

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

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU
DE MONTIGNARGUES

RÉUNION PUBLIQUE
3 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**

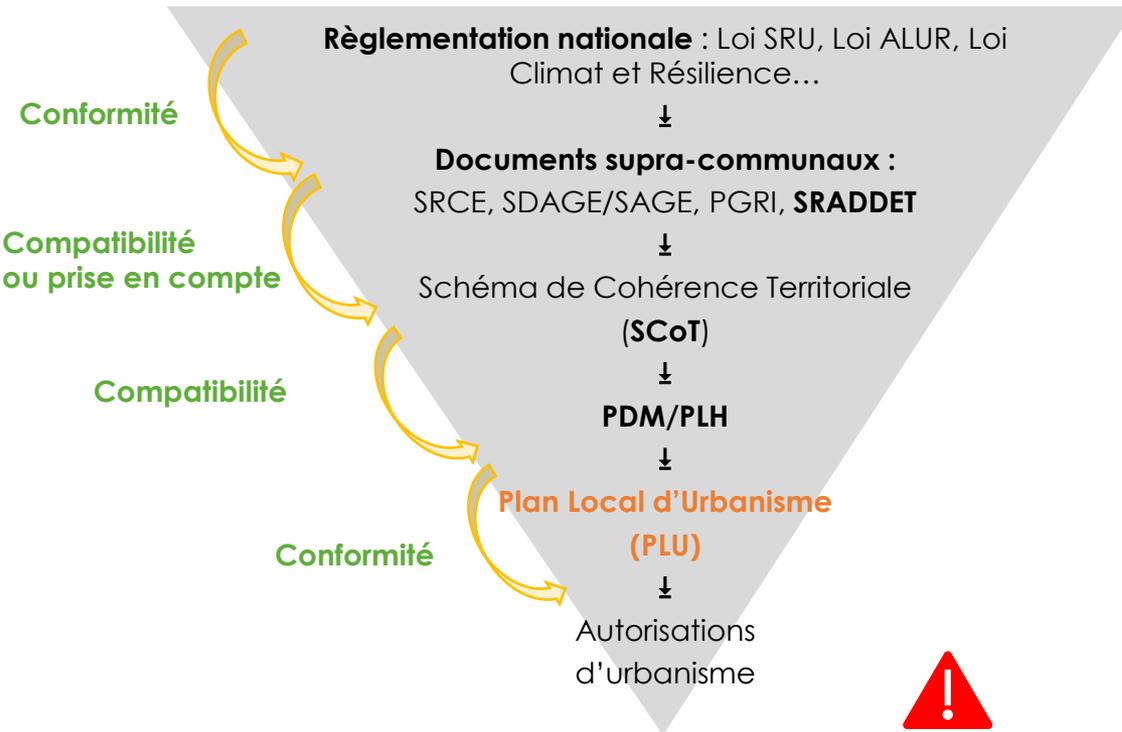
4

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

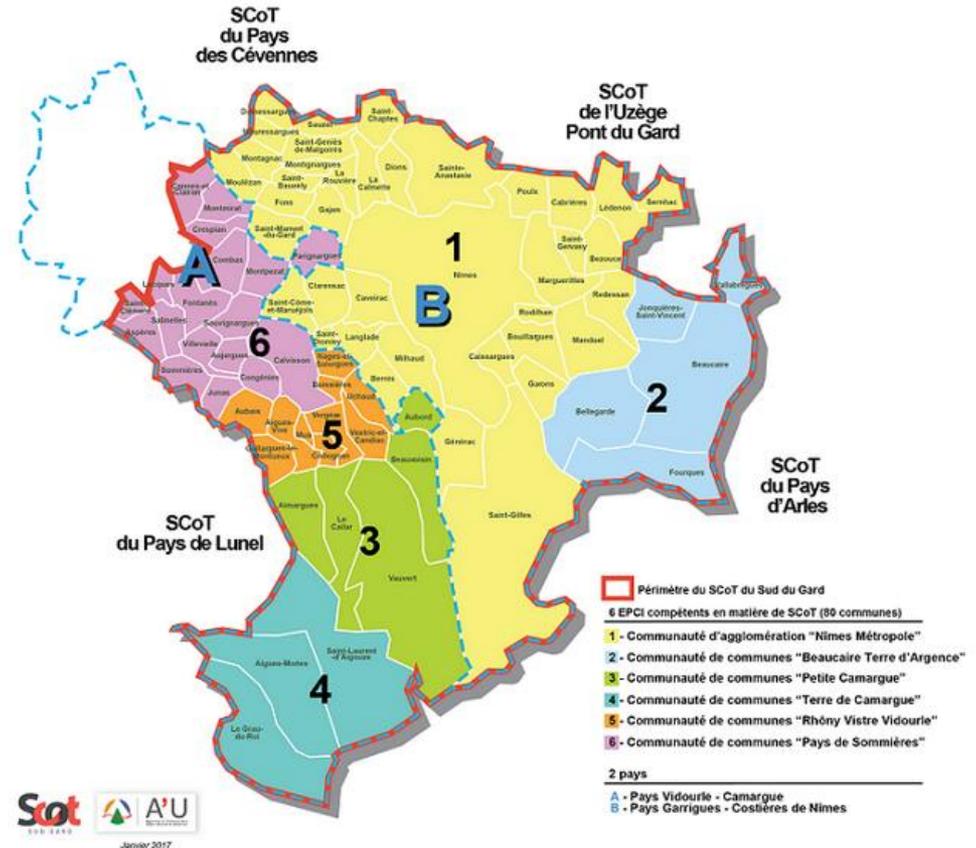
...

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

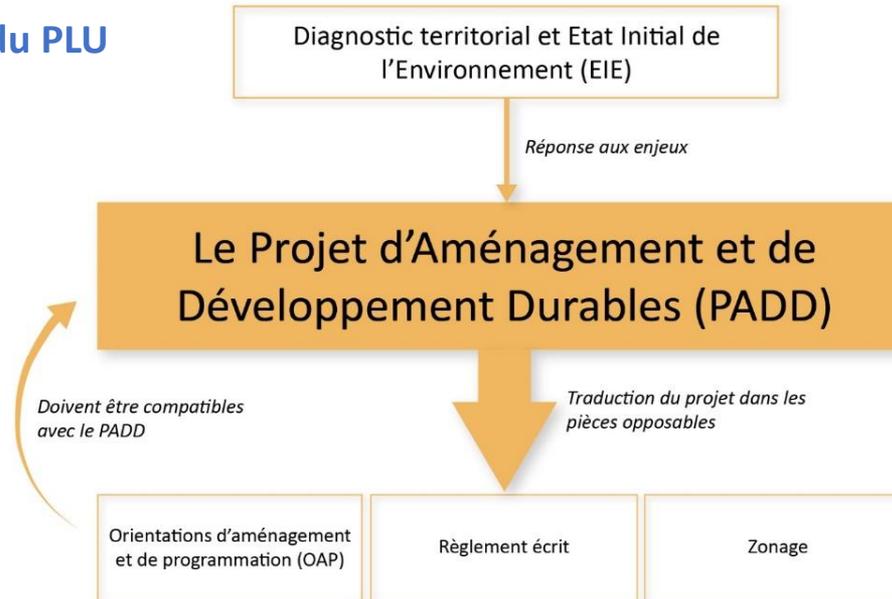


- 1 / ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS
- **2 / RAPPEL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**
- 3 / LES PIÈCES OPPOSABLES DU PLU
- 4 / LE CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

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 définis 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

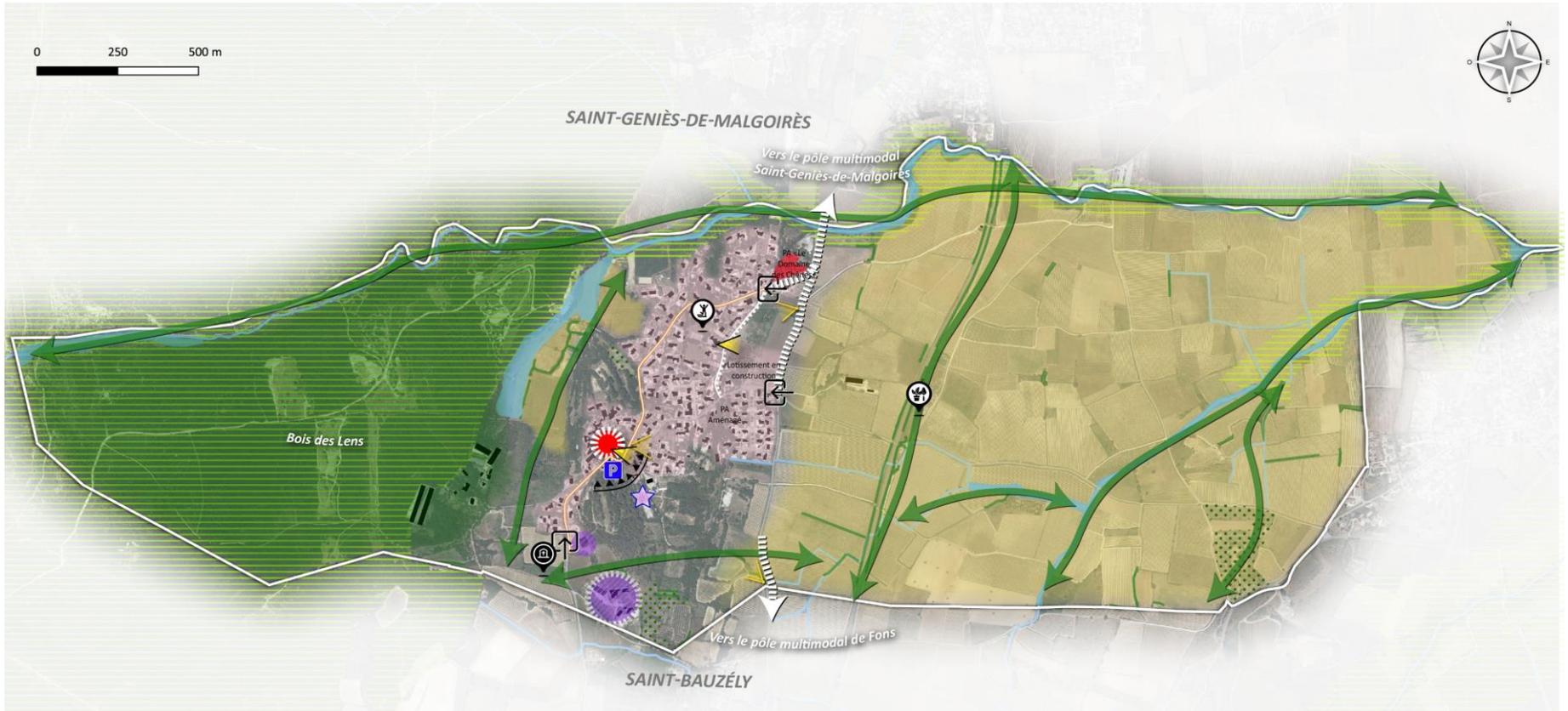
LE CONTENU DU PADD

↳ Les 2 grandes orientations du PADD :

1 Le projet environnemental, paysager et agricole

2 Le projet de village





Orientation 1 : Le projet environnemental et paysager

Maintenir les continuités écologiques, notamment en :

Préservant les espaces les plus sensibles :

- Zones humides et en particulier les ripisylves des cours d'eau jouant un rôle majeur dans la fonctionnalité écologique du territoire ;
- Pelouses sèches ;
- Espaces Naturels Sensibles (ENS) du « Gardon d'Alès intérieur » et des « Bois de Lens partie sud »
- Protégeant les milieux ouverts, notamment en zone agricole et en y préservant les systèmes de haies
- Préservant les massifs forestiers, notamment le massif des Lens, contre le défrichement et l'activité agricole
- Assurant un maintien de la Trame Bleue organisée autour des ruisseaux du Rouvègade et du Rieu et de leurs affluents
- Corridors écologiques

Préserver la structure paysagère et maintenir les vues

- Préserver la silhouette de village, visibles dans le grand paysage et depuis les axes routiers, qui participent à la qualité paysagère du territoire
- Maintenir dans la même optique les cônes de vue les plus remarquables, notamment au sein des zones agricoles et depuis la route départementale 7 et depuis la route de Saint-Bauzély (D221)

S'appuyer notamment dans cette démarche sur une urbanisation contenue très majoritairement dans l'enveloppe existante

- Apporter une attention particulière à l'aspect des entrées de village
- Améliorer dans le temps la qualité de la traversée de village
- Préserver les vues depuis la butte de l'école et la place du Griffon, et le rôle de belvédère de la place

Préserver le caractère architectural traditionnel de la commune, tout en s'adaptant au contexte et aux enjeux

- Respecter le caractère patrimonial du centre ancien de manière adaptée aux enjeux de rénovation
- Assurer également un traitement qualitatif du bâti au sein des secteurs dédiés aux activités économiques (Frigoulets, Fromagerie des Loubes), et pour le bâti agricole, en cohérence avec les enjeux paysagers évoqués précédemment

Assurer en parallèle le maintien et le développement des activités agricole en garantissant la ressource foncière et en évitant les secteurs à enjeux environnementaux importants

- Protéger les terres agricoles de toute urbanisation

Orientation 2 : Le projet de village

Opter pour une croissance démographique maîtrisée, permettant de s'inscrire dans les objectifs du SCoT actuellement opposable, tout en se projetant sur nos obligations futures, s'appuyant pour cela sur une offre de logement adaptée

- Permis d'aménager « Le Domaine des Chênes » (15 logements)

Pérenniser les activités économiques existantes, et favoriser l'implantation de nouvelles activités, notamment dans une logique de mixité fonctionnelle

- Conforter la zone économique du Frigoulet dans sa dimension artisanale et industrielle, autour des activités existantes
- Prendre en compte les besoins de la fromagerie des Loubes

Développer les équipements publics et les espaces publics

- Envisager le confortement du « Terrain de la Fête » dans une logique transversale d'amélioration de la desserte du site et de création de stationnements en périphérie du centre ancien (voir ci-après)

Etoffer dans le temps l'offre d'équipements sur la commune afin de conforter son attractivité, et favoriser le vivre ensemble :

- Aménager un parcours santé à proximité de l'école ;
- Maintenir et conforter les jardins partagés à l'est de la commune
- Prévoir l'aménagement d'un nouveau cimetière dont le parking pourra être mutualisé avec une aire de camping-car de nuit

Diversifier les mobilités et améliorer le stationnement

Permettre la réalisation d'un cheminement doux connectant la commune au pôle d'échanges multimodal de Saint-Genès-de-Malgoirès (cycles, piétons...) dans un premier temps, puis de Fons pourquoi pas à plus longs termes

Améliorer les déplacements « motorisés » à l'intérieur du village et des quartiers, notamment en prenant en compte :

- La nécessité d'élargissement du chemin des Bessons ;
- Le désenclavement du « terrain de la fête » en lien avec les volontés d'aménagement, et la création de stationnements
- Renforcer les capacités de stationnement en périphérie du centre village, notamment à proximité de la Mairie, en créant des parkings intégrés à l'environnement et perméables

A horizon 2037, limiter très fortement la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et l'étalement urbain sur la commune

Contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée existante (en dehors de ces équipements publics et des « coups partits », ce qui permettra de poser des limites claires à cette urbanisation ;

- S'appuyer ainsi majoritairement sur le potentiel de densification du tissu urbain existant pour répondre au projet communal développé précédemment, en intégrant les « coups partits » au sein de ce tissu, les phénomènes de rétention foncière et la très faible disponibilité du logement vacant
- Permettre également la densification du tissu par un développement économique ponctuel, ou une capacité à renforcer l'existant au sein de la zone artisanale du Frigoulet

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 // Ue

- La zone Ue correspond à **une polarité économique artisanale et industrielle** le long du chemin de Gourgon (les Frigoulets).



Les zones urbaines // Ue1

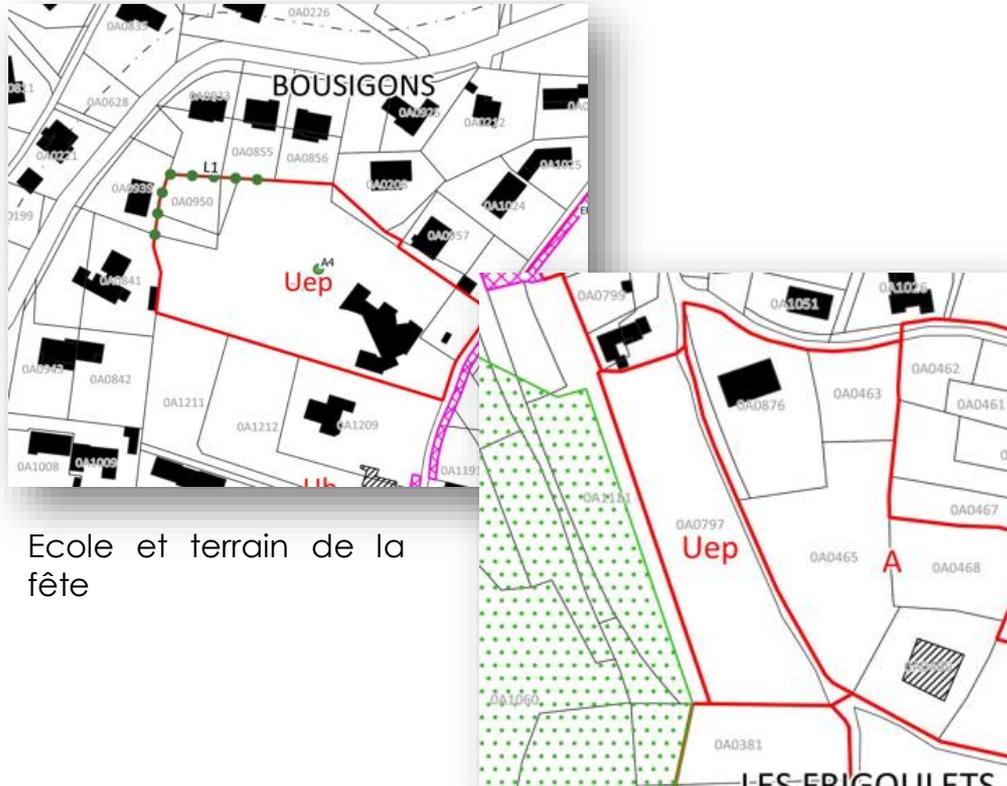
- La zone Ue1 correspond à un **bâtiment économique en entrée de ville sud** dont la vocation doit être conservée (fromagerie des Loubes).



LE PROJET DE RÈGLEMENT

Les zones urbaines // Uep

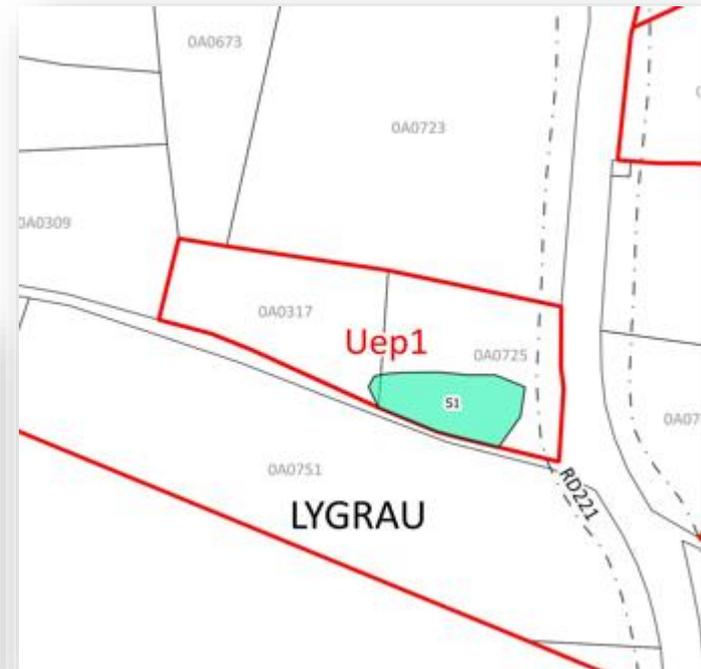
- La zone Uep correspond à **une zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics autour de l'école, de parking et d'espaces publics;**
- 4 zones Uep autour de l'école, le cimetière, le terrain de la fête, la mairie.



Ecole et terrain de la fête

Les zones urbaines // Uep1

- La zone Uep1 correspond à un terrain dédié à la **création d'un nouveau cimetière.**



LE PROJET DE RÈGLEMENT

La zone à urbaniser // 1AU

- La zone 1AU correspond à **une zone ouverte à l'urbanisation et est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2.**
- Il s'agit du secteur Rouvegade au nord de la commune.



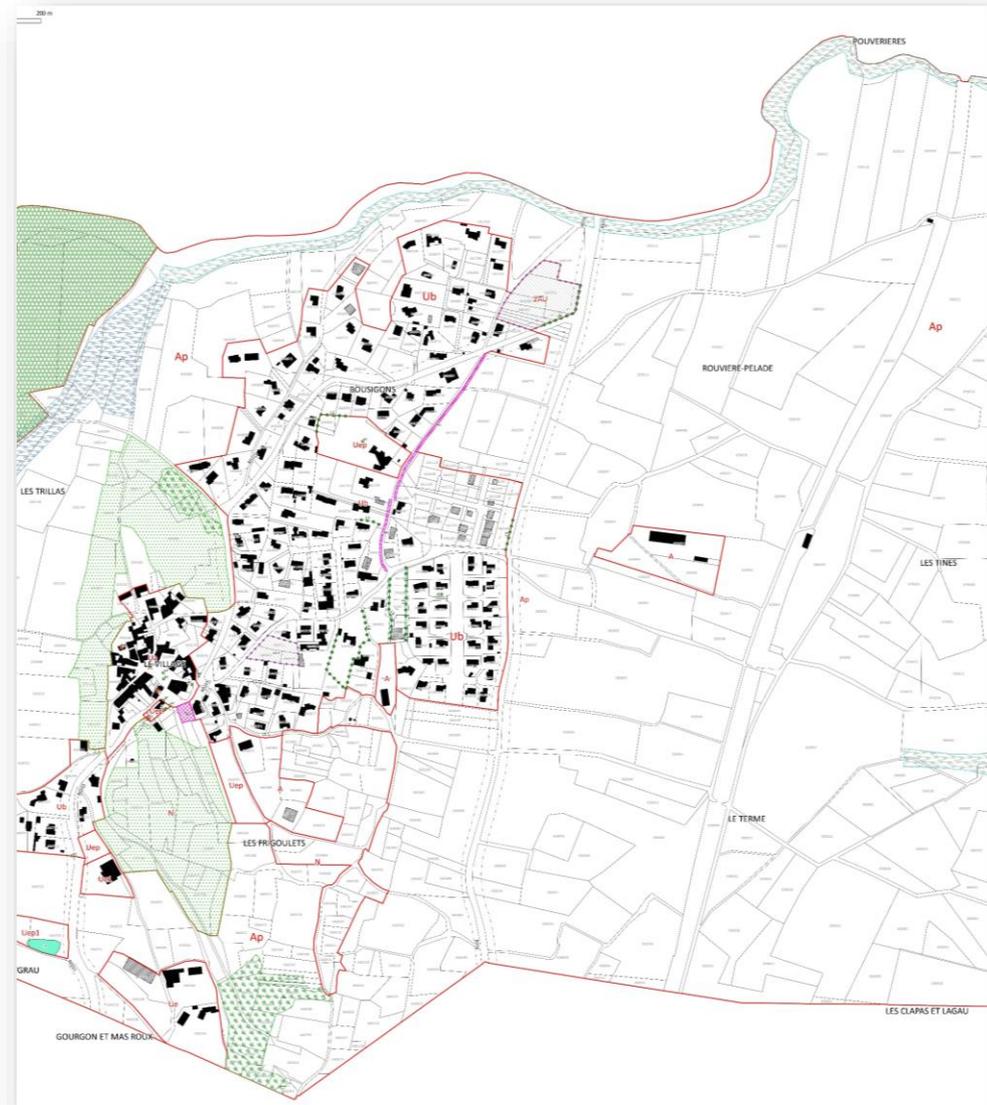
LE PROJET DE RÈGLEMENT

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 ;
- Ces zones A sont uniquement autour des exploitations existantes ;
- **La zone Ap** : au sein de laquelle les constructions sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous conditions.

300 ha ont été classés en zone Ap soit plus de 65 % du territoire



LE PROJET DE RÈGLEMENT

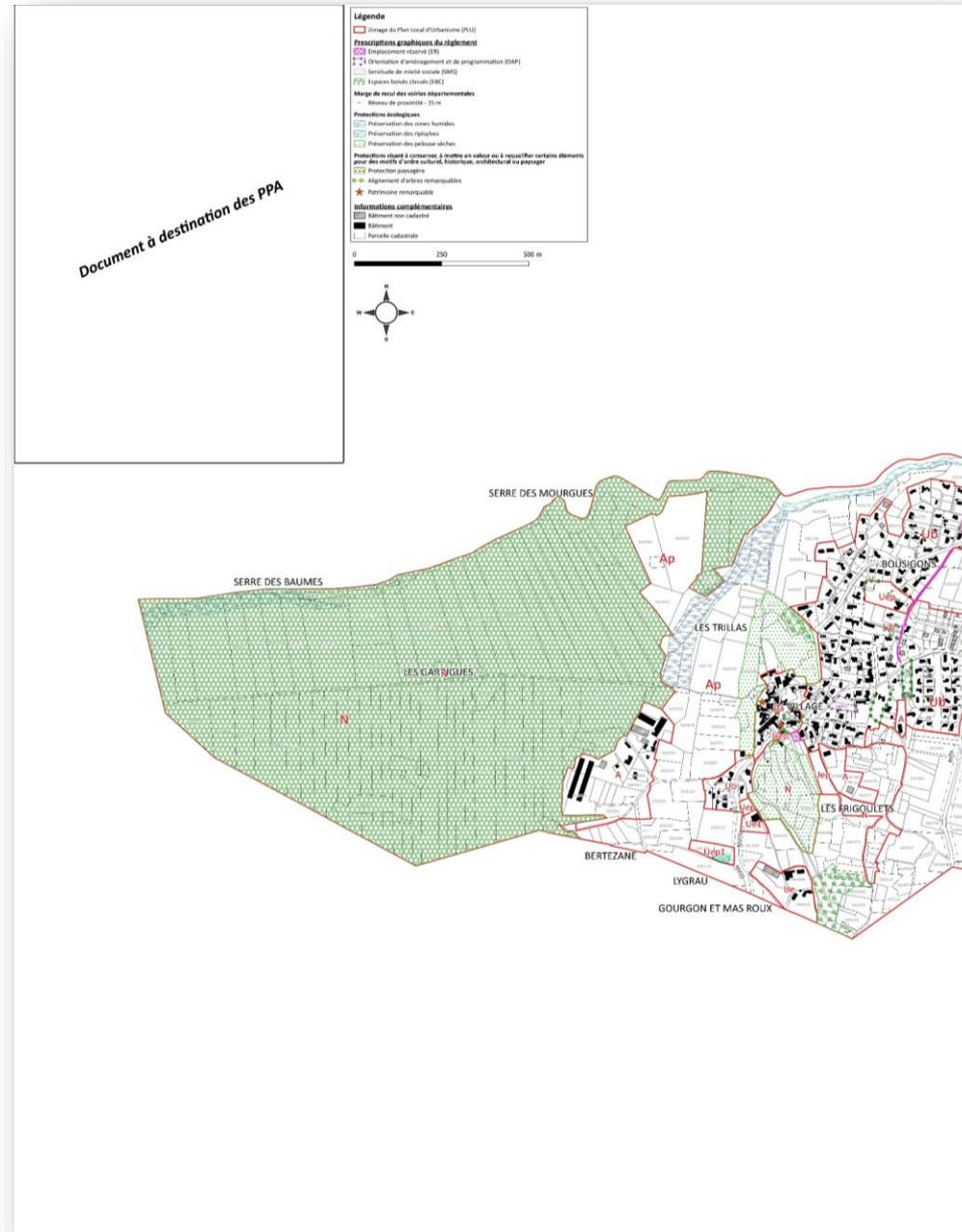
La zone naturelle // N

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).

115 ha ont été classés en zone N soit plus de 25 % du territoire.

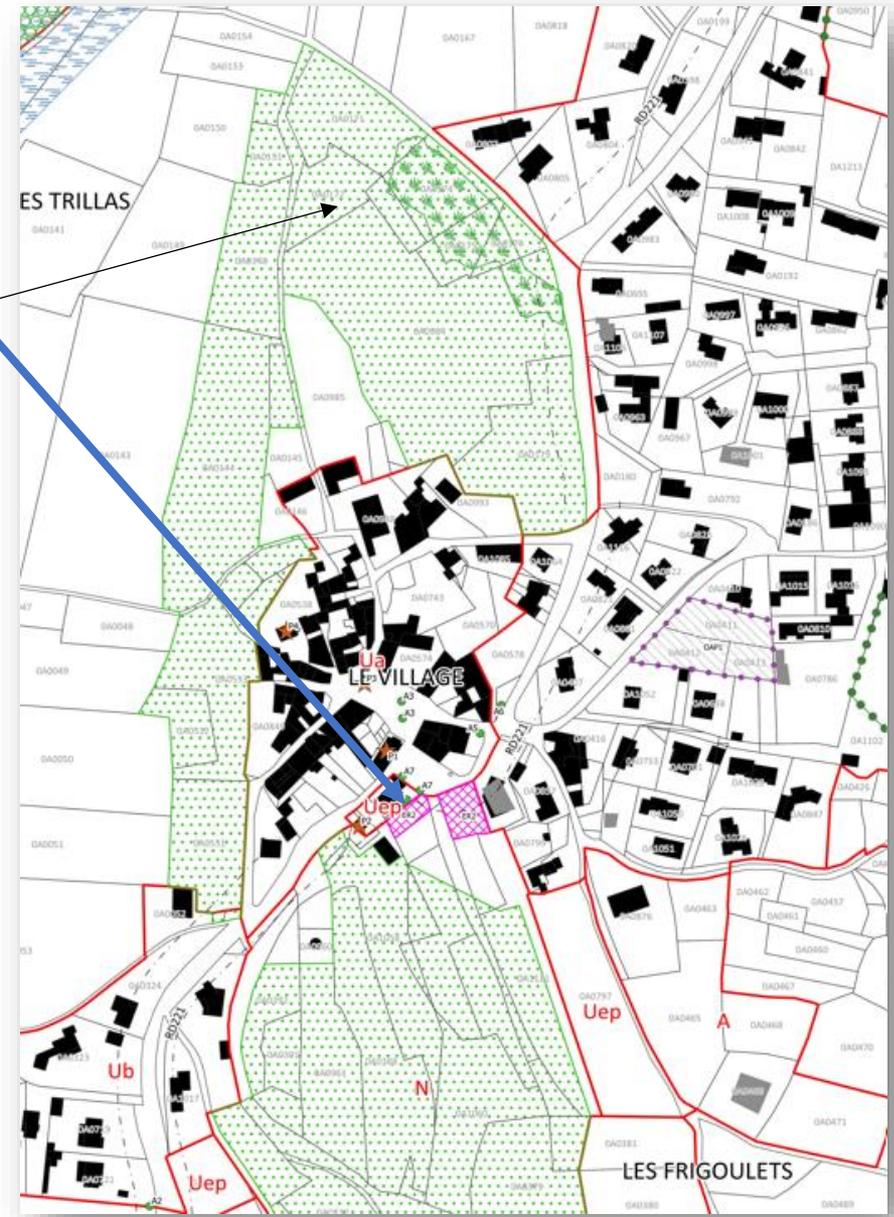
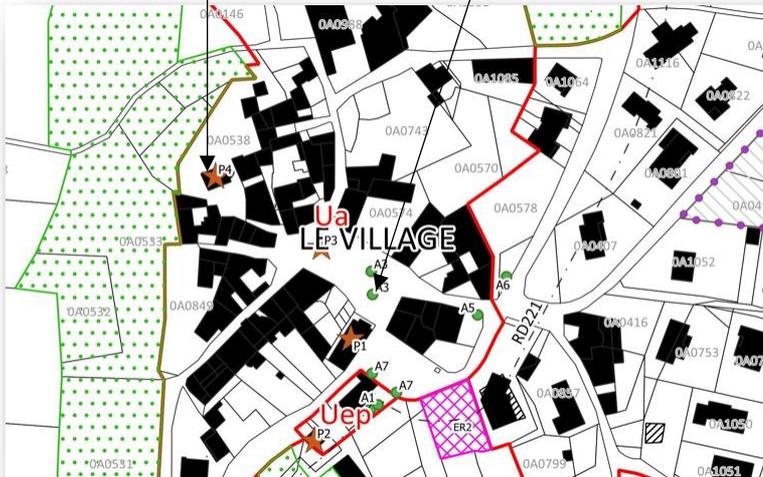
Cela correspond essentiellement au bois des Lens à l'ouest du territoire,



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 d'éléments de patrimoine bâti : **4 éléments** (temple, four, fontaine et église) ;
 - Protection d'arbres remarquables : **8 arbres remarquables, 6 linéaires d'arbres, et 1 bosquet.**



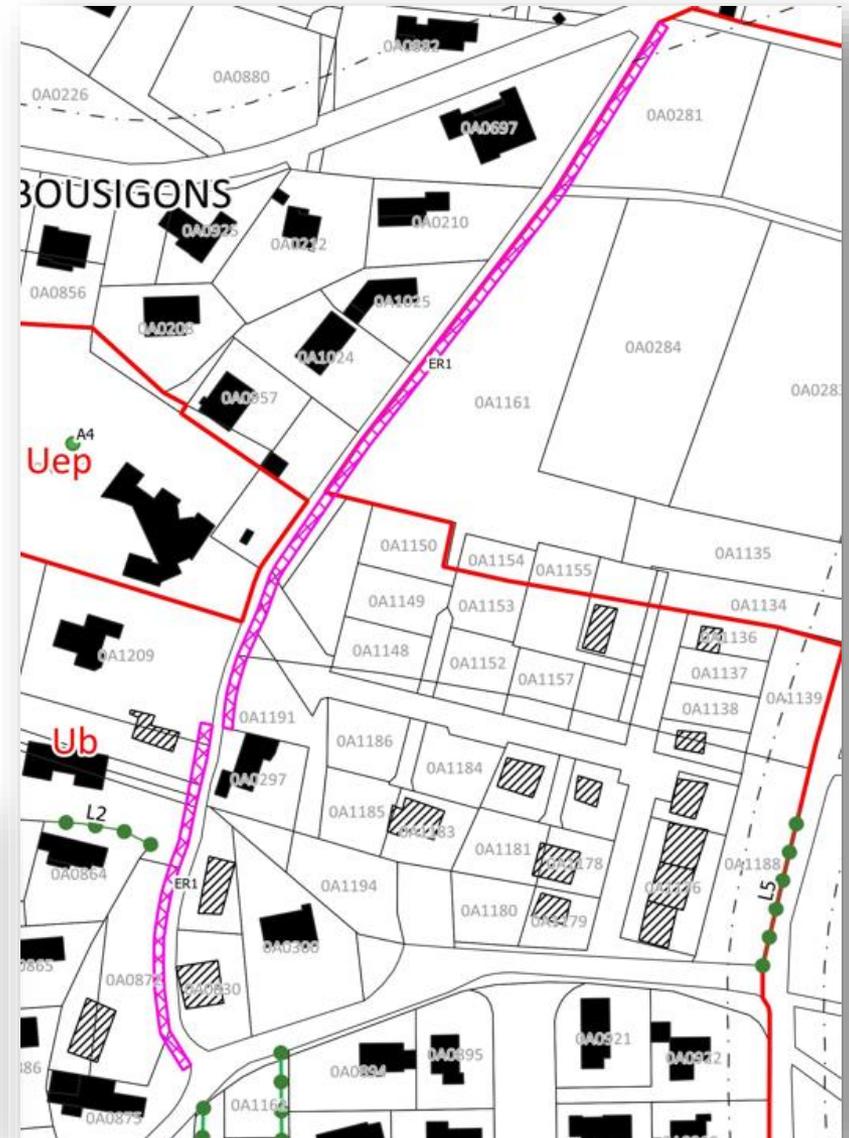
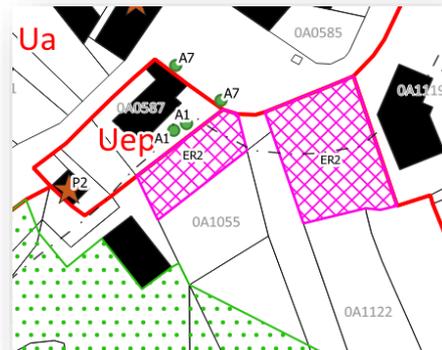
LE PROJET DE RÈGLEMENT

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.

2 emplacements réservés.

N°	Objet	Destinataire	Superficie (ha)
ER 1	Elargissement chemin des Bessons	Commune	0,114 ha
ER 2	Création de parcs de stationnement	Commune	0,083 ha

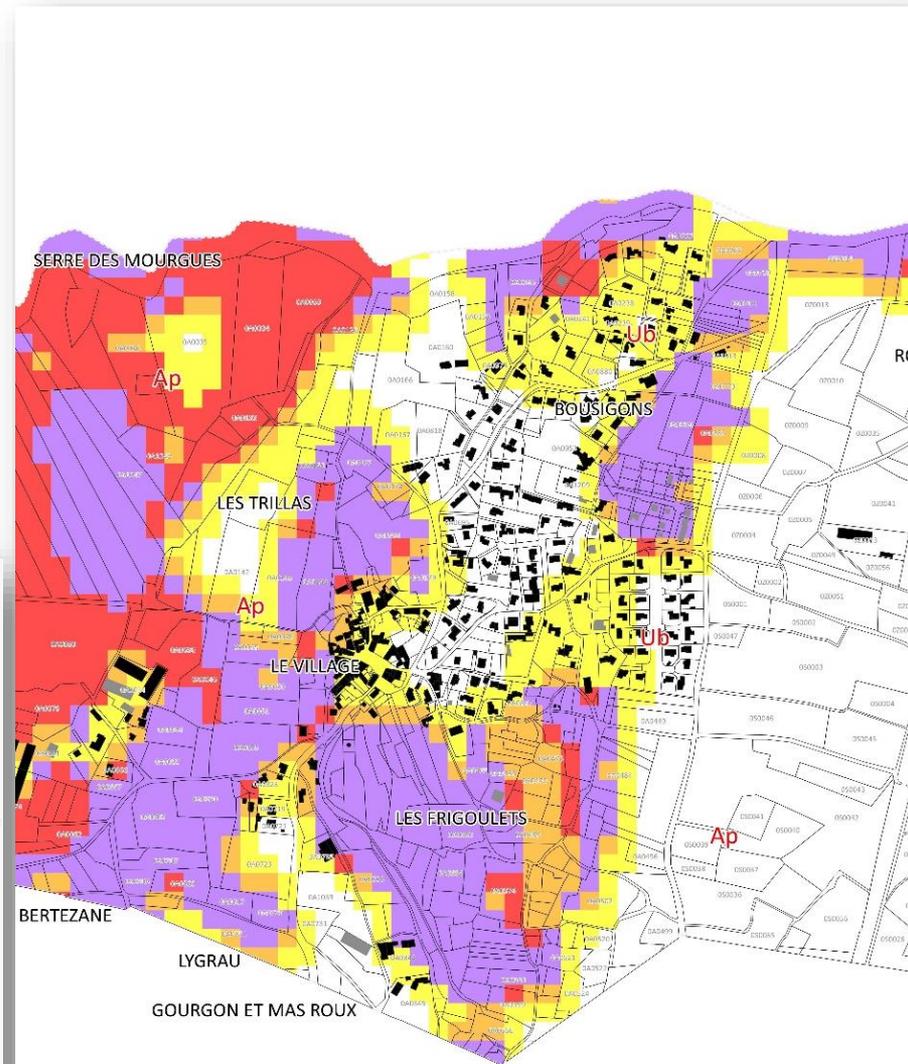
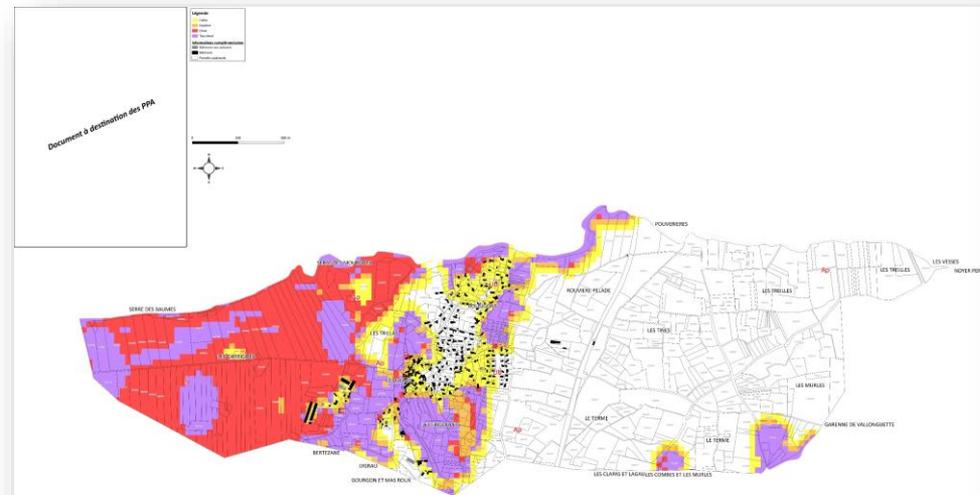


LE PROJET DE RÈGLEMENT

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 Montignargues

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



Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la Trame Noire
Commune de Montignargues (30)

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

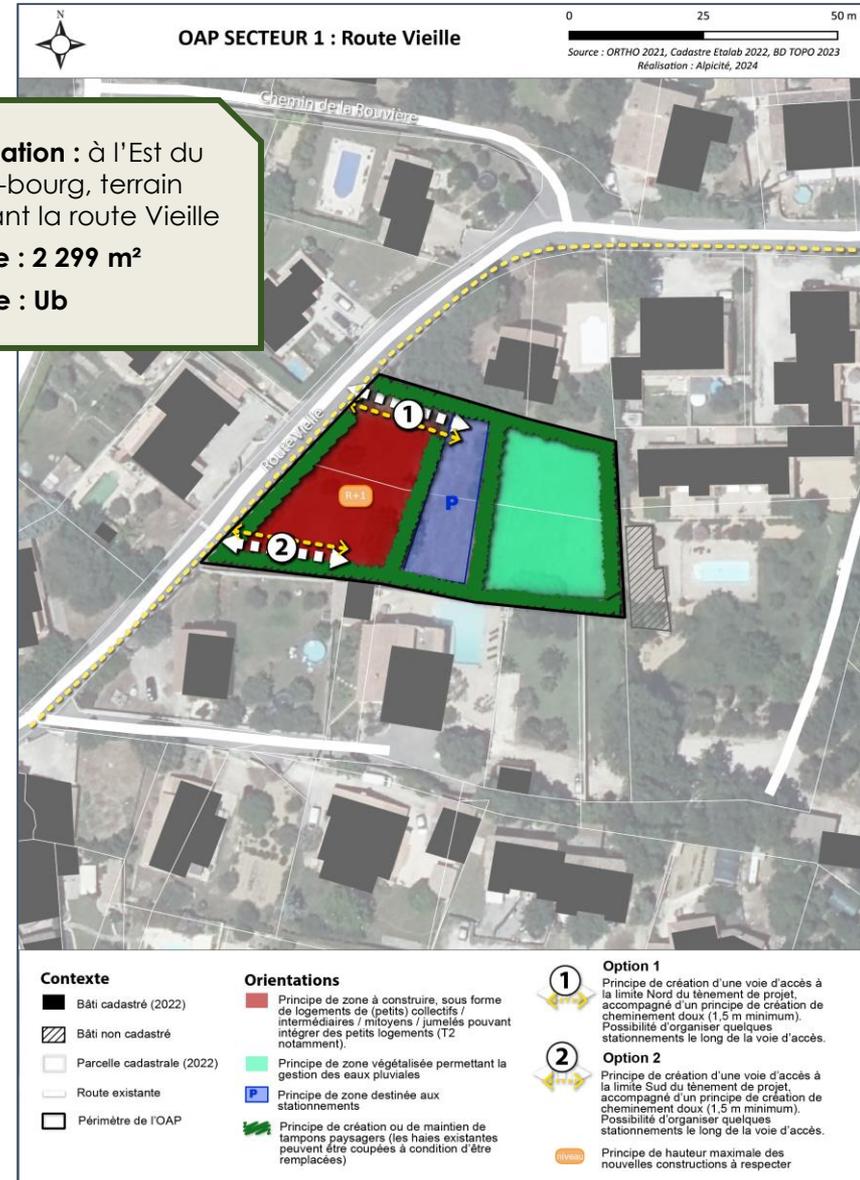
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP sectorielle n°1 : secteur route vieille

Principe d'aménagement :

- Opération d'aménagement d'ensemble ;
- Nouvelle voie d'accès créée : largeur maximale de 5,00 m à double sens ;
- Une zone dédiée au stationnement ;
- Un cheminement doux : largeur minimale de 2,00 m ;
- Densité minimale brute de **25 lgts / ha** ;
- Des logements collectifs et intermédiaires/ mitoyens / jumelés ;
- Les gabarits devront être proches du centre village ;
- Préservation du principe de terrasses agricoles et leurs haies bocagère ;
- 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 : à l'Est du centre-bourg, terrain longeant la route Vieille
Surface : 2 299 m²
Zonage : Ub



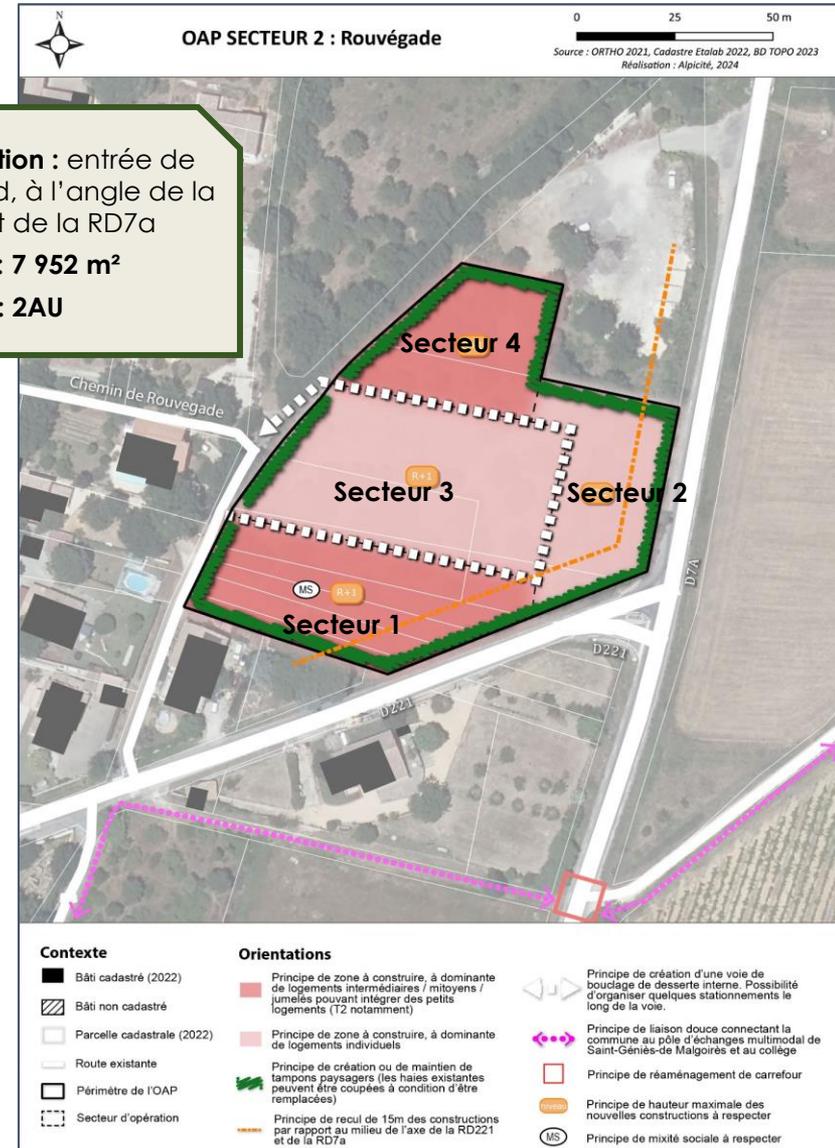
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP sectorielle n°2 : secteur Rouvégade

Principe d'aménagement :

- Opération d'aménagement d'ensemble ou 4 opérations d'aménagements d'ensemble en fonction des secteurs ;
- Nouvelle voie d'accès créée et permettre un bouclage : largeur maximale de 4,00 m en sens unique ;
- Densité minimale brute de **25 lgts / ha** ;
- Une dominante de logements collectifs et intermédiaires/ mitoyens / jumelés pour le secteur 1 et 4 ;
- Une dominante de logements individuels pour les secteurs 2 et 3 ;
- Une part minimale de 30 % de logements sociaux ;
- Préservation des arbres existants ;
- 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 : entrée de ville Nord, à l'angle de la RD221 et de la RD7a
Surface : 7 952 m²
Zonage : 2AU



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

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION
ET VOTRE PARTICIPATION**

RÉUNION PUBLIQUE
3 MARS 2025



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

