

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Commune de Montpezat Département du Gard



3

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Approbation du PLU : DCM du 24/01/2017

Approbation de la Mise en Compatibilité du PLU par Déclaration de Projet : DCM du 04/04/2023

Approbation de la révision allégée n°1 du PLU : DCM du 10/09/2024

Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU : DCM du 21/01/2025

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél. : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr

Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ADELE
SFI
URBANISME



SOMMAIRE

PREAMBULE : LA NOTION « D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION » (RAPPELS) 3

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : OPERATION MIXTE « MAISON EN PARTAGE » ET HABITAT 5

CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE	6
ZONAGE DU PLU	6
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE COMPOSITION URBAINE)	7

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR DE LA QUEYRADE 9

CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE ET ENJEUX PRIS EN COMPTE	10
ZONAGE DU PLU	11
CALENDRIER PREVISIONNEL	11
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	12

PREAMBULE : LA NOTION « D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION » (RAPPELS)

Objet et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les modifications du code de l'urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) » les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Selon l'article L151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#). »

Selon l'article L151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article [L. 151-35](#) ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Montpezat sont constituées :

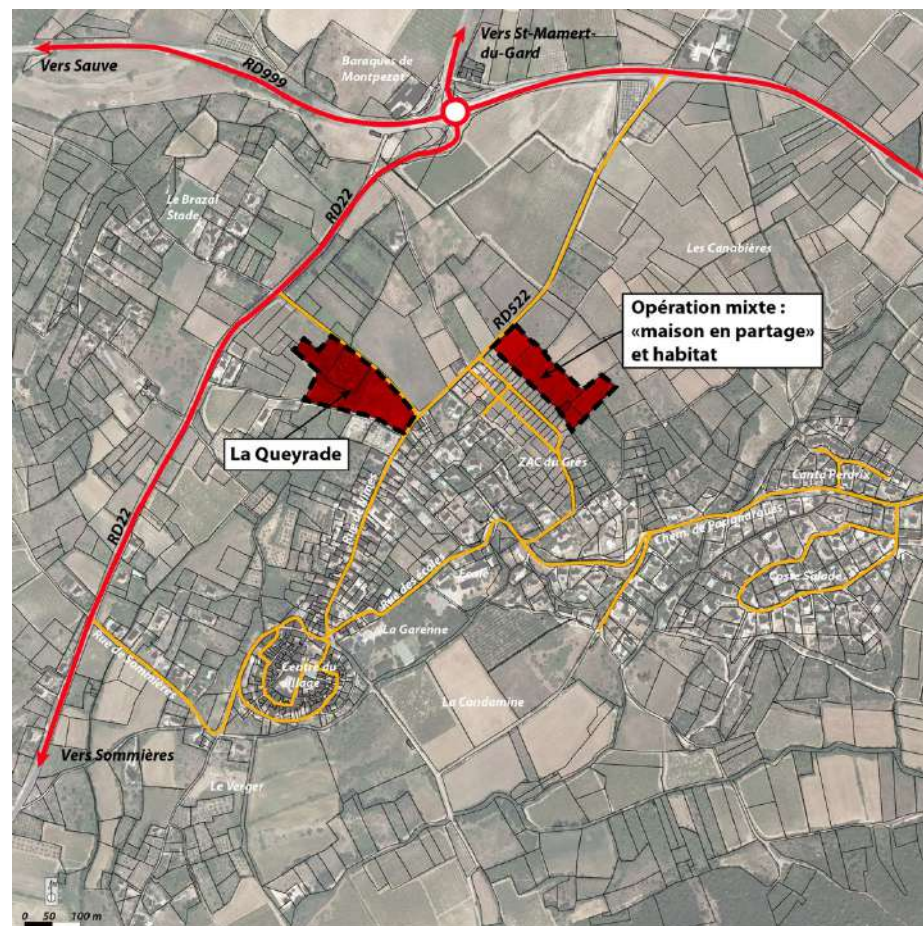
- d'un **schéma d'aménagement** comportant les orientations et prescriptions à respecter et permettant d'assurer une cohérence d'ensemble des futures opérations.
- d'un **texte explicatif** présentant le site et ses enjeux et reprenant les orientations du schéma d'aménagement.

Dans ce cadre, la commune de Montpezat a souhaité affirmer diverses Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser une **urbanisation de qualité**.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur les 2 secteurs à urbaniser suivants :

- Le projet d'opération mixte : « maisons en partage » et habitat
- Le secteur de la Queyrade

Localisation des secteurs faisant l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : OPERATION MIXTE « MAISON EN PARTAGE » ET HABITAT

CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation

Le site d'implantation du projet occupe une surface de 1,38 ha (dont 0,7 ha sont des terrains communaux), il est localisé sur les franges Nord de Montpezat, à l'entrée Nord du village depuis la rue de Nîmes qui constitue l'accès principal au centre du village. Il se situe en continuité immédiate de la ZAC du Grès qui est en cours d'urbanisation

Accès

Le site est principalement accessible via la voie centrale de la ZAC du Grès qui permet de relier la Rue de Nîmes (RD522) à l'Ouest et le chemin du Gérancieux à l'Est.

Les voies desservant la « maison en partage » ainsi que les zones d'habitation sont raccordées à la voie structurante de la ZAC du Grès.

Réseaux

Ce site est facilement raccordable aux réseaux compte tenu de sa situation en continuité avec la ZAC du Grès en cours d'urbanisation.

Occupation du sol, paysages et patrimoine

La commune de Montpezat appartient au grand ensemble paysager « les Garrigues » et fait partie de l'unité paysagère « Petites plaines et vallons du Vidourle » de l'Atlas des paysages du Gard.

La quasi-totalité du site est occupé par des friches agricoles. Les terrains accueillent également un petit bosquet d'arbres.

Du point de vue des perceptions, le site est très visible depuis l'accès principal au village (Rue de Nîmes). L'opération constituera l'entrée Nord du village, les enjeux paysagers sont importants.

La commune de Montpezat possède un monument historique inscrit : le château de Montpezat (inscrit le 06/12/1949). Cependant le site de projet se situe en dehors du périmètre de protection des 500 mètres autour du château.

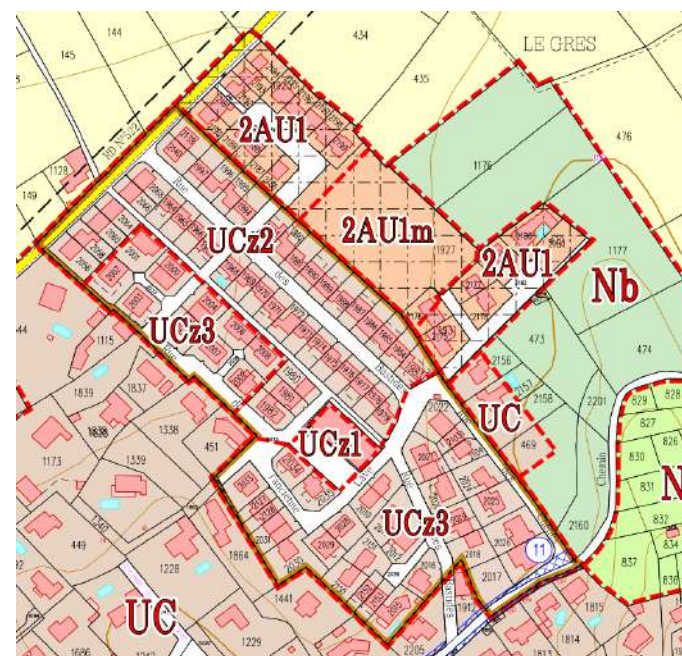
Par ailleurs, aucun vestige archéologique connu ne se situe au droit ou à proximité du site de projet.

ZONAGE DU PLU

Le secteur est classé en zone 2AU du PLU

- Le secteur 2AU1 correspond aux futures zones devant accueillir de l'habitat.
- Le sous-secteur 2AU1m correspond à la future « maison en partage ».

Zonage du PLU (extrait)



Accusé de réception en préfecture
030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI
Date de télétransmission : 23/01/2025
Date de réception préfecture : 23/01/2025

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE COMPOSITION URBAINE)

Organisation urbaine

L'opération fait l'objet d'un projet global comprenant :

- Une « maison en partage » destinée à l'accueil des personnes âgées et handicapées (habitat locatif à vocation sociale, environ 20 logements).

Le projet comportera 20 logements de type 2 et type 3 avec jardins privés, un local commun résidentiel, un jardin commun et un parking de 25 places de stationnement environ.

- De l'**habitat libre en accession** (environ 23 logements) organisé autour de cet élément central. Ce secteur d'habitat comprendra :
 - *Un secteur d'habitat dense (parcelles de 250 m² en moyenne) organisé autour d'une placette aménagée en cours urbaine comprenant 14 parcelles. Ce secteur, livré construit, marquera, côté rue de Nîmes, l'entrée de ville de Montpezat.*
 - *Un secteur d'habitat moins dense composé de 9 parcelles pour des résidences pavillonnaires (parcelles d'environ de 250 à 450 m² environ)*

La réalisation de ces deux secteurs d'habitat libre en accession et conçue en lien étroit avec le projet « de maison en partage ».

Toutes les futures constructions seront établies dans l'esprit du village de Montpezat et un cahier des prescriptions architecturales sera mis en place pour coordonner l'ensemble du bâti.

Les clôtures et les franges de l'opération, notamment Nord et Nord-Est, seront règlementées de manière précise dans le cahier des prescriptions architecturale permettant une transition douce avec les terres agricoles (absence de mur mais plutôt un grillage doublé d'une haie végétale).

Organisation du réseau viaire

Les voies desservant la « maison en partage » ainsi que les zones d'habitation sont raccordées à la voie structurante de la ZAC du Grès.

La rue de Nîmes sera aménagée (création d'un trottoir) avec mise en place d'un cheminement doux permettant notamment de relier la placette centrale de l'opération à l'arrêt de bus desservant la ZAC du Grès.

Une organisation des circulations (mise en place de sens de circulation notamment) sera mise en place à l'échelle globale du quartier afin de réguler les déplacements automobiles et garantir la sécurité des usagers :

- Accès principal à la ZAC (puis à la « maison en partage ») par la voie débouchant sur la rue de Nîmes (double sens).
- Sens unique pour sortir de la ZAC vers la rue des écoles avec création d'un cheminement piéton protégé,
- Sens unique d'entrée dans la ZAC à partir du chemin du Gérancieux via la rue des Bastides,
- Sortie possible de la ZAC (sens unique) via la rue des Chênes.

Le projet offrira de nombreux stationnements, organisés à l'intérieur de l'opération :

- Le secteur d'habitat libre en accession comportera des stationnements visiteurs organisés en bordure des voies desservant la zone : environ 20 places (en complément des stationnements aménagés à l'intérieur des parcelles privées).
- La « maison en partage » disposera quant à elle d'environ 25 places de stationnement.

Par ailleurs, il est rappelé que seront créées une dizaine de places de stationnement (non imperméabilisées) au droit du petit collectif aménagé dans la ZAC du Grès, à proximité de l'opération.

Orientation d'Aménagement et de Programmation





ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR DE LA QUEYRADE

CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE ET ENJEUX PRIS EN COMPTE

Localisation et foncier

Le secteur faisant l'objet de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation correspond à un secteur non urbanisé, d'une superficie de 2 ha environ (en incluant les parties de routes qui l'entourent), situé à l'entrée Nord du village, dans le secteur de la Queyrade, à proximité de la ZAC du Grès.

Il s'agit de terrains communaux qui ont fait l'objet d'un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier (EPF Occitanie) avec lequel la commune a passé une convention.

Accès

Le secteur de la Queyrade est bordé par la RD522 (« rue de Nîmes », qui relie en outre le centre du village à la ZAC du Grès), la RD722 (qui rejoint la RD22), ainsi que par le chemin de la Coste qui longe le cimetière. Les futurs accès pourront être aménagés à partir de ces deux dernières voies, sachant que le réaménagement de la traversée du village (RD522) va être réalisée par la commune à l'horizon 2025, avec notamment la réalisation d'un trottoir pour les piétons.

Réseaux

Ce site est facilement raccordable aux réseaux publics (eaux usées, eau potable,...) compte tenu de sa situation en continuité avec les zones urbaines existantes.

Il existe des antennes relais à proximité du cimetière dont les impacts ont été évalués : il s'avère qu'elles ne représentent pas de danger sur la santé.

A noter la présence de réseaux électriques aériens dont la mise en souterrain sera effectuée dans le cadre du projet.

Occupation du sol, paysages et patrimoine

La commune de Montpezat appartient au grand ensemble paysager « les Garrigues » et fait partie de l'unité paysagère « Petites plaines et vallons du Vidourle » de l'Atlas des paysages du Gard.

La quasi-totalité du site est occupé par des friches agricoles, en partie colonisées par la végétation arborée (pins, chênes...) dans sa partie Nord. Ce secteur se compose principalement de secteurs boisés et enfrichés pâturés par des chevaux. De part et d'autre des enclos, des friches et fourrés récemment gyrobroyés sont observables. Enfin, quelques patchs et bandes boisées ponctuent le secteur. Ces boisements sont soit monospécifiques (jeune ormaie non riveraine et petit bois anthropique composé essentiellement de micocoulier) soit mixtes et présentent des espèces variées tels que le chêne pubescent, le chêne vert et le pin parasol. Le site est partiellement longé par des vignes sur sa partie Ouest.

L'enjeu écologique du site s'avère faible et celui-ci ne présente, avant projet, pas de continuité écologique notable, ni à large échelle ni à une échelle plus fine et locale.

Du point de vue des perceptions, le site est très visible depuis l'accès principal au village (Rue de Nîmes).

L'opération participera à la composition de l'entrée Nord (depuis la RD522) et l'entrée Ouest du village (depuis la RD722), les enjeux paysagers sont importants (sachant que le site toutefois très peu perceptible depuis la RD22).

La commune de Montpezat possède un monument historique inscrit : le château de Montpezat (inscrit le 06/12/1949).

Le site de projet se situe en partie dans ce périmètre de protection des 500 mètres autour du château.

Risque incendie de forêt

Selon le Porter à Connaissance (PAC) diffusé en octobre 2021 par Madame la Préfète du Gard, le site est concerné par des aléas incendie de forêt (aléa très élevé sur la partie actuellement boisée, et aléas modéré, faible ou nul sur les franges de ce boisement ponctuel, notamment à l'Est, côté village). Toutefois, ne s'agissant pas d'un élément de massif forestier, l'aménagement du site limitera très fortement ce risque du fait de la suppression du boisement existant. Pour autant, le site devra être desservi par un ou plusieurs hydrants de capacité suffisante pour assurer la défense incendie, et l'accessibilité aux secours devra être réalisée en respectant les recommandations du PAC (voie normalisée bouclante, etc). De plus, des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) devront s'appliquer sur une

bande de 50 mètres autour du site.

Accusé de réception en préfecture

030-213001829-20250123-2025-MAIRIE-001-AI

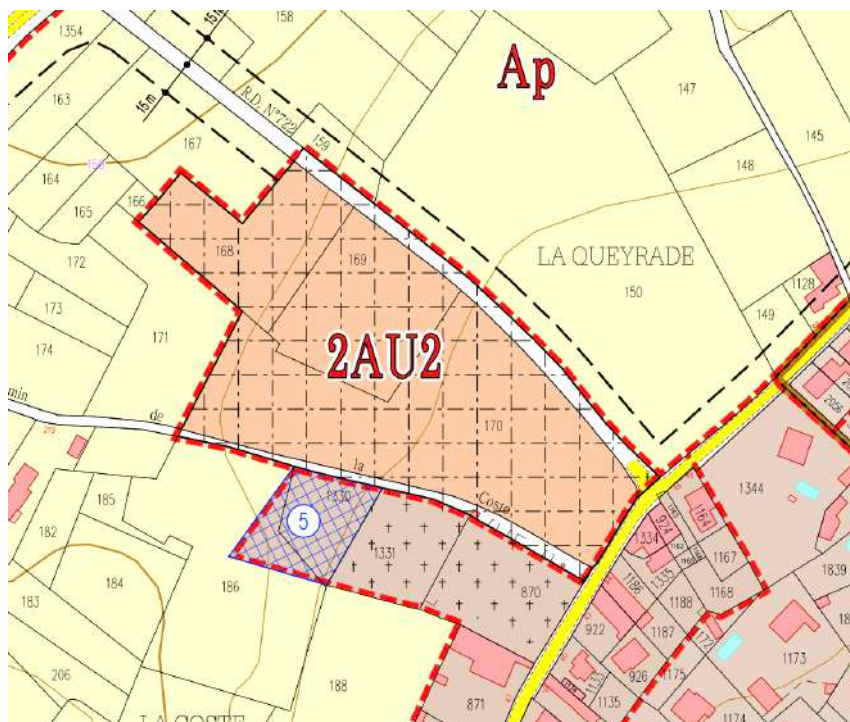
Date de télétransmission : 23/01/2025

Date de réception préfecture : 23/01/2025

ZONAGE DU PLU

Le secteur de la Queyrade est entièrement classé dans un zonage « 2AU2 » au PLU, qui correspond à la réalisation d'un projet d'habitat mixte et de pôle d'équipements publics et de santé.

Zonage du PLU (extrait)



CALENDRIER PREVISIONNEL

Le projet devrait se dérouler selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Horizon 2023 : réalisation des travaux et infrastructures communales
- Horizon 2025 : réalisation des constructions (habitations et équipements)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur de la Queytrade est destiné à accueillir un projet global et cohérent d'opérations d'habitat (sur environ 1,4 ha) et d'équipements publics et de santé (sur environ 0,4ha) qui devront permettre un aménagement qualitatif de cette entrée de ville (le reste de la surface, soit 0,2 ha, correspondant aux parties de la RD722 et du chemin de la Coste qui l'entourent).

Programme d'équipements publics et de santé avec stationnement mutualisé :

La partie côté village de la zone aura pour vocation d'accueillir des équipements publics et de santé, avec une crèche d'environ 30 berceaux réalisée avec la Communauté de Communes du Pays de Sommières, une salle des fêtes (la salle des fêtes actuelle, située dans le centre du village, manquant d'espace) et une maison médicale qui regroupera médecin, kinésithérapeute, infirmières, etc (évitant ainsi leur éparpillement actuel et leur possible difficulté de stationnement).

Programme d'habitat :

Le secteur de la Queytrade a également vocation à accueillir un programme d'habitat mixte d'environ 35 logements avec notamment des logements aidés (environ 25%, soit environ 9 logements sociaux).

Le secteur dédié à l'habitat sera urbanisé selon une densité d'environ 25 logements / ha.

Principes d'aménagement communs à l'ensemble du secteur de la Queytrade :

Les franges de l'opération seront traitées d'un point de vue paysager (végétalisation, traitement qualitatif de clôtures, etc...) de manière à créer une transition qualitative avec les zones agricoles voisines.

Un bassin de rétention des eaux pluviales paysager sera réalisé sur le point bas du site, ainsi qu'une voie bouclante normalisée pour la défense incendie le long de toute la limite nord-ouest du secteur. Ces aménagements joueront aussi le rôle de tampon avec la zone agricole environnante.

L'ensemble des voiries et des espaces de stationnement fera également l'objet d'aménagements paysagers ou de plantations d'arbres.

Un hydrant devra être situé à moins de 150 mètres pour assurer la défense incendie de tout le secteur.

Organisation du réseau viaire

Le secteur sera desservi à la fois par la RD722 avec des accès pour les équipements (mais aucun accès riverain direct pour les logements) et par le chemin de la Coste qui sera ainsi réaménagé.

L'objectif général de l'organisation du réseau viaire est d'éviter les impasses et de prévoir des cheminements doux.

A noter qu'il n'est pas prévu de création de nouvel accès direct sur la RD 522 (route de Nîmes).

Prise en compte obligatoire du risque incendie de forêt

Afin de prendre en compte le risque incendie de forêt, le site devra impérativement être desservi par un ou plusieurs hydrants de capacité suffisante pour assurer la défense incendie, et l'accessibilité aux secours devra être réalisée par une voie normalisée bouclante autour du site respectant les recommandations du Porter à Connaissance de Madame la Préfète du Gard et plus particulièrement de son guide méthodologique. Des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) devront également être respectées sur une bande de 50 mètres autour de la zone.

Mesures écologiques de l'opération

Le projet intègre les sensibilités écologiques en présence en adoptant des mesures spécifiques de réduction d'impact :

- Les travaux de débroussaillage, défrichage, abattage, seront réalisés en période de moindre sensibilité des espèces, c'est-à-dire entre le 15 août et le 15 novembre ;
- Aucune espèce exotique envahissante ne sera implantée dans le cadre des aménagements paysagers (liste définie), les apports de terre exogènes seront évités afin d'exclure le risque d'apport de pièces végétales d'espèces exotiques, et les équipes chantier seront sensibilisées à cette thématique.
- L'orientation, les spectres des éclairages publics et la période d'éclairage seront adaptés de façon à limiter les impacts sur les Chiroptères et insectes.
- Les haies créées dans le cadre des aménagements paysagers seront multi-strates (strates herbacée, arbustive et arborée) et constituées à partir d'une palette végétale adaptée aux conditions pédoclimatiques de Montpezat (palette végétale définie par un écologue et paysagiste). Ces haies permettront de créer des petites continuités écologiques intra-urbaines au sein de l'opération.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



■ ■ ■ Périimètre faisant l'objet de l'Orienta-
tion d'Aménagement et de Programmation
de « La Queyrade »

Eléments de contexte

— Voies existantes

Orientations d'Aménagement et de Programmation

■ Zone d'équipements publics et de stationnement

■ Implantation indicative des équipements publics

■ Zone d'habitat

— Principes d'accès et de desserte interne

■ ■ ■ Voirie normalisée bouclante pour la défense incendie

— Cheminements doux

■ Bassin paysager de rétention des eaux
pluviales

■ Espaces de stationnement public

— Traitement paysager des franges

■ ■ ■ Aménagements paysagers et/ou
plantation d'arbres

■ Obligations Légales de Débroussaillage
(OLD) à respecter