

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

**RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
DE MONTAGNAC**

RÉUNION PUBLIQUE
4 MARS 2025



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



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

1 Le rapport de présentation

- Dresse le **portrait du territoire** en exposant le diagnostic (démographie, habitat, économie, déplacements...) et l'état initial de l'environnement (risques, paysage, patrimoine, réseaux...)
- Explique et justifie les **choix retenus** pour élaborer le PLU
- Analyse les **conséquences** de la mise en œuvre du PLU **sur l'environnement**

Réponse aux enjeux

2 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

- Traduit le **projet politique** de la commune pour les 12 prochaines années
- Détermine les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme**

Traduction dans les pièces opposables aux autorisations d'urbanisme

3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Définissent les **intentions et orientations d'aménagement et de programmation**
- Fixent sur des **secteurs stratégiques** ou des **thématiques à enjeux** le **cadre d'un futur aménagement**

4 Le règlement écrit et graphique

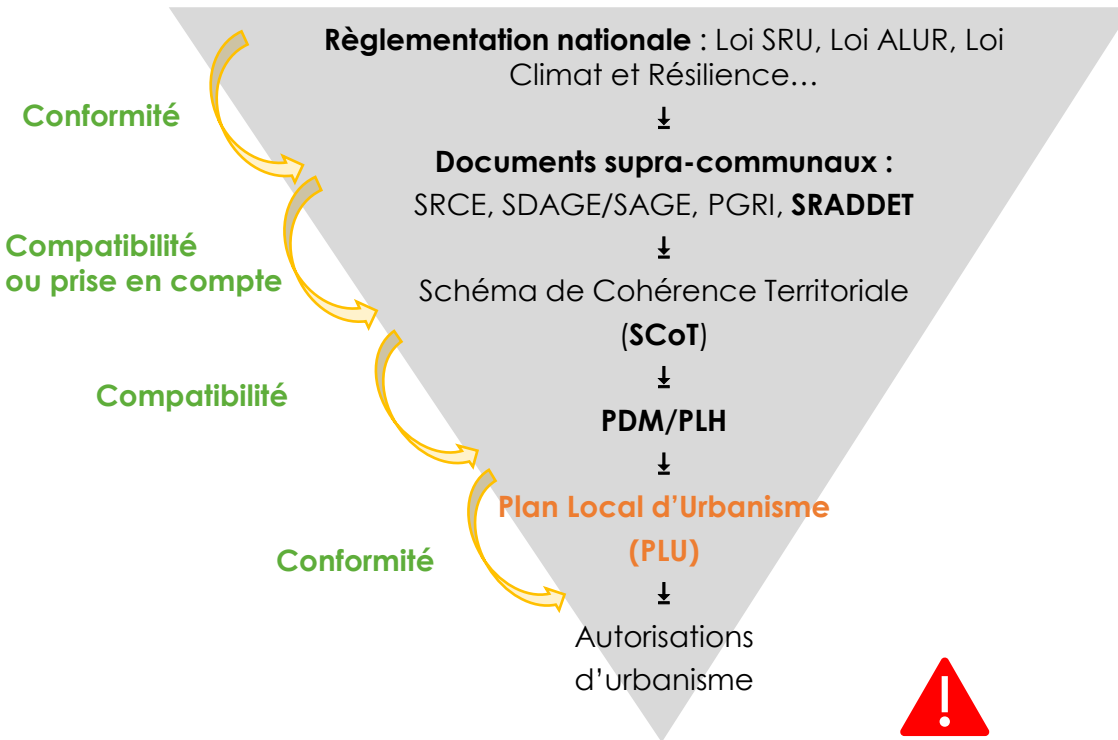
- Divise le territoire en différentes **zones** (urbaines, à *urbaniser*, agricole et naturelle)
- Fixe les **règles d'aménagement et d'utilisation des sols**

Compléments d'information

5 Les annexes

- Regroupent un **ensemble de documents techniques** qui renseignent sur la capacité du territoire à accueillir de nouvelles urbanisations (réseaux, risques, servitudes d'utilité publique (SUP)...)

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

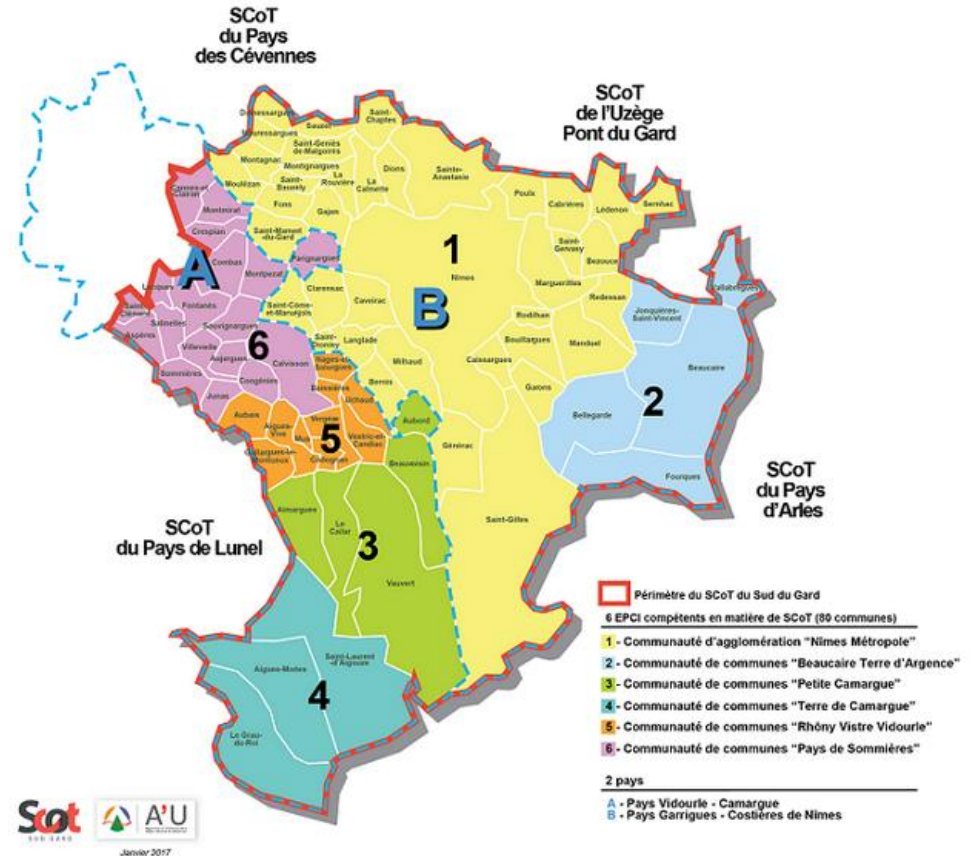
...

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.

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

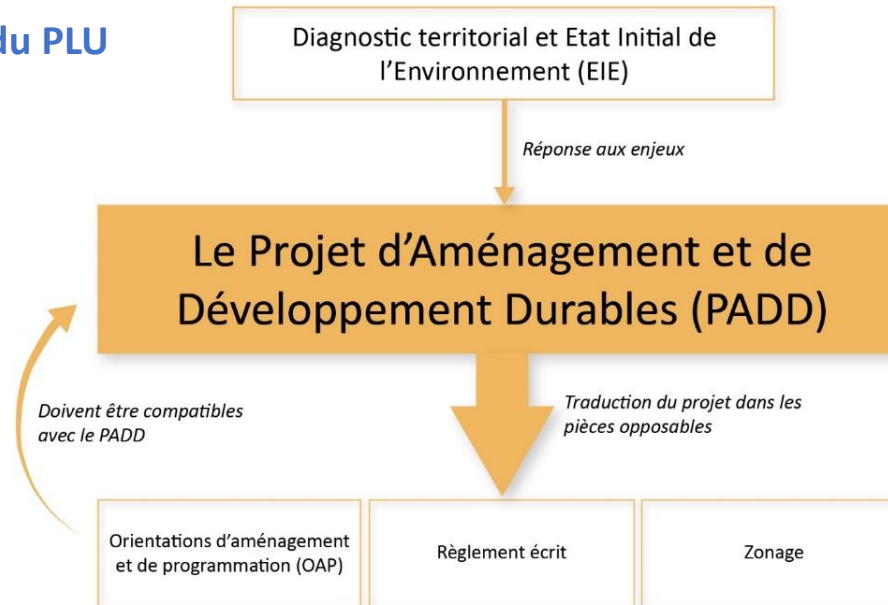


- 1 / ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS
- **2 / RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**
- 3 / LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLU
- 4 / LE CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

LE 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



PLAN LOCAL D'URBANISME – MONTAGNAC

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'urbanisme, avec a priori différentes temporalités de réalisation :

- ★ Un permis d'aménager de 39 logements (Le Pré Saint-Martin) [...];
 - ★ Un permis d'aménager de 16 logements (Terre de Dolia) [...];
 - ★ 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 sa désimperméabilisation.

No 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 507 par des aménagements adaptés (chicane, 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, bouclant notamment avec le Chemin du Puits Neuf sans passer par la rue des Écoles

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 Mathieu

● 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 Cendrières, la Courme, le Ruisseau de Teulon, l'Esquieille, le Ruisseau de la Font de Linque ;

● Pelouses sèches ;

● Espaces naturels sensibles (ENS) du « Gardon d'Alès inférieur », des « Bois de Lens partie sud » et du « Vidouris 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

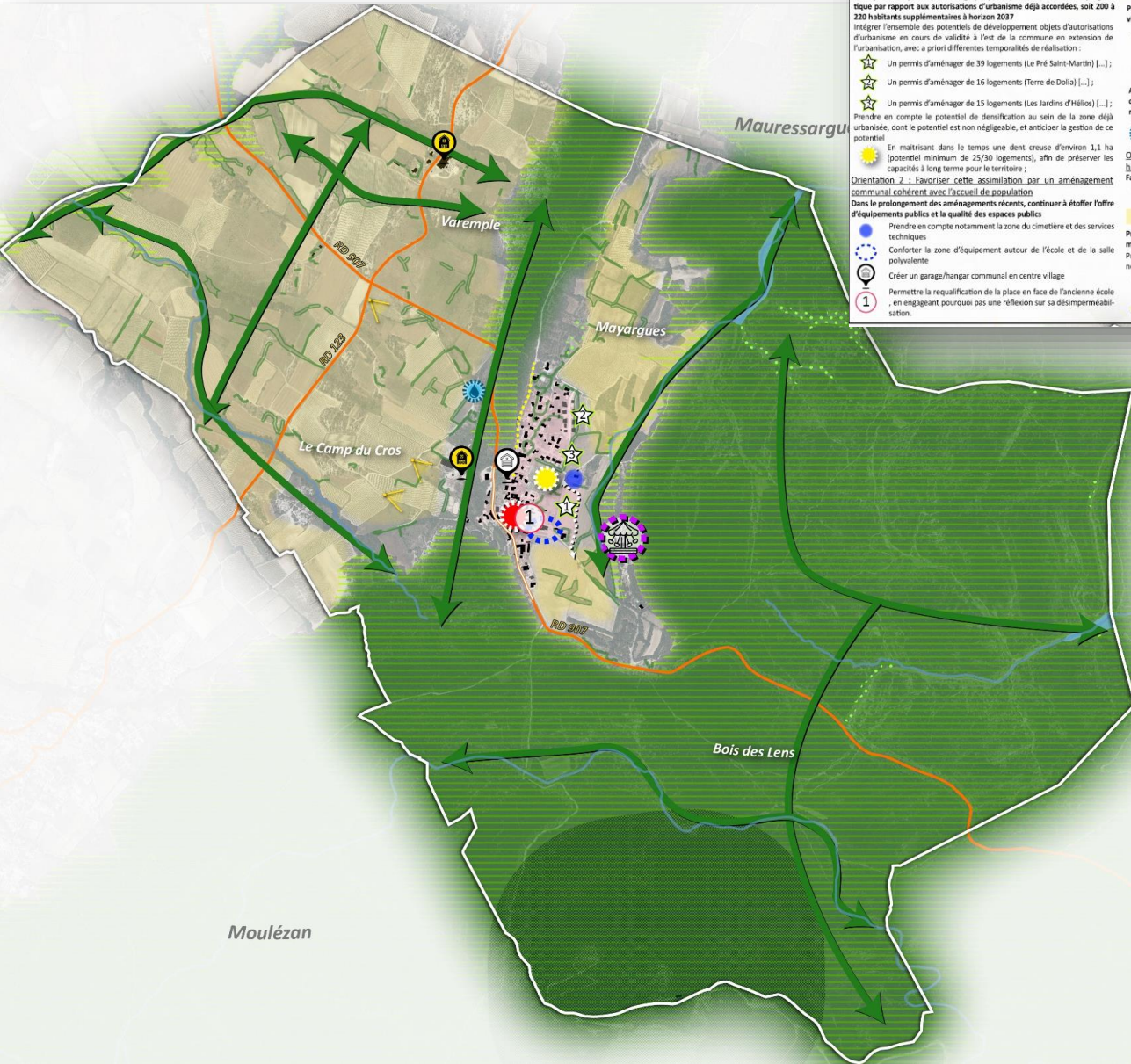
● Pour la Trame Bleue

— 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 / 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 PROJET DE RÈGLEMENT

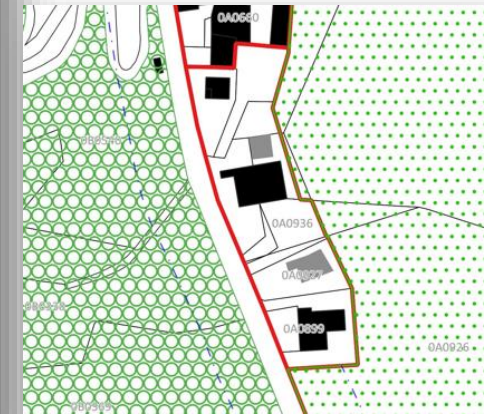
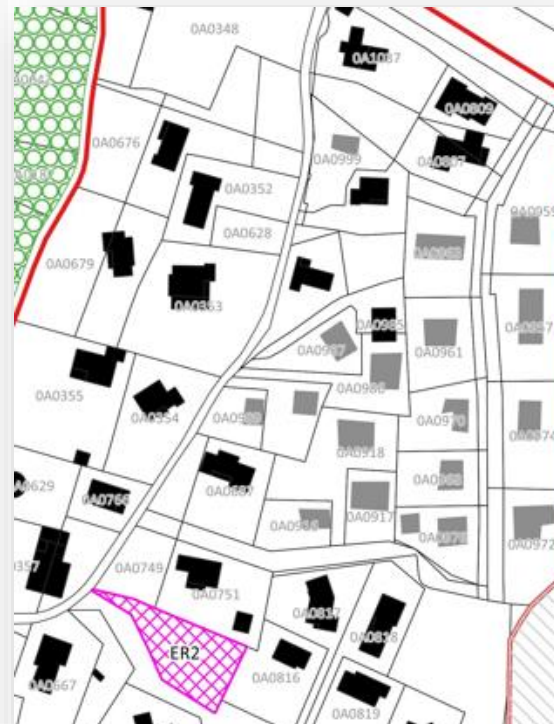
Les zones urbaines // Ua

- 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 // Ub

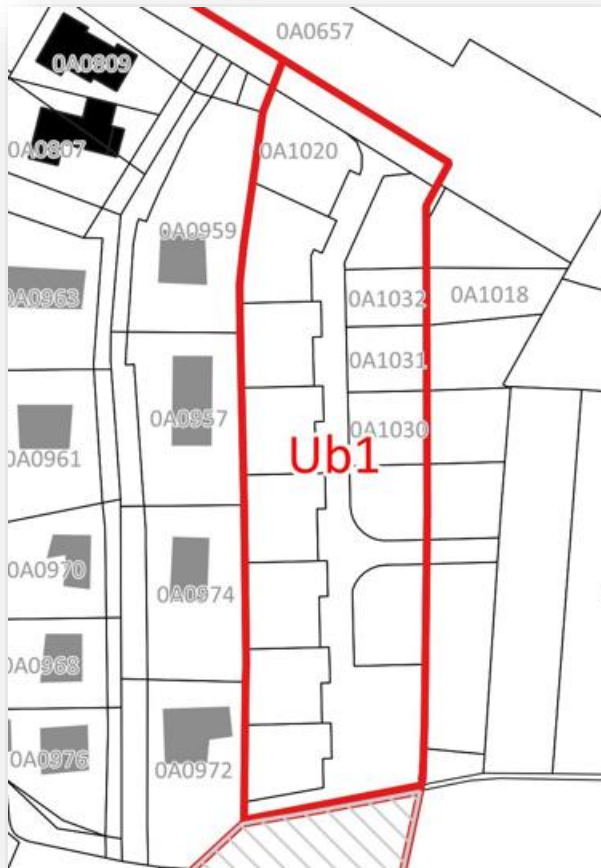
- La zone Ub correspond **aux secteurs d'urbanisation périphérique, réalisés à différentes époques**, essentiellement sous forme d'habitat individuel ;
- Trois zones Ub : entrée de ville sud et le reste du développement communal (lotissement des chênes verts ...)



LE PROJET DE RÈGLEMENT

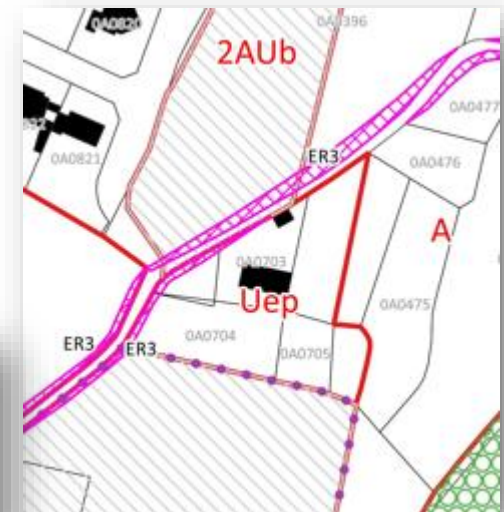
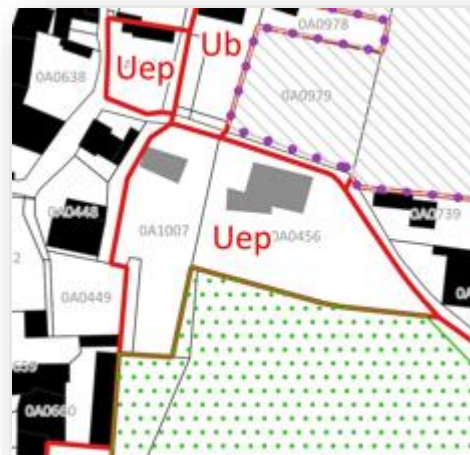
Les zones urbaines // Ub1

- La zone Ub1 correspond à l'opération du lotissement « Terres de Dolia », dont les travaux ont commencé.



Les zones urbaines // Uep

- 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** ;
- 2 zones Uep : cimetière/ hangar communal, et foyer communal et école.



LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones agricoles // A

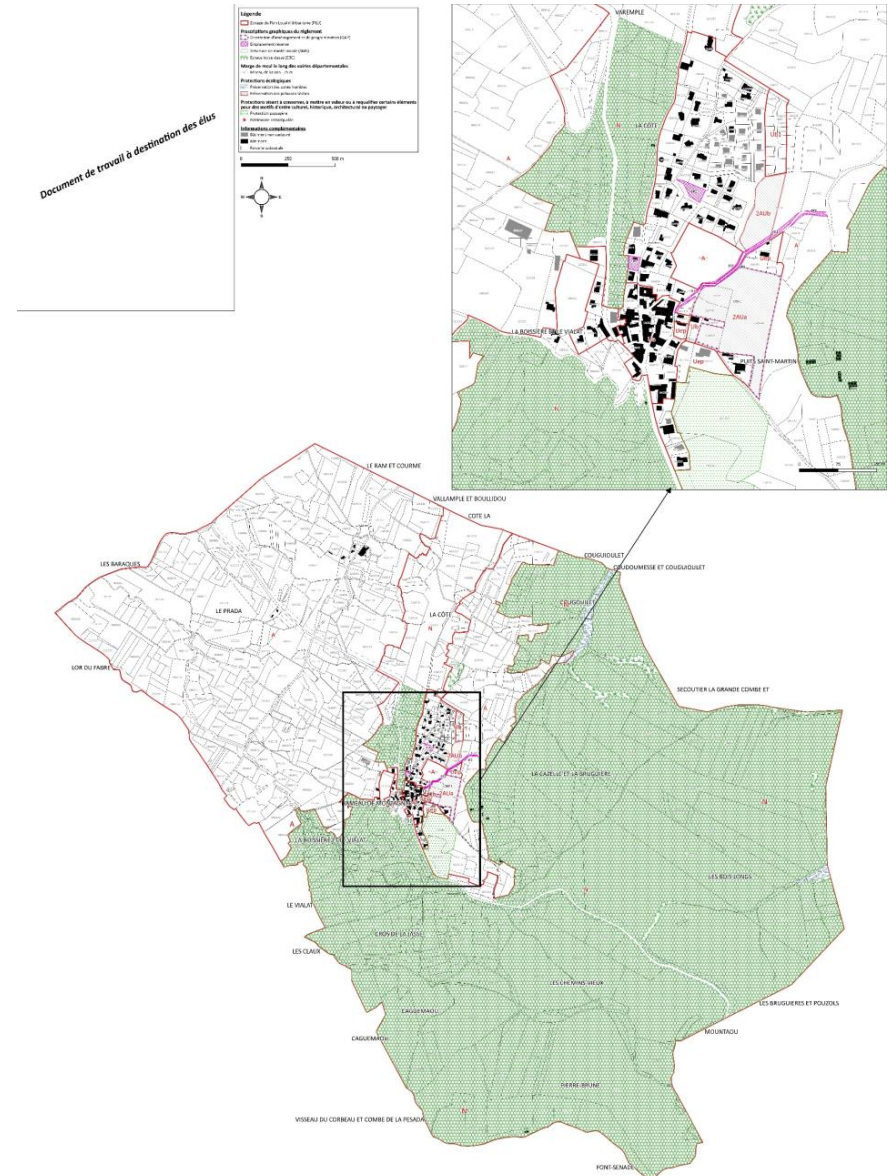
Les zones agricoles sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du Code de l'urbanisme).

- **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 ;

Les installations agrivoltaïques sont interdites en dehors de l'installation sur un bâtiment agricole nécessaire à l'activité.

Les zones A sont principalement à l'ouest de la commune et à proximité de la zone urbaine.

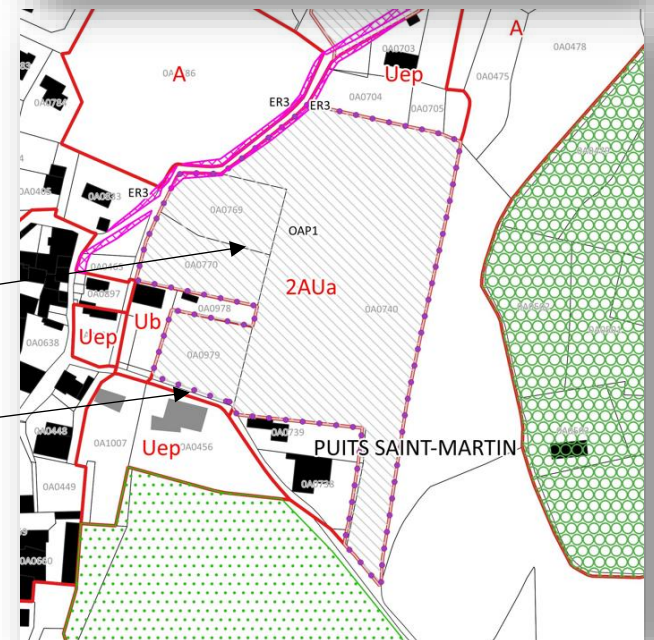
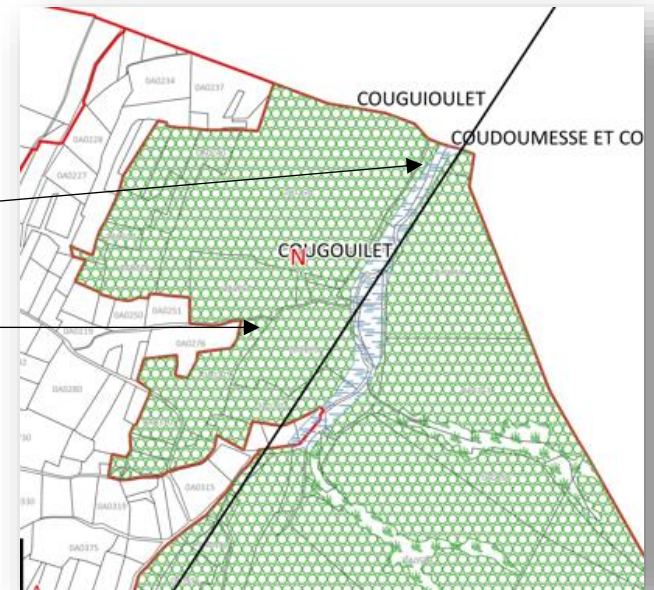
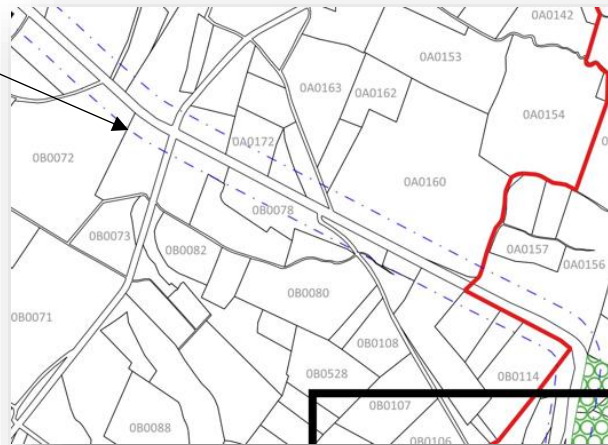
286 ha ont été classés en zone A soit plus de 32 % du territoire



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.

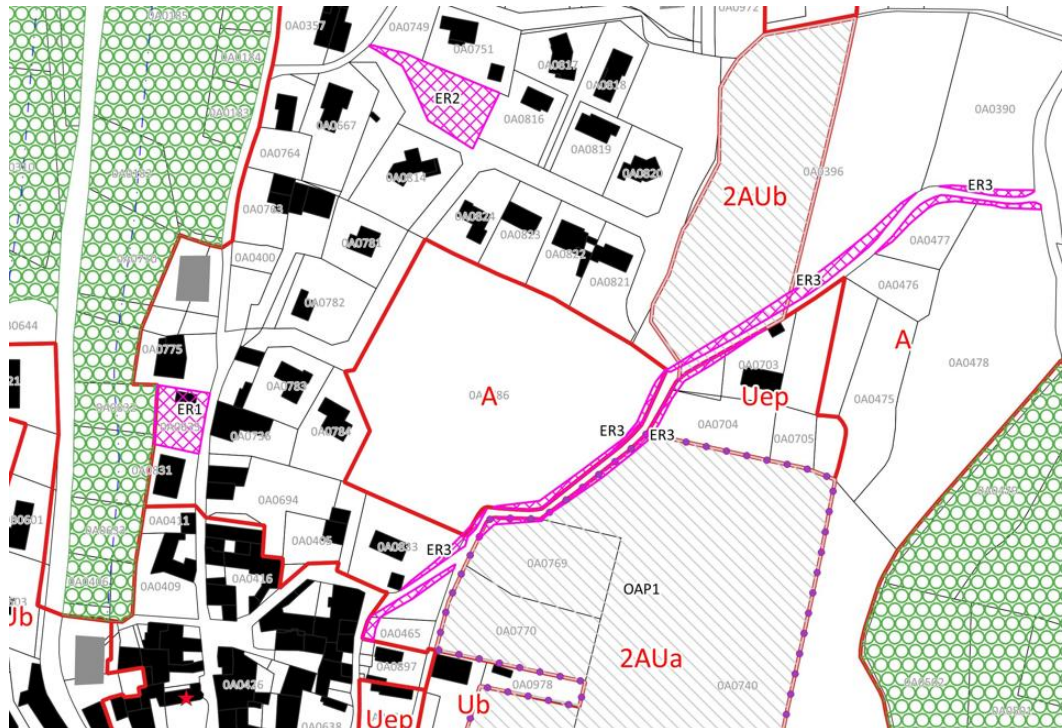
LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les prescriptions :

- Des 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.

3 emplacements réservés.

N°	Objet	Destinataire	Superficie (ha)
ER 1	Hangar communal et parking	Commune	0,06
ER 2	Espace vert, lotissement les chênes verts	Commune	0,09
ER 3	Elargissement du chemin du Puits neuf	Commune	0,15

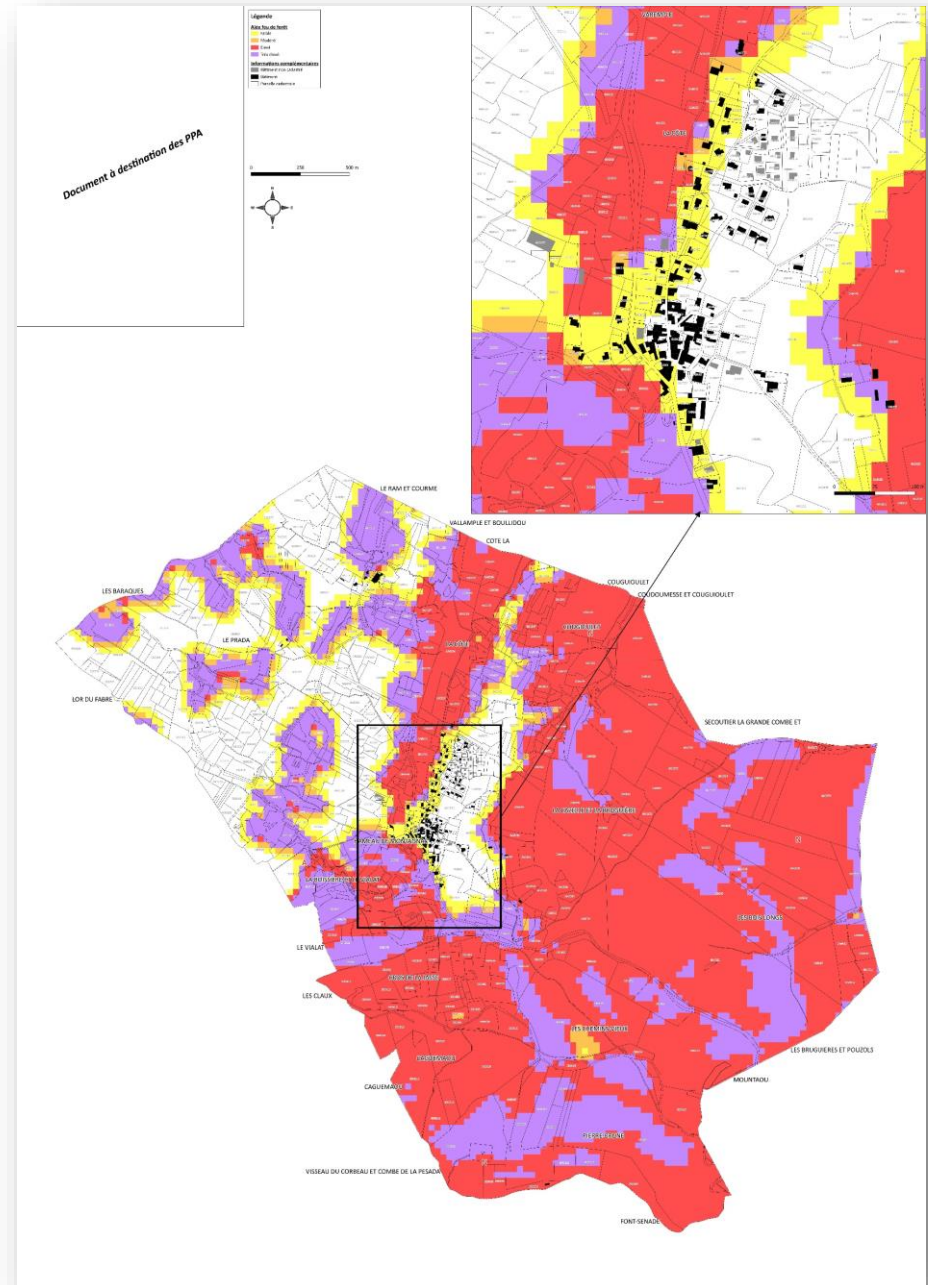
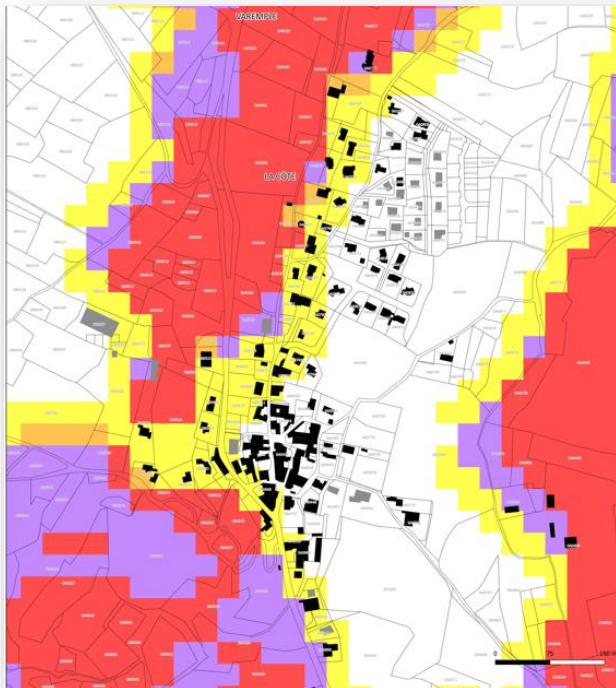


LE PROJET DE RÈGLEMENT

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.

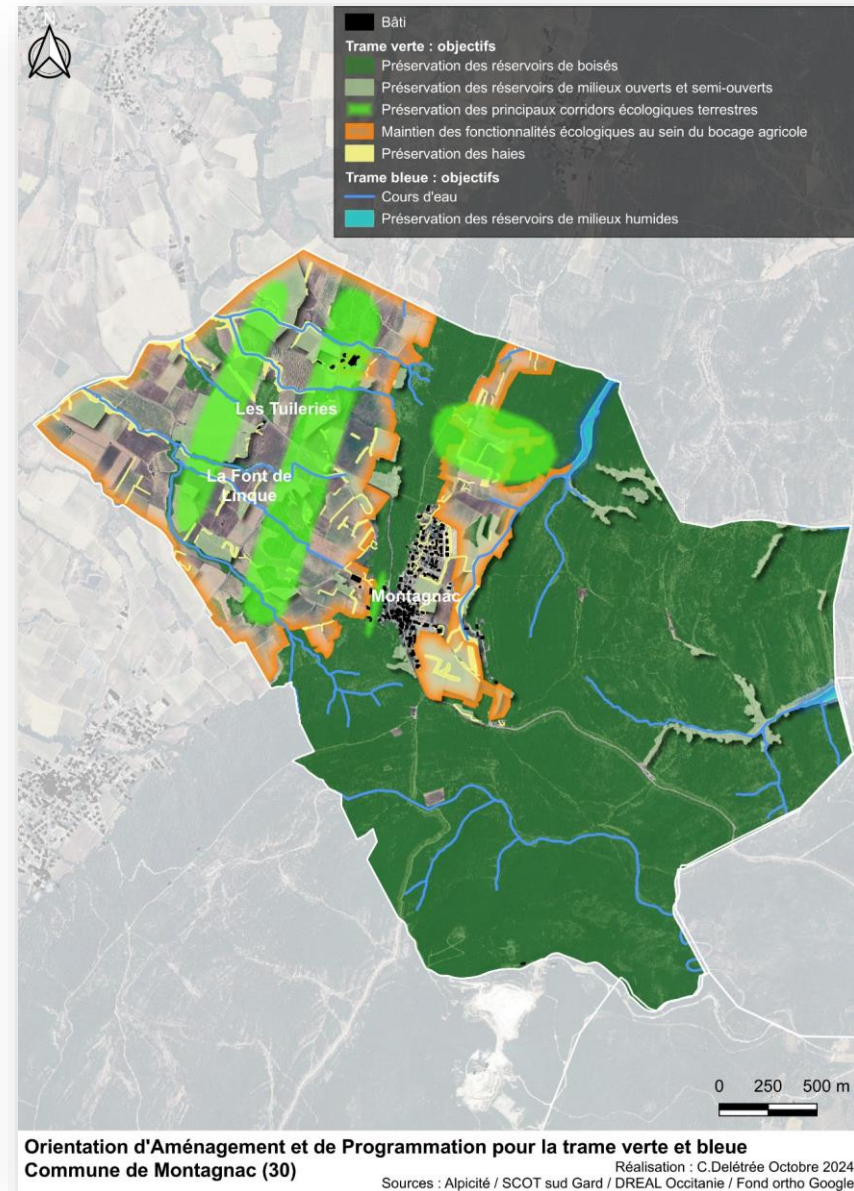
Les risques sont par ailleurs traités en information du règlement (PPRi et retrait-gonflement des argiles)



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**



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP sectorielle n°1 : secteur Pré Saint-Martin

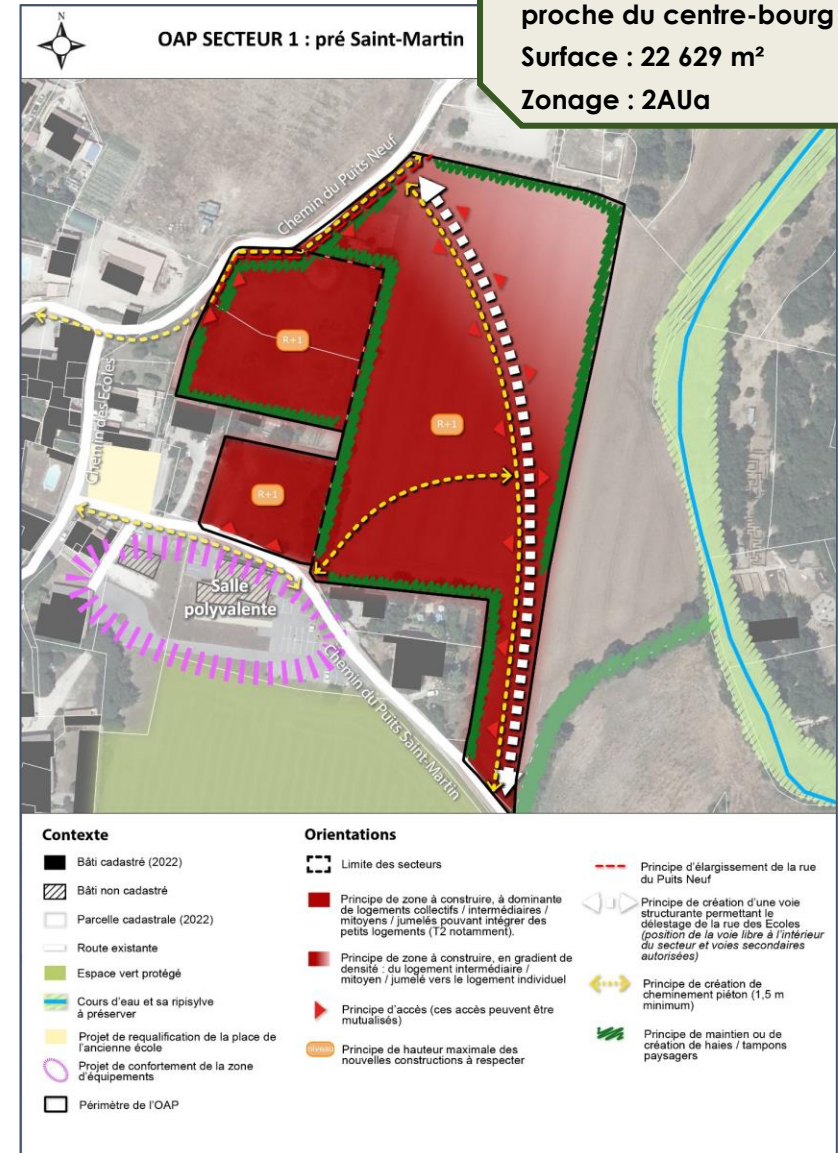
Principe d'aménagement :

- Aménagement soumis à l'agrandissement du chemin du Puits Neuf ;
- 3 secteurs pouvant être aménagés séparément mais sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Nouvelle voie de desserte interne : largeur maximale de 5,50 m à double sens ;
- Aménagements d'espaces commune (stationnement, bassin de rétention, espace convivial)
- Des cheminements piétons : largeur minimale de 1,50 m ;
- Densité minimale brute de **25 lgts / ha** ;
- Minimum 50 % d'habitats intermédiaires/ mitoyens / jumelés ;
- Maximum de 20 % d'habitats individuels ;
- Minimum 30 % de logements sociaux ;
- Maintien et création des tampons paysagers : largeur minimale de 1,50 m ;
- Végétation prioritairement d'essences locales, les plantes invasives sont interdites ;
- Les espaces libres devront être prioritaire non imperméabilisés.

Localisation : entre la rue Puits Saint-Martin et le chemin du Puits Neuf, **proche du centre-bourg**

Surface : 22 629 m²

Zonage : 2AUa



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

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION
ET VOTRE PARTICIPATION**

RÉUNION PUBLIQUE
4 MARS 2025



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement



MONTAGNAC