

Commune de Montaren et St Médiers (30)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
29 juillet 2015	27 septembre 2023	3 janvier 2024	15 mai 2024

APPROBATION

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables



I. PRÉAMBULE

Le parti d'aménagement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) expriment et motivent les orientations souhaitées par la municipalité en ce qui concerne l'urbanisation et l'aménagement futur de son territoire. Ce document représente un engagement pour le devenir du territoire communal. Il permet à la commune d'exprimer les grands axes de sa politique pour les années à venir.

L'objectif est d'introduire une plus grande réflexion sur l'avenir de la commune à moyen et long terme. Aussi, conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, le PADD veille à respecter les principes suivants des articles L.101-1 et L.101-2 :

□ ARTICLE L.101-1

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»

□ ARTICLE L.101-2

«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales..»

□ ARTICLE L.101-2-1

«L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites;

b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.»

□ LE CONTENU DU PADD EST DÉFINI PAR L'ARTICLE L.151-5 :

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement,

d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.»

Certaines orientations du PADD sont ensuite cartographiées pour les territorialiser.

I. LES ORIENTATIONS DU PADD

I.1. INTRODUCTION

[A Montaren et St Médiars, dans l'attente de la déclinaison de la loi Climat et Résilience à l'échelle du SCoT (et notamment la territorialisation de la réduction de la consommation d'espace après 2031), le projet de PLU vise un objectif à 2031, soit une période inférieure à 10 ans.

Le projet communal s'articule autour de stratégies fortes pour l'avenir du territoire :

- > Ré-orienter complètement la stratégie de développement communal vers une meilleure prise en compte de l'environnement et des objectifs de développement durables : préservation des espaces agricole et naturels; protection du patrimoine bâti, paysager et naturel; limitation des déplacements motorisés et développement des modes doux ; limitation de l'étalement et réflexion sur les enveloppes urbaines, optimisation du foncier communal ; adaptation au changement climatique...
- > Affirmer la commune dans son rôle de pôle de l'armature territoriale du SCoT, que ce soit en terme d'équipements, de développement économique ou d'habitat
- Développer les équipements de portée intercommunale, autour de deux projets phares : salle multi-activités / foyer et maison de santé; en compléments des équipements communaux déjà existants. Regroupement des projets d'équipements dans le secteur du «stade» dans un projet global, avec mutualisation des stationnements (jour/nuit; semaine/WE), en renouvellement urbain et optimisation du foncier communal. Mise en lien avec les deux pôles urbains (village et Les Sablas), et au Sud vers la ZAC et le pôle commercial (supermarché / pharmacie).
- Conforter le développement économique à plusieurs échelles : commerces et activités de proximité dans le village, artisanat et commerces plus importants dans la ZAC en cours (portée par la Communauté de Communes du Pays d'Uzès).
- Retrouver une dynamique démographique assurant les besoins vitaux de la commune : maintien de la population pour assurer l'équilibre démographique et le pérennisation des services publics et notamment les écoles. L'urbanisation a été gelée depuis de nombreuses années (STEP) qui explique la stagnation et la légère baisse de population. Parallèlement un processus de forte rétention foncière est à l'œuvre sur la commune, faisant augmenter les prix du foncier. Aussi, la commune a des retards importants à rattraper en terme de production de logements :

- en terme de quantité : à peine 17 logements entre 2010 et 2019, soit même pas 2 permis/ an
- en terme de qualité et de diversité : production exclusive de maisons individuelles (forme urbaine sur-représentée sur la commune et inaccessible financièrement à de nombreux ménages), générant un besoin fort de ré-orientation vers plus de diversité de formes et des logements abordables. Dans cet objectif la commune s'est engagée dans la réalisation d'un quartier «inter-générationnel» de 27 logements (qui a fait l'objet d'une modification du PLU), au cœur de l'enveloppe urbaine, à côté des écoles. Le secteur d'extension urbaine de Lo Coudou devra aussi répondre à ses besoins impératifs de diversité urbaine.

1.2. AXE 1 // PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COMPLÉMENTAIRE À L'EXISTANT POUR ACCUEILLIR ET ATTIRER DE NOUVEAUX PROFILS D'HABITANTS.

1.2.1. DIVERSIFIER ET ÉQUILIBRER L'OFFRE D'HABITAT

Sur le temps long, la commune a connu une augmentation de sa croissance démographique (518 habitants en 1968, 1094 habitants en 1990, 1 496 habitants en 2013), mais connaît un tassement ces dernières années au regard de plusieurs critères qui ont fortement limité la production de nouveaux logements (blocage des permis pendant plusieurs années en raison de la station d'épuration saturée, blocage et prix excessif du foncier, peu de disponibilité foncière dans l'enveloppe urbaine, pas d'extension urbaine possible). La population légale au 1^{er} janvier 2023 est de 1 389 habitants.

Mais cette baisse récente de population reste ponctuelle et est liée à un contexte en cours d'évolution notamment par la mise à niveau effective de la STEP et un projet communal de logements abordables.

La commune de Montaren-et-Saint-Médiers, de par son rôle de centralité (identifié dans l'armature territoriale du SCoT), ses activités et ses équipements, ainsi que sa situation bien desservie, présente des atouts importants en terme de qualité de vie. Elle est vouée à une croissance démographique dans les prochaines années. Ce dynamisme doit être encadré pour favoriser une croissance mesurée et échelonnée dans le temps, pour une bonne intégration des nouveaux habitants.

De plus, le dernier recensement INSEE complet (2019) recense 123 maisons secondaires, ce qui représente une population occasionnelle d'environ 275 personnes, à laquelle se rajoute les capacités d'hébergement en gîtes ou autre offre touristique soit 173 personnes.

Au regard de la courte échéance fixée au PLU (2031) la potentiel disponible dans l'enveloppe urbaine permet quasiment de répondre aux besoins en logements pour l'objectif de population. L'étude de densification (jointe à la fin du présent document) identifie en effet 21 logements possibles dans l'enveloppe urbaine et 20 logements dans le cadre de permis déjà accordés.

Mis à part le projet de quartier inter-générationnel, la commune n'a pas la maîtrise foncière de ces projets de logements, aussi l'action sur l'espace public sera privilégiée, ainsi que l'encadrement des évolutions urbaines par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

□ ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- > Tendre vers une croissance de 0,85% par an, pour retrouver une dynamique démographique, soit environ 1585 habitants en 2031, nécessitant une production de près de 100 logements.
- > Proposer des logements abordables pour tous, adapter aux besoins des foyers (plus petits) et augmenter la part du locatif.
- > Proposer de nouvelles typologies d'habitat autres que la maison individuelle (logements intermédiaires; collectifs...) et favoriser les résidences principales.
- > Soutenir la dynamique de rajeunissement de la population par une mixité de formes et de typologies de logements pouvant répondre à tous, notamment aux familles mais aussi au desserrement des ménages.

1.2.2. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS À TOUTES LES GÉNÉRATIONS, JEUNES ET ANCIENS. FAVORISER LE RÉÉQUILIBRAGE DES GÉNÉRATIONS PAR DES OPÉRATIONS INTERGÉNÉRATIONNELLES.

Il s'agit à la fois de donner une cohérence et de maintenir l'identité du village mais aussi de limiter la consommation d'espace. Promouvoir la mixité sociale et générationnelle est le garant d'un projet global cohérent mais aussi d'un équilibre démographique à long terme.

Un des premiers enjeux de la commune est de mobiliser le potentiel disponible, mais la commune possède peu de logements vacants et aucune friche urbaine. Est ensuite mobilisé le foncier libre existant dans le centre ancien et à proximité immédiate. Le potentiel dans l'enveloppe urbaine n'étant pas suffisant (voir étude de densification), une réflexion sur le développement de l'enveloppe urbaine a permis d'identifier des secteurs complémentaires. Il s'agit d'une redéfinition de l'enveloppe urbaine, permettant de permettre la constructibilité dans des «creux», posant ainsi des limites plus claires à l'enveloppe urbaine (chemin au Sud par exemple).

La commune mène aussi une action foncière afin de pouvoir porter des projets diversifiant les modes d'habiter.

Le projet intergénérationnel (en cours) porté par la commune dans le secteur des écoles permet d'initier

cette nouvelle dynamique démographique.

La zone d'extension de Lo Coudou devra pouvoir proposer une offre de logements en résidence principale adaptés aux jeunes ménages, aux primo-accédants, par de nouvelles formes d'habitat mixtes, denses et à prix modérés.

□ ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- > Favoriser le parc résidentiel et le locatif afin d'accueillir de nouveaux profils de population (couples, familles) face à la tendance au vieillissement de la population.
- > Prioriser l'intensification urbaine dans le respect des formes urbaines du village et sa mise en valeur.
- > Prioriser le renouvellement urbain par la mobilisation des logements vacants et la densification des secteurs déjà urbanisés : dents creuses et densifiables, dans le respect du cadre paysager du village.
- > Prioriser, pour les extensions urbaines, les secteurs en bordure de l'enveloppe urbaine principale du village
- > Encadrer les évolutions urbaines et les secteurs à urbaniser par des OAP.
- > Se fixer un objectif chiffré de réduction de consommation des espaces agricoles et naturels. La trajectoire du projet communal est une réduction d'environ 45% pour la période 2021-2031, au regard de la consommation des espaces naturels et agricoles de 2011-2021. La consommation 2011-2021 a été de 4,62 ha. La consommation communale maximale pour la période 2021-2031 est donc fixée de 2,53ha (équipements, habitat, activités).
- > Se fixer un objectif de densité nette moyenne de 25 log/ha pour les nouvelles opérations et les opérations les plus importantes dans la zone urbaine, et ce conformément aux attendus du SCoT.

1.2.3. ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX À L'ÉVOLUTION DES BESOINS DE LA POPULATION ET À SON AUGMENTATION

La commune possède de nombreux équipements publics. Les principaux besoins relevés sont liés à l'amélioration de l'existant et de l'offre en petites salles associatives. Les locaux existants sont à valoriser et à restructurer pour permettre le maintien d'une offre de salles associatives de petites tailles répondant aux besoins quotidiens des habitants. Pour des activités ou des événements de plus grande ampleur, le foyer actuel est devenu insuffisant en terme de capacité. Le besoin

identifié est celui d'une salle multi-activités pouvant accueillir entre 200 et 300 personnes. Dans un objectif d'optimiser et d'économiser le foncier, et au regard de la faible utilisation du terrain de sports, l'emprise du terrain de sports est mobilisée pour recevoir les nouveaux équipements.

Ce site est en lien avec les deux pôles de la commune (le centre ancien et le secteur des Sablas). Le projet d'équipement de santé de proximité (type maison médicale), pour regrouper et développer l'offre médicale sur la commune, viendra conforter l'usage de ce site et permettra une mutualisation des stationnements (maison de santé en journée / semaine; salle en soirée et WE).

□ ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- > Développer le projet de salle multi-activités, par optimisation du foncier déjà consommé, sur le terrain de sports sous-utilisé
- > Prévoir la mise en accessibilité des équipements publics.
- > Permettre le développement de l'offre médicale de proximité
- > Développer les déplacements doux entre équipements, activités, commerces et services. Anticiper les liaisons douces entre le centre ancien et les futurs projets, foyer communal, ZAC des Sablas.

1.2.4. INNOVER EN TERME D'OFFRE COMMERCIALE NOUVELLE ET RENFORCER LES COMMERCES DE PROXIMITÉ

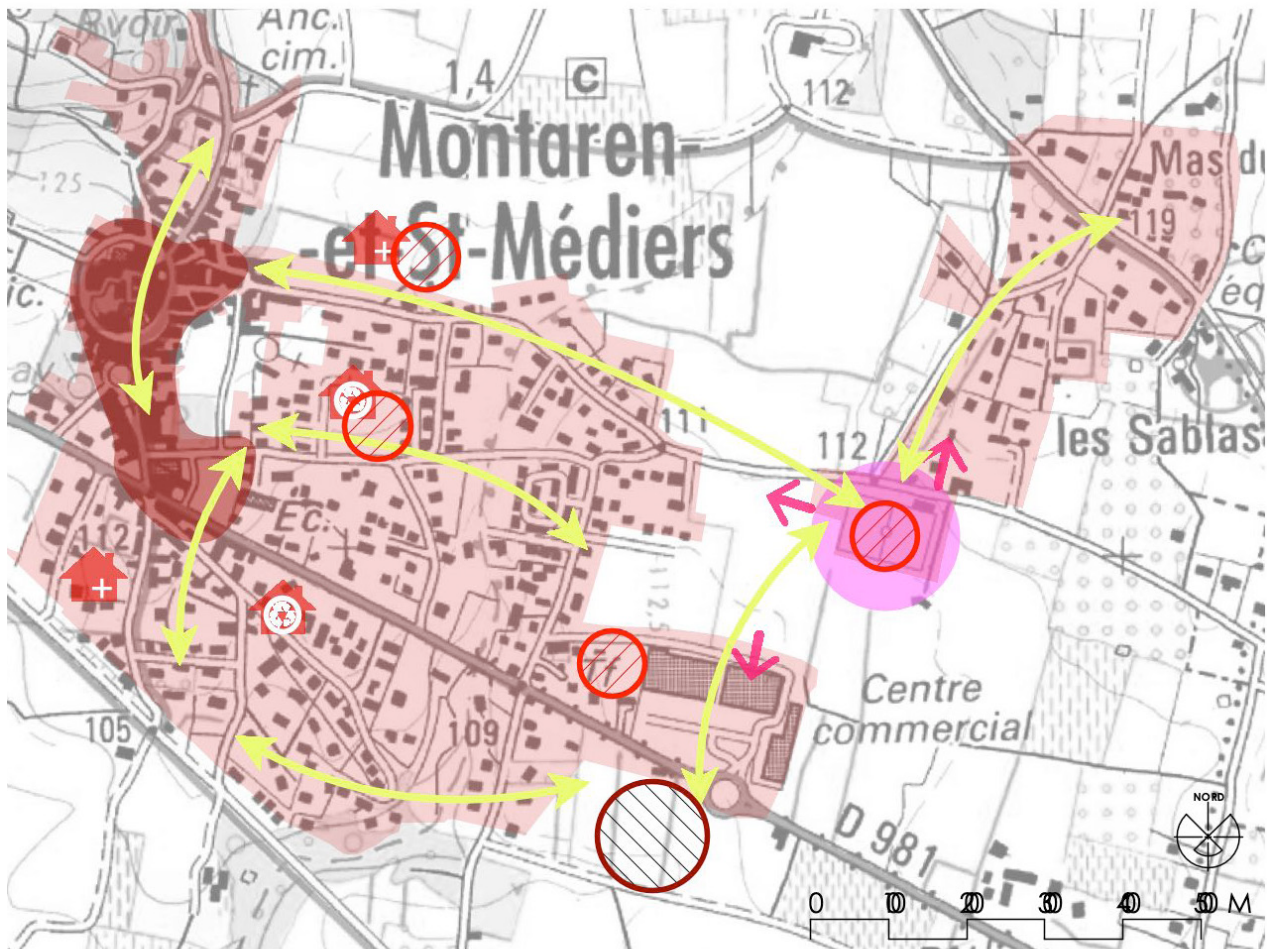
Dans le SCoT, la commune de Montaren et Saint-Médières est définie comme pôle d'équilibre portant ainsi des enjeux intercommunaux. La commune est visée pour renforcer les emplois et apporter de nouvelles réponses économiques, commerciales ou de service afin de conserver sur le long terme une attractivité économique, touristique et sociale du bassin de vie d'Uzès.

La commune doit donc s'inscrire dans un territoire plus large en cohérence avec les documents d'orientation du SCoT mais aussi préserver sa dynamique commerciale plus locale à l'échelle du centre ancien et des commerces de proximité. Il s'agira aussi de prendre en compte les revenus moyens de la population dans les projections urbaines de la commune en termes d'habitats, d'équipements et de commerces. L'autre objectif est de privilégier des implantations favorisant des comportements de « proximité » chez les touristes.

□ **ORIENTATIONS GÉNÉRALES**

- > Permettre l'accueil d'activités commerciales, mais aussi artisanales, dans la ZAC, en complémentarité avec la zone d'activités déjà existante.
- > Soutenir les commerces du centre ancien en valorisant leur accès (cheminement, stationnement, visibilité).
- > Accompagner le développement des communications numériques.
- > Conforter le secteur d'activités de la cave coopérative.

axe 1 // Proposer un développement urbain complémentaire à l'existant pour accueillir et attirer de nouveaux profils d'habitants.



-  Prioriser l'intensification urbaine dans le respect des formes urbaines du village et sa mise en valeur.
-  Prioriser, pour les extensions urbaines, les secteurs en lien avec l'enveloppe urbaine principale du village
-  Encadrer les évolutions urbaines et les secteurs à urbaniser par des OAP
-  Adapter les équipements communaux et l'offre médicale à l'évolution des besoins de la population et à son augmentation.
-  Soutenir les commerces du centre ancien en valorisant leur accès (cheminement, stationnement, visibilité)
-  Développer les déplacements doux entre équipements, activités, commerces et services.
Anticiper les liaisons douces entre le centre ancien et les futurs projets, foyer communal, ZA des Sablas.
-  ZA des Sablas : permettre l'accueil d'activités commerciales et artisanales

I.3. AXE 2 // AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE ET RENFORCER L'IDENTITÉ VILLAGEOISE

I.3.1. CONFORTER ET FAVORISER LA VIE DU VILLAGE PAR DES AMÉNAGEMENTS QUALITATIFS

La mise en valeur des centres anciens (village et hameau de St Médiérs) passe par une attention aux espaces publics et à leur traitement global. Le centre de Montaren et St Médiérs est composé d'un dédale de rues et ruelles de grande qualité mais en manque de réflexion d'ensemble.

Les silhouettes du château et du centre sont visibles depuis les entrées de ville, la silhouette de St Médiérs est visible depuis la plaine adossée au plateau de Lussan. Elles présentent des profils historiques à conserver, carte postale de Montaren et St Médiérs.

□ ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- > Valoriser et aménager les espaces publics des centres anciens, les ruelles piétonnes (village et St Médiérs).
- > Encadrer qualitativement les entrées de village et la traversée d'agglomération.
- > Protéger l'entrée Ouest du village et requalifier l'entrée l'Est.

I.3.2. DIVERSIFIER L'OFFRE D'ESPACES PUBLICS AUX VILLAGEOIS

La commune possède de nombreux espaces publics de petite taille, un enjeu particulier réside dans le boulevard / parking des écoles en entrée de village. Les problématiques de stationnement sont fortes dans le centre et à proximité des équipements publics. Des cheminements piétons existent mais ne forment pas de parcours continus entre le centre et les équipements. La commune a initié une réflexion sur ces sujets ainsi que sur la traversée d'agglomération.

□ ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- > Adapter l'offre de stationnement aux problématiques du centre ancien, commerces/ équipements et limiter l'usage de la voiture.

- > Créer les conditions pour limiter l'usage de la voiture et relier les deux pôles par des cheminements doux mais aussi des voiries sécurisées (déclinaison d'une OAP thématique).
- > Prévoir des lieux de rencontre, places ou espaces verts communs dans les futures opérations d'urbanisation ainsi que des liaisons piétonnes et cycles.

I.3.3. CONFORTER LE CARACTÈRE PATRIMONIAL DE MONTAREN ET DE ST MÉDIÉRS

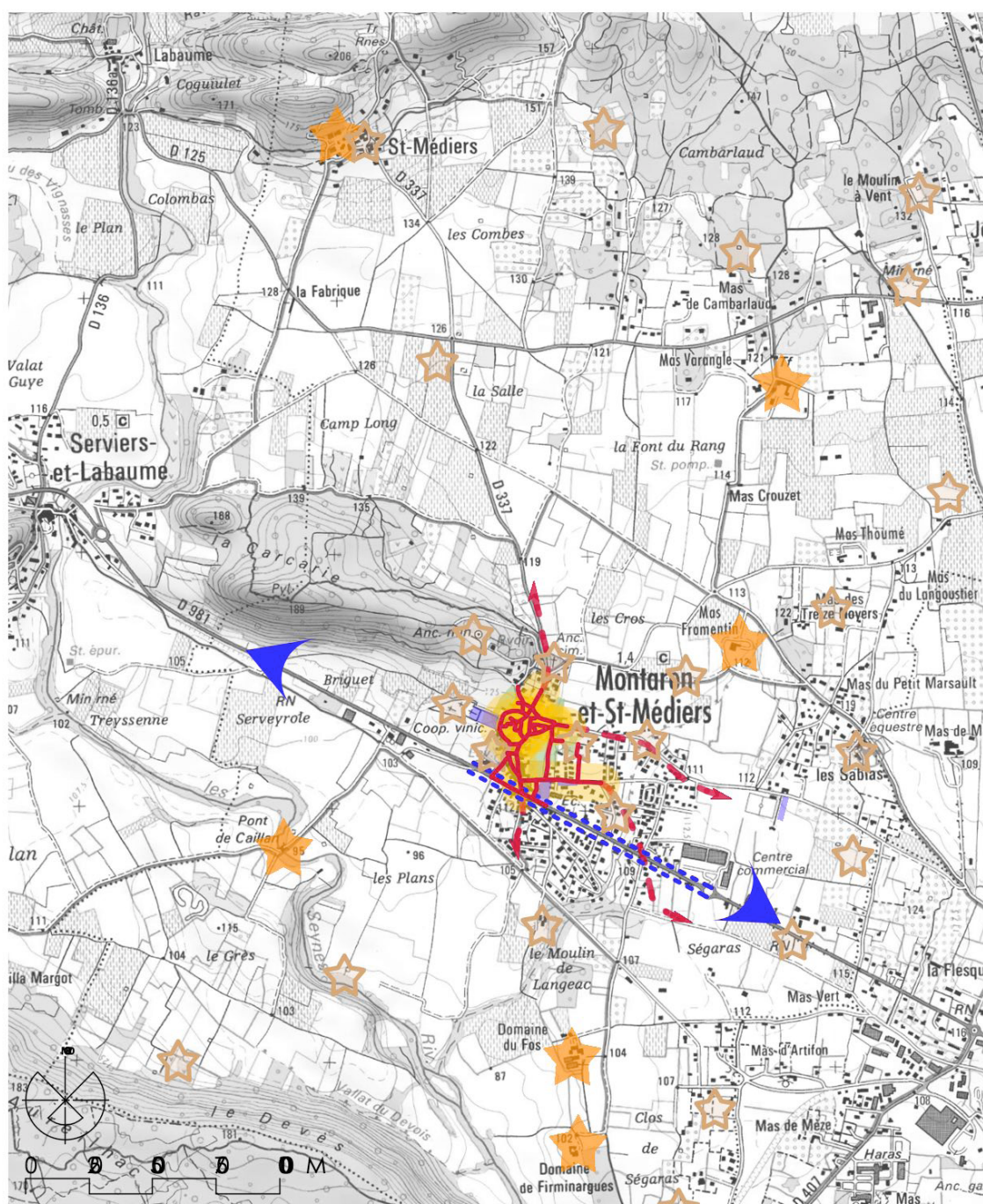
Le château de Montaren est recensé au titre des Monuments Historiques : il a fait l'objet d'une inscription à l'inventaire supplémentaire ainsi que sa terrasse.

De nombreux autres éléments de patrimoine ont été identifiés et repérés sur l'ensemble du territoire. Il s'agit d'éléments bâtis mais aussi de jardins anciens privés notamment les Jardins du Temple, donnant un caractère particulier à Montaren. Dans la plaine agricole, de grands Mas ponctuent le paysage et présentent un intérêt patrimonial fort.

La commune dispose d'un riche patrimoine, qu'il soit bâti ou paysager, qui mérite d'être protégé et mis en valeur.

□ ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- > Conserver et mettre en valeur le petit patrimoine (maisons du village, croix, etc.).
- > Prendre en compte les sites archéologiques.
- > Mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux (la mairie, l'octroi, l'ancien temple...) et les espaces publics attenants mais aussi les espaces de jardins autour du centre jardins : potagers du Temple et parcs privés.
- > Valoriser les cheminements piétons dans le village entre l'école, les jardins du Temple et le centre et les extensions futures.
- > Mettre en valeur la notion de village patrimonial - circuits historiques - signalétique - promenade à travers les âges.
- > Prendre en compte les mas patrimoniaux.



Conserver et mettre en valeur le petit patrimoine (maison de village, croix...).



Mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux et les espaces publics attenants mais aussi les espaces de jardins autour centre, jardins potagers du Temple et parcs privés.



Valoriser et aménager les espaces publics du centre ancien, les ruelles piétonnes.

Valoriser les cheminements piétons dans le village entre l'école, les jardins du Temple, le centre et les extensions futures.



Encadrer qualitativement les entrées de village et la traversée d'agglomération.

Encadrer l'offre de stationnement aux problématiques du centre ancien, commerces/équipements et limiter l'usage de la voiture.

1.3.4. VALORISER L'ATTRAIT TOURISTIQUE ET ÉLARGIR LES OFFRES EN TERMES D'ACTIVITÉS ET D'HÉBERGEMENTS.

L'aspect touristique du secteur de l'Uzège est très développé et orienté vers un tourisme de haute qualité, néanmoins, à l'échelle de la commune de Montaren et St Médiars, l'attrait touristique est peu valorisé aujourd'hui, mais la commune souhaite le développer, dans un objectif un village familial où il fait bon vivre.

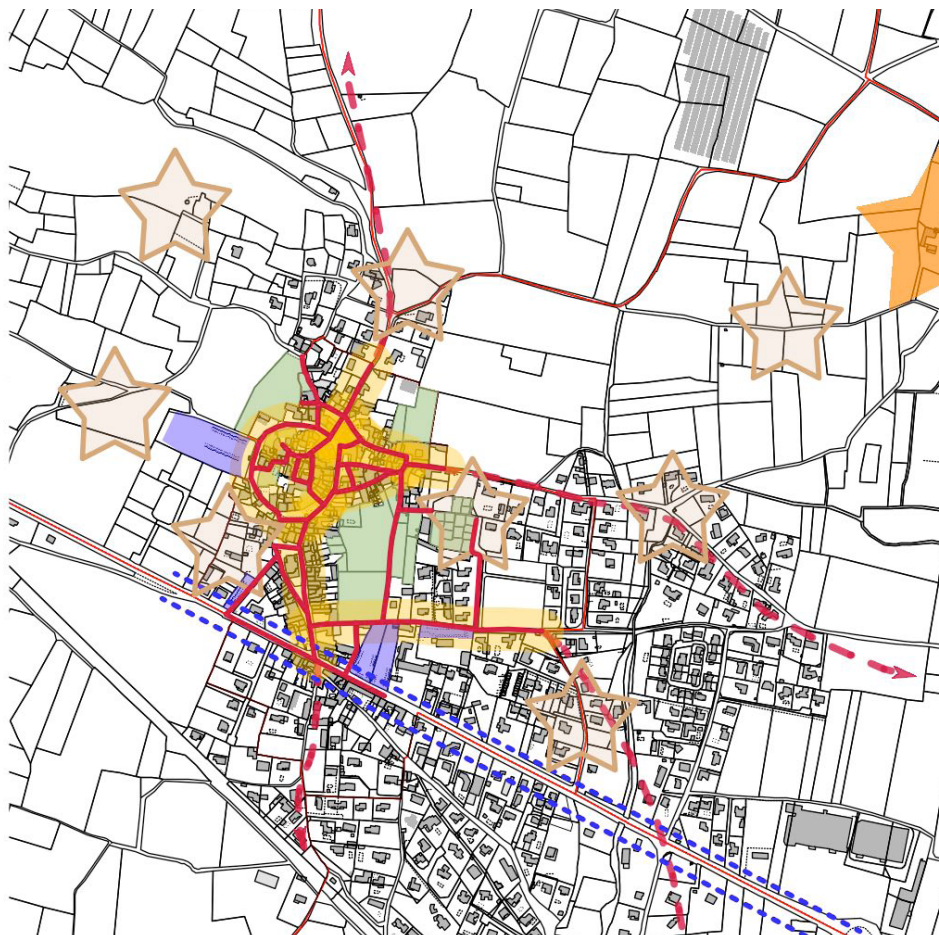
La commune souhaite accompagner le développement d'un tourisme durable (oeno-tourisme, agro-tourisme) et diversifié, mais aussi développement d'éco-activités durables, solidaires et touristiques, respectueuses de l'identité territoriale autour de «l'Art de vivre».

Les problématiques de diversification des activités corréées avec l'enjeu de limiter les déplacements domicile/travail restent prégnantes.

Ces deux aspects de l'attractivité de la commune sont complémentaires.

□ ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- > Proposer une salle de grand capacité permettant de développer l'offre culturelle et d'élargir le rayonnement culturel de la commune.
- > Établir des liaisons de déplacements doux (piétons, cyclables) entre équipements, activités, commerces et services.
- > Mettre en avant les atouts patrimoniaux de la commune: le hameau de St Médiars, les mas agricoles ; mais aussi le petit patrimoine, la Fabrique, l'octroi, les mazets.
- > Soutenir l'emploi et les activités en permettant le développement de différentes activités (artisanales et productives dans la ZAC; commerciales de large rayonnement dans la ZAC et la zone d'activités existantes; commerciales et de services de proximité dans le village; touristiques dans le village; agricoles sur l'ensemble de la commune).
- > Conforter les activités agricoles restantes sur la commune, en limitant la consommation d'espaces agricoles et en préservant les terres agricoles.
- > Poursuivre le développement de la couverture numérique pour l'implantation des entreprises.



Axe 2 // Améliorer la qualité de vie et renforcer l'identité villageoise

I.4. AXE 3 // PROTÉGER LA VOCATION PATRIMONIALE NATURELLE, AGRICOLE ET PAYSAGÈRE DE GRANDE QUALITÉ

I.4.1. CONFORTER ET VALORISER LA VALEUR PAYSAGÈRE

La prise en compte du paysage s'attache d'abord à respecter les paysages existants, et notamment les reliefs cadrant la commune, le Devès, la Carcarie, le Bois de St Médiars et de Larnac.

La mise en valeur paysagère passe aussi par la réflexion sur les implantations urbaines, avec le maintien du rapport du village avec l'espace agricole et le traitement des franges urbaines, la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- > Marquer une coupure paysagère forte entre Uzès et Montaren, en application du SCoT et pour préserver un cadre paysager villageois.
- > Préserver les silhouettes de Montaren et de St Médiars ainsi que les vues sur le paysage depuis les deux centres anciens (village et St Médiars).
- > Préserver et mettre en valeur Saint-Médiars dans son écrin paysager.
- > Valoriser les ensembles bâtis anciens ; encadrer et favoriser la qualité dans la restauration du patrimoine, en lien avec les silhouettes patrimoniales.
- > Maintenir la diversité paysagère et limiter l'augmentation du mitage (tout en permettant l'adaptation des constructions existantes) et la fermeture des espaces naturels.
- > Préserver les paysages : leur diversité agricole et naturelle.
- > Conforter, clarifier et traiter les limites urbaines.
- > Préserver l'entrée Ouest du village et requalifier l'entrée Est.
- > Mettre en valeur le végétal urbain, les jardins du centre de village, autour du château et les jardins potagers du

Temple.

- > Mettre en valeur les berges de Rieu, en lien avec les protections liées au risque d'inondation et les berges des Seynes.

I.4.2. CONFORTER ET VALORISER LA VOCATION NATURELLE

La biodiversité de Montaren et St Médiars bénéficie de mesures de protection réglementaire au travers des ENS (Espaces Naturels Sensibles) pour le Plateau de Lussan et Massifs boisés, mais aussi pour la Vallée de l'Alzon et de la Seynes. Le Nord du territoire communal est compris dans le périmètre de la ZNIEFF de type II «Plateau de Lussan et Massifs Boisés». Au Sud, la zone humide ZHE «Ripisylve des Seynes de Serviers et Labaume à la confluence avec le ruisseau du Mas Théophile» délimite une zone entre la route d'Alès et les Seynes véritable corridor écologique fonctionnel.

Ces enjeux induisent une prise en compte dans le choix de l'emprise de la zone urbaine et à urbaniser. La commune a ainsi mobilisé en priorité les espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine avant toute consommation d'espace agricole ou naturel.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- > Préserver les reliefs cadrant la commune: le Deves, la Carcarie, le Bois de St Médiars et de Larnac.
- > Préserver les corridors écologiques (trames vertes et bleues), ripisylve des Seynes et du Rieu, pelouses calcaires, garrigues du piémont et plateau de Lussan.
- > Consolider les corridors écologiques par des éléments paysagers (fossés mur de pierres sèches...).
- > Préserver les paysages linéaires, le long des D125, D979 et l'alignement de platanes sur la RD981 en arrivant sur Montaren.
- > Conforter la trame bleue des Seynes et ses affluents.
- > Restaurer les continuités écologiques le long du ruisseau du Rieu.
- > Préserver les ressources et améliorer la qualité des eaux du captage de la Font de Rang.

I.4.3. CONFORTER ET VALORISER LA VOCATION AGRICOLE

La commune présente un bon potentiel agronomique, et ne subit pas de déprise agricole. Néanmoins certaines exploitations sont en danger par manque de repreneur mais aussi par le mitage des terres agricoles par l'urbanisation. La mosaïque agricole située dans la plaine de St Médiars est à protéger. Les atouts de la commune sont à valoriser comme la cave coopérative, les périmètres AOC/AOP et MAEC.

Les actions de la commune visent à soutenir une agriculture raisonnée et de qualité (MAEC, conversion en AB) et les circuits courts.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- > Préserver l'espace agricole riche de sa diversité (viti-coles et arboricoles), « la mosaïque agricole ».
- > Définir des limites d'urbanisation claires et des coupures vertes entre urbanisation et mosaïque d'activités agricoles.
- > Encadrer les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

- 

Préserver les reliefs cadrant la commune: Le Deves, la Carcarie, le Bois de St Médiars et de Larnac.
- 

Préserver les paysages linéaires le long des D125, D979 et l'alignement de platanes sur la RD981 en arrivant sur Montaren.
- 

Préserver les silhouettes de Montaren et de St Médiars ainsi que les vues sur le paysage depuis les deux centres anciens.
- 

Valoriser les ensembles bâtis anciens; encadrer et favoriser la qualité de la restauration du patrimoine en lien avec les silhouettes patrimoniales.
- 

Préserver et mettre en valeur Saint Médiars dans son écrin paysager.
- 

Marquer une coupure paysagère forte entre Uzès et Montaren, en application du SCOT et pour préserver un cadre paysager villageois.
- 

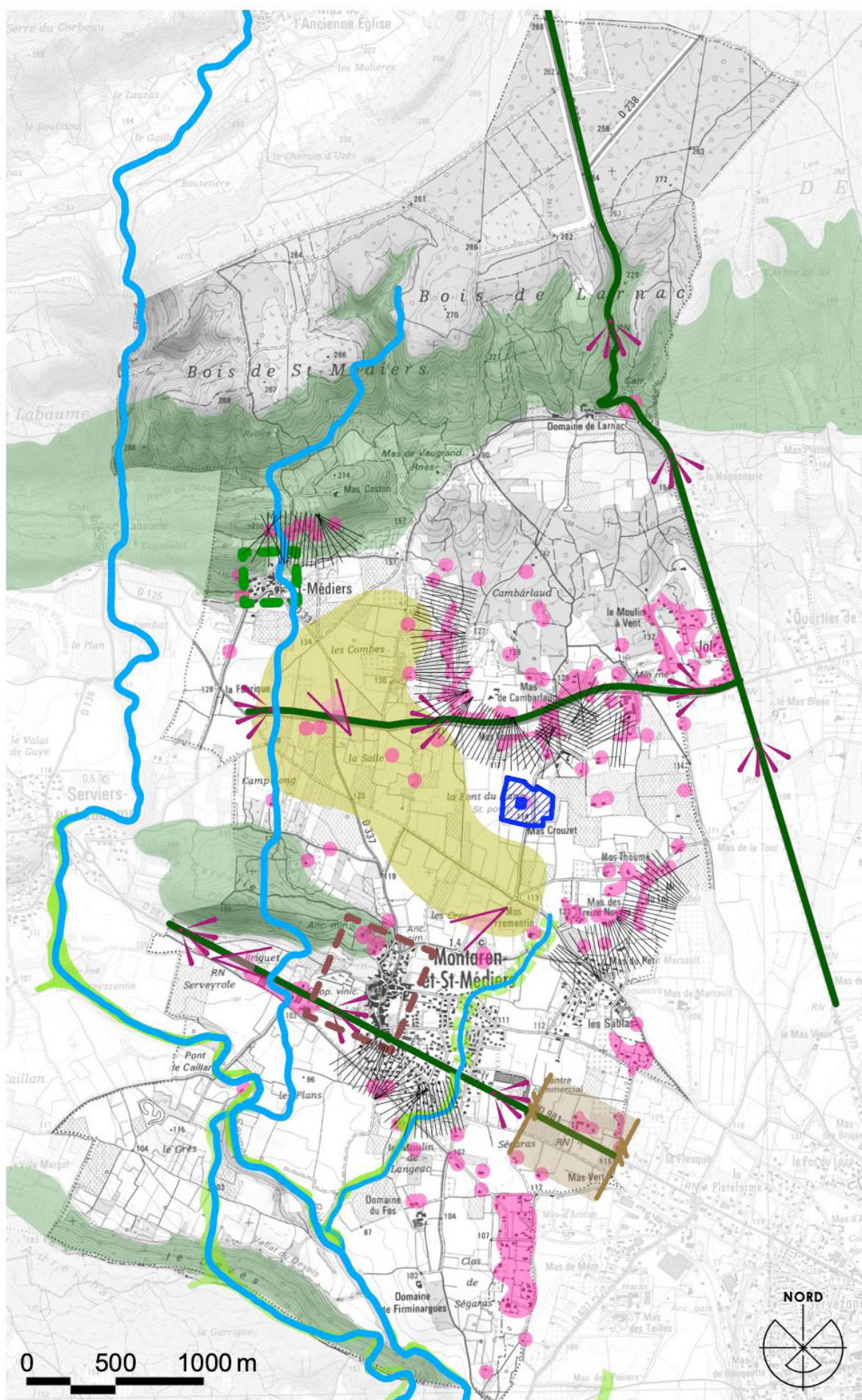
Maintenir la diversité paysagère et limiter l'augmentation du mitage et la fermeture des espaces naturels.
Définir des limites d'urbanisation claires et des coupures vertes entre urbanisation et mosaïque d'activités agricoles.
- 

Préserver l'espace agricole riche de sa diversité (viticoles et arboricoles) "la mosaïque agricole"
- 

Préserver les ressources et améliorer la qualité des eaux captage de la font du rang
- 

Consolider les corridors écologiques par des éléments paysagers (fossés, murs en pierre sèches...).
- 

Restaurer les continuités écologiques le long du ruisseau du Rieu. Conforter la trame verte et bleue des Seynes et ses affluents.



1.5. AXE 4 // RES-SOURCES NATU-RELLES ET INNOVATION, RISQUES, POLLU-TION ET NUISANCES

1.5.1. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES, POLLUTION ET NUISANCES.

Le territoire de Montaren et St Médiars est concerné par les enjeux liés à la ressource en eau :

- Présence des Seynes et de son affluent Le Rieu
- 3 captages destinés à la consommation humaine dans des espaces naturels sensibles et dans la plaine agricole.

□ ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- > Préserver la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores, réduire l'usage de la voiture et promouvoir les déplacements doux.
- > Encadrer les usages possibles sur les sites potentiellement pollués (la Cave encore en activité, la Fabrique).
- > Maîtriser l'urbanisation dans les différents périmètres de captage.
- > Favoriser une gestion économe de l'eau : récupération des eaux de pluies.
- > Maîtriser l'urbanisation et ne pas aggraver l'exposition au risque inondation du Rieu et des Seynes.
- > Maîtriser l'urbanisation et ne pas aggraver l'exposition au risque incendie dans le secteur de la Carcarie et du Bois de St Médiars.

1.5.2. PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES DE LA COMMUNE ET ANTICIPER LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le projet urbain doit s'appuyer sur les éléments paysagers existants pour les mettre en valeur et en faire des composantes à part entière qui structurent les espaces publics, les liaisons piétonnes : cours d'eau, ripisylve, fossés, haies, zone d'expansion des crues,...

Les ressources se raréfient et doivent être économisées.

Dans ce cadre, les projets doivent s'adapter au changement climatique et rechercher les solutions alternatives, notamment en ressource énergétique.

□ ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- > Encadrer les usages pour permettre la préservation de la qualité des eaux souterraines, du Rieu et des Seynes.
- > Préserver les trames vertes et bleues et les zones humides.
- > Accompagner la lutte contre le changement climatique
- Favoriser les différentes énergies renouvelables (solaire en toiture, chaufferie bois par exemple) dans le respect des enjeux de biodiversité et de la trame verte et bleue (exclusion du grand éolien en raison de la présence d'un axe de migration)
- Développer l'architecture bioclimatique.

A. ETUDE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

I.1. ETUDE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

I.1.1. LA MÉTHODOLOGIE UTILISÉE POUR L'HABITAT

La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (pour l'habitat) est calculée à l'intérieur des périmètres des enveloppes urbaines, secteurs à privilégier pour limiter la consommation d'espace.

Le potentiel énoncé dans ce chapitre est théorique et indicatif : il est issu d'un repérage cartographique et de terrain (lors desquels ont été recensés les bâtiments transformables, les dents creuses et les parcelles densifiables) et de données INSEE (concernant les bâtiments vacants).

L'**enveloppe urbaine** caractérise l'espace d'urbanité d'une commune et s'appuie donc sur plusieurs critères qui se veulent objectifs. Cette définition renvoie ainsi à :

- la notion d'agglomération : elle délimite les parcelles bâties continues,
- une organisation collective : elle comprend des espaces bâtis organisés «collectivement» en termes de desserte et/ou de réseau,
- la question de proximité : elle renferme la majorité des lieux de vie de la commune (commerces, services, équipements, espaces publics) et les espaces bâtis proches.

¹ Définition selon le CNRTL (Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales) : caractère de ce qui fait ville

La définition de l'enveloppe urbaine permet d'identifier les espaces de vie de la commune et donc de réfléchir au développement et à l'aménagement du territoire communal.

Les autres espaces bâtis de la commune sont considérés comme des écarts : il s'agit de bâtiments ou ensembles de bâtiments qui ne répondent pas aux critères de l'enveloppe urbaine (éloignés des lieux de vie, discontinuité des parcelles bâties et / ou sans organisation collective).

Les capacités de densification et de mutation peuvent être de plusieurs ordres :

- **les logements vacants** : Il s'agit d'une construction destinée à l'habitation mais qui est inoccupée. Leur nombre est recensé par l'INSEE, mais aucune localisation précise n'existe.
- **les bâtiments transformables** : il s'agit d'une construction existante, dont l'usage actuel n'est pas l'habitation (remise, hangar, garage, bâtiment d'activités,...), mais qui pourrait aisément être transformée en un ou plusieurs logements. Leur positionnement et leur nombre sont identifiés lors de repérage de terrain, depuis l'espace public (sans entrer dans les constructions) et leur potentiel d'évolution est évalué en fonction de leur sous-utilisation apparente (remise ou bâti d'activité qui ne semble plus être en fonctionnement, très grand garage pouvant être recomposé,...), de leurs volumes, accès,...
- **la dent creuse** : il s'agit d'une parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu constitué, dont la constructibilité est très aisée (réseaux, accès, découpage foncier déjà existant). Cela ne veut pas dire que la parcelle est inutilisée : elle peut être le jardin privé d'une autre parcelle attenante, un champ ou une vigne. Leur repérage et leur nombre est évalué sur le terrain et en fonction du cadastre. Dans le SCoT, une dent-creuse représente un maximum de 2500 m².
- **l'enclave** correspond à une ou plusieurs parcelles contiguës, de type dents creuses, constituant un ensemble au sein du tissu urbain de plus de 2500 m².
- **le terrain densifiable = densification** : il s'agit d'une parcelle sur laquelle une construction est déjà présente, mais dont la surface (assez grande) permet d'envisager qu'elle soit redécoupée pour créer une nouvelle parcelle et une nouvelle construction indépendante. Leur repérage et leur nombre est évalué sur le terrain et en fonction du cadastre : les critères de forme de la parcelle, de possibilité d'accès, de desserte par les réseaux sont pris en compte. Elles ne sont pas aussi facilement et directe-

ment urbanisables que les dents creuses et ne peuvent pas être envisagées avec les mêmes niveaux de densité que celles-ci.

I.1.2. LES CAPACITÉS DANS LES ENVELOPPES URBAINES

La **population de départ** est celle en 2021 (recensement 2018, population légale au 1^{er} janvier 2021), à savoir 1418 habitants à l'année.

La commune de Montaren et St Médiars présente actuellement plusieurs types de potentiels dans les enveloppes urbaines :

- Les **logements vacants** sont au nombre de **67** à Montaren et St Médiars;
- Dans le centre ancien, différents bâtiments ont été identifiés comme n'étant pas utilisés comme habitation. Il s'agit de bâtiments agricoles, d'anciennes maisons vigneronnes ou caves,... qui dans l'absolu, pourraient être transformés en habitat.

L'analyse de terrain, conforte un potentiel de **18 bâtiments transformables** concentrés dans le centre ancien du village de Montaren.

Bien sûr 100% ne seront pas réutilisés dans la durée du présent PLU.

- les analyses de terrain, montrent aussi un potentiel de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Sont identifiés : **1,31 ha de parcelles** considérées comme des **dents creuses à vocation d'habitat**.
- des **densifications** sont aussi possibles sur du parcellaire déjà occupé, et dont la disposition permet un découpage. Ces parcellaires représentent **3,33 ha**.
- en terme d'enclave (> 2500 m²), **aucun secteur** n'entre dans la définition du SCOT sur Montaren.

La commune de Montaren, présente donc actuellement un potentiel dans l'enveloppe urbaine de :

- 1 logement vacant : prise en compte de 5% de logements vacants considérés comme incompressibles + pondération à 5% sur la temporalité du PLU
- 1 bâti transformable : pondération à 5% sur la temporalité du PLU
- 1,31 ha dents creuses à 18 log/ha, pondération à 60% sur la temporalité du PLU = 14 logements

- 3,33 ha de densifiables : à 10 log/ha (densification peu aisée en rapport du contexte physique), pondération à 15% sur la temporalité du PLU = 5 logements

soit un total de **21 logements**.

I.2. LES PROJETS ENGAGÉS

Parallèlement à ce potentiel, des projets sont déjà réalisés ou en cours dans l'enveloppe urbaine, permettant ainsi l'accueil de population :

- 20 logements construits entre 2018 et 2023 (source Picto Occitanie, mise en chantier de logements).

I.3. BESOINS COMPLÉMENTAIRES

L'enveloppe urbaine et les projets engagés permettent la production de 41 logements.

[Le besoin complémentaire de 58 logements sera donc en «extension urbaine» ; Pour limiter la consommation d'espace et ne pas créer de nouvelle implantation, les «creux» de l'enveloppe urbaine sont mobilisés en priorité.

