

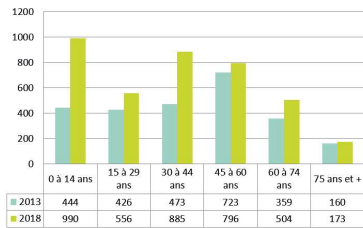


Pour analyser le territoire communal, un diagnostic territorial, socio-économique et environnemental a été réalisé. Il dessine une ville bénéficiant d'une situation géographique et d'un cadre de vie privilégiés à proximité de Montpellier. Phase essentielle dans la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'état des lieux réalisé permet de faire émerger les forces et les faiblesses du territoire, les richesses à préserver, les contraintes à maîtriser, les opportunités à saisir.

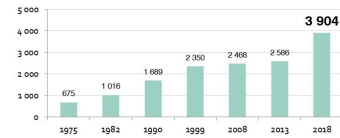
## Diagnostic territorial

### Une croissance démographique et des ménages qui évoluent

- 4100 habitants au 1er janvier 2021
- Une variation annuelle moyenne de la population très importante de +8,6% entre 2013 et 2018.
- Une population très jeune



**Structure par âge de la population entre 2013 et 2018 en %**  
Source : Insee, RP1975 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2018 exploitations principales

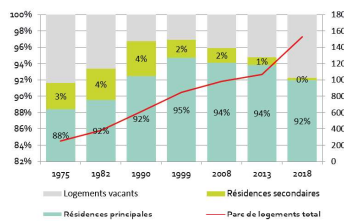


**Evolution de la population entre 1975 et 2018**  
Source : Insee, RP1975 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2018 exploitations principales

- Une taille des ménages de nouveau en hausse depuis 2013 (2,58 contre 2,77 en 2018) avec l'arrivée de familles avec des enfants en bas âge
- 1 473 ménages fiscaux, dont 53% sont imposables, et un taux de pauvreté sur la commune avoisinant les 10% (plus bas que la CCVH et le département)

### Une construction neuve dynamique

- 1530 logements en 2018
- Une hausse des logements vacants
- Une croissance constante et non négligeable du parc de logements depuis 1975 avec une forte augmentation depuis 2013
- Une majorité de maisons mais une hausse du nombre d'appartement
- Une majorité de logements de grandes tailles et du nombre de propriétaires.
- Une moyenne d'environ 43 permis de construction accordés/an sur la période 2006-2020.
- La création d'une nouvelle STEP en 2019 a permis une recrudescence de la construction



**Evolution du parc de logements**  
Source : Insee, RP2008 et RP2018 exploitations principales

### Un développement en phases successives créant plusieurs pôles de centralités

- Une urbanisation discontinue depuis les années 1970 : vers l'est dans les années 1990 et vers le sud depuis les années 2000 avec notamment la ZAC du Pradas
- Une zone urbaine marquée par l'habitat individuel

### Analyse foncière

- Une consommation d'espace relativement importante en lien avec la ZAC du Pradas et celle de la zone d'activités de La Tour
- Le logement individuel comme forme urbaine majoritaire, très consommatrice d'espaces
- Un potentiel constructible encore important dans l'enveloppe urbaine existante notamment au sein de la ZAC du Pradas



**Vignoble**  
Source : Verdi, 2022

### Un dynamisme économique et une présence d'activités agricoles et touristiques

- Une hausse du taux d'activité mais un taux de chômage à la hausse
- Des déplacements pendulaires importants
- Présence de la zone d'activités économique communautaire de la Tour (essentiellement à vocation artisanale)
- Une ville « centre » aux fonctionnalités de centralité vis-à-vis de son territoire environnant
- Un centre-ville « fédérateur » à travers ses commerces, ses lieux d'animation, son patrimoine et ses services publics
- Une activité agricole bien présente sur le territoire avec notamment les garrigues du Mas Dieu

- Une offre commerciale de proximité satisfaisante regroupée essentiellement sur 2 sites et plus ponctuellement dans le centre et à ses abords
- Une activité touristique axée sur les éléments patrimoniaux (Château), chemin de randonnée (Saint Jacques de Compostelle), la gastronomie et la viticulture

### Une commune bien équipée mais un fonctionnement urbain à repenser

- Le projet de la cave coopérative permettra de recréer une centralité entre le village et la ZAC du Pradas au sud en délocalisant certains équipements sur un même site
- Un territoire bien desservi
- Une desserte en transport en commun relativement faible
- Des cheminements piétons généralement de qualité moyenne voir absent dans certains quartiers
- Des aménagements cyclables ponctuels, parfois peu lisibles et non maillés

### Une absence de ressource en eau mais des réseaux et équipements suffisants

- Une dépendance à la Communauté de Communes du Grand Pic-Saint-Loup (CCGPSL) pour son approvisionnement en eau potable
- Une eau potable de très bonne qualité
- Equipée d'une nouvelle station d'épuration d'une bonne capacité répondant à la forte augmentation récente de la population.

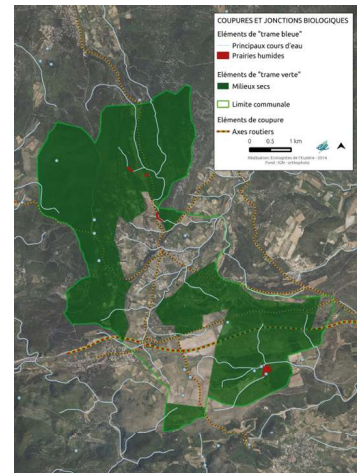
## Etat initial de l'environnement

### Une topographie marquée et un réseau hydraulique en lien avec la Mosson

- Une topographie marquant trois ensembles paysagers : des collines allongées au nord-ouest, un large vallon au centre et un causse culminant à 200 mètres d'altitude au sud
- De nombreux talwegs entre les collines ruissellent uniquement en période de pluie. Tous les cours d'eau sont temporaires. Ils sont inclus dans le bassin versant de la Mosson qui prend sa source sur le territoire

### Un patrimoine et un cadre de vie riche

- Une agriculture se résumant principalement à des vignes, du pâturage équin et des cultures annuelles. Quelques friches agricoles. Au sud, les garrigues du Mas Dieu et de Tamareau accueillent des cultures pérennes : olivettes, de la vigne et un élevage bovin
- 2 ZNIEFF de type II et 2 ZNIEFF de type I (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)
- Natura 2000 : 1 site d'intérêt communautaire (SIC) et une zone de protection spéciale (ZPS) sur la commune
- Une végétation variée dans les milieux urbanisés : des boisements composés majoritairement de chaînes verts, des garrigues et des pelouses sèches
- Présence de plusieurs espèces floristiques et faunistiques présentant un intérêt patrimonial fort
- Une coupure en termes de paysage et écologique : l'A750
- Des lignes électriques haute tension au Sud du territoire marquant par le paysage



**Trame Verte et Bleue : les potentielles jonctions écologiques du territoire de Montarnaud**  
Réalisation : Ecologistes de l'Euzière, 2014



**Le Château**  
Source : Verdi, 2022



**Pâturage équin**  
Source : Verdi, 2022



**Itinéraire cyclable à travers les espaces naturels**  
Source : Verdi, 2022



**Entrée de ville Sud, en cours de construction**  
Source : Verdi, 2022

- Des entrées de ville, au nord, à l'est et à l'ouest, sans transition entre la zone urbaine et les espaces naturels, agricoles et boisés
- Une entrée de ville Sud, en cours de construction avec la réalisation de la ZAC du Pradas
- Un patrimoine bâti présent dans le centre médiéval, les extensions vigneronnes et disséminé sur le territoire pouvant être davantage classés ou protégés



**Source de la Mosson**  
Source : Verdi, 2022



**Maisons vigneronnes, avenue de l'Argelliers**  
Source : Verdi, 2022



**Immeuble du centre ancien**  
Source : Verdi, 2022

### Une commune concernée par des risques

- Le plan de prévention des risques inondation «Haut bassin de la Mosson» en vigueur
- Un risque mouvement de terrain lié au retrait et gonflement des argiles
- Des risques de mouvements différentiels de terrains liés à l'existence de mines ont été identifiés au sud-ouest du territoire
- Une commune en zone de sismicité 2 (faible)
- Un risque global d'incendie en aléa moyen
- Une conduite de gaz haute pression traverse la commune et présente un risque technologique
- L'A750 et la RN 109 présentent un risque lié au transport de matières dangereuses.