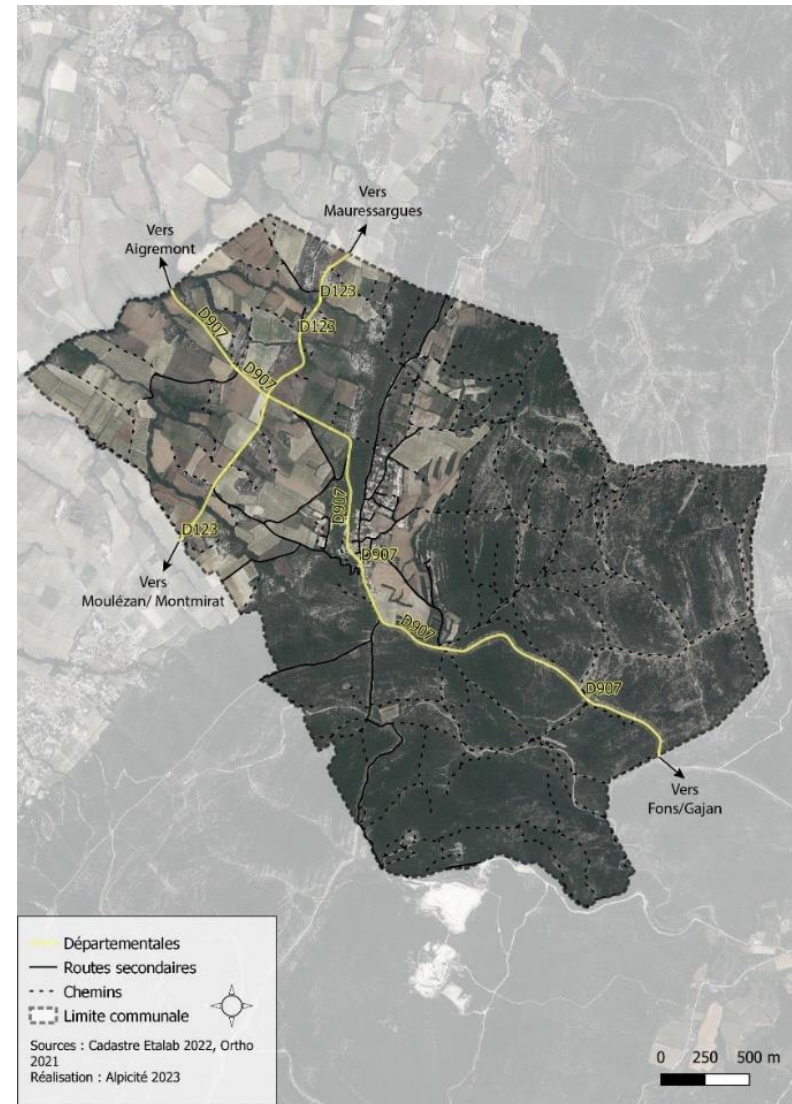
**Une commune connectée aux pôles d'attraction, mais excentrée**

- La proximité du pôle multimodal de Fons (10-15min) permettant de rejoindre Nîmes et Alès ;
- Un arrêt de bus avec 2 lignes de bus « Tango » ;
- L'intermodalité au cœur des enjeux du territoire.

**Peu d'aménagements liés aux déplacements doux**

- Pas de voie verte, piste cyclable ou bande cyclable ;
- Pas d'aménagement piéton dans le centre ancien ;
- Quelques aménagements piétons ponctuels le long de la RD907 et au sein des quartiers résidentiels ;

- **Quelques enjeux de sécurisation des déplacements doux ;**
- **Des enjeux d'intermodalité et d'utilisation des gares à proximité.**



**Réseau routier sur Montagnac**  
Source : Alpicité, 2023

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Risques

#### Une commune exposée à différents risques naturels

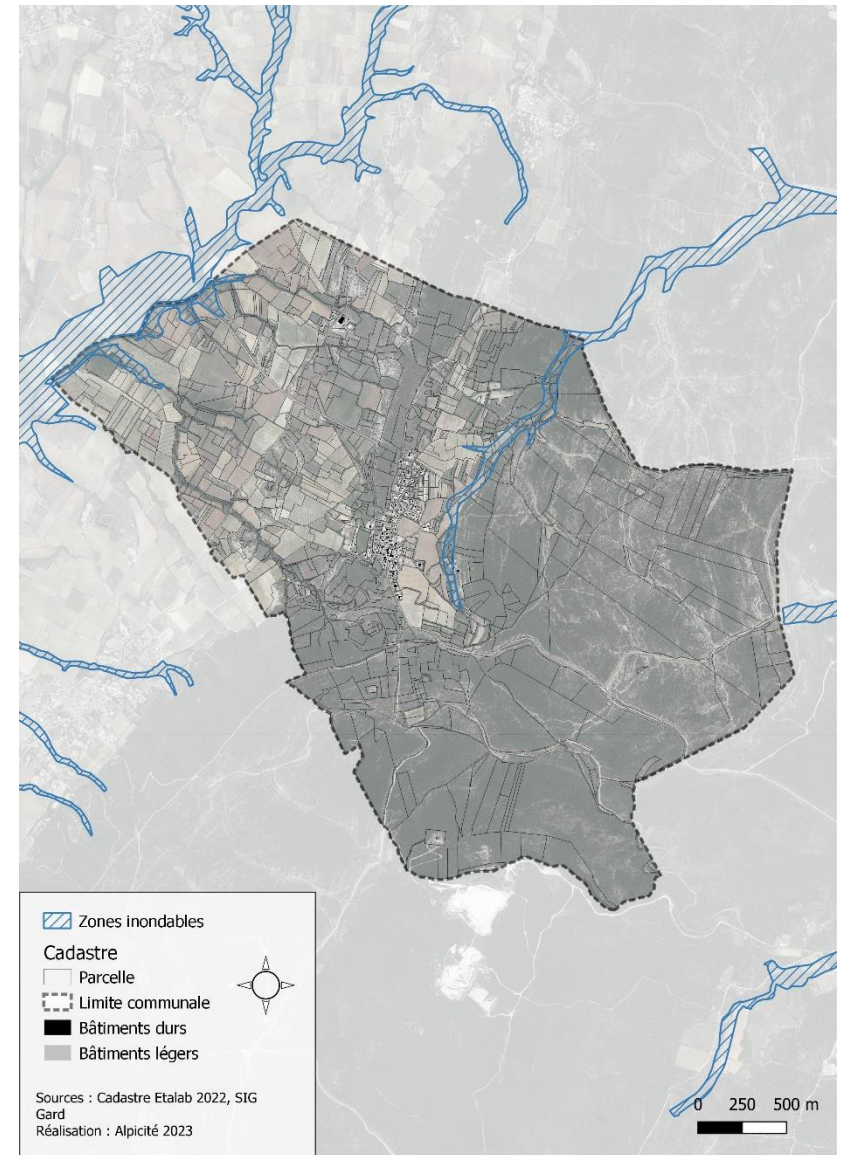
- Pas de plan de prévention des risques naturels (PPRn) ;
- **Risque inondation** : données « Zones inondables » du projet Noé disponible sur SIG Gard prenant en compte les crues les plans communaux de sauvegarde et le nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles par commune → **pas de portée réglementaire** ;
- **Débordement des cours d'eaux** concernant le ruisseau de La Cendrières (avec un impact sur le parc d'attractions) et le ruisseau de La Courme ;
- **Aléa feu de forêt** : l'aléa concerne les Bois de Lens (est). Le parc d'attractions est concerné par un aléa fort/ très fort ;
- **Retrait gonflement des argiles** : aléa moyen à fort pour une grande partie du territoire ;
- **Mouvements de terrain** : présence d'une cavité terrestre à l'est de la commune ;
- **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. La RN106 ne traversant pas la commune mais pouvant avoir des conséquences (dispersion des produits).

→ Des risques d'inondation n'impactant pas les parties urbanisées ou leur continuité ;

→ Des aléas à intégrer au PLU (traduction réglementaire), avec un enjeu d'échelle



Carte des zones inondables sur la commune de Montagnac

Source : Alpicité, 2023

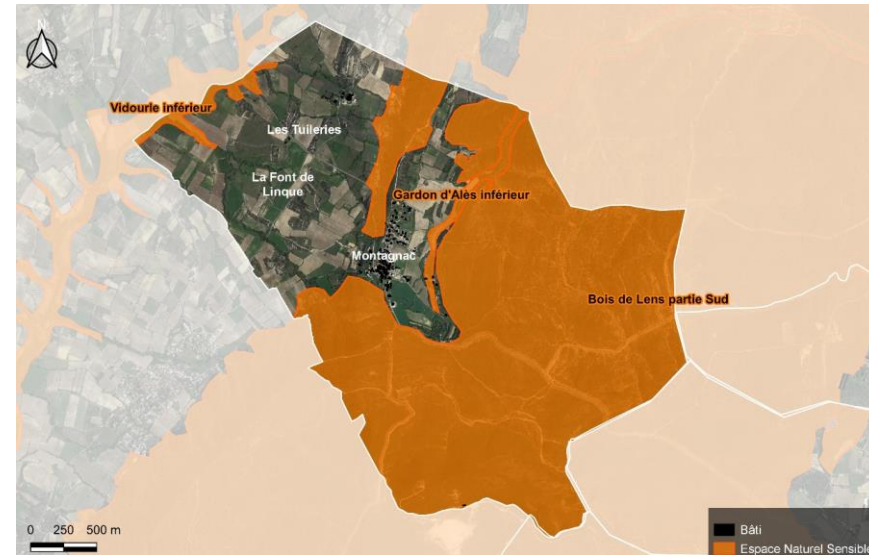
## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

**Ecologie****Une commune concernée pas des zonages écologiques et des milieux aux fonctionnalités écologiques notables**

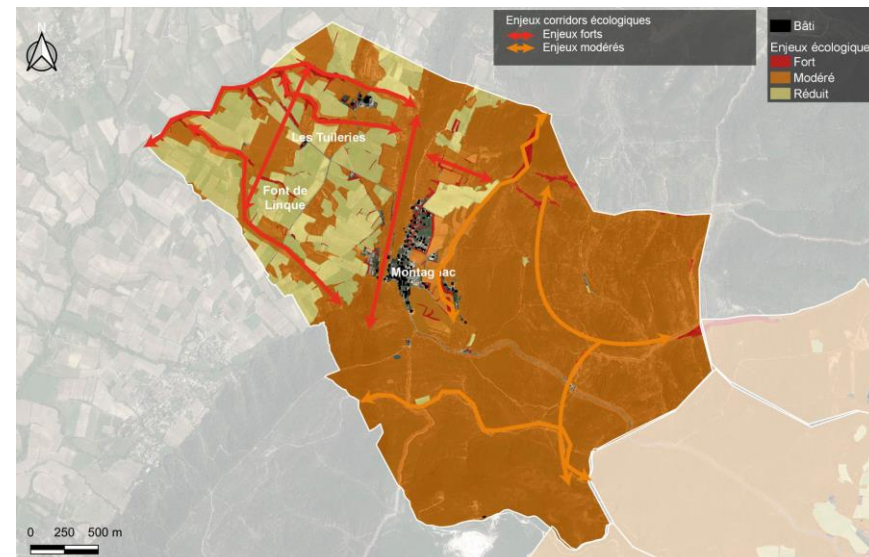
- 1 ZNIEFF de type 1 : Vallon de Rouvégade. 1 ZNIEFF de type 2 : les Bois de Lens;
- 2,8 ha de zones humides liées au ruisseau de Cendrière et au ruisseau de Rouvégade ;
- 3 Espaces naturels sensibles (ENS) : Gardon d'Alès inférieur, Bois de Lens partie sud et Vidourle Inférieur;
- Des milieux naturels diversifiés et une certaine continuité favorable aux fonctionnalités écologiques sur le territoire.

**Une trame verte et bleue localisée autour des ruisseaux du Rouvégade, des Cendrières, de la Font de Linque... ainsi que des boisements situés au sud ;****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 ;
- Des enjeux de préservation des corridors écologiques.

**Localisation des Espaces Naturels Sensibles**

Source : sig.gard.fr / Fond ortho Google

**Carte des enjeux écologiques  
Commune de Montagnac**Réalisation : C. Delétrée - Septembre 2023  
Sources : Monteco / DREAL Occitanie / Fond ortho Google

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Paysage et patrimoine

#### Un village belvédère

- Montagnac est un village implanté spectaculairement sur une ligne de crête en surplomb de la plaine drainée par le ruisseau de la Courme ;
- Cette situation offre à Montagnac l'un des plus beaux belvédères du département sur le massif des Cévennes qui barre l'horizon ;
- La situation particulière de Montagnac génère des vues sur la silhouette du village depuis la plaine particulièrement exceptionnelles.

#### Les espaces publics

- Les aménagements proposés sur les espaces publics sont assez sommaires et routiers dominés par l'usage de l'enrobé et des marquages au sol en peinture blanche ;
- Il conviendrait que ces espaces publics soient en adéquation avec les qualités globales du village.

#### Les entrées de ville

- Globalement les entrées du village de Montagnac demeurent assez tenues. Néanmoins il paraît important d'arrêter le développement linéaire du village le long de la voie principale sans cohérence morphologique avec la partie « historique ».
- **Un patrimoine architectural qu'il convient de préserver, restaurer et mettre en valeur**
- Un monument historique : la carrière Romaine de Mathieu au sud ;
- Des édifices remarquables tels que : l'église Saint-Martin ;
- De nombreux éléments patrimoniaux ponctuels.

→ **Des enjeux de protection de la silhouette villageoise.**



*Vue aérienne de Montagnac*



*La silhouette de Montagnac depuis la plaine*



*L'église et sa place: un lieu de très grande qualité*



*Une ferme « patrimoniale » dont l'entrée est malheureusement très routière*

## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Réseaux

#### Eau potable

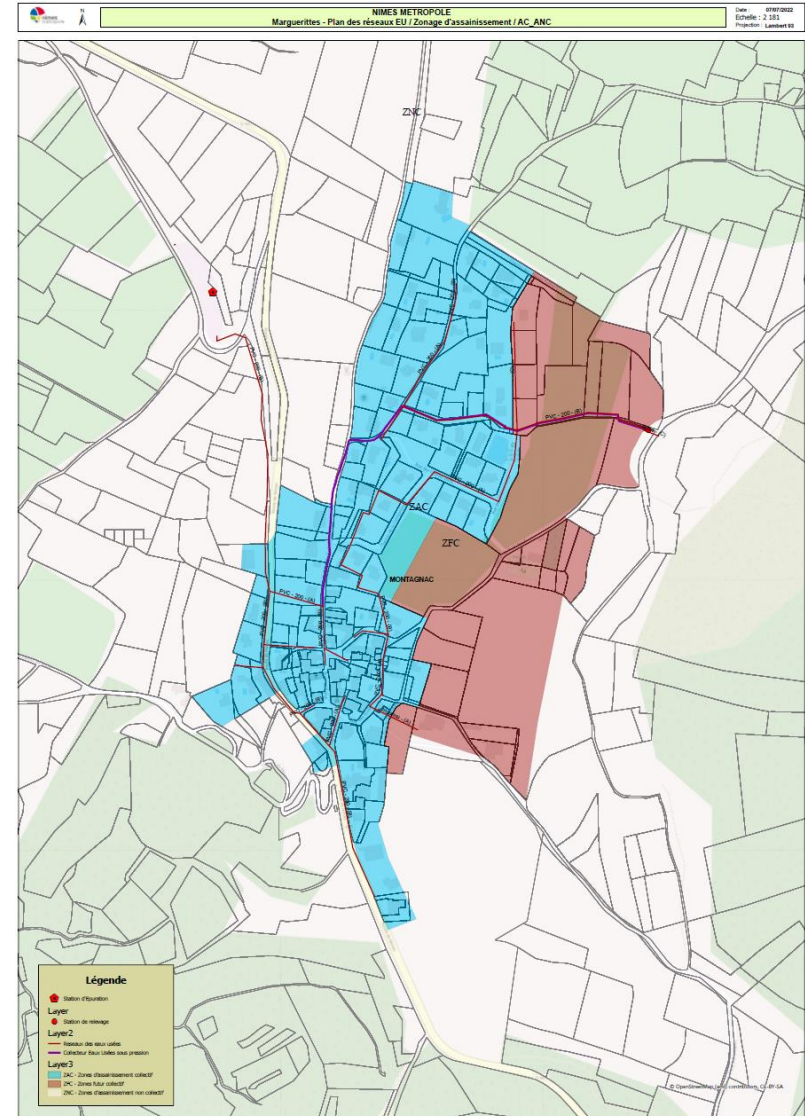
- La compétence AEP est gérée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) de Domessargues Saint-Théodorit ;
- Schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP)** du SIAEP ;
- La ressource en eau provient du Forages Bertran 1 et 2. Des problèmes de quantité, de qualité et de sécurité de la ressource identifiés par le SIAEP. Procédure de DUP sollicitée pour que la ressource principale provienne de la Plaine de Boucoiran et garder en secours Bertran ; **en attente de DUP** ;
- La ressource n'est aujourd'hui pas suffisante** – en attente de la DUP et de travaux pour toutes nouvelles autorisations sur la commune.

#### Assainissement des eaux usées

- Un zonage d'assainissement de 2019 ;
- Station d'épuration : Steu de Montagnac en filière filtres plantée de roseaux et d'une capacité de 240 EH. La STEP est saturée et sous-dimensionnée au regard des projets récents.

#### Assainissement des eaux pluviales

- Pas de schéma directeur des eaux pluviales.
- 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.



## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### Consommation d'espaces

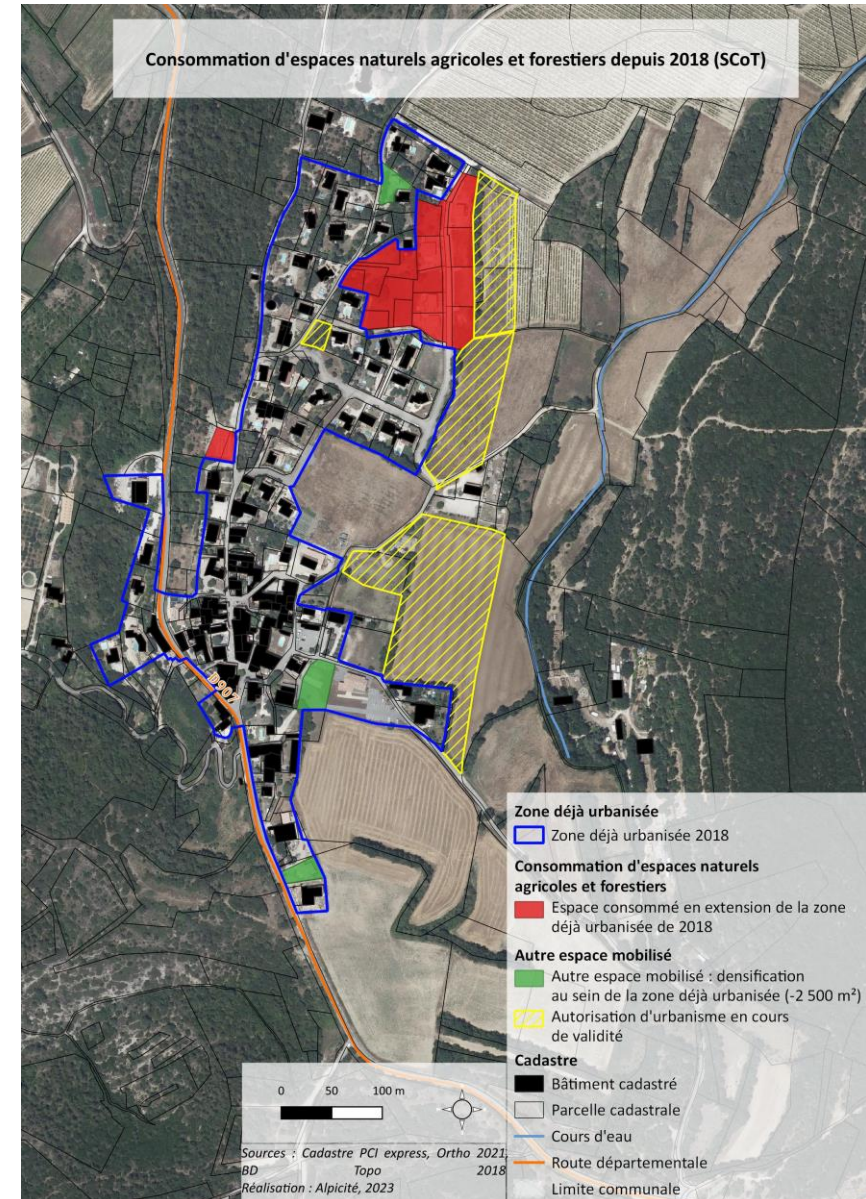
- Depuis 2018 (SCoT), 1,38 ha mobilisés en extension par rapport à la zone déjà urbanisée de 2018 qui seront considérés comme de la consommation d'espace ;
- Depuis 2019 (PLH), 1,38 ha mobilisés en extension par rapport à la zone déjà urbanisée de 2019 qui seront considérés comme de la consommation d'espace ;
- 1 permis de construire et 3 permis d'aménager en cours de validité. Les trois PA génèrent 3,20 ha de consommation d'espaces en extension ;

### Loi Climat et Résilience :

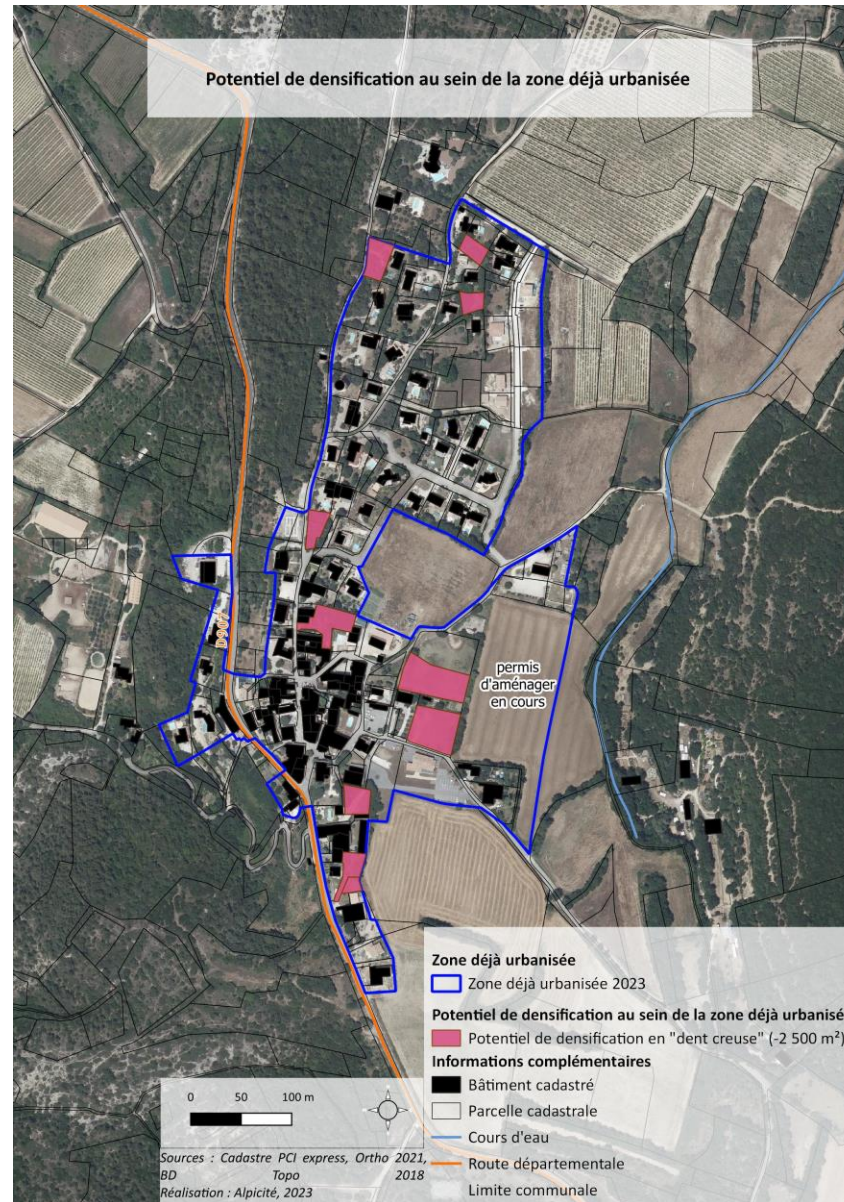
- 1,85 ha mobilisé au total, dont :
  - 1,35 ha en extension par rapport à la zone déjà urbanisée de 2011 (générant de la consommation d'espaces) ;
  - 0 ha de plus de 2500 m<sup>2</sup> à l'intérieur de la zone déjà urbanisée de 2011 (à voir selon la méthodologie du futur SRADDET / SCoT) ;
  - 0,50 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 (enveloppe SCoT)

- Un potentiel de densification qui s'élève à 0,95 ha en dent creuse. (voir carte page suivante)



## SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL



## RAPPEL DU DIAGNOSTIC/ PLH ET SCoT

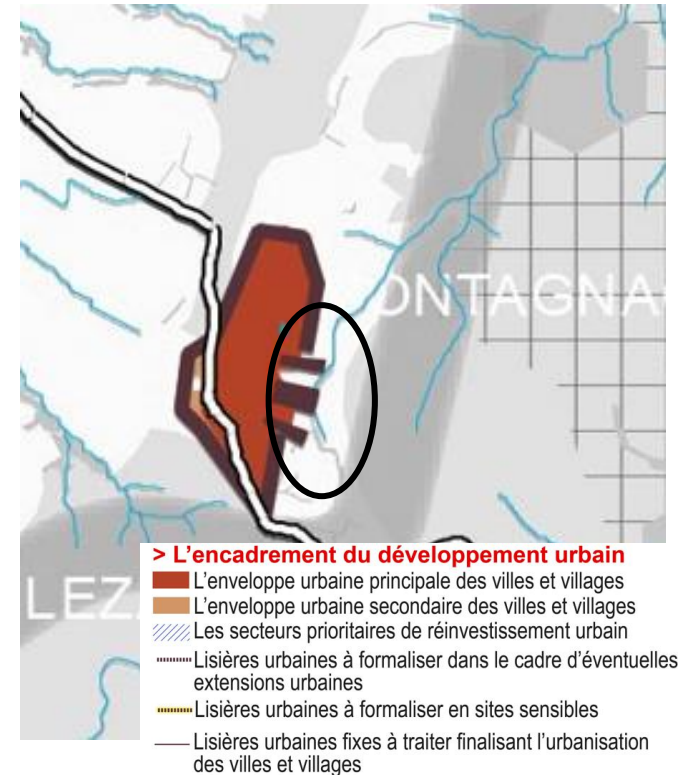
### Démographie/ logement / conso d'espaces :

#### ■ SCoT :

- **Privilégier la densification** de l'enveloppe urbaine avant d'envisager des extensions ;
- Croissance démographique **de 1 % (SRADDET : 0,5 %)** ;
- Environ **16 logements** à réaliser sur la période **2018-2030 (1,3 lgts/an)**, avec un minimum de **38 % en renouvellement urbain ou densification** (Projection 2018 - 2037 : +25) ;
- **Densité de 25 lgts/ha** ;
- Environ **0,4 ha mobilisable en extension** sur la période 2018-2030 (Projection 2018 - 2037 : 0,6 ha) ;
- La lisières est est à formaliser (**possibilité d'extension**) ;

#### ■ PLH :

- **Privilégier la densification** de l'enveloppe urbaine avant d'envisager des extensions ;
- 10 logements soit **2 lgts/an** (Projection 2019 - 2037 : **+36**) et 4 logements sociaux (Moins de 1/an), soit 40 % de la production de logements dédiés à du logement social ;
- Mixité des formes urbaines 40 % individuel/ 40 % intermédiaire /20 % collectif ;
- **Densité de 25 lgts/ha** ;
- Environ **0,25 ha mobilisable en extension** (Projection 2019 - 2035 : **0,9 ha**).



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



**La commune respecte les objectifs du SCoT et du PLH, cependant les logements dans les autorisations d'urbanisme dépasseront la projection à horizon 2037.**

**La commune a déjà dépassé en 2023 les objectifs de consommation d'espaces du SCoT et PLH à horizon 2030, et dépasse la projection à horizon 2037.**

## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

---

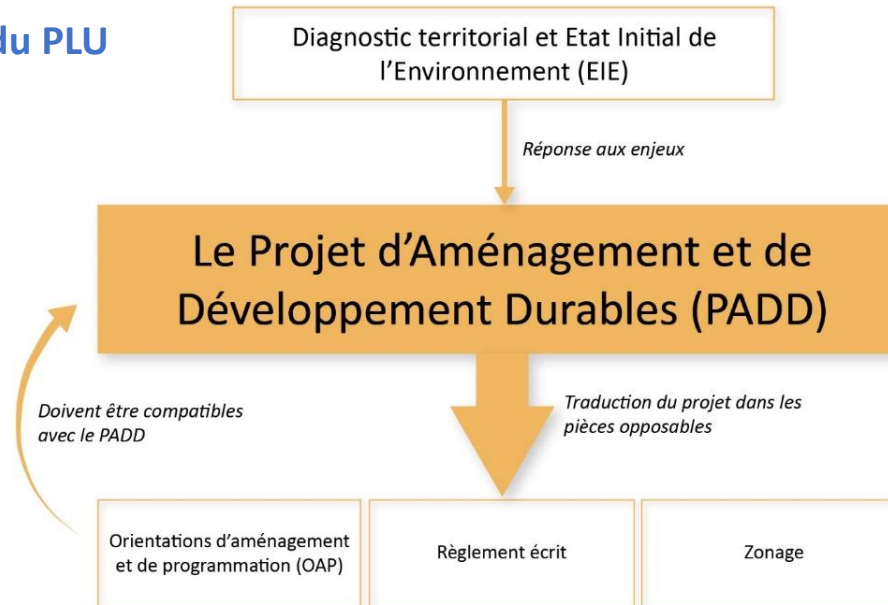


- 1 / LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- 2 / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- 3 / SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- **4 / PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**
- 5 / ET APRÈS ?

## 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

Permettre l'assimilation d'une croissance démographique importante sur les prochaines années, et mieux maîtriser cette dynamique à long terme

# 2

Favoriser cette assimilation par un aménagement communal cohérent avec l'accueil de population

# 3

Inscrire ce développement dans le respect de notre histoire communale, et de son environnement



## PRÉSENTATION DU PADD

1

**Permettre l'assimilation d'une croissance démographique importante sur les prochaines années, et mieux maîtriser cette dynamique à long terme**



## LES OBJECTIFS

- **Anticiper une dynamique démographique importante, de manière pragmatique par rapport aux autorisations d'urbanisme déjà accordées, soit 200 à 220 habitants supplémentaires à horizon 2037 ;**
- **Viser autant que possible une diversification de l'offre de logement lorsqu'elle pourra encore être maîtrisée, en cohérence avec les objectifs fixés par les documents de rang supérieur.**



## PRÉSENTATION DU PADD

2

Favoriser cette assimilation par un aménagement communal cohérent avec l'accueil de population



## LES OBJECTIFS

- Dans le prolongement des aménagements récents, continuer à étoffer l'offre d'équipements publics et la qualité des espaces publics ;
- Ne pas poser de freins à un développement économique cohérent avec notre structure communale ;
- Poursuivre la logique d'amélioration des déplacements notamment dans le village ;
- Assurer la suffisance des réseaux et des services publics sur le territoire en cohérence avec l'augmentation de la population, et la localisation des nouveaux lotissements.



## PRÉSENTATION DU PADD

3

Inscrire ce développement dans le respect de notre histoire communale, et de son environnement



## LES OBJECTIFS

- Favoriser le maintien d'une activité agricole dynamique ;
- Préserver le remarquable cadre paysager de la commune et préserver de manière adaptée aux enjeux son caractère patrimonial et architectural ;
- Protéger le patrimoine écologique ;
- De manière transversale, mettre en œuvre ce projet de territoire en cohérences avec les risques, aléas et nuisances, et en lien étroit avec les enjeux du changement climatique ;
- Proposer une consommation d'espace et une artificialisation la plus modérée possible au regard des coups partis d'urbanisation.



## PLAN LOCAL D'URBANISME – MONTGNAC

### PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

0 250 500 m

**Orientation 1 : Permettre l'assimilation d'une croissance démographique importante sur les prochaines années, et mieux maîtriser cette dynamique à long terme.**  
 Anticiper une dynamique démographique importante, de manière pragmatique par rapport aux autorisations d'urbanisme déjà accordées, soit 200 à 220 habitants supplémentaires à horizon 2037  
 Intégrer l'ensemble des potentiels de développement objets d'autorisations d'urbanisme en cours de validité à l'est de la commune en extension de l'urbanisation, avec a priori différentes temporalités de réalisation :

- ★ Un permis d'aménager de 39 logements (Le Pré Saint-Martin) [...];
- ★ Un permis d'aménager de 15 logements (Les Jardins d'Hélios) [...];
- ★ Un permis d'aménager de 15 logements (Les Jardins d'Hélios) [...];

Prendre en compte le potentiel de densification au sein de la zone déjà urbanisée, dont le potentiel est non négligeable, et anticiper la gestion de ce potentiel

☀ En maîtrisant dans le temps une dent creuse d'environ 1,1 ha (potentiel minimum de 25/30 logements), afin de préserver les capacités à long terme pour le territoire ;

**Orientation 2 : Favoriser cette assimilation par un aménagement communal cohérent avec l'accueil de population**  
 Dans le prolongement des aménagements récents, continuer à étoffer l'offre d'équipements publics et la qualité des espaces publics

- Prendre en compte notamment la zone du cimetière et des services techniques
- Conforter la zone d'équipement autour de l'école et de la salle polyvalente
- Créer un garage/hangar communal en centre village
- Permettre la requalification de la place en face de l'ancienne école, en engageant pourquoi pas une réflexion sur la désimperméabilisation.

**Ne pas poser de freins à un développement économique cohérent avec notre structure communale**

- Favoriser la pérennité du village des enfants, par un maintien de l'existant voire un confortement maîtrisé.
- Poursuivre la logique d'amélioration des déplacements notamment dans le village
- Ralentir la traversée du village sur la route départementale 907 par des aménagements adaptés (chicanes, ralentisseurs, plateau...), notamment en lien avec l'arrêt de bus
- Permettre de désengorger le centre village par une desserte par le Chemin de Puits Saint-Martin, boucaut notamment avec le Chemin du Puits Neuf sans passer par la rue des Ecoles

**Assurer la suffisance des réseaux et des services publics sur le territoire en cohérence avec l'augmentation de la population, et la localisation des nouveaux lotissements**

- Prendre en compte les capacités d'assainissement des eaux usées sur le territoire dans le respect du zonage d'assainissement et des capacités de la STEP [...]

**Orientation 3 : Inscrire ce développement dans le respect de notre histoire communale, et de son environnement**

**Favoriser le maintien d'une activité agricole dynamique**

- Prendre en compte spécifiquement les besoins de la cave viticole et du centre équestre
- Terres agricoles (Regroupe l'ensemble des objectifs de la thématique)

**Préserver le remarquable cadre paysager de la commune et préserver de manière adaptée aux enjeux son caractère patrimonial et architectural**

- Protéger les cônes de vue les plus remarquables sur la silhouette villageoise, notamment au sein des zones agricoles
- Le village sur son promontoire depuis la plaine agricole, notamment depuis les axes routiers ;
- Valoriser le chemin du château d'eau comme un espace de promenade et ménager de petits belvédères le long de ce chemin [...]

**Valoriser l'ensemble architectural formé par le centre ancien, en préservant son unité**

- Prendre en compte le périmètre délimité des abords de la carrière de Mâtcheu

**Protéger le patrimoine écologique**

Protéger les espaces les plus remarquables du territoire, par un niveau de protection adapté voire des capacités de reconstruction :

- Zones humides et notamment les ripisylves des cours d'eau jouant un rôle majeur dans la fonctionnalité écologique du territoire sur le ruisseau du Rouvegade, le ruisseau des Cambrières, la Courme, le Ruisseau de Traton, l'Esquelle, le Ruisseau de la Font de Linque ;
- Pelouses sèches ;
- Espaces naturels sensibles (ENS) du « Gardon d'Als inférieure », des « Bois de Lens partie sud » et du « Vidourle sud » ;
- ZNIEFF « Vallon du Rouvegade » et « Bois de Lens ».

Protéger les espaces les plus remarquables du territoire, par un niveau de protection adapté voire des capacités de reconstruction :

**Pour la Trame Verte**

- En protégeant les milieux ouverts et semi-ouverts, notamment en zone agricole et en y préservant les systèmes de haies agricoles (donné à titre indicatif) ;
- En préservant des aménagements les espaces de corridors et coupures urbaines identifiés sur le territoire notamment au sein de la plaine agricole

**Pour la Trame Bleue**

- En protégeant les espaces rivulaires des cours d'eau ;
- En assurant le maintien de la qualité des eaux.

**Proposer une consommation d'espace et une artificialisation la plus modérée possible au regard des coups partis d'urbanisation**

- Limiter de ce fait l'étalement urbain



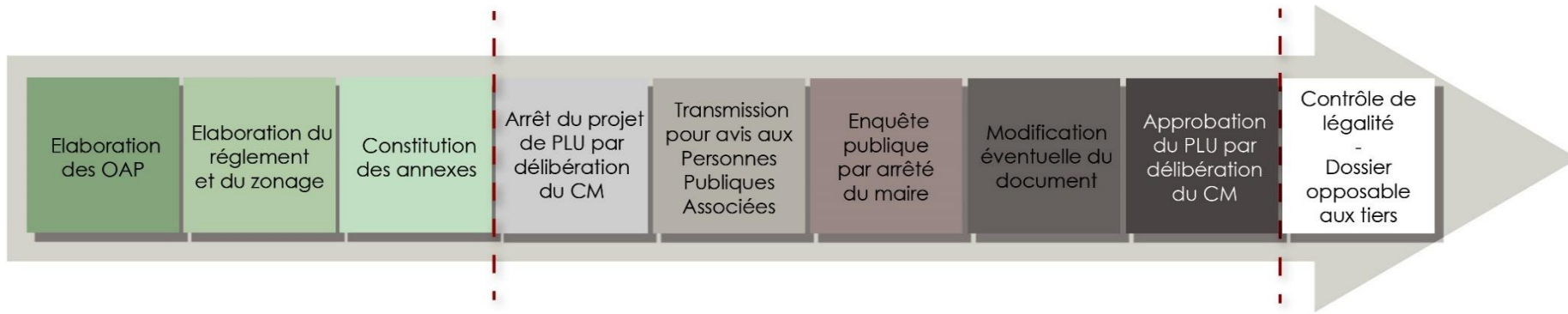
## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

---



- 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 MONTAGNAC (30)**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU  
DE MONTAGNAC**

RÉUNION PUBLIQUE  
9 AVRIL 2024



**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

