

RÉUNION PUBLIQUE : DIAGNOSTIC, PADD



21 SEPTEMBRE 2023

INTRODUCTION

Rapport de présentation

- Diagnostic
- Justifications
- Incidences sur l'environnement

• DOCUMENT EXPLICATIF

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Orientations, objectifs

• DOCUMENT POLITIQUE

Règlement

- Règlement graphique
- Règlement écrit
- OAP

• DOCUMENT REGLEMENTAIRE

Annexes

- Réseaux : eau potable, eaux usées
- Servitude d'utilité publique

• DOCUMENT INFORMATIF



Conseil municipal

DECISION

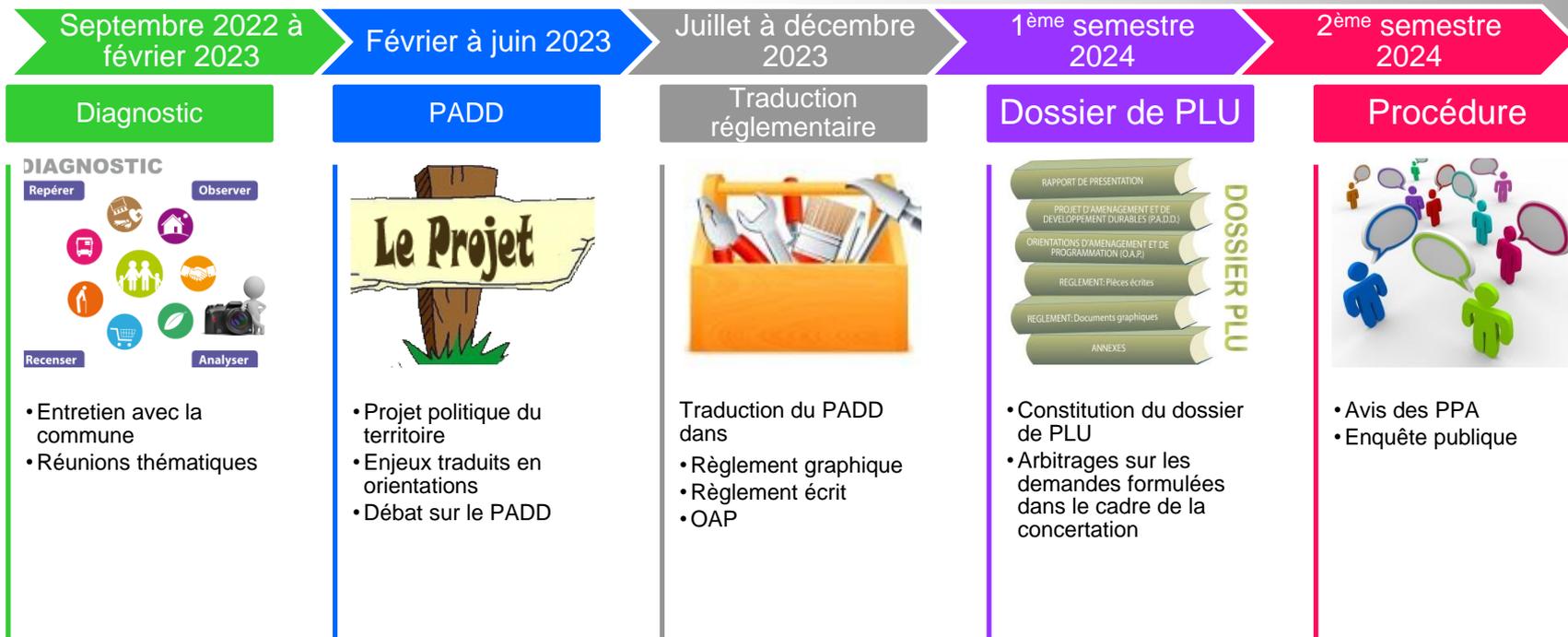


Bureaux d'études

ANALYSE
PROPOSITION

Population

QUESTION
REMARQUEPersonnes Publiques
AssociéesAVIS
CONTROLE



**Collaboration entre la communauté de communes
Concertation avec la population**

CONCERTATION, COMMENT VOUS EXPRIMER ?



- Le projet de PLU est disponible à la mairie et sur le site internet de la commune



- Un registre de concertation est ouvert à la mairie pour recueillir les demandes et remarques
- Possibilité d'envoyer un mail à l'adresse : secretariat@montfaucon.fr



- Des réunions publiques permettent de présenter l'avancement du projet et d'échanger avec la population

DU DIAGNOSTIC AU PADD

- 
- Principes du droit de l'urbanisme (article L101-2),
 - SDAGE Rhône, SRADETT
 - Servitudes, ...

- 
- Documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale :
SCOT Gard Rhodanien, approuvé le 14/12/2020

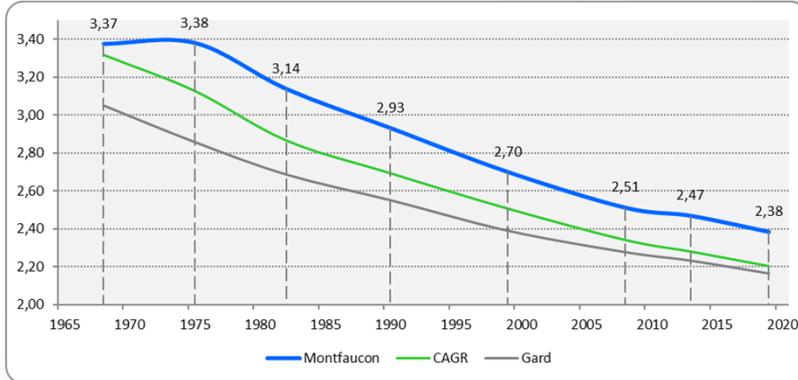
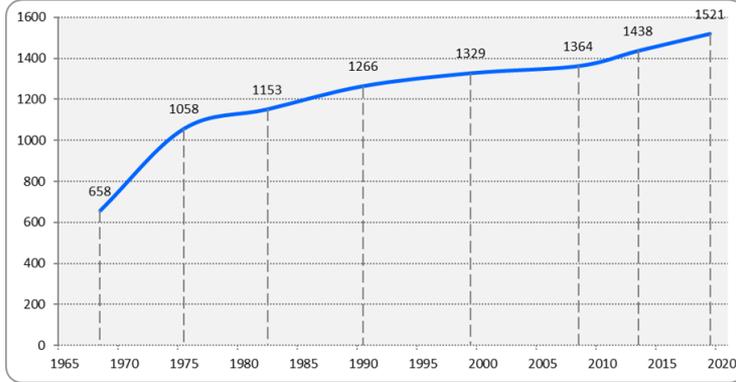


- **Plan Local d'Urbanisme**

- 
- Autorisations d'urbanisme délivrées par le maire
(permis d'aménager, permis de construire, certificat d'urbanisme, ...)



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : POPULATION



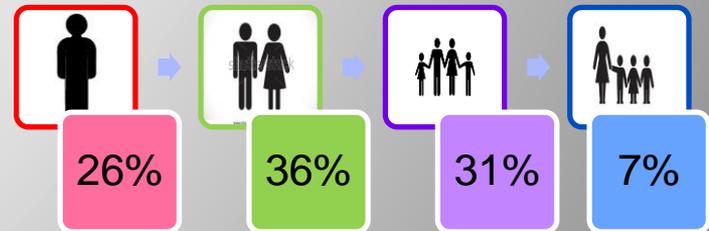
Population en croissance

- +863 habitants depuis 1968, x2,3
- soit 1521 habitants en 2019
- Due à un solde migratoire positif et un solde naturel positif

Population des ménages en diminution

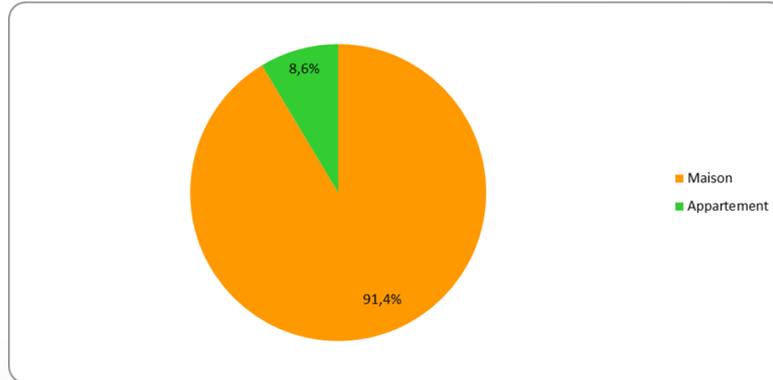
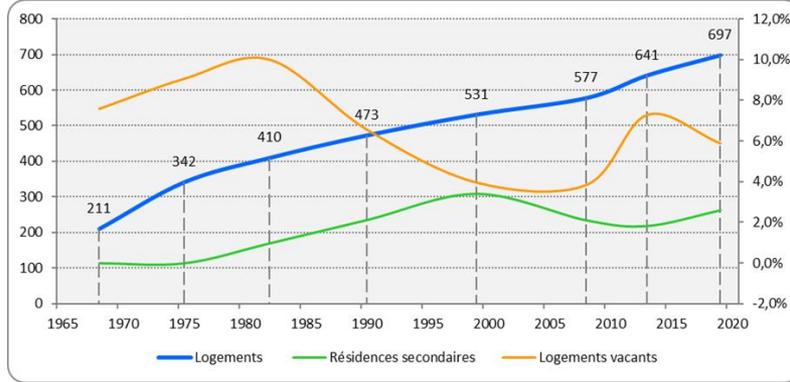
- 2,38 pers/ménage en 2019

Faible représentativité des 15-29 et 30-44 ans





ELÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LOGEMENT



- **Le parc immobilier est constitué de :**

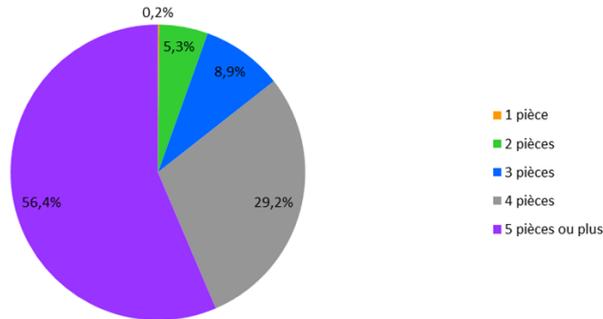
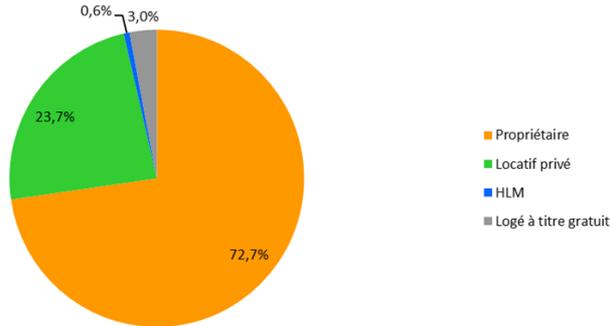
- 697 logements,
- dont 91% sont des résidences principales,
- Logement vacant : 41 en 2019 (6%)
- Nombre de logements : x3,3 depuis 1968

- **Un parc immobilier exclusif**

- 91% de maison,
- 9% d'appartement



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LOGEMENT



■ Un parc immobilier de résidences principales :

- de propriétaires : 73%
- de locatif privé bien représenté : 24%
- de locatif public rare : <1%

■ Un parc immobilier de résidences principales

- de grande taille : 4,69 pièces en moyenne (Gard 4,02, EPCI 4,27)
- Maison : 4,85 pièces/logement
- Appartement : 2,92 pièces/logement

■ Cohérence par rapport à la taille moyenne des ménages 2,38 personnes



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LOGEMENT

■ Une capacité importante de logements dans le tissu urbain

- Dents creuses :
 - 3,33 ha dans l'enveloppe urbaine
 - Potentiel maximum : 42 logements
- Pas de friche urbaine
- Des logements vacants : 41 (6% des logements)
- Des logements mutables : 38 (5,5% des logements)
- Des résidences secondaires : 18 (2,5% des logements)



■ Production de logements de 2011 à 2020

- 58 logements :
 - 46 individuels
 - 12 intermédiaires
- Moyenne : 6 logements/an



Ambition :
aménagement,
équipements
et urbanisme



■ Organiser le développement urbain du territoire

- Conforter le rôle de la commune de Montfaucon dans l'armature urbaine de Bagnols-sur-Cèze,
- Tendre vers la diversité de l'habitat pour un accueil intergénérationnel,
- Consolider l'enveloppe urbaine existante
- Dynamiser le centre bourg par l'accueil de commerces de proximité, les services et des activités artisanales,
- Promouvoir le bâti ancien (volumétrie, implantation, aspect extérieur : toiture, façade, ouverture, isolation, ...) représentatifs d'une image villageoise traditionnelle, groupée et dense,
- Organiser l'offre de logement dans le respect des paysages urbains, naturels et agricoles.

Ambition :
aménagement,
équipements
et urbanisme



- **Pérenniser et développer les atouts des paysages urbains, naturels et agricoles**
 - Permettre l'évolution des tissus bâtis tout en préservant la qualité du cadre de vie en :
 - évitant les dysfonctionnements urbains ;
 - prenant en compte les capacités des
 - prévenant les conflits d'usage ;
 - encadrant la densification ;
 - rendant lisible les entrées de ville d'un point de vue urbain et routier.
 - Conserver les grandes caractéristiques du paysage (vallée agricole, colline Saint Maur), y compris lors d'implantation de constructions à usage agricole
 - Préserver le patrimoine local : croix de chemin, la chapelle Saint Maur, église.
 - Protéger le patrimoine archéologique

Ambition : habitat



▪ Conforter une offre en habitat

- Produire des logements supplémentaires : 9 logements/an.
 - par la mobilisation des espace intra-urbain non bâti et la reconversion de l'existant
 - Par la création de zone d'habitat organisé
- Développer le parc de logements locatifs pour un parcours résidentiel complet sur le territoire (jeunes, familles, personnes âgées, ...).
- Favoriser la production de logements de type intermédiaire et/ou collectif.
- Favoriser le développement de logements aidés.



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : MORPHOLOGIE URBAINE



■ Tissu urbain traditionnel

- maison mitoyenne, de volume simple,
- de type R ou R+1, proche des voies de circulation,
- sur des terrains peu favorables à l'agriculture



■ Tissu urbain récent

- opportuniste, le long de voies de circulation,
- de type R ou R+1, en recul des voies et des voisins,
- sur des terrains agricoles ou de jardins



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : ESPACE PUBLIC



Place du puits



Voie principale



Voie interquartier



Voie impasse



Voie piétonne

- Les espaces publics sont de différentes natures et de qualités diverses :
 - Place,
 - Rue,
 - Voie piétonne



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : TYPOLOGIE HABITAT



- **Habitat traditionnel : de type R ou R+1**



- **Habitat récent : de type R ou R+1**



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : AUTRES BÂTIS



- **Bâti public**
 - Église
 - Mairie
 - Salle polyvalente



- **Bâti agricole hétérogène**
 - Serre
 - Bâti dur



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : ARCHITECTURE



■ Toiture

- Traditionnelle : toiture à 2 pans parallèle à la rue, en tuile traditionnelle
- Récent : toiture à 2 pans plate, tuile mécanique de couleur rouge

■ Façade

- Traditionnelle : enduit, couleur terre à beige. Ouverture étroite, alignée horizontalement et verticalement, plus haute que large. Menuiserie en bois peinte
- Récente : en crépis, couleur pastelle. Ouverture de tailles diverses. Menuiseries diverses apparition du PVC



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- 919 personnes en âge de travailler (de 15 à 64 ans)

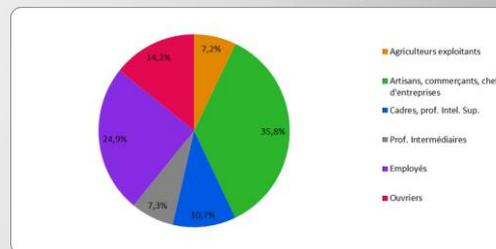
Actif ayant un emploi	Chômeur	Retraité	Etudiant Lycéen	Autre inactif
69%	8,5%	6%	8%	8,5%

- 77% sont actifs (712 personnes) selon les catégories professionnelles ci-dessous

Agriculteur	Artisan, commerçant	Cadre	Profession intermédiaire	Employé	Ouvrier
1,5%	9%	13%	26%	32%	18%

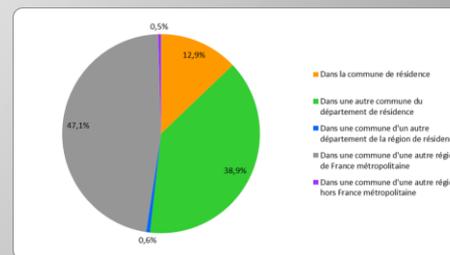
- Emploi du territoire : 140 emplois

– Pour les artisans, commerçants, chef d'entreprise et les employés



- Lieu de travail des actifs :

– 47% dans une commune d'une autre région
 – 39% dans une autre commune du département



Ambition :
activités
économiques

- **Assurer l'ancrage du développement économique**
 - **Renforcer l'économie locale**
 - Maintenir et développer dans le tissu bâti les services et les activités compatibles.
 - Soutenir l'artisanat et les producteurs locaux.
 - Développer les commerces du quotidien





ELÉMENTS DE DIAGNOSTIC : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES AGRICOLES



■ Espace agricole présent

- 262 ha exploités (62 % du territoire), vallée du Rhône
- 5 exploitations en 2022
- Surface pastorale, vigne, luzerne, blé

■ Labels

- IGP : miel de Provence, thym de Provence, volaille du Languedoc, vin,
- Bio : 5 exploitations

Ambition :
activités
économiques
et loisirs

- **Assurer l'ancrage du développement économique et de loisirs**
 - **Soutenir l'agriculture**
 - Préserver les activités agricoles
 - Permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Permettre la diversification des exploitations agricoles à travers l'agritourisme et l'œnotourisme.



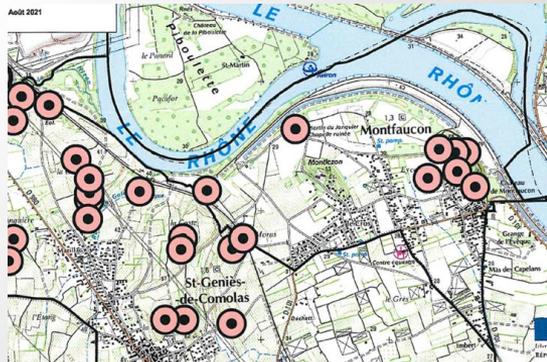


ELÉMENTS DE DIAGNOSTIC : PATRIMOINE



■ Patrimoine

- Monument historique inscrit : château de Montfaucon, chapelle Saint-Martin-de-Ribéris

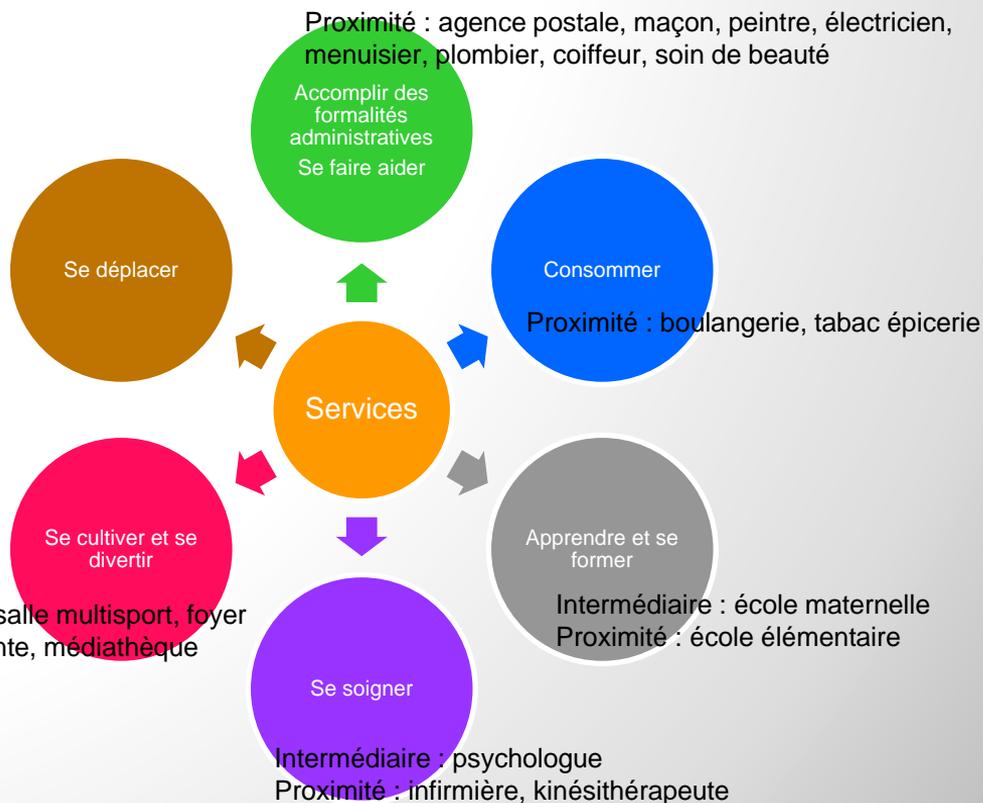


■ Archéologie

- zones de présomption de prescriptions archéologiques
- Nombreux sites archéologiques connus



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : ÉQUIPEMENT ET SERVICE



■ Un territoire desservi en équipement et service

- 22,35 équipements de proximité pour 1000 habitants (34,88 dans le Gard), soit 34 services
- 3,29 équipements intermédiaires pour 1000 habitants (7,69 dans le Gard) soit 5 services

Ambition :
aménagement,
équipements
et urbanisme

■ Permettre une rationalisation des équipements

- Maintenir le niveau de service
- Développer les équipements de niveau communal (mairie, école primaire, terrain de tennis, salle multisport, piste roller skate, salle des fêtes, médiathèque) si besoin





ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : DESSERTE

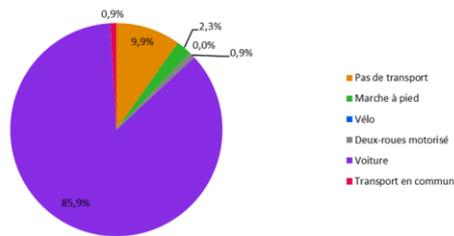


- **Territoire bien desservi par les axes routiers**
 - RD701 : Montfaucon Roquemaure
 - RD101 : Roquemaure Saint-Geniès-de-Comolas
 - Ligne autocar : pour scolaire, transport solidaire à la demande
 - Piste cyclable, colline de Montlezon centre bourg

- **Desserte numérique**
 - 2 nœuds de raccordement téléphonique, 3700 lignes
 - Desserte internet : ADSL présent, fibre en cours
 - Réseau mobile : pas d'antenne, bonne desserte 4G



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : MOBILITÉ



■ Stationnement public

- 183 places publiques et 140 places urbaines
- 8 places PMR
- 2 places véhicule électrique

- Pas de stationnement payant

■ Déplacement pendulaire

- Utilisation majoritairement de la voiture (86%)
- Pas de transport (10%)
- Puis la marche (2%)
- Pas de vélo, peu de transport en commun

Ambition : transports et déplacements



- **Faciliter les transports et moderniser les déplacements**
 - Faciliter les déplacements sur le territoire et les échanges avec les territoires voisins et les bassins d'emplois.
 - Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture notamment :
 - offre de transports en commun,
 - piste cyclable existante,
 - voies douces inter quartiers,
 - modes de déplacement actif avec les équipements structurants.
- **Maintenir et améliorer l'offre de stationnement public dans le tissu urbain.**

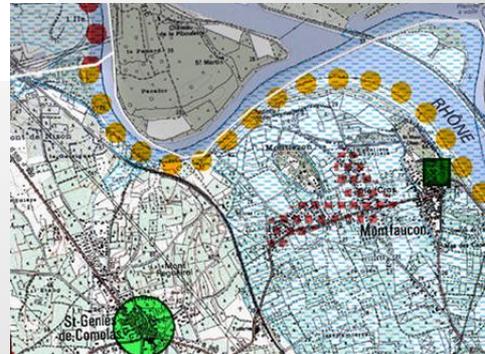
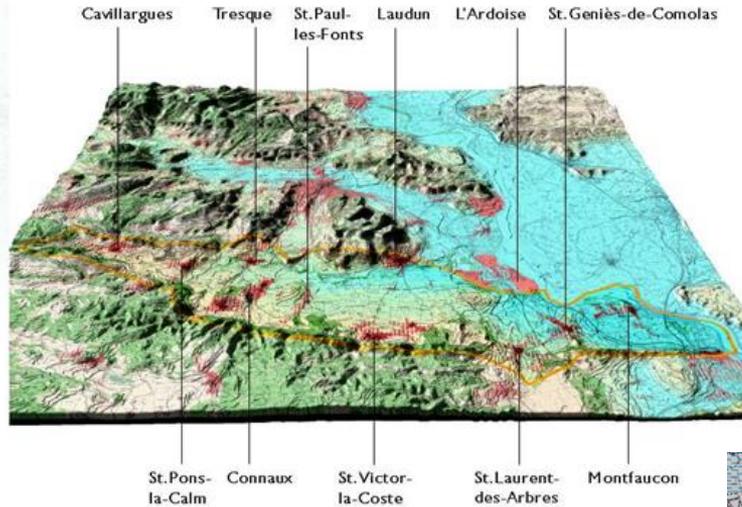
Ambition : communications numériques



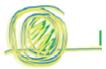
- **Développer les communications numériques**
 - Maintenir la desserte en très haut débit du territoire.
 - Encadrer le développement des équipements nécessaires à la couverture en téléphonie mobile.



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : PAYSAGE



- **Paysages de vallée**
 - Grand paysage du Gard rhodanien
 - Paysage de la vallée de la Tave : Montfaucon est la commune la plus en aval :
 - vallée agricole
 - village accroché à un ressaut avec pallier entre terrasses successives
 - patrimoine architectural marque le paysage : le château



ELÉMENTS DE DIAGNOSTIC : PAYSAGE



Vue sur la plaine



Vue sur la colline



Vue sur Montlezon



Vue sur la plaine maraichère



Bord du Rhône



Terre agricole viticole



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : PAYSAGE



RD101 entrée Ouest



RD101 entrée Est



RD701 entrée Sud

- **Paysages diversifiés**
 - Entrées de ville diverses : habitat d'un seul côté de la voie, espaces non bâtis, espace mixte

Ambition :
paysage, espaces
naturels,
agricoles et
forestiers



▪ Maintenir la qualité paysagère du territoire

– Assurer un paysage naturel de qualité

- Prendre en compte les éléments du paysage naturel en :
 - └ protégeant les terres agricoles,
 - └ maintenant la perception visuelle du réseau hydrographique
 - └ préservant les points hauts de toute nouvelle construction,
 - └ préservant les forêts en bordure des zones bâties.

Ambition :
paysage, espaces
naturels,
agricoles et
forestiers

▪ **Maintenir la qualité paysagère du territoire**

– **Préserver la qualité du paysage urbain**

- prenant en compte les forces du paysage (vallée du Rhône, colline saint Maur),
- définissant le cadre à la réalisation de projets urbains de qualité.



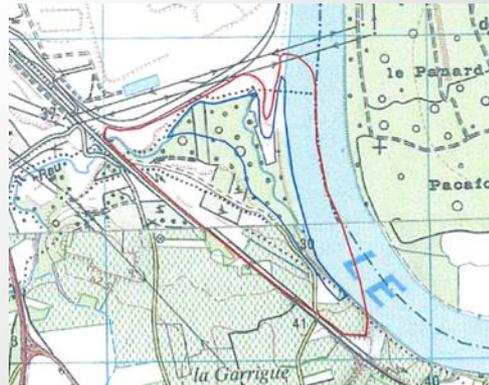
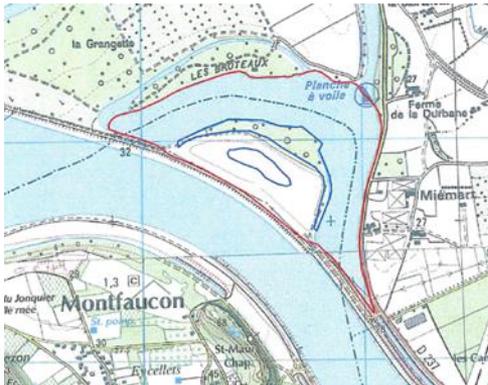


ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : MILIEU NATUREL



■ Des milieux naturels très présents

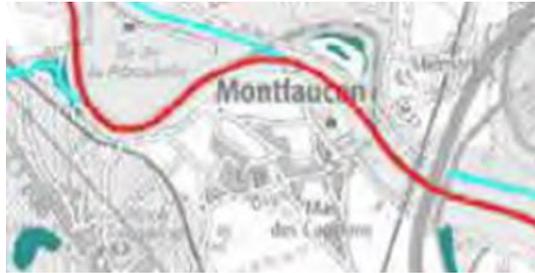
- Natura 2000 : le Rhône aval
- ZNIEFF de type 2 : le Rhône et ses canaux



- Zone humide : l'île en rive droite du Rhône, confluence du Nizon et du Rhône
- Espace naturel sensible : le grand Rhône, parc du château de Montfaucon



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : TRAME VERTE ET BLEUE

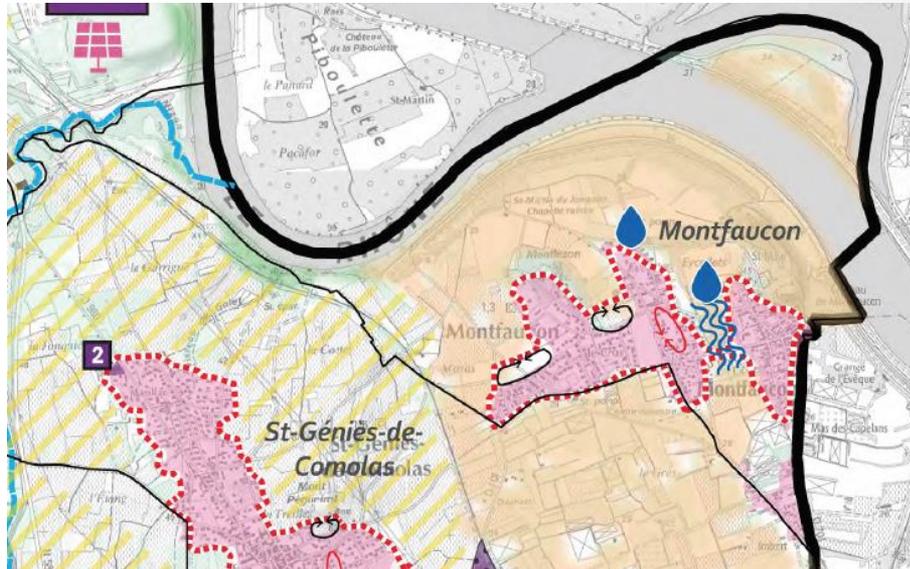


■ SRADDET

- (Schéma Régional d'Aménagement, de développement Durable, et d'Égalité des territoires)
- Trame bleue : cours d'eau important pour la biodiversité
- Trame verte liée aux milieux forestiers : réservoir et corridor
- Trame verte liée aux milieux ouverts et semi-ouverts : réservoir et corridor



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : TRAME VERTE ET BLEUE



Continuums forestiers ou ouverts

■ SCOT

- (Schéma Régional d'Aménagement, de développement Durable, et d'Égalité des territoires)
- Réservoir de biodiversité : bois, mosaïque
- Trame bleue : cours d'eau
- Continuum forestier ou ouvert

Préserver la trame verte et bleue

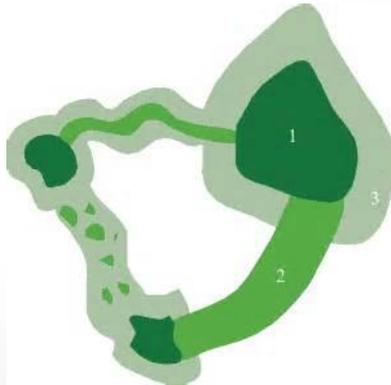
- Réservoirs de biodiversité boisés
- Réservoirs de biodiversité agricoles
- Réservoirs de biodiversité «mosaïques»
- Réservoirs de biodiversité en devenir
- Réservoirs de biodiversité «zones humides»
- Cours d'eau faisant office de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques

Ambition :
paysage, espaces
naturels,
agricoles et
forestiers



- **Protéger les espaces majeurs naturels, agricoles et forestiers**
 - site Natura 2000 (Rhône aval) .
 - zones humides (confluence du Nizon et du Rhône, ile en rive droite du Rhône),
 - espaces naturels sensible (grand Rhône, parc du château de Montfaucon).
 - biodiversité sensible (lézard ocellé, loutre d'Europe).
 - espaces agricoles pour les productions agricoles, le pastoralisme, les IGP (viticole, miel, thym, volaille du Languedoc).

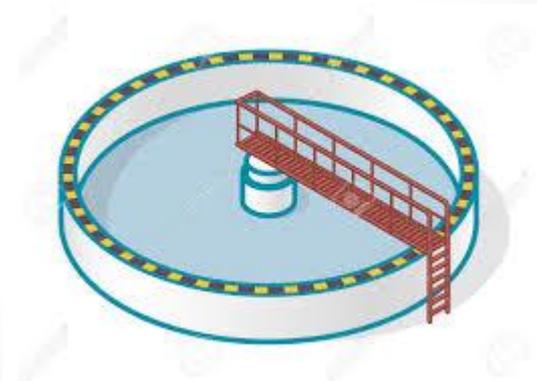
Ambition : continuité écologique



- **Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques**
 - corridors écologiques (aquatiques et terrestres) notamment :
 - La trame bleue liée au Rhône,
 - La trame verte en lien avec les réservoirs de biodiversité,
- **Favoriser les déplacements de la faune entre les réservoirs**
- **Maintenir la biodiversité ordinaire.**



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : RESSOURCES

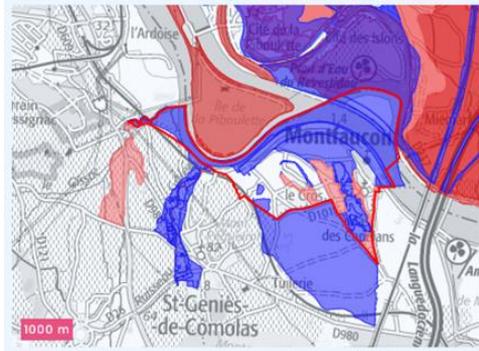


■ Gestion des ressources

- Alimentation en eau potable par la nappe phréatique des alluvions récentes du Rhône
 - captage Puits Marin, DUP depuis le 09/06/2005,
 - captage Puits Perrier, DUP depuis le 09/06/2005.
- Assainissement : station d'épuration de Roquemaure d'une capacité maximale de 7 500 équivalents habitants. Quelques constructions sont en assainissement autonome



ELÉMENTS DE DIAGNOSTIC : RISQUES, NUISANCES



PPR inondation



Retrait et gonflement des argiles : moyen

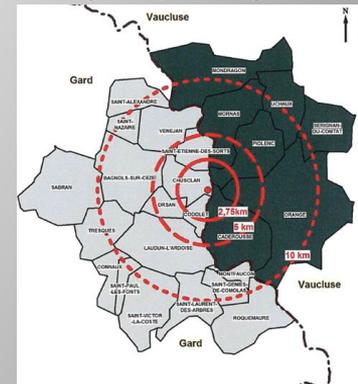


Transport matière dangereuse : gaz

- **Risque sismique**
 - Aléa modéré
- **Risque radon**
 - Potentiel faible
- **Voie bruyante**
 - Voie ferrée 800 000



Ondes électromagnétiques : ligne à haute tension



Installation et centrale nucléaire : à moins de 10 km

Ambition : aménagement, équipements et urbanisme

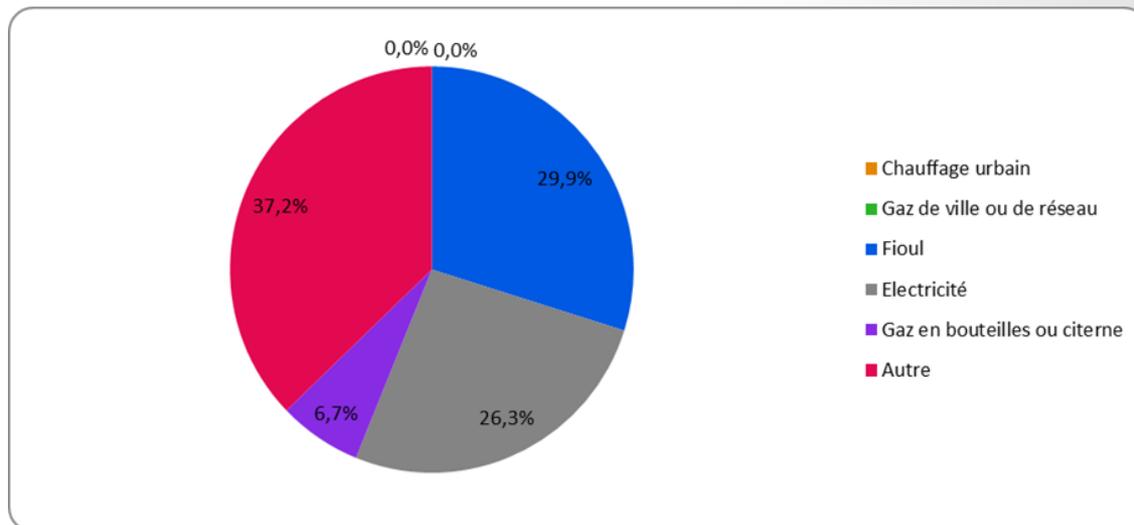


- **Assurer la préservation des biens et des personnes**
 - Prendre en compte :
 - les champs d'inondation liée aux ruissellements
 - les périmètres de captage d'eau potable (puits Marin, puits Perrier)
 - Le risque incendie et feu de forêt
 - Les lignes électriques 400 000 et 63 000 volts
 - la conduite de gaz
 - Les sites potentiellement pollués et l'ICPE (chenil de Fantasia),
 - la nuisance acoustique liée à la voie ferrée,
 - l'écoulement des eaux pluviales et les volumes de stockage, en limitant l'imperméabilisation des sols et en assurant la récupération des eaux pluviales,
 - les ressources naturelles du territoire : la qualité agraire des sols.



■ Consommation énergétique

- Autres 32%
- Fioul 30%
- Electricité 26%



Ambition : réseaux d'énergie

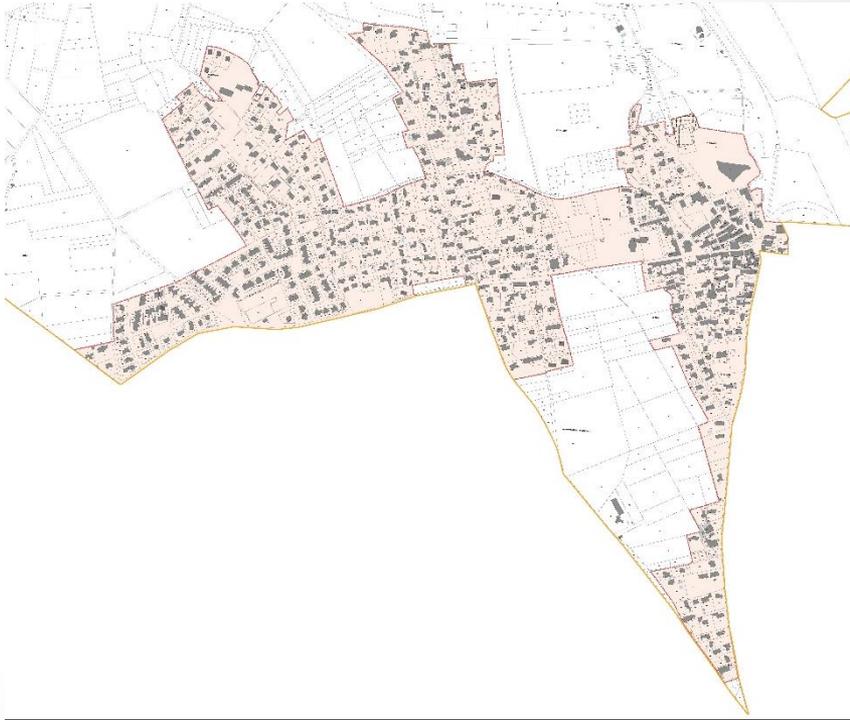


▪ **Maintenir les réseaux d'énergie**

- Organiser l'implantation sur le territoire de dispositifs de production d'énergie
- Réduire les consommations énergétiques fossiles
- Favoriser l'énergie solaire.
- Interdire la production d'énergie éolienne de type champ éolien.



ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : CONSOMMATION D'ESPACE



- **Enveloppe urbaine**
 - 70,6 ha, soit 16,5 % du territoire
 - Le développement urbain s'accélère depuis 1970
- **Consommation d'espace**
 - de 2009 à 2019 :
 - Habitat : 5,30 ha
 - Activité : 0,32 ha
 - Production 58 logements entre 2011 et 2020, 6 log/an

Ambition :
modération de la
consommation des
espaces naturels
et agricoles



- **Développement urbain : croissance démographique de l'ordre de 1,2% par an.**
- **Modérer la consommation foncière pour le logement en :**
 - produisant des logements de type résidence principale à hauteur de 116 unités à l'horizon 2035,
 - renouvelant l'enveloppe urbaine à hauteur de 62% soit 72 logements,
 - proposant des secteurs stratégiques de forme urbaine compact à hauteur de 38% soit 44 logements,
- **Modérer la consommation foncière pour les activités économiques y compris touristiques, dans l'enveloppe urbaine,**
- **Modérer la consommation foncière pour les équipements en optimisant le foncier existant.**

