

Bernard DALVERNY
Commissaire enquêteur

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE MONTIGNARGUES

ENQUETE PUBLIQUE

**Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune
de Montignargues (30)**

TITRE 1 - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

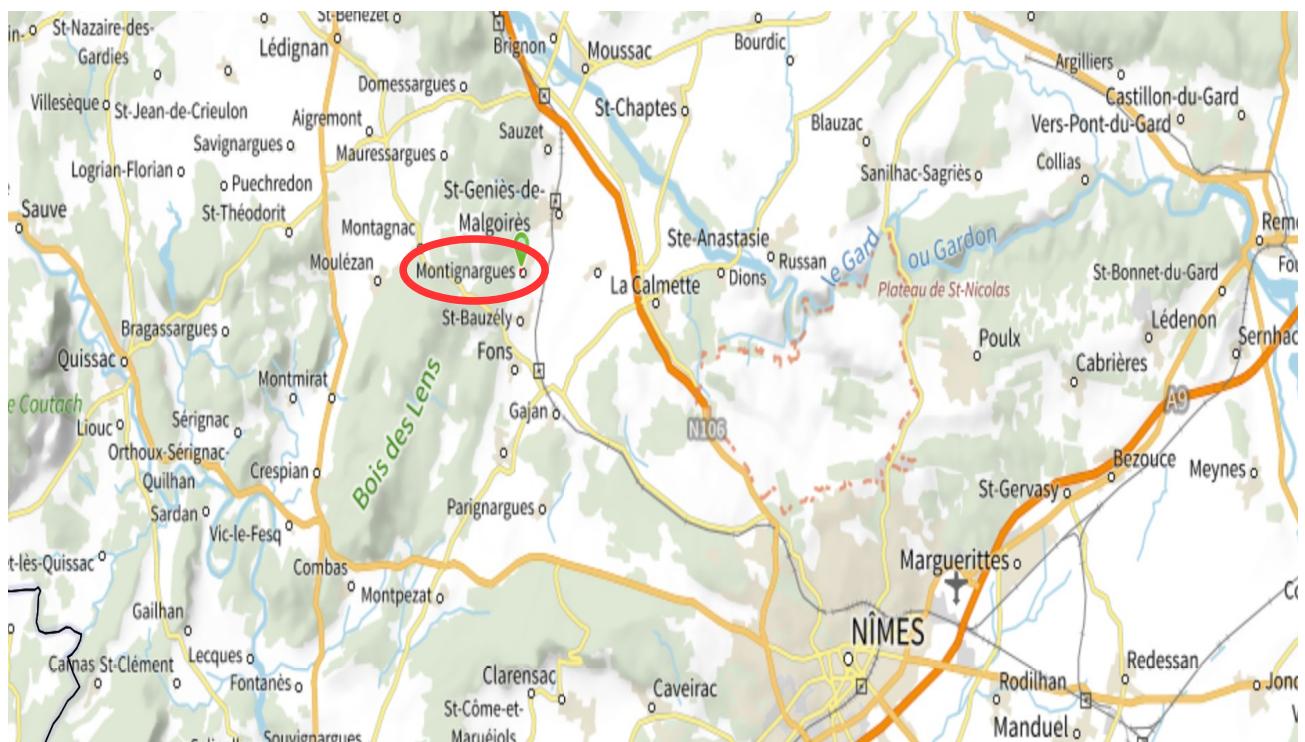
TITRE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête conduite du 27/10/2025 au 28/11/2025

TITRE 1

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

**relatif à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de
Montignargues**



Commissaire enquêteur : Bernard DALVERNY

Conduite du 27/10/2025 au 28/11/2025

SOMMAIRE

1) GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE.....	5
1.1) Objet de l'enquête publique.....	5
1.2) Présentation générale de la commune.....	5
1.3) Cadre juridique.....	5
1.4) Le cadre institutionnel et réglementaire	6
2) COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	6
2.1) Composition du dossier.....	6
2.2) La concertation préalable.....	7
3) NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	7
3.1) Le rapport de présentation.....	8
3.1.1) Introduction.....	8
3.1.2) Diagnostic territorial	9
3.1.3) Etat initial de l'environnement	9
3.1.4) Justification des choix retenus.....	9
3.1.5) Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux et communautaires.....	9
3.1.6) Évaluation environnementale.....	10
3.2) Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	10
3.2.1) Orientation 1 : Le projet environnemental, paysager et agricole.....	10
3.2.2) Orientation 2 : Le projet de village	11
3.2.3) Synthèse :	14
3.3) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	14
3.3.1) OAP Thématique 1 - mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité.	15
3.3.2) OAP Sectorielle N° 1 – Route vieille.....	16
3.3.3) OAP Sectorielle N° 2 – Rouvegade.....	16
3.4) Les emplacements réservés.....	16
3.5) Règlement écrit.....	17
3.5.1) Les zones Urbaines équipées (U).....	17
3.5.2) Les zones à urbaniser dites (AU).....	18
3.5.3) Les zones Agricoles (A).....	18
3.5.4) Les zones Naturelles et forestières dites (N).....	18
3.5.5) Évolution du zonage / Plu révisé :	18
3.6) Les servitudes.....	19
3.7) Les divers enjeux et incidences environnementales du projet.....	19
3.7.1) Enjeux écologiques :	20
3.7.2) Risques et aléas :	20
3.7.3) La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :.....	21
3.7.4) Paysage et patrimoine bâti :	21
3.7.5) Les réseaux :.....	21
3.7.6) Les déchets, les pollutions, les nuisances et le climat :	22
4) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	22

4.1) Désignation du commissaire enquêteur.....	22
4.2) Arrêté Municipal d'ouverture de l'enquête.....	23
4.3) Modalités de l'enquête	23
4.4) Information du public.....	23
4.4.1) Publications.....	23
4.4.2) Affichage	23
4.4.3) Mises à disposition du dossier.....	24
4.4.4) Dématérialisation du dossier d'enquête.....	24
4.5) Permanences et registre d'enquête	24
4.6) Relation comptable des opérations.....	24
4.7) Climat de l'enquête et incidents relevés.....	25
4.8) Clôture de l'enquête	26
4.9) Procès-verbal de synthèse des observations.....	26
4.10) Mémoire en réponse.....	26
5) INVENTAIRE ET ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUES AU COURS DE L'ENQUETE :.....	26
5.1) Avis des personnes publiques associées (PPA).....	26
5.2) Observations du public.....	31
5.3) Observations complémentaires du commissaire enquêteur	36
6) CLOTURE.....	36
ANNEXES.....	37
PIECES JOINTES.....	38

1) GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

1.1) Objet de l'enquête publique.

L'enquête publique objet du présent rapport est relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MONTIGNARGUES (30).

Le plan local d'urbanisme (PLU) aujourd'hui en vigueur sur la commune a été adopté le 21 Mars 2017 et a fait l'objet de deux modifications simplifiées. Afin de prendre en compte les nouvelles intentions communales pour la maîtrise de son territoire et de son développement ainsi que les évolutions législatives et réglementaires le conseil municipal de Montignargues a décidé d'arrêter un projet de révision de son PLU et de soumettre le projet aux procédures de consultation et d'enquête publique par délibération du 09 Mars 2023.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et de recueillir l'avis du public sur le projet présenté afin de permettre à l'autorité organisatrice de disposer des éléments nécessaires à son information et à la prise de décision.

1.2) Présentation générale de la commune.

La commune de Montignargues se situe dans le département du Gard, arrondissement de Nîmes. Il s'agit d'une commune rurale proche de la zone urbaine de Nîmes. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, au pôle d'équilibre territorial et rural Garrigues et Costières de Nîmes, et au syndicat mixte de Leins Gardonnenque.

La commune de Montignargues d'une superficie de 4,46 km² compte 563 habitants (Insee 2021). Elle connaît une évolution démographique négative sur les dix dernières années. Il s'agit d'une commune plutôt résidentielle à dominante agricole. Elle jouxte les communes de La Rouvière, Saint-Bauzély, Saint-Geniès-de-Malgoirès et Montagnac.

1.3) Cadre juridique.

L'enquête s'inscrit dans diverses dispositions légales résultant principalement des codes suivants :

- **le code de l'urbanisme**, notamment les articles L 151-1 et suivants ainsi que R 151-1 et suivants. Ces articles déterminent les objectifs, le contenu et la procédure d'élaboration du PLU et de révision des anciens POS.

- **le code de l'environnement**, aux articles R123-1 à R123-27, L 123-1 et suivants concernant la conduite de l'enquête publique.

1.4) Le cadre institutionnel et réglementaire

La commune de Montignargues a élaboré un projet de PLU qui intègre les diverses dispositions des Lois et règlements nationaux (principalement des lois SRU, ALUR, Grenelle, Loi Climat et Résilience), et les directives de planification supra communales.

Les diverses mesures édictées sur le plan Régional, Départemental et local en terme de développement de l'habitat, de développement économique et de développement durable en particulier la biodiversité et l'agriculture doivent y être intégrées.

Pour le territoire de Montignargues il s'agit principalement, du Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie, du SCOT Sud Gard, du Plan Local de l'habitat (PLH) de Nîmes Métropole ainsi que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône-Méditerranée et du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée du Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Nîmes Métropole et du Plan de Déplacement Urbain (PDU).

2) COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1) Composition du dossier

Les dossiers réglementaires destinés à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ont été établis par la société SARL Alpicité Avenue de La Clapière 05 200 EMBRUN

La composition du dossier d'enquête est définie par l'art L151-2 du code de l'urbanisme. Le plan local d'urbanisme doit comprendre un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, des annexes.

Le dossier mis à la disposition du public en mairie pendant l'enquête publique comprenait les pièces suivantes :

1. Un dossier « Administratif » comprenant :

- ✗ L'arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique
- ✗ L'Avis d'enquête publique
- ✗ La délibération du 19.06.2025 du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU
- ✗ L'état de la consultation des personnes publiques associées
- ✗ La saisine du tribunal administratif et la nomination du commissaire enquêteur

2. Le bilan du débat public

3. Le dossier du PLU

- 1. Le rapport de présentation

- 2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD);
- 3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- 4. Le règlement graphique et écrit
- 5. Annexes (les servitudes, les zones à risques, schéma des eaux..., aléas)

Observations du commissaire enquêteur :

Le dossier d'enquête publique ainsi constitué nous a paru complet au regard des dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement. Dans l'ensemble, le dossier de PLU est facilement lisible et compréhensible.

2.2) La concertation préalable

La procédure d'élaboration du document d'urbanisme initiée en 2023 a fait l'objet d'une large consultation de 2023 à 2025 en application de l'article L 103-1 à L 103-6 du Code de l'urbanisme . Le bilan de la concertation est rappelé dans la délibération N°27 du 19.06.2025 (Annexe 1).

Les objectifs de la concertation étaient de fournir une information claire sur le projet et permettre l'expression des attentes et encourager une participation la plus large possible du public. Elle s'est déroulée suivant les modalités suivantes :

- ✗ annonces par voie d'affichage ;
- ✗ des articles dans la presse, dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune ;
- ✗ la mise à disposition en mairie d'une exposition publique et d'un cahier d'observations ;
- ✗ l'organisation de 2 réunions publiques pour présenter les avancées des études et recueillir les avis et remarques ;
- ✗ les élus ont été sollicités ponctuellement sur le sujet à l'occasion de leurs permanences ou leurs déplacements sur la commune.

Le bilan de la concertation est porté au dossier d'enquête. Les diverses observations, portent principalement sur la gestion des surfaces urbanisables,

Observations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que la procédure de concertation a été respectée.

3) NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

En intégrant les diverses dispositions des Lois et règlements nationaux, la commune de MONTIGNARGUES a élaboré un projet de PLU qui s'inscrit dans les objectifs du SCOT porté par le Syndicat Mixte du SCoT Sud-Gard. Dans ce cadre ce document reprend les orientations générales et les directives de planification supra communales.

L'objectif général communal est de définir un projet d'aménagement et de développement durable intégrant les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements. Ces enjeux sont déclinés dans le PADD qui défini deux orientations qui sont : le Projet environnemental, paysager et agricole, - Le Projet de village.

3.1) Le rapport de présentation.

Le rapport de présentation se présente sous la forme d'un rapport en 6 parties de 537 pages.

Le rapport de présentation (Pièce A) détaille l'ensemble des orientations fixées par la commune.

- Maitriser le développement urbain et l'accueil de population en adéquation avec les objectifs définis par les documents de rang supérieur, notamment le SCoT Sud Gard et le PLH de Nîmes Métropole ;

- Conforter et adapter l'offre de logement aux besoins de la population, notamment en confortant la réalisation de parcours résidentiel et en favorisant la mixité ;

- Corréler l'ensemble du projet à une nécessaire maîtrise de la consommation d'espaces et de l'artificialisation, fondement principal des nombreuses évolutions réglementaires intervenues depuis 10 ans ;

- Prendre en compte la capacité des réseaux pour le développement communal ;

- Prendre en compte la gestion des risques dans l'aménagement du territoire ;

- Conforter les équipements existants et redéfinir plus généralement les besoins en équipements, notamment de prévoir l'extension du cimetière ;

- Travailler sur une amélioration des déplacements, à travers la possibilité de création de connexions mode doux (cheminements piétons, pistes cyclables), notamment en lien avec les équipements et les communes limitrophes ;

- Préserver les espaces naturels, le patrimoine naturel et l'environnement de la commune, notamment en protégeant les continuités écologiques et en maintenant le couvert forestier ;

- Préserver la silhouette villageoise de la commune visible depuis les axes routiers ;

- Intégrer une réflexion autour de la réalisation d'un parcours de santé ;

- Intégrer une réflexion autour d'un développement économique en lien avec les pôles d'activités existants ;

- Préserver le patrimoine bâti, historique et culturel de la commune faisant l'identité de la commune ;

- Porter une réflexion autour de démarche en matière d'énergie renouvelable et de développement durable, notamment à travers les performances énergétiques du bâti ;

- Préserver l'activité agricole sur le territoire communal.

Les objectifs poursuivis par la commune et les grandes orientations du PLU sont définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD (Pièce 2).

3.1.1) Introduction

- Le PLU nouvel outil de planification urbaine.

- Évolution législative, les objectifs poursuivis par les PLU, l'évaluation environnementale, le contenu du plan local d'urbanisme.

- Rappel de la procédure.

3.1.2) Diagnostic territorial

- Contexte géographique, administratif et réglementaire.
- Dynamiques démographique, immobilière et économique

L'évolution démographique, la composition des ménages, l'habitat et le logement, population active, chomage et formation, l'économie locale, les équipements et les services publics.

- Les déplacements

Les documents départementaux, la répartition des déplacements, le réseau routier et viaire, le réseau ferroviaire, le réseau aérien, les modes de déplacement actifs, l'intermodalité.

3.1.3) Etat initial de l'environnement

- L'environnement naturel

Les caractéristiques environnementales, l'occupation des sols, l'analyse écologique du territoire.

- L'environnement humain

Organisation urbaine et typologie architecturale, analyse patrimoniale, analyse paysagère, analyse de la consommation d'espaces naturels, agricole et forestier, et du potentiel de densification.

- Réseaux, énergie, nuisances

Gestion et protection de la ressource en eau, énergie, réseaux de communication numérique, gestion des déchets, pollutions et nuisances.

3.1.4) Justification des choix retenus

- Justification des choix retenus pour établir le PADD

Le projet environnemental paysager et agricole, le projet de village.

- Justification des choix retenus pour établir le règlement écrit et graphique.

Justification des dispositions générales, justification des zones du PLU, justification CDPNAF, bilan des surfaces au zonage PLU.

- Justification des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La mise en valeur des continuités écologiques et la préservation de la biodiversité, l'OAP sectorielle route vieille et l'OAP sectorielle secteur de rouvégade.

3.1.5) Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux et communautaires.

- Rappel des objectifs inscrits au PADD

- Estimation du potentiel mobilisable au PLU

Etude de densification et de mutation, extension de l'urbanisation.

- Adéquation entre les objectifs d'accueil de population et le potentiel mobilisable destiné à la production de logements

Objectifs d'accueil de population, perspective de production de logements, estimation

de la production de logements avec la mise en œuvre du PLU

- Modération de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers au PLU

Rappel de la réglementation, rappel de la méthode de calcul de la consommation d'espaces, consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers mobilisable au PLU

- Comparaison entre le PLU de 2017 et le PLU révisé

3.1.6) Évaluation environnementale.

- Résumé non technique
- Présentation générale de l'évaluation environnementale
- Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement
- Choix retenus et leur justification au regard de la protection de l'environnement
- Effets notables que peut avoir la mise en œuvre du PLU sur l'environnement
- Mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compléter si il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.
- Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan.
- Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme plans et programmes.
- Présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales.

3.2) Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Ce document est un engagement pour l'avenir du territoire communal à l'horizon des 12 prochaines années. Le PADD de Montignargues est fondé autour de 2 orientations principales qui se déclinent en plusieurs objectifs et actions qui précisent les actions du PLU dans chacun de ces domaines.

3.2.1) Orientation 1 : Le projet environnemental, paysager et agricole

✗ Préserver les ressources et les grands ensembles naturels

- Préserver la ressource en eau
- Maintenir les continuités écologiques
- Protéger le patrimoine archéologique

✗ Préserver la structure paysagère et maintenir les vues

- En préservant les silhouettes de village
- En maintenant les cônes de vue les plus remarquables
- Préservant les boisements
- Démarche d'une urbanisation contenue dans l'enveloppe existante
- Intégration du bâti agricole cohérente avec les enjeux paysagers
- Attention particulière à l'aspect des entrées du village et améliorer la traversée du village.
- Prendre en compte la qualité des abords des constructions

- Préserver les vues remarquables
- Préserver les espaces arborés.
- Préserver le caractère architectural traditionnel de la commune tout en s'adaptant au contexte et aux enjeux.
- Respecter le caractère patrimonial du centre ancien
- Protéger en complément et de manière spécifique certains éléments remarquables du patrimoine.
 - Maintenir les grands traits de l'architecture néo provençale sur les secteurs périphériques
 - Prendre en compte les enjeux paysagers pour un traitement qualitatif du bâti agricole
 - Se prémunir des risques naturels et technologiques
 - Prise en compte des risques et aléas
 - Maintenir une défense incendie aux normes
 - Intégrer le risque technologique (canalisation transport de gaz)
 - Inscrire l'ensemble de la démarche dans une logique d'urbanisme durable prenant en compte les effets du changement climatique
 - Favoriser la mobilisation des énergies renouvelables
 - Préserver le territoire de projets d'énergies renouvelables à grande échelle
 - Accompagner les actions en faveur de la réduction de gaz à effet de serre,
 - Engager une réflexion sur la limitation de l'imperméabilisation des sols
 - Limiter la création d'ilots de chaleur et limiter les problématiques de ruissellement
 - Favoriser les démarches permettant de réguler la température
 - Incrire l'agriculture locale dans cette transition
 - Assurer en parallèle le maintien et le développement des activités agricoles en garantissant la ressource foncière et en évitant les secteurs à enjeux environnementaux importants
 - Protéger les terres agricoles de toute urbanisation
 - Empêcher la mutation du bâti agricole
 - Accompagner le développement de l'activité en cohérence avec les enjeux paysagers et écologiques
 - Favoriser le maintien et le développement des exploitations existantes
 - Permettre l'installation de nouvelles exploitations
 - Encourager la diversifications
 - Conforter les activités en permettant la valorisation des productions
 - Accompagner et cadrer le développement des habitations liées à une activité agricole

3.2.2) Orientation 2 : Le projet de village

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

- Prolonger la dynamique de relance qui va être engagée grâce au lotissement de la Plaine et aux 5 logements communaux du Clos des Bessons, fixer pour objectif un taux de croissance démographique entre 0,7 et 0,5 % par an à horizon 2037 .

- Intégrer l'autorisation d'urbanisme en cours de validité du PA « le Domaine des Chênes » générant une production d'environ 15 logements et assurer en cas de non réalisation du projet le respect des objectifs du SCoT et du PLH ;

- Compléter l'offre de logement en intégrant les fonciers structurants pour un total de 15 à 20 logements supplémentaires ;

- Intégrer à la réflexion la très faible vacance du logement sur la commune ;

- Permettre à travers la création de logements la diversification de l'offre, que ce soit à travers les modes d'accès (logements sociaux et/ou accession aidée), la forme urbaine (maisons mitoyennes, logements intermédiaires, petits collectifs ... en alternative à la maison individuelle), la taille (des petits logements seraient un vrai plus pour le territoire). Ces objectifs doivent permettre la compatibilité avec le PLH notamment, tout en prenant en compte la réalité du foncier disponible ;

- S'appuyer sur cette diversification pour accueillir des populations plus variées, et notamment envisager de maintenir ou d'accueillir sur le territoire des ménages aux besoins spécifiques (familles monoparentales, célibataires, séniors ...). La mixité générationnelle sera globalement recherchée.

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

- Conforter la zone économique du Frigoulet dans sa dimension artisanale et industrielle, autour des activités existantes ;

- Prendre en compte les besoins de la fromagerie des Loubes ;

- Permettre une large mixité fonctionnelle au sein des zones à dominante résidentielle, en prenant en compte les enjeux liés à cette mixité ;

- S'appuyer sur cette démarche pour favoriser la création d'emploi, même ponctuelle, sur le territoire, et avec l'arrivée de la fibre depuis quelques années, permettre de limiter les déplacements quotidiens ;

- Envisager par ce biais la possibilité d'une meilleure offre commerciale et de services de proximité ;

- Permettre le développement de l'offre touristique sur la commune notamment en s'appuyant sur un tourisme vert, valorisant le patrimoine du territoire.

x Développer les équipements publics et les espaces publics

- Maintenir à minima le niveau d'équipement sur le territoire ;

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

- Valoriser notamment les espaces publics de la Place du Griffé et des abords de la Mairie en y limitant le stationnement ;

- Étoffer dans le temps l'offre d'équipements sur la commune afin de conforter son attractivité, et favoriser le vivre ensemble : Aménager un parcours santé à proximité de l'école, Rénover les salles communales et l'aire de jeux , Aménager le terrain entre le four et la mairie ; Prévoir à long terme le déplacement du foyer, potentiellement sur le « Terrain de la Fête » Maintenir les jardins partagés à l'est de la commune ;

- Dans une logique plus fonctionnelle, conserver les capacités d'évolution du cimetière existant et prévoir l'aménagement d'un nouveau cimetière dont le parking pourra être mutualisé avec une aire de camping-car de nuit.

✗ Assurer la suffisance des réseaux et s'appuyer prioritairement sur les réseaux existants, afin d'en limiter les coûts

- En parallèle des problématiques environnementales déjà évoquées en lien avec la gestion des eaux, établir un projet cohérent avec la ressource disponible, les capacités de distribution, de traitement, et de gestion de ces eaux ;

- Accompagner le développement des réseaux d'énergie en lien avec le projet communal ;

- Continuer à favoriser le développement des technologies du numérique dans le cadre des politiques menées à échelle supra-communale.

- Prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets et accompagner les politiques de l'agglomération visant la réduction de la production des déchets ménagers.

✗ Diversifier les mobilités et améliorer le stationnement

- Permettre la réalisation de cheminements doux connectant, dans un premier temps, la commune au collège de Saint-Geniès-de-Malgoirès, puis dans un second temps, au pôle d'échanges multimodal de Saint-Geniès-de-Malgoirès (cycles, piétons...), voire à celui de Fons pourquoi pas à plus longs termes ;

- Faciliter plus généralement les déplacements et l'intermodalité, en lien avec les communes limitrophes ;

- Porter une attention particulière à l'amélioration et à la sécurisation des liaisons douces à l'intérieur du village, en prenant en compte notamment : Le lien entre le centre village et l'école et ses aménagements connexes, La capacité à accéder facilement aux différents équipements et espaces publics.

- Accompagner les politiques supra communales pour promouvoir le développement de l'offre de transport en commun, dans la continuité des actions menées avec le transport à la demande ;

- Améliorer les déplacements « motorisés » à l'intérieur du village et des quartiers, notamment en prenant en compte : La nécessité d'élargissement du chemin des Bessons ; Le désenclavement du « Terrain de la Fête » en lien avec les volontés d'aménagement, et la création de stationnements ; En limitant le stationnement sur le domaine public par une offre adaptée, notamment en centre village ;

- Assurer que les besoins de stationnement « privés » soit pris en compte, tout en s'adaptant aux contraintes notamment en centre-village, cette démarche devant permettre de limiter les besoins de stationnement public ;

- Renforcer les capacités de stationnement en périphérie du centre village, notamment à proximité de la Mairie, en créant des parkings intégrés à l'environnement et perméables ;

- Développer et améliorer le stationnement vélo dans le parc public ;

- Réfléchir à l'implantation de bornes de recharge pour l'éco mobilité ;

- Valoriser les sentiers de randonnée et des itinéraires vélo présent au sein du massif des Lens et de la plaine agricole, afin d'encourager la découverte du territoire.

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

- Établir un projet ne générant aucune consommation d'espaces (0 m²) pour le logement et le développement économique au sens du SCoT actuellement opposable, hors coups partis d'urbanisation (encore 0,7 ha en extension de l'urbanisation sur le permis d'aménager du Domaine des Chênes) ;

- Mobiliser environ 0,65 ha de foncier générant de la consommation d'espaces au sens du SCoT actuellement opposable pour le renforcement d'équipements publics qui ne peuvent être réalisés à l'intérieur du tissu bâti existant (cimetière et stationnements associées, stationnements non imperméabilisés en périphérie du centre village et voirie) ;

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

- S'appuyer ainsi majoritairement sur le potentiel de densification du tissu urbain existant pour répondre au projet communal développé précédemment, en intégrant les « coups partis » au sein de ce tissu, les phénomènes de rétention foncière et la très faible disponibilité du logement vacant. (Le potentiel brut de densification est d'environ 2 ha, toutes thématiques confondues : habitat, équipement, économie) ;

Garantir le respect d'une densité minimale de 25 logements/ha au sein des opérations urbaines structurantes ;

- Permettre également la densification du tissu par un développement économique ponctuel, ou une capacité à renforcer l'existant au sein de la zone artisanale du Frigoulet. (Le potentiel brut de densification est d'environ 2 ha, toutes thématiques confondues : habitat, équipement, économie) ;

- Commencer à anticiper les effets des évolutions législatives récentes (loi climat et résilience, loi 3DS...) sur notre territoire en matière de consommation d'espaces, puis d'artificialisation, en optimisant le foncier, en ne proposant à l'urbanisation aucun terrain constructible supplémentaire en extension, ni aucun foncier de plus de 2500 m², hors équipements publics indispensables ;

- Retrouver pourquoi pas des capacités de construction à long terme par des actions de désimperméabilisation, de renaturation ...

3.2.3) Synthèse :

Le PADD de Montignargues vise à :

- **Protéger l'environnement** et la trame agricole.
- **Maîtriser la croissance urbaine** sans étalement.
- **Améliorer la mobilité douce et les équipements publics.**
- **Favoriser un habitat diversifié** pour attirer de nouveaux habitants tout en préservant l'identité villageoise.
- **S'inscrire dans une logique de développement durable et résilient** face au changement climatique.

3.3) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le respect du PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, elles servent de cadre au projet

urbain souhaité par les élus.

Cela concerne notamment les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune, ou encore pour favoriser la mixité fonctionnelle, prendre en compte la qualité de la desserte, définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Ces OAP doivent aussi prévoir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les OAP ont une portée plus souple que le règlement et peuvent concerter des secteurs délimités (OAP dite « sectorielle ») ou l'ensemble du territoire selon leur objet (OAP dite « thématique »)

La commune a défini trois OAP dont une OAP thématique et deux OAP sectorielles

3.3.1) OAP Thématique 1 - mise en valeur des continuités écologiques et préservation de la biodiversité.

Elle s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Elle présente les principes et le contexte de la trame verte et bleue (tvb) ainsi que de la trame noire sur le territoire.

- Principe de préservation de la Trame verte :

Sont définis les objectifs de préservation de biodiversité, objectifs de préservation des principaux corridors écologiques terrestres, objectifs de maintien des fonctionnalités au sein du bocage agricole .

Il s'agit de maintenir et conserver en bon état les réservoirs de biodiversité (boisés, ouverts et semi-ouverts).

- Éviter les travaux pendant la période sensible de **mars à juillet**.
- Préserver les corridors écologiques, notamment au niveau des coupures urbaines et le long de la voie ferrée.
- Maintenir les fonctionnalités du bocage agricole, en interdisant la rupture des haies de plus de 5 mètres linéaires et en encourageant la restauration avec des essences locales.

- Principe de préservation de la trame bleue :

Sont définis les objectifs de préservation des cours d'eau et des milieux rivulaires associés, les objectifs de préservation des réservoirs de milieux humides.

Il s'agit de préserver les cours d'eau, leurs ripisylves (végétation des berges) et la continuité écologique, en évitant les ruptures artificielles à l'écoulement des eaux.

- Maintenir ou restaurer la perméabilité des sols en bordure des cours d'eau.
- Améliorer la connaissance des zones humides et veiller à leur non-dégradation (drainage, comblements).

- Principe d'optimisation de la trame noire :

Cette trame représente l'identification des réservoirs et des corridors pour les espèces nocturnes. Elle vise à prévenir et maîtriser les effets directs et indirects de l'éclairage public ou privé qui entraînent une altération de la fonctionnalité écologique des continuités.

- Tous les éclairages doivent diriger les faisceaux lumineux vers le sol (éviter la diffusion vers le ciel).
- Aucun nouvel éclairage public ne sera installé dans les réservoirs de la trame noire.
- L'utilisation d'un éclairage de couleur **chaude ou ambrée** (2 400 Kelvin ou moins) est une nécessité pour limiter l'impact sur les espèces nocturnes.

- Recommandation générales en faveur de la biodiversité :

Cette partie définiti différents principes généraux d'action en faveur de la biodiversité sur la commune. Il s'agit notamment de l'installation des clôtures, de la gestion des espèces végétales exotiques envahissantes , de la surveillance des décharges sauvages, de la réduction des effets sur les milieux naturels des projets d'aménagement publics ou privés.

3.3.2) OAP Sectorielle N° 1 – Route vieille.

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de permettre de conforter l'offre de logement de la zone tout en préservant la qualité du paysage existant et la prise en compte de la gestion des eaux pluviales

Il s'agit de :

Proposer une densité adaptée (min. **25 logements/ha** bruts) et diversifier les formes urbaines (logements collectifs ou intermédiaires/mitoyens). Intégrer le bâti au paysage, créer une desserte unique depuis la Route Vieille et gérer les eaux pluviales

3.3.3) OAP Sectorielle N° 2 – Rouvegade.

L'aménagement de ce secteur doit permettre de conforter l'offre de logements sur la commune en diversifiant les formes urbaines, d'assurer l'accueil de nouveaux habitants tout en prenant en compte les enjeux de qualité d'entrée de ville. Le tout s'appuie sur une desserte interne, et des accès en cohérence.

Ouverture immédiate à l'urbanisation

3.4) Les emplacements réservés

Suivant l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune peut définir des emplacements réservés. L'emplacement réservé peut se définir comme une servitude affectant un terrain en vue de le « réservé » à une destination future d'utilité publique et d'en limiter la constructibilité à la stricte conformité de ladite destination.

Les emplacement réservés doivent toutefois répondre à des finalités précises : la réalisation de voies ou d'ouvrages publics, la réalisation d'installations d'intérêt général, la réalisation d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques et enfin la réalisation en zones urbaines et à urbaniser de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

L'inscription d'un emplacement réservé au sein d'un PLU vise donc à éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. La liste des emplacements réservés doit être annexée au PLU.

3 emplacements réservés ont été mis en place sur la commune, ils concernent :

- La création de 2 poches de stationnement, très proches l'une de l'autre, à proximité de la Maire et du centre village. Ces stationnements publics pourront accueillir des fonctions connexes comme des stationnements vélos, des bornes de recharges électriques. La surface concernée est d'environ 900 m², avec respectivement 600 et 300 m² (ER n°2 et ER n°3), ce qui devrait permettre de créer selon les besoins connexes une bonne vingtaine de places.

- L'élargissement du chemin des Besson, avec possibilité de porter l'emprise à 9.00 m pour accompagner la refonte complète de la fonction de ce barreau desservant l'école entre le lotissement de la Plaine

Le principe d'élargissement du chemin des Bessons était déjà prévu dans le PLU de 2017 en lien avec les opérations prévues. Les deux emplacements réservés pour le stationnement relèvent d'un changement de parti pris sur cette partie en extension du village, puisque le PLU de 2017 y prévoyait une OAP pour 4 logements, mais déjà des principes de desserte vers le terrain de la fête. Enfin plusieurs emplacements réservés sont retirés car ne répondant plus à un besoin identifié et notamment un emplacement de plus de 4000 m² en extension de l'urbanisation pour un complexe sportif qui générait de la consommation d'espaces.

3.5) Règlement écrit

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il expose les diverses dispositions d'ordre administratif ou réglementaire applicables à toutes les zones ainsi que les dispositions relatives aux risques affectant chacun des secteurs.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques. Le Plan Local d'Urbanisme comprend en outre des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière ainsi que les servitudes d'utilité publique. Le règlement écrit et le plan de zonage traduisent les orientations du PADD -

Il est présenté en **Pièce 4** accompagné du règlement graphique général, du règlement graphique village, et des règlements graphiques risques - **Pièces 4.1 à 4.5**

3.5.1) Les zones Urbaines équipées (U)

- La zone **Ua** qui correspond au centre ancien du village à l'architecture et à l'organisation traditionnelle ;

- La zone **Ub** qui correspond à un secteur d'urbanisation périphérique, réalisé à différentes époques, essentiellement sous forme d'habitat individuel ;

- La zone **Ue** qui correspond à une petite zone regroupant des activités artisanales et industrielles aux Frigoulets. Elle comprend **une sous zone Ue1** correspondant à un bâtiment économique en entrée de ville sud ;

- La zone **Uep** qui correspond aux zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants ou à créer. Elle comprend **une sous zone Uep1** correspondant au cimetière existant.

3.5.2) Les zones à urbaniser dites (AU)

Les zones AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Cela concerne la zone 1AU, zone ouverte à l'urbanisation qui correspond au secteur soumis à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2. La zone est située sur le secteur de Rouvegade en entrée de ville nord. Elle a pour objectif de conforter l'offre de logement sur la commune, en extension de l'urbanisation, et fait l'objet d'un permis d'aménager en cours de validité.

3.5.3) Les zones Agricoles (A)

Les zones agricoles, équipées ou non, sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Cela concerne :

- **La zone A** qui correspond à des zones agricoles localisées autour des constructions agricoles existantes, qui peuvent être confortées, y compris avec de nouvelles constructions. Y sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et les annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

- **La zone Ap** qui correspond à des zones agricoles présentant divers enjeux paysagers, liés aux risques, ou à leur potentiel agronomique, et dans lesquelles pour ces raisons la constructibilité est extrêmement réduite (entretien des réseaux, la prise en compte des risques sous conditions).

3.5.4) Les zones Naturelles et forestières dites (N)

Les zones naturelles correspondent aux zones naturelles ou forestières. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Cela concerne :

- **La zone N** qui correspond à des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique ;

- **La zone Nep** qui correspond à la création d'un nouveau cimetière et de ses équipements connexes sur une parcelle communale enfrichée.

3.5.5) Évolution du zonage / Plu révisé :

Type de zone	PLU 2017	PLU Révisé	Différence
En Hectares			
Zone U	29,97	33,89	3,92
Zone AU	7,17	0,7	-6,47
Zone A	304,79	300,14	-4,65
Zone N	118,03	125,23	7,2
TOTAL	459,96	459,96	0

3.6) Les servitudes

L'état des servitudes figure en **annexe 5** du dossier.

Des prescriptions et servitudes particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones :

- Prescription liée à la prise en compte des risques d'érosion des berges ;
- Des protections écologiques des zones humides, des ripisylves et des pelouses sèches, à la constructibilité extrêmement limitée et spécifique aux enjeux ;
- Des espaces boisés classés correspondant à certains boisements remarquables notamment aux espaces à préserver du Bois des Lens ;
- Des protections paysagères, incluant des protections surfaciques et des arbres remarquables sous différentes formes ;
- Des protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural pour des éléments bâties patrimoniaux ;
- Des marges de recul le long des voiries départementales ;
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Des servitudes de mixité sociale ;
- Des périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation.

Le plan de zonage prévoit des informations concernant les risques et aléas connus.

3.7) Les divers enjeux et incidences environnementales du projet.

Conformément aux dispositions des articles L. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme considérant qu'il est procédé à une révision générale du plan local d'urbanisme et que les orientations définis par le projet d'aménagement et de développement durables sont modifiées, le plan local d'urbanisme de Montignargues a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Cette évaluation est développée en partie 6 du rapport de présentation. Y sont présentées les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement, les choix retenus et leur justification au regard de sa protection les effets notables de la mise en œuvre du PLU

et les mesures envisagées pour éviter, réduire et si nécessaire compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement.

3.7.1) Enjeux écologiques :

La commune de Montignargues est concernée par deux ENS - Bois de Lens partie Sud et Gardon d'Ales intérieur, une ZNIEFF de type I – Valon de Rouvegarde, une ZNIEFF de type II – Bois de Lens et plusieurs zones humides de l'inventaire départemental liées aux cours d'eau de la commune – le Rouvégade et le Rieu.

Le territoire communal n'est pas concerné par d'autres types de zonages écologiques d'intérêt tels que parc naturel, réserve naturelle, site Natura 2000 ou arrêté préfectoral de protection de biotope.

Les Objectifs environnementaux du PLU visent à intégrer les enjeux écologiques dans l'aménagement urbain, limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la végétalisation, préserver les zones à forte valeur écologique (zones humides, boisements, haies), promouvoir un urbanisme durable, compatible avec la biodiversité et les effets du changement climatique.

A cet effet il convient de :

- préserver les milieux humides (notamment le ruisseau de Rouvégade et ses ripisylves).
- Maintenir la fonctionnalité écologique du territoire via les corridors écologiques reliant Montignargues aux communes voisines.
- Lutter contre l'embroussaillement des pelouses sèches et la fragmentation des habitats.
- Limiter les impacts de la pollution lumineuse, du bruit et de l'urbanisation sur la faune nocturne.

Le PLU a préservé l'ensemble de ces zonages en les classant intégralement en zone N (naturelle) ou A ou Ap (agricole), à l'exception d'une surface minime (quelques m²) de l'ENS Gardon d'Alès inférieur situé en limite d'une zone U (ce terrain étant déjà bâti).

3.7.2) Risques et aléas :

Les enjeux concernent la prise en compte des risques et aléas connus sur le territoire et l'évitement des secteurs fortement impactés afin de ne pas augmenter la vulnérabilité aux risques, avec des spécificités concernant notamment l'aléa de feu de forêt.

- Naturels : La commune est concernée par des risques et aléas d'inondation, de ruissellement pluvial, d'érosion des berges, de feu de forêt, de séisme, de mouvement de terrain (chutes de blocs), de retrait-gonflement des argiles et d'émanation de radon.

- Technologiques : La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses par voie terrestre à travers la voie ferrée, et via une canalisation de transport de gaz naturel.

- Changement climatique :

Hausse des températures qui accentue les risques de sécheresse, feux de forêt et retrait des argiles, épisodes pluvieux extrêmes avec augmentation du ruissellement et des inondations et pression sur la ressource en eau pendant les périodes d'étiage.

Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur les risques sont donc globalement nuls à faibles, avec néanmoins une incidence négative modérée sur la zone 1AU pour les aléas feu de forêt. La mobilisation des zones concernées par l'aléa feu de forêt, au-delà de l'incidence directe au niveau des risques, permet par ailleurs d'éviter la

consommation d'espaces agricoles, et améliorer la défense incendie notamment en lisière de zone urbanisée.

Le PLU révisé :

- Évite toute urbanisation dans les zones à risque (zones rouges du PPRi, zones d'aléa fort feu de forêt).
- Intègre les servitudes d'utilité publique (PPRi, canalisation de gaz).
- Prévoit une défense incendie adaptée et une gestion des eaux pluviales.
- Prend en compte les prescriptions pour le retrait-gonflement des argiles lors de la construction.

3.7.3) La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

L'enjeu est que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers soit proportionnée aux projets de développement souhaités par la municipalité pour les douze prochaines années, tout en s'inscrivant dans les objectifs du SCoT Sud Gard et du PLH, sans amputer les possibilités à plus long terme.

Les effets du PLU révisé sur la consommation d'espaces sont considérés comme faibles au regard du croisement de l'ensemble des problématiques.

3.7.4) Paysage et patrimoine bâti :

Les enjeux concernent la préservation des sites à valeur paysagère et patrimoniale ;

Le PLU vise à :

- ✗ Préserver le caractère architectural traditionnel du centre ancien tout en permettant des rénovations adaptées.

Il n'y a pas de bâtiments classés ou inscrits aux Monuments Historiques mais un patrimoine architectural riche (ancienne église Saint-Michel, le temple protestant, le four à pain réhabilité). Le petit patrimoine bâti inclut des fontaines, puits, et des éléments architecturaux traditionnels. Le centre ancien du village présente un intérêt patrimonial global à préserver

- ✗ Maintenir la silhouette du village dans le paysage.
- ✗ Éviter les altérations visuelles (alignements, échappées, paysages de plaine).
- ✗ Protéger le patrimoine paysager et naturel

Arbres remarquables, alignements et bosquets sont protégés. Toute coupe ou abattage nécessite une déclaration préalable. Ces éléments ont une valeur paysagère et écologique (corridors, biodiversité, continuités écologiques). Le Bois des Lens, classé en Espace Boisé Classé (EBC), constitue un patrimoine naturel majeur, protégé aussi pour son rôle hydrologique et écologique

Les outils mis en place permettent de répondre aux principaux enjeux paysagers et patrimoniaux identifiés sur le territoire. Il est donc estimé que le PLU devrait avoir des effets positifs sur la préservation des paysages et du patrimoine, notamment dans l'évolution proposée par rapport au PLU de 2017.

3.7.5) Les réseaux :

L'enjeu est de veiller à ce que le développement communal soit cohérent avec la ressource en eau potable, et les capacités d'assainissement sur la commune, la gestion des

eaux pluviales, la défense incendie.

- Eau potable : La commune a l'avantage de pouvoir compter sur deux ressources. Le PLU aura certes une incidence sur le volume d'eau consommé avec l'augmentation de la population envisagée, mais la limitation du développement (notamment par une croissance démographique maîtrisée) permet de limiter l'impact sur la ressource, qui est suffisante à horizon 2037. Les incidences du PLU sont ainsi considérées comme étant faibles.

- Eaux usées : La commune possède une station d'épuration de capacité nominale de 800 EQh. Il est estimé que 229 abonnés sont raccordés pour 563 habitants. On estime l'accueil de 50 habitants de plus sur la commune d'ici à 2037. La capacité de la STEP apparaît donc suffisante à horizon 2037 et les incidences du PLU sont considérées comme étant faibles. Pour l'assainissement non collectif les incidences sur l'environnement semblent très limitées, très peu de nouvelles installations autonomes seront créées et que celles-ci devront être conformes aux prescriptions et normes en vigueur.

- Eaux pluviales : Le PLU permet de mettre en oeuvre des solutions afin de limiter les ruissellements pluviaux de manière plus poussée que le PLU de 2017. Plusieurs zones d'urbanisation ont aussi été évitées notamment en comparaison du PLU de 2017.

3.7.6) Les déchets, les pollutions, les nuisances et le climat :

- Les déchets : la gestion des déchets est la compétence de la communauté d'agglomération Nîmes Métropoles. la mise en oeuvre du plan local d'urbanisme devrait induire une augmentation des déchets produits sur la commune de l'ordre de 11,5 tonnes environ par an. Les effets du PLU sur le traitement des déchets sont très faibles, voire nuls à l'échelle intercommunale.

- Pollution de l'air, pollution sonore, pollution du sol et sous sol : Les effets du PLU sur la pollution de l'air sont difficilement quantifiables. Le PLU mobilise des outils pour limiter au mieux les impacts générés par le développement communal. Les effets du PLU sur la pollution sonore sont nuls.

- Climat : Les possibilités d'implantation d'activités polluantes sur le territoire sont très limitées, et les activités pouvant engendrer une pollution des sols et des sous-sols sont soumises à des normes environnementales à respecter, en dehors de l'application du PLU. Ainsi, le PLU n'a pas d'effets significatifs sur la pollution du sol et du sous-sol.

Observations du commissaire enquêteur

Les différents risques et nuisances auxquels est soumise la commune sont pris en compte. Le PLU intègre les divers enjeux liés à cette thématique. L'intégration de la réglementation en vigueur vis-à-vis des différents risques et nuisances contribue à la réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes.

4) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1) Désignation du commissaire enquêteur.

Par ordonnance N° E25 000110/30 en date du 09.09.2025, M. le Président du tribunal administratif de Nîmes, désigne M. Bernard DALVERNY en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'a révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTIGNARGUES.

4.2) Arrêté Municipal d'ouverture de l'enquête.

Par arrêté Municipal N°2025/027 en date du 29/09/2025 Madame le Maire de la commune de MONTIGNARGUES a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

4.3) Modalités de l'enquête

Dès notre nomination par M. le Président du tribunal administratif de Nîmes, nous avons pris contact avec les divers acteurs du projet.

Le 22.09.2025 à 14 heures 00, nous avons participé à une première réunion avec Mme Nadine GAZAIX Secrétaire de Mairie en charge du dossier d'Urbanisme. Nous avons fixé les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête. Il s'agissait de déterminer les dates de l'enquête et les conditions de son exécution. Nous avons pris possession du dossier d'enquête.

Le 13.10.2025 à 09 heures, en Mairie, nous avons rencontré Mme POIGNET-SENGER, Véronique Maire de la commune. et Mme Nadine GAZAIX, Secrétaire de Mairie en charge du dossier d'Urbanisme. Nous nous sommes faits présenter le dossier, nous avons vérifié la mise en œuvre des diverses modalités pratiques d'exécution d'enquête et de sa diffusion, nous avons préparé le registre d'observations et vérifié l'affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête.

Du 27.10.2025 au 28.11.2025 nous avons conduit l'enquête et assuré les trois permanences fixées par l'arrêté d'organisation. Nous avons assuré plusieurs visites sur les lieux objets d'observations d'initiative.

Le 05.12.2025 à 10 heures 00, en Mairie nous avons remis notre procès-verbal d'observations à Madame le Maire. Nous avons évoqué les divers sujets d'observations. Le 19/12/2025, Madame le Maire apportait réponses à ce document.

Le 29.12.2025 nous avons remis le rapport d'enquêtes et ses annexes, les conclusions et les divers documents du dossier d'enquête à l'autorité en charge de l'organisation de l'enquête (Mairie de MONTIGNARGUES).

4.4) Information du public

L'enquête s'est déroulée du 27.10.2025 au 28.11.2025 en Mairie de Montignargues soit pendant 33 jours consécutifs.

4.4.1) Publications

L'avis d'enquête publique a fait l'objet de publications officielles dans les pages d'annonces légales des journaux LE MIDI LIBRE des 09.10.2025 et 30.10.2025 et LE REVEIL DU MIDI les 10.10.2025 et 31.10.2025 dans toutes leurs éditions du Gard (annexe 4 et 5).

L'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la commune conformément à l'article R 123-11 du Code de l'environnement.

4.4.2) Affichage

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les formes en mairie de Montignargues. Nous avons vérifié et constaté la mise en œuvre de cet affichage. Nous avons vérifié sa présence et l'état à l'occasion de chacune de nos permanences. La commune de Montignargues nous a remis un certificat d'affichage de l'avis d'enquête. (annexe 5)

4.4.3) Mises à disposition du dossier

Conformément à l'arrêté Municipal et aux avis publiés, le dossier ainsi que le registre d'enquête ont été tenus à disposition du public aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie de Montignargues pendant toute la durée de l'enquête. A l'ouverture de l'enquête, le 27.10.2025 à 08 heures, le dossier était disponible en mairie. Le registre d'enquête avait été préparé par le commissaire enquêteur, chaque page étant cotée et paraphée par ce dernier. Il était complété d'un état répertoriant les courriers reçus et d'une chemise permettant de les réunir et de les présenter.

4.4.4) Dématérialisation du dossier d'enquête

Conformément aux dispositions de l'ordonnance 2016-1060, et des articles L123-12 et 13 du code de l'environnement, concernant la dématérialisation de l'enquête publique les mesures suivantes ont été mises en application :

- ✗ le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la commune de Montignargues pendant toute la durée de l'enquête.
- ✗ un poste informatique d'accès gratuit permettant d'accéder au dossier d'enquête a été installé en mairie de Montignargues pendant toute la durée de l'enquête.
- ✗ une adresse mail epplu.montignargues@gmail.com a été mise à disposition du public pour lui permettre de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique.
- ✗ les observations déposées par courrier (lettres ou mail) pendant la durée de l'enquête ont été portées au fur et à mesure à connaissance du public sur le site de la commune consacré à l'enquête.

Observations du commissaire enquêteur :

Nous considérons que l'information du public a été satisfaisante et conforme aux obligations légales lors de cette enquête.

4.5) Permanences et registre d'enquête

Les permanences du commissaire enquêteur ont été assurées les :

- ✗ Lundi 27.10.2025 de 09.00 à 12.00 heures en Mairie de Montignargues – à cette date nous avons reçu 4 personnes. Trois d'une même famille qui ont formalisé leurs observations par courrier qui nous a été remis en main propre (MATHIEU - O.C1). Une autre venue simplement s'informer sur le dossier (PAYET).
- ✗ Jeudi 13.11.2025 de 14.00 à 17.00 heures en Mairie de Montignargues durant cette permanence nous avons reçu une personne venue déposer des observations (ORJOLLET - O.C2).
- ✗ Vendredi 28.11.2025 de 15.00 à 18.00 heures en Mairie de Montignargues nous avons reçu 1 personne. Nous avons enregistré 1 observation verbale et il nous a été remis 1 courrier d'observation (MATHIEU – O.C4).

A chacune de ces permanences toutes les personnes qui se sont présentées et qui ont émis des observations verbales ont été invitées à déposer leurs observations par écrit par l'un des moyens mis à disposition.

4.6) Relation comptable des opérations

Pendant la durée de l'enquête aucune observation n'a été portée dans le registre

d'enquête. A l'occasion de nos permanences nous avons reçu 3 observations verbales qui ont été transcris et reportées dans le paragraphe consacré aux observations du public. Ces observations ont été formalisées par courriers qui nous ont été remis en main propre à l'occasion des permanences ou déposés en Mairie. Au total 4 courriers ont été enregistrés.

Etat des observations reçues

Observation Verbale : O.V

Observation Registre : O.R

Observation Courrier : O.C Mail : O.M

REFERENCE observation	DATE	NOM	O.V	O.R	COURRIER		THEME
					O.C	WEB MAIL	
O.C 1 et O.C4	28/10/25 28/11/25	MATHIEU	X		X		Zonage communal et emplacement réservé
O.C 2	20/11/25	GENEST				X	Zonage communal
O.C 3	13/11/25	ORJOLLET	X		X		Zonage communal
TOTAL OBSERVATIONS /							
Registres							
Verbales			2				
Courriers					4		
Registre Web et Email						1	
Total *					3		

*Compte tenu des doublons observation verbale et courrier.

4.7) Climat de l'enquête et incidents relevés

L'enquête publique s'est déroulée sans incident à compter du lundi 27.10.2025 à 08 heures 00 et jusqu'au vendredi 28.11.2025 à 18h00 soit durant 33 jours. Les conditions matérielles de l'enquête mises à disposition par la commune de Montignargues se sont avérées excellentes.

La population n'a pas montré d'intérêt à ce projet et 3 personnes se sont déplacées à l'occasion de nos permanences. Les personnes qui se sont mobilisées sont principalement celles qui estiment subir un préjudice résultant du déclassement de leurs terrains, ou qui souhaitent un reclassement partiel.

4.8) Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête a eu lieu conformément à l'arrêté municipal à la date du 28.11.2025 à 18 heures 00. Le registre d'enquête de la commune de MONTIGNARGUES ainsi que les courriers qui y sont joints nous ont été remis immédiatement et nous avons aussitôt procédé à leurs clôtures. L'adresse mail consacrée spécifiquement à l'enquête était clôturée au lendemain du dernier jour d'enquête.

4.9) Procès-verbal de synthèse des observations

Le commissaire enquêteur doit remettre au maître d'ouvrage dans les 8 jours après la clôture de l'enquête les observations recueillies sous forme de procès verbal de synthèse et lui soumettre au besoin une demande de compléments d'informations. Dans un délai n'excédant pas quinze jours, le maître d'ouvrage adresse ses réponses au commissaire enquêteur.

Le PV de synthèse des observations recueillies a été remis à Mme Véronique POIGNET-SENGER Maire de la commune de MONTIGNARGUES à la date du 05/12/2025 (Annexe 7). Ce PV était accompagné du registre d'enquête et des courriers annexés ainsi que de la copie numérique de l'ensemble des observations recueillies.

4.10) Mémoire en réponse

Par courrier en date du 19/12/2025, Mme Véronique POIGNET-SENGER Maire de la commune de MONTIGNARGUES, répondait aux observations figurant au procès-verbal de synthèse établi à la clôture de l'enquête publique (Annexe 8).

Afin d'éviter toute interprétation, les réponses fournies ont été reproduites in extenso dans le paragraphe d'analyse ci-après pour ce qui relève des observations des particuliers. Compte tenu de leur volume les réponses aux observations des PPA sont annexées au présent rapport (Annexe 8)

L'ensemble des documents et des pièces remis au commissaire enquêteur a été transmis au Maire de la commune de MONTIGNARGUES, autorité organisatrice de l'enquête lors du dépôt du rapport d'enquête (répertoriés en pièces jointes).

5) INVENTAIRE ET ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE :

Les avis émis par les diverses personnes publiques associées (PPA) et la MRAe ont été portés à la connaissance du public dans le dossier d'enquête (pièce E).

Dans cette pièce au paragraphe 12 la commune a apporté un projet de réponses aux diverses observations des PPA. Toutefois il ne s'agit que d'un simple document d'information supplémentaire, soumis au public dans le cadre de l'enquête publique

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage à l'ensemble de ces observations ont été remises au commissaire enquêteur en réponse au PV d'observations.

5.1) Avis des personnes publiques associées (PPA)

L'élaboration ou révision d'un PLU impose l'information et l'avis de nombreuses autorités ou organismes définis au code de l'urbanisme. Les avis formulés en réponse sont intégrés au dossier de l'enquête publique. Sans réponse de la personne publique consultée dans les trois mois l'avis est considéré favorable.

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme le projet a été notifié aux personnes publiques associées par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 10.07.2025. Le tableau de suivi de ces saisines est annexé au dossier d'enquête (Pièce 5).

29 personnes publiques associées (PPA) ont été consultées ainsi que la MRAe, et différents services de l'État, les intercommunalités, communes et syndicats territoriaux œuvrant sur le territoire, s'agissant des consultations obligatoires.

L'avis des organismes qui sont pas personnes publiques associées réglementairement mais ont été consultées a été joint au dossier.

L'ensemble de ces avis était joint au dossier d'enquête publique. Les avis reçus sont synthétisés ci-après suivis de la réponse apportée par le maître d'ouvrage à la date du 19/12/2025.

L'intégralité des réponses apportées par le Maître d'ouvrage à l'avis des PPA est annexé au présent rapport (Annexe 8)

Les avis reçus sont développés ci-après :

➤ **Avis de la MRAE**

La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 16 octobre 2025 (article R 104-25 du Code d'urbanisme).

➤ **SERVICES DE L'ETAT – Préfecture du Gard - DDTM**

Avis Favorable – Les services de l'état émettent un avis favorable au projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des observations émises dans leur avis, avant l'approbation du document. Ces observations portent sur :

- La consommation foncière, et la production de logements.

Le projet de PLU prévoit la création de 30 à 40 logements sur la période 2025-2037, répartis de manière presque équivalente entre renouvellement urbain et extension. Cet objectif de production de logements dépasse les objectifs fixés pour la commune par le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Nîmes Métropole (20 logements sur 2019-2024, soit 3 par an).

Le taux de croissance choisi est compatible avec le SCOT Sud Gard et le PLH en vigueur (0,6%), mais les analyses de consommation foncière ne s'inscrivent pas dans la trajectoire de sobriété foncière Climat et résilience.

Le PLU doit s'attacher à corriger les déséquilibres dans l'offre de logements, notamment la prépondérance de la maison individuelle.

- Les OAP

OAP n°1 - Route Vieille (Renouvellement urbain):

Prévoit environ 6 logements avec au minimum 30% de logements sociaux.

Seuls les logements collectifs ou intermédiaires/mitoyens/jumelés sont acceptés, ce qui contribue à la diversification de l'offre.

La densité moyenne prévue est de 25 logements/hectare, compatible avec le SCOT Sud Gard.

OAP n°2 - Secteur Rouvegade (Extension):

Seule zone d'extension retenue pour l'habitat, d'environ 7000 m² avec environ 17 logements et au minimum 30% de logements sociaux

Le secteur sera à dominante de logements individuels (secteurs 2 et 3), les deux autres étant destinés à des logements intermédiaires/mitoyens/jumelés.

Un pourcentage plus important de logements intermédiaires/mitoyens/jumelés aurait été souhaitable pour une meilleure diversification.

L'aménagement est envisageable sous réserve d'intégrer des équipements de défense contre les incendies (points d'eau, voie bouclante de 4 m, obligations légales de débroussaillage sur 50 m).

- La prise en compte des risques. Intégration de la carte d'aléas au règlement graphique.

Risques naturels (Feu de forêt, ruisseaulement, chute de bloc): Les Porter à Connaissance (PAC) doivent être pris en compte et la carte d'aléa ainsi que les principes de constructibilité associés doivent être intégrés au règlement graphique et écrit pour avoir une valeur réglementaire suffisante.

Préconisations sur le risque incendie (Annexe): Des modifications du Rapport de présentation sont demandées (citer des feux historiques importants, mentionner le PDPFCI 2024-2034 et le nouvel arrêté sur les OLD du 28 mars 2025 qui devra être annexé). Pour la zone Nep, il est demandé de préciser que les équipements techniques ne doivent pas impliquer de présence humaine prolongée.

Préconisations ARS (Agence Régionale de Santé):

Desserte d'eau potable: La rédaction de l'article 8 du règlement doit être reprise car elle est non-conforme au Code de la Santé Publique et peut générer des risques sanitaires (report sur le "privé" d'insuffisance des équipements publics).

Adduction d'eau privée (Zones A et N): Rappel des conditions (analyse de la qualité de l'eau, absence de risque de pollution dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum, autorisation préfectorale pour les adductions collectives).

Nuisances sonores: Il est recommandé de prévoir des "zones tampon" ou des éléments dans le règlement pour limiter le risque de nuisances sonores, notamment là où les zones d'activités (UE, UE1, UEp) jouxtent des zones d'habitat. Il faut également rappeler l'obligation de satisfaire aux réglementations en vigueur, comme le décret du 31 août 2006 et l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008.

➤ **CDPENAF – Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Un avis favorable à l'unanimité a été donné par la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers le 15 septembre 2025 sur le règlement de la zone A et N21.

➤ **INAO – Institut national de l'origine et la qualité**

N'a pas de remarque à formuler dans la mesure où le projet ne semble pas avoir d'incidence sur les AOC et IGP concernées.

➤ **SCOT SUD DU GARD**

Avis favorable – dispositions du PLU apparaissent cohérentes avec celles du SCOT SUD GARD en vigueur.

➤ **CCI GARD**

Avis favorable – considérant que les mesures présentées et le règlement adopté dans le projet sont de nature à conforter les activités économiques et améliorer l'attractivité de la commune.

➤ **Mairie de SAINT BAUZELY**

Aucune observation à formuler.

➤ **CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT OCCITANIE**

Cet organisme n'a pas de remarque particulière à formuler.

➤ **Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole**

L'avis général émis par Nîmes Métropole est **favorable, sous réserve de l'intégration des demandes formulées par la DCTDM** (Direction de la Collecte et du Traitement des Déchets Ménagers).

Les principales réserves concernent la nécessité d'intégrer les prescriptions relatives à la collecte et aux déchets ménagers.

➤ **Conseil départemental**

L'avis départemental aborde plusieurs thématiques et formule des remarques et recommandations pour enrichir le PLU, notamment dans le rapport de présentation et le règlement.

Les points principaux soulevés :

- Contexte Institutionnel :

- Environnement et Activités de Pleine Nature :

- Infrastructures de Déplacements :

- Tourisme et Agriculture :

➤ **Association Oeil vert :**

L'association l'Œil Vert est basée à Montignargues elle est membre du Collectif d'associations pour la défense du bois des Lens et du CPIE (Réseau d'Éducation à l'Environnement du Gard). Son avis porte essentiellement sur les aspects environnementaux et les zones à enjeux écologiques.

Points clés de l'avis :

- Contradiction entre zonage et défrichements non autorisés dans le bois des Lens :

L'association se réjouit du classement en zone N (naturelle) et en Espace Boisé Classé (EBC) de l'ensemble forestier du bois des Lens. Cependant, une partie de cette zone classée N a déjà été défrichée, terrassée, amendée et plantée en oliviers ou aménagée sans autorisation pour certaines parcelles. L'association insiste sur le fait qu'une zone défrichée et plantée en oliviers ne peut pas être classée en EBC, et inversement, une zone N classée en EBC ne peut être ni défrichée ni plantée.

- Maintien et préemption des chemins existants en garrigue :

L'association suggère d'étudier la possibilité que le PLU en révision permette l'acquisition par la commune du foncier nécessaire à la création de chemins communaux de promenade, éventuellement via un droit de préemption lié au classement du bois des Lens en ENS.

-Préservation du nord de la zone des Frigoulets :

L'association suggère de classer le site des Frigoulets (entre le terrain des fêtes et les entreprises du chemin de Gourgon) en zone N

- Trame noire :

Il est recommandé de définir une « trame noire » sur la commune afin de localiser les lieux de vie d'animaux nocturnes (chiroptères, rapaces, petits mammifères) et d'assurer leur déplacement continu.

- Déplacement doux et pistes cyclables :

Le document met en évidence le manque d'offre d'alternatives à la voiture individuelle.

- L'avenir de l'agriculture :

L'association considère que le maintien et le renforcement de la dynamique agricole est un enjeu du PLU.

➤ Chambre d'Agriculture :

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable avec quelques observations et réserves sur le projet de PLU. Dans cet avis elle regrette un manque de concertation avec la commune. Les observations portent sur :

- Diagnostic territorial et Étude d'Impact Environnemental (EIE)

La Chambre regrette l'absence d'un véritable volet diagnostic agricole et qu'un processus de concertation avec les agriculteurs de la commune n'ait pas été mentionné.

Suggestions d'amélioration : Il est suggéré de compléter le diagnostic en lien avec les exploitants et acteurs agricoles , et de réaliser une étude de la valeur agronomique des sols

- Zonage (Zones A et Ap)

Contradiction sur la Zone Ap : Le choix de classer la quasi-totalité des surfaces agricoles en Zone Ap (289,08 ha contre 11,06 ha en Zone A) est jugé fortement contraignant et en contradiction avec l'orientation du PADD. Le zonage Ap n'autorise pas l'extension ou la création de bâtiments agricoles, ni les locaux de vente directe ou de transformation. Il ne permet pas l'installation de nouveaux agriculteurs.

Demandes concernant le Zonage Ap : La Chambre souhaite que le zonage Ap soit revu à la baisse et concentré sur des secteurs à enjeux explicités.

Bâti Agricole : Il est nécessaire de recenser et localiser le bâti agricole abandonné et les sièges d'exploitations pour s'assurer qu'ils soient zonés en Zone A afin d'autoriser les travaux de modernisation ou de reconstruction

Agritourisme : Rien n'est prévu pour le développement de l'agritourisme. La Chambre souhaite que des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées) dédiés soient inscrits dans le règlement graphique après un recensement des projets des agriculteurs

Secteur Capridoc : La démarche de maintenir ce secteur en Zone A, permettant l'accueil de nouveaux projets agricoles, est saluée.

- Règlement écrit

Zone A/Ap (Confusion) : Une précision dans le tableau (p.109 du règlement écrit) prêtant à confusion concernant les sous-destinations autorisées en Zone A et Ap devrait être supprimée.

Zone N (Naturelle) :

Bien que le Rapport de présentation indique que les zones N ne s'opposent pas à une reconquête agricole ou à des pratiques pastorales , le règlement **n'autorise pas** les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles.

La Chambre souhaite que la Zone N **autorise ces constructions** (comme les serres et tunnels démontables) pour accueillir des activités pastorales.

L'implantation de **clôtures** doit également être possible.

- Points positifs Salués

L'intégration de la prise en compte de l'évolution du nombre d'exploitations et de la SAU.

Le choix de création ou de maintien de zones tampons dans l'OAP Sectorielle n°2 - Secteur Rouvegarde.

Le projet est jugé **économique** en termes de consommation d'Espaces Agricoles et Naturels (ENAF), et cette démarche est saluée.

Observations complémentaires du commissaire enquêteur :

Tous les avis reçus sont favorables avec cependant pour certains des réserves ou des observations. Il s'agit globalement d'observations techniques et de préconisations qu'il convient d'intégrer ou de préciser sans réelle modification au projet. En revanche, les réserves formulées par les services de l'état sont contraignantes et doivent être prises en compte.

Il conviendra d'indiquer les mesures prises pour intégrer les diverses observations formulées par les PPA et plus particulièrement celles prises pour lever les réserves émises par les services de l'état.

Réponses de la municipalité.

Dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse Mme. le Maire de MONTIGNARGUES traite l'ensemble des observations portées par les Personnes Publiques Associées. Ce document détaille chacune des mesures prises et les réponses apportées aux diverses observations formulées par les PPA.

Ce mémoire n'est pas repris ici dans son intégralité ici afin de ne pas alourdir notre rapport. Il est annexé au présent (Annexe 8).

La commune répond aux observations de l'État, du Département du Gard, de Nîmes Métropole, de l'association L'Œil Vert et de la Chambre d'Agriculture.

Elle précise que les avis des personnes publiques associées sont des avis simples et non contraignants.

Des ajustements mineurs sont envisagés dans certains cas, comme la mise à jour de données ou la clarification de certains points dans le règlement ou le rapport de présentation. La commune défend ses choix en matière de zonage, de protection des espaces naturels et agricoles, et de gestion des risques (feu de forêt, inondations, etc.).

Elle rejette certaines demandes jugées incohérentes ou non justifiées, notamment celles concernant la création de zones spécifiques pour l'agritourisme ou le reclassement de parcelles.

En conclusion, la commune de Montignargues justifie ses décisions dans le cadre de la révision du PLU en s'appuyant sur des analyses techniques, environnementales et légales, tout en restant ouverte à des ajustements mineurs si nécessaire. Elle met en avant ses objectifs de développement durable, de protection des espaces naturels et agricoles, et de gestion des risques.

Avis du commissaire enquêteur :

La commune a apporté réponse à chacune des observations formulées par les PPA. Ces réponses argumentées explicitent les choix retenus par la commune et nous paraissent prendre en compte autant que de possible les diverses observations formulées. Elles n'appellent pas d'observation complémentaire du commissaire enquêteur.

5.2) Observations du public

Qu'il s'agisse des observations verbales recueillies à l'occasion des permanences (O.V.), des observations écrites portées au registre d'enquête (O.R..), des courriers ou mails (O.C), les observations reçues sont rapportées résumées ci-après par thèmes, suivies des réponses apportées par le maître d'ouvrage et des éventuelles observations du commissaire enquêteur.

La quasi totalité des observations reçues par le commissaire enquêteur l'ont été par voie orale à l'occasion de ses permanences. Ce sont essentiellement ces mêmes personnes qui ont confirmé leurs observations par écrit sur le registre d'enquête ou par courriers annexés au registre.

PAYET Jean-Hugues – propriétaire de parcelles sur la commune – vient se renseigner sur le zonage concernant les diverses propriétés jouxtant ses propriétés. Après examen des diverses cartes et entretien avec le C.E n'a pas souhaité déposer d'observation.

MATHIEU – Nathalie – Isabelle et Dorian – (O.V1 O.V2, O.C 1 et O.C 4) - propriétaires indivis de plusieurs parcelles situées à proximité de la Mairie (A1054, 1055 et 1056). Ils contestent le déclassement de ces parcelles qui va à l'encontre des orientations nationales en matière d'urbanisation et de densification des coeurs de ville. Outre le préjudice matériel qu'il subissent ils considèrent qu'il s'agit d'un frein à l'installation d'une nouvelle famille dans le village.

Lors de la permanence du 28/11/25 Mme MATHIEU Nathalie dépose un nouveau courrier appuyant les premières observations.

A cette occasion elle s'interroge sur la nature du classement de la parcelle A 1055 dans le nouveau PLU qui n'apparaît pas clairement dans le règlement graphique.

(Observations orales permanence du 27.10.2025 et 28.11.25 et courriers C.1 et C.4)

Observations du commissaire enquêteur :

Les diverses observations formulées par la famille MATHIEU, concernant les parcelles 1054/ 1055/ et 1056 méritent une attention particulière. Les choix retenus concernant leur classement devra être mieux explicité au regard :

- de la situation géographique de ces parcelles au cœur du village*
- de leur accessibilité*
- de leur desserte par les réseaux.*

Il conviendra de préciser les diverses raisons qui conduisent au classement des parcelles 1054 et 1056 en emplacement réservé pour la création d'un parking et de définir quel est le classement effectif de la parcelle 1055 qui n'apparaît pas clairement dans le règlement graphique ainsi que la suite réservée aux permis de construire déposés.

Il conviendra de préciser la destination donnée à la parcelle A 588 proposée par la famille Mathieu pour un aménagement de parking

Réponse de la municipalité :

La commune n'envisage pas de répondre favorablement à ces demandes (ni le retrait de l'ER, ni le reclassement en zone U).

- La continuité de ces terrains avec l'urbanisation n'est pas remise en cause dans le dossier du PLU, mais ceci n'est pas vraiment le sujet. Les différentes analyses situent par contre ces terrains à l'extérieur de la zone déjà urbanisée ce qui est notamment l'objet d'un diagnostic précis aux pages 231 et suivantes du rapport de présentation (dont cartographique page 233 qui montre de manière assez évidente la localisation des terrains à l'extérieur de ce qui est déjà bâti (les terrains ne sont pas enserrés entre des constructions notamment – l'élément cadastré à l'est est une ruine). Or ce sont les terrains qui sont situées à l'intérieur de cette zone déjà urbanisée qui constituent de la densification au sens de la loi. Il y a donc ici une forme de confusion dans le caractère prioritaire de ces terrains à l'urbanisation, même si leur localisation proche du centre village n'est pas dénuée d'intérêt. D'ailleurs, rien ne dit dans le dossier du PLU de 2017 que ces terrains étaient de la densification, et ces terrains étaient d'ailleurs soumis à OAP tandis que le PADD les classait comme « possibilité d'extension du bâti à dominante résidentielle ». Ces terrains semblaient donc bien constituer une extension de l'urbanisation ce qui est cohérent avec l'analyse du PLU révisé, et conforte le fait que ce potentiel n'est pas un potentiel de densification au sens de la loi, et donc non prioritaire ;

- Concernant la présence des réseaux, l'article R151-18 du code de l'urbanisme édicte ceci : « *Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ». Au-delà de cet article, il est de jurisprudence constante que la seule présence de réseaux ne suffit pas à justifier d'un classement en zone urbaine, et encore moins que la présence de réseaux oblige à un tel classement. Ces réseaux sont donc un indice parmi d'autres, mais ne qualifient en rien le caractère urbain d'un terrain.

- La question du ZAN n'est pas liée à des contraintes environnementales majeures ou à des risques naturels. Elle est simplement un sujet de consommation d'espaces / artificialisation des sols. Au regard des analyses précédentes, ces terrains seraient bien générateurs de consommation d'espace et d'artificialisation, ce qui de fait impacterait l'objectif ZAN 2050 de la commune même si ce n'est pas forcément le principal sujet ici puisque les stationnements prévus généreront aussi cette consommation / artificialisation (ce qui est bien pris en compte dans le dossier de PLU).

- Le PLU n'a pas vocation à maintenir la valeur des fonciers privés, mais de présenter un projet pour la collectivité. Il n'y a donc aucune contrepartie à prévoir. L'ambition sur ces terrains est largement justifiée dans le document, depuis le projet de territoire (PADD), qui cible clairement l'ambition de créer des stationnements supplémentaires à proximité du centre village, ceci étant en sus cartographié ; jusqu'au rapport de présentation qui identifie ce besoin dans le diagnostic avant de le justifier par la suite (argument fonctionnel d'une part, et également paysager en désengorgeant la traversée du village et la Place du Griffé) ; le tout étant bien traduit dans les pièces opposables (emplacement réservé n°3 mais aussi ER n°2).

- Le permis de construire évoqué n'est pas accordé ou « en instance de validité » (cela n'a pas de sens juridique) puisqu'objet d'un sursis à statuer qui est motivé. La commune ne comprend pas la mise en parallèle de ce permis avec un lotissement sur un autre secteur, délivré alors qu'aucun sursis à statuer ne pouvait être motivé (aucun PADD débattu). Le but n'est d'ailleurs pas d'empêcher le projet de se réaliser mais bien d'assurer la réalisation du projet de territoire qui avait été débattu. Pour rappel, le dépôt du permis est 6 mois postérieur à ce débat du PADD. Il y a donc ici une forme de tendance à vouloir inverser la situation.

- Le projet de territoire présenté dans le PADD est calibré en matière d'accueil de population au regard des besoins de la commune. Le choix réalisé sur ces fonciers est cohérent avec ces besoins.

- La parcelle est l'objet d'un emplacement réservé. Il n'y a donc aucune expropriation en cours ou projetée. Ce mot n'a jamais été employé dans le dossier.

- Il y a en effet 2 poches de stationnement prévues ce qui n'est pas contradictoire en matière de

planification et encore une fois expliqué dans le dossier (rapport de présentation notamment). L'ER n°2 doit aussi permettre d'accueillir une voie afin de désenclaver le terrain de la fête. Ces 2 emplacements réservés présentent un total d'environ 850 m² ce qui n'est pas démesuré, leur destination étant liée aussi à des équipements connexes potentiels (stationnements vélos, espaces verts, gestion des déchets, gestion des eaux pluviales si besoin ...). Enfin concernant la parcelle A588, elle est classée en zone Uep, et pourrait donc tout à fait servir un objectif de réalisation de places de stationnement à termes, mais sa position collée à la mairie offre d'autres possibilité selon les besoins de la collectivité (agrandissement ...). Ce terrain pose aussi la question de la qualité paysagère en entrée de ville, alors que les terrains objets des ER sont beaucoup plus discrets et qu'un objectif assigné à la création de ces parkings est justement de « sortir » les véhicules de la traversée de village et de la place du Griff. Sa surface est de 127 m² avec une largeur de 9 m en fond de parcelle ce qui limite fortement la capacité. Enfin, la commune est là pour planifier sur une dizaine d'année, ce qui ne veut donc pas dire que les ER n°2 et 3 seront mobilisés en même temps et dans un délai cours.

- La commune souhaite enfin rappeler que ces parcelles étaient constructibles depuis 2017 au PLU et avant cela au POS, ce qui laissait tout le temps aux demandeurs d'y déposer une autorisation d'urbanisme avant que le PADD ne soit débattu. La commune ne saurait être tenue pour responsable de cette absence de projet sur cette période.

ORJOLLET Manon – (O.V 2 et O.C 3) – souhaite obtenir le changement de classement d'une partie de la parcelle A 246 classée AP en zone constructible. Cette parcelle est limitrophe à sa propriété (A816) – elle déposera une observation écrite par courrier pour préciser sa demande et délimiter la parcelle à déclasser.

Par courrier en date du 21/11/2025 (C.3) la famille ORJOLLET précise sa demande. Il s'agit de classer en zone constructible une partie (1000 m²) de la parcelle A246 d'une superficie de 2870 m² qui est contiguë à sa propriété. Elle développe les arguments réglementaires et techniques qui peuvent rendre possible cette modification et précise les arguments personnels et familiaux qui conduisent à solliciter cette classification.

(Observation orale permanence du 13.11.2025 et courrier C3 du 21/11/25)

Observations du commissaire enquêteur :

La demande formulée par la famille ORJOLLET, nous paraît pouvoir être examinée par la commune et satisfaite sans incidence notable sur le projet global de PLU. La commune envisage t'elle de revenir sur ce classement ?.

Réponse de la municipalité :

- Les différentes analyses montrent que ce terrain est bien situé à l'extérieur de la zone déjà urbanisée ce qui est notamment l'objet d'un diagnostic précis aux pages 231 et suivantes du rapport de présentation (dont cartographie page 233 qui montre de manière assez évidente la localisation des terrains à l'extérieur de ce qui est déjà bâti (les terrains ne sont pas enserrés entre des constructions notamment). Ce terrain n'est donc pas une dent creuse, et n'a donc pas de caractère prioritaire à l'urbanisation. Le PLU de 2017 procérait à la même analyse (parcelle en dehors des zones U et AU). Cet argument ne peut donc être retenu ;

Concernant les risques, si la partie de foncier proposée est bien en dehors de la zone bleue du PPRI, le terrain est par contre en aléa très fort du PAC feu de forêt, ce qui est un argument important dans son absence de constructibilité. Il est par ailleurs entouré par des enjeux de ce type, avec donc, même en cas de défrichement du terrain, une aggravation générale du risque pour ce foncier ; Le terrain est classé en zone N et non en zone Ap, et objet d'un espace boisé classé, en lien avec les

résultats notamment de l'analyse écologique et paysagère. Il était en zone Ap du PLU de 2017.

- Il n'y a donc aucun argument technique qui justifierait de ce reclassement d'une partie de la parcelle en zone U (ce qui nécessiterait en sus le retrait d'un espace boisés classé (EBC)), et la commune n'envisage donc pas de répondre favorablement à cette demande.
Enfin, concernant les observations du commissaire enquêteur, la plupart des réponses sont fournies ci-dessus et la commune souhaite insister sur le fait qu'un tel reclassement ne serait pas sans incidence notamment au regard des paramètres environnementaux (risques, écologie, paysage, consommation d'espaces ...), mais aussi parce que répondre favorablement à cette demande reviendrait à contredire un des principes fondamentaux qui a présidé au projet de PLU en matière de développement, à savoir l'absence d'extension ponctuelle qui générerait de la consommation d'espaces sans permettre de répondre aux objectifs de la commune en matière de diversification de l'offre de logement (et donc des projets d'ensemble). Elle viendrait donc en corolaire rompre un principe d'équité, et chaque pétitionnaire en périphérie de la zone U serait en droit de se demander pourquoi ce terrain et pas le sien.

GENEST Nelly – (O.C 2)

Possède l'écurie Domaine de la Rouvegade sur Montignargues, elle souhaite une modification de classement de plusieurs parcelles dont elle est propriétaire afin de pouvoir aménager l'un de ses îlots en vue d'y établir des abris pour ses chevaux. Ce changement lui paraît essentiel afin de pouvoir continuer son développement et offrir confort et sécurité à ses animaux.

Cela concerne les parcelles Z 0023, Z0025, Z 0024, Z 0019 et Z 0013.

Ces parcelles sont classées en AP et elle demande leur classement en A .

Dans la même démarche elle souhaite un changement de classification des parcelles Z 0028, Z 0029, Z 0030, Z 0031, Z 0017, Z 0021, Z 0068 qu'elle envisage d'acquérir.

(Observation courrier mail du 20.11.2025 - C.2)

Observations du commissaire enquêteur :

En ce qui concerne cette demande la commune envisage t'elle de revenir sur ces zonages ? Les demandes formulées par ce propriétaire nous paraissent pouvoir être réexaminées par la commune en ce qui concerne les parcelles dont elle est effectivement propriétaire en vu d'établir les installations nécessaires à développer son activité.

La demande relative aux parcelles qu'elle envisage d'acquérir apparaît plus difficile à satisfaire.

Réponse de la municipalité :

- Malgré cette absence de demande, la commune a déjà classé en zone A la parcelle Z0023, anciennement Ap au PLU de 2017. Cela représente déjà 2,15 ha, ce qui est extrêmement conséquent pour héberger des chevaux (on parle bien ici de construire du bâti agricole – les zones Ap permettent tout à fait d'exploiter les terres, de laisser paître les animaux, de faire du fourrage ...). On peut dès lors s'interroger sur le sérieux de la demande puisque visiblement le plan de zonage n'a même pas été consulté.
- La surface totale des parcelles sollicitées (déjà acquises) correspond à 7 ha supplémentaires ce qui semble totalement disproportionné.
Les parcelles A0013 et A0019 sont à l'écart du terrain occupé actuellement, et le but n'est pas de morceler la plaine agricole, la parcelle A0013 proposant en sus un dégagé visuel intéressant en entrée de ville. La parcelle A0025 s'ouvre totalement au coeur de la plaine agricole, le long de la voie ferrée, et là encore l'intérêt paysager défendu par les élus est contraire à son occupation par du bâti agricole.

- Hormis la parcelle A0013, ces terrains sont encore plantés en vignes et la protection du foncier agricole est aussi un enjeu important pour l'agriculture locale.
- Tout ou partie de la parcelle A0024 pourra par contre être reclassée en zone A puisque les enjeux paysagers y sont en effet limités. Néanmoins une grande partie de la parcelle est en risque inondation ce qui justifiait aussi de ce classement en Ap.
- Au regard de ce qui est développé ci-dessus, la commune ne souhaite pas encore envisager d'autres reclassement sur des parcelles qui n'appartiennent pas au demandeur ce qui semble plus ressembler à de la spéculation qu'autre chose. Là encore, le sérieux de la demande peut être posé, puisque la parcelle Z0021 citée correspond à la voie de chemin de fer ...

Avis du commissaire enquêteur :

La commune a apporté réponse à chacune des observations formulées par les particuliers. Elle répond aux demandes des propriétaires concernant le reclassement de terrains en zone urbaine (zone U). Elle explique que certains terrains sont situés en dehors des zones urbanisées et ne répondent pas aux critères de densification selon la loi.

La présence de réseaux ne justifie pas automatiquement le classement en zone urbaine.

Les objectifs de consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols (ZAN 2050) sont pris en compte.

La commune rejette les demandes de reclassement ou de retrait d'emplacements réservés, en justifiant ses choix par des analyses techniques, environnementales et paysagères.

Ces réponses argumentées bien que négatives aux demandes formulées n'apportent pas d'observation du commissaire enquêteur.

5.3) Observations complémentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas d'autre observation ou question à formuler en complément de celles déjà émises à la suite des observations formulées par le public ou les PPA.

Les objectifs de portée générale, visés par la révision n'ont pas donné lieu à observation. Ce sont les contraintes qui touchent à la propriété privée qui motivent les inquiétudes exprimées par le public lors de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur considère que le parti d'aménagement retenu est acceptable car résultant d'orientations compatibles avec un développement modéré et maîtrisé de la commune conforme aux récentes évolutions réglementaires en matière d'urbanisme. Il est toutefois compréhensible que des propriétaires concernés par les changements de zonage estiment qu'ils subissent un préjudice. Ces changements, qui relèvent de l'application du règlement graphique, sont vécus comme un préjudice d'ordre financier sans contrepartie. Si ce dernier aspect ne peut être négligé, il est difficile de le prendre en compte de façon systématique.

6) CLOTURE

L'enquête publique objet du présent rapport s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Elle visait à se prononcer sur la révision du plan local d'urbanisme et de s'assurer que le maître d'ouvrage

avait identifié et pris en compte l'ensemble des problématiques.

L'analyse du dossier, les informations que j'ai pu obtenir auprès des divers services consultés, les observations du publics recueillies ainsi que les réponses apportées par le maître d'ouvrage me conduisent de répondre favorablement à ce projet.

Fait à ALES, le 23/12/2025

Le Commissaire enquêteur
Bernard DALVERNY

ANNEXES

- 1 - Ordonnance de nomination du commissaire enquêteur.
- 2 - Arrêté municipal d'ouverture d'enquêtes publiques
- 3 - Avis d'enquête publique.
- 4 - Publications presse
- 5 - Certificat d'affichage de l'avis d'enquête.
- 6 – Etat de suivi des PPA
- 7 - Procès-verbal de synthèse des observations recueillies
- 8 - Mémoire fourni en réponse du Maire.

PIECES JOINTES

- Rapport, avis et conclusions de l'enquête (1 exemplaire papier)
- Rapport, avis et conclusion au format numérique
- Registre d'observations du public
- Courriers et courriels reçus
- Annexes

L'ensemble de ces documents étant déposé avec le dossier d'enquête, en Mairie de Montignargues.

À Montignargues
le 29/12/2025