

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

COMMUNE DE **M**ONTFAUCON

PROJET D'**A**MENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT **D**URABLES

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 22/09/2026

A Montfaucon, le
Olivier ROBELET, le Maire



Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 220258				Page : 2/13
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	04/2023	Création	SF	SF
1	02/2024	Modification	Pierre JEANNIN - Urbalise	PJ
2	07/2025	Arrêt	SF	SF
3	09/2026	Approbation	SF	SF

Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document dans lequel la commune exprime les orientations générales qu'elle retient pour le développement du territoire de Montfaucon.

Document politique, il exprime le projet communal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de développement durable.

Le **développement durable** est « un **développement** qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs », citation de Mme Gro Harlem Brundtland, Premier Ministre norvégien (1987)



Il constitue ainsi la "clef de voûte" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il guide sa mise en forme réglementaire au travers du plan de règlement, du règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel territoire voulons-nous habiter et transmettre à nos enfants ?

L'article L151-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'au travers du PADD, la commune de Montfaucon définisse :



Les orientations générales des politiques

- D'aménagement
- D'équipement
- D'urbanisme
- De paysage
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques



Les orientations générales concernant

- L'habitat
- Les transports et les déplacements
- Les réseaux d'énergie
- Le développement des énergies renouvelables
- Le développement des communications numériques
- L'équipement commercial
- Le développement économique et les loisirs



Les objectifs chiffrés

- De modération de la consommation de l'espace
- De lutte contre l'étalement urbain
- De capacité d'aménager et de construire dans les espaces urbains

Les objectifs retenus par les élus de Montfaucon pour l'avenir du territoire communal se déclinent selon les axes suivants :

- 1. Conforter une identité rurale fondée sur les paysages et les milieux naturels remarquables et protégés**
- 2. Aménager, requalifier et valoriser le village**
- 3. Poursuivre l'évolution urbaine de manière raisonnée et équilibrée**
- 4. Favoriser les pratiques environnementales**

Le PADD traite des thèmes qui relèvent de la politique communale d'aménagement et d'urbanisme

1. Conforter une identité rurale fondée sur les paysages et les milieux naturels remarquables et protégés

1.1. Maintenir les paysages agricoles, naturels et urbains

- Préserver les espaces agricoles significatifs affectés aux productions locales et le pastoralisme. A ce titre, maintenir les zones agricoles à valeur ajoutée type IGP (viticole, miel, thym, volaille du Languedoc),
- Protéger l'agriculture au titre de la participation à la préservation de la souveraineté alimentaire de la Nation, à la volonté de diversification et au renouvellement des générations pour que la zone agricole bénéficie d'une exclusivité en faveur des seules constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Maintenir la perception visuelle du réseau hydrographique grâce à la conservation de la ripisylve en limitant son débroussaillage,
- Préserver les points hauts de toute nouvelle construction pour assurer la préservation de la qualité du cadre de vie,
- Préserver les entités paysagères qui caractérisent la commune avec leurs éléments de type espace cultivé en fond de vallée, forêt en bordure des zones bâties notamment à proximité du groupe scolaire,
- Conserver les grandes caractéristiques du paysage (vallée agricole notamment), y compris lors d'implantation de constructions à usage agricole pour préserver la charpente paysagère.
- Conforter l'identité villageoise par une politique de traitement paysager systématique des projets,
- Eviter les formes d'urbanisation en rupture par rapport au caractère villageois et rural du tissu urbain.

1.2. Préserver et valoriser les bords du Rhône, la colline Saint-Maur et la biodiversité

- Prendre en compte le site Natura 2000 (Rhône aval) au niveau du développement du territoire,
- Préserver les zones humides (confluence du Nizon et du Rhône, ile en rive droite du Rhône), les espaces naturels sensibles (grand Rhône, parc du château de Montfaucon) de l'urbanisation et de tout aménagement de nature à en compromettre leur conservation,
- Respecter les lignes de force du paysage (vallée du Rhône, colline saint Maur) qui définissent une des attractivités du territoire.



2. Aménager, requalifier et valoriser le village

2.1. Favoriser le renouvellement urbain et la lutte contre la vacance

- Favoriser les opérations de renouvellement urbain notamment celles portées par la communauté d'agglomération Gard Rhodanien compétente en matière d'habitat.
- Mettre en place des règles d'urbanisme spécifiques pour ce type de projet et qui ne s'opposent pas à la mise sur le marché des logements vacants (suppression des normes de stationnement, réduction des marges de recul, etc.).
- Faciliter le maintien, la création et l'évolution des commerces de proximité afin de dynamiser le centre bourg.

2.2. Faire évoluer doucement les espaces urbains actuels et futurs

- Promouvoir le bâti ancien dans le cadre d'une politique de préservation du cadre de vie en mettant en valeur le cœur du bourg (volumétrie, implantation, aspect extérieur : toiture, façade, ouverture, isolation, aspect extérieur, ...) représentatif d'une image villageoise traditionnelle, groupée et dense dans le respect des caractéristiques locales,
- Promouvoir et favoriser la restauration et la modernisation du centre ancien pour accueillir des habitants, en veillant à la préservation des caractéristiques urbanistiques et architecturales.
- Consolider l'enveloppe urbaine existante afin de lutter contre le mitage du territoire, tout en maintenant des espaces de respiration de type jardins et espaces verts au cœur de la composition,
- Tendre vers la diversité de l'habitat notamment pour un accueil intergénérationnel afin de répondre aux attentes des ménages et accueillir sans discrimination toutes les populations dans le respect du paysage urbain environnant notamment sur le site de l'ancien stade,
- En matière de densité de l'urbanisation, favoriser une évolution douce des espaces à urbaniser en tenant compte des formes architecturales et urbaines existantes,
- Réaliser un traitement paysager de l'ensemble de l'unité foncière porteuse d'un projet nouveau dans les zones constructibles.

2.3. Conforter et valoriser l'identité villageoise et le patrimoine

- Inscrire toute opération de développement urbain en veillant à l'intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement urbain en particulier par rapport au paysage bâti ou naturel environnant pour confirmer l'image villageoise traditionnelle,
- Promouvoir le bâti ancien en cohérence avec la politique de préservation du patrimoine (protection des monuments historique et prise en compte de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France),

- Préserver le patrimoine local ni inscrit, ni classé notamment les croix de chemin, la chapelle Saint Maur, l'église.



3. Poursuivre l'évolution urbaine de manière raisonnée et équilibrée

3.1. Promouvoir un urbanisme raisonné

- Afin de limiter le mitage des espaces, l'extension de l'urbanisation est envisagée en continuité des parties déjà urbanisées de la commune dans les secteurs suivants :
 - Secteur Boule nègre, en dehors du périmètre AOC ;
 - Chemin de Moras à proximité de la commune de Saint-Génies-de-Comolas ;
 - Ancien stade aujourd'hui désaffecté ;
 - Chemin de la Tuilerie en préservant la biodiversité ;
 - Chemin des 2 communes au Sud du territoire ;
 - Rue de Montfaucon à l'Est du territoire.

3.2. Assurer une offre suffisante et diversifiée de logements

- Répondre aux besoins de développement de l'habitat du territoire en produisant des logements supplémentaires sur le territoire communal d'ici 2040
- Produire des logements à travers la mobilisation du potentiel existant (espace intra-urbain non bâti, reconversion de l'existant) et promouvoir, en termes d'économie de l'espace, les formes urbaines appropriées en priorité dans les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
- Développer le parc de logements locatifs et soutenir la production des logements permettant d'assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire (logements adaptés aux jeunes, aux familles, aux personnes âgées, ...).
- Favoriser la production de logements de type intermédiaire et individuel tant au coup par coup que dans les opérations groupées.
- Favoriser le développement de logements aidés en profitant des opportunités foncières ou de réhabilitation de bâtiments existants conformément à la politique locale de l'habitat menée par la communauté d'agglomération Gard Rhodanien.

3.3. Maintenir une offre de service et d'équipement de proximité et conforter les emplois

- Maintenir les équipements de niveau communal (mairie, école primaire, terrain de tennis, salle multisport, piste roller skate, salle des fêtes, médiathèque, etc.), y compris les réseaux (eau potable, assainissement, etc).
- Favoriser l'accueil d'équipements supra communaux.

- Favoriser au maximum les services et commerces de proximité

3.4. Modérer la consommation des espaces naturels et agricoles

- Le développement urbain du territoire doit permettre de répondre à l'ambition d'un rythme de croissance démographique de l'ordre de 1% par an.
- Modérer la consommation foncière pour le logement afin de préserver les terres agricoles et les espaces naturels en :
 - limitant les extensions urbaines à vocation d'habitation à une enveloppe de 3,60 hectares,
 - produisant des logements de type résidence principale à hauteur de 145 unités à l'horizon 2040, soit en moyenne 7 logements/an,
 - renouvelant l'enveloppe urbaine à hauteur de 24% de la production de logements, soit 36 logements,
 - proposant des secteurs stratégiques de forme urbaine de type habitat groupé et individuel, à hauteur de 76% de la production de logements, soit 109 logements,
- Modérer la consommation foncière pour les activités économiques afin de préserver les terres agricoles et les espaces naturels en maintenant et soutenant les activités économiques, y compris touristiques, dans l'enveloppe urbaine,
- Modérer la consommation foncière pour les équipements afin de préserver les terres agricoles et les espaces naturels en optimisant le foncier existant.

4. Favoriser les pratiques environnementales

4.1. Améliorer les conditions de mobilité

- Mailler les pistes cyclables et cheminements piétons en lien avec la communauté d'agglomération Gard Rhodanien
- Mettre en place une nouvelle politique de stationnement passant par la réalisation d'une offre publique de stationnement et une réduction des seuils individuels de réalisation de place de stationnement dans le centre-village,
- Favoriser par tous moyens la mise en œuvre de nouvelles dessertes locales en lien avec la communauté d'agglomération Gard Rhodanien.

4.2. Encourager les démarches durables et écoresponsables

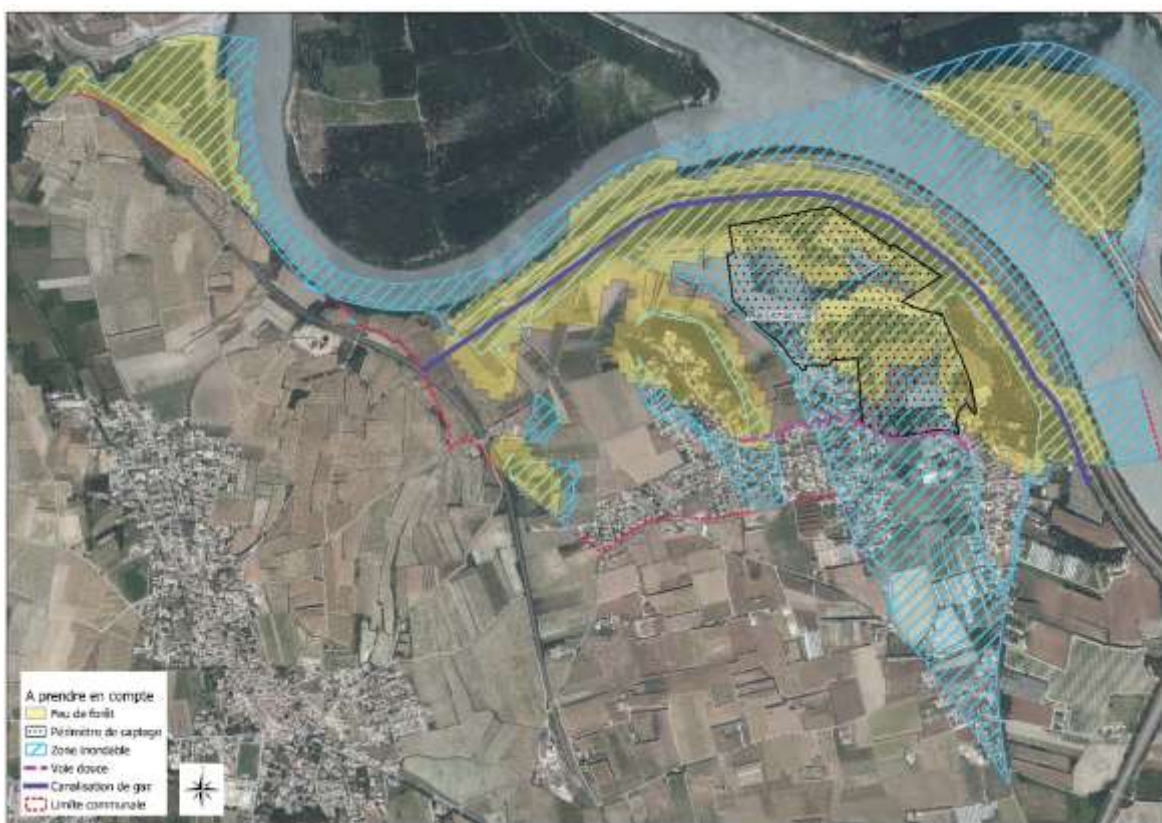
- Le tissu urbain existant constitue le principal gisement foncier, il doit être valorisé en priorité, progressivement et de manière adaptée sans changer la physionomie des secteurs concernés. Il s'agit de :
 - reconquérir et réhabiliter le patrimoine bâti (revitalisation des logements vacants, etc.),
 - permettre l'évolution ou l'agrandissement de l'existant (extension, rehaussement),
 - encourager la division parcellaire des terrains bâtis pour densifier l'enveloppe urbaine en tenant compte des formes urbaines et architecturales,
 - valoriser les dents creuses, en dehors de celles qui constituent un espace de respiration et d'identité paysagère, pour réduire la consommation d'espaces en extension.
- Favoriser l'émergence de projets d'énergie renouvelable ou de projets autonomes en énergie bioclimatique en développant l'exploitation des énergies renouvelables afin de lutter contre le changement climatique.
- Réduire les consommations énergétiques fossiles et favoriser l'énergie solaire dans le respect d'une bonne intégration paysagère dans le centre ancien et en respect du bâti traditionnel.
- Interdire la production d'énergie éolienne de type champ éolien.

4.3. Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances

L'aménagement du territoire doit se faire en priorité dans des secteurs peu ou faiblement contraints et en prenant en compte les risques environnementaux (naturel et technologique) et anthropiques connus afin de garantir la sécurité des biens et des personnes :

- Prendre en compte les champs d'inondation liée aux ruissellements dans la vallée du Rhône pour limiter l'atteinte aux biens et aux personnes et protéger les espaces non bâtis avec aléas fort et très fort,

- Préserver les périmètres de captage d'eau potable ayant fait l'objet d'une protection (puits Marin, puits Perrier) des risques de pollution de la nappe phréatique en encadrant les activités polluantes,
- Préserver les personnes et les biens du risque incendie et feu de forêt par une coupure franche entre les espaces bâtis et la forêt, et la mise en place d'aménagement spécifique de lutte contre le risque,
- Prendre en compte le tracé de la conduite de gaz dans le développement du territoire afin de respecter un espace non aedificandi entre les constructions et la conduite,
- Maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et les volumes de stockage, notamment dans les nouvelles opérations en limitant l'imperméabilisation des sols et en assurant la récupération des eaux pluviales.



4.4. Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques

- Maintenir les corridors écologiques (aquatiques et terrestres) et les préserver de l'urbanisation et de toute activité (commerciale, industrielle) notamment :
 - La trame bleue liée au Rhône, au travers de la ripisylve à maintenir ou à restaurer,
 - La trame verte en préservant la fonctionnalité écologique de liaison avec les réservoirs de biodiversité,

- Protéger la biodiversité sensible (Lézard ocellé, Loutre d'Europe) de l'artificialisation du territoire en évitant, réduisant ou compensant les espaces naturels impactés, notamment le secteur Boule noire et chemin de Moras.

