

VERDI

Aix en Provence
Lyon
Saint Etienne

Révision générale du PLU de Montarnaud

Réunion Publique n°2

Présentation du règlement/zonage/OAP

13 juin 2025



■■■ Sommaire

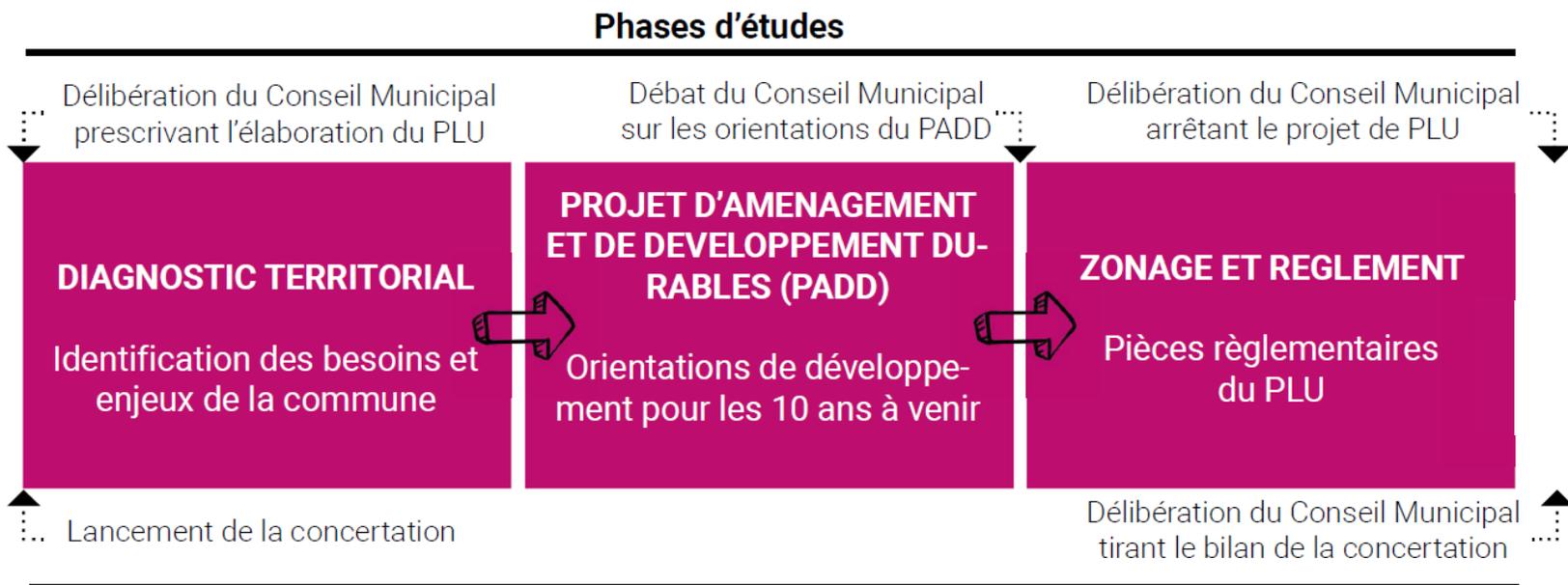
- 1 – Rappel des principaux éléments de diagnostic
- 2 – PADD (synthèse)
- 3 – Zonage : principales évolutions
- 4 – Règlement : principales évolutions
- 5 – OAP
- 6 – OAP Trame Verte et Bleue (synthèse)
- 7 – Calendrier

VERDI



1. Rappel des principaux éléments de diagnostic

1



Phases de concertation

Modalités de concertation de la population : réunion publique, exposition évolutive, registre en mairie, publications au sein du bulletin municipal et sur le site de la mairie

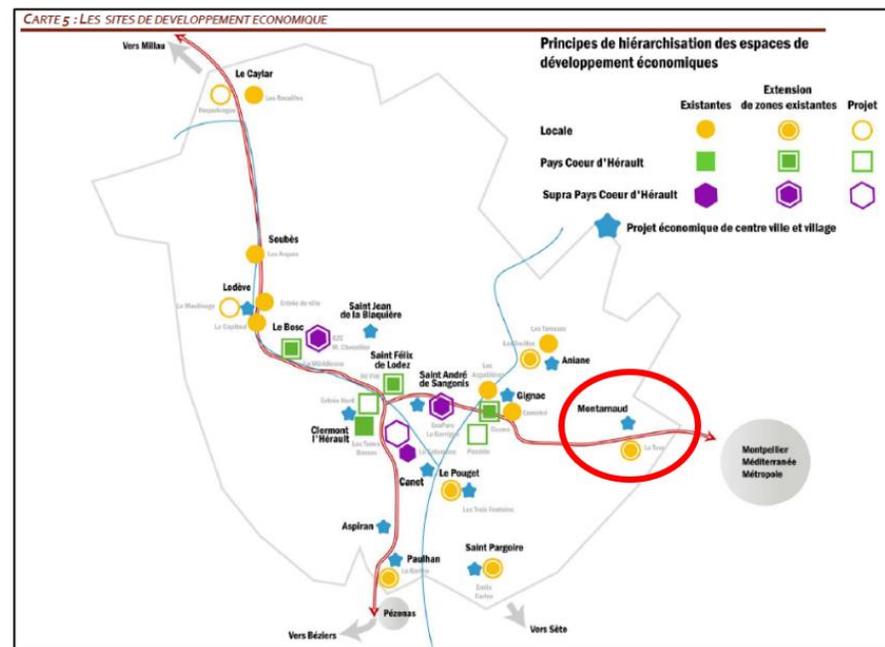
Phases administratives et de consultation

2

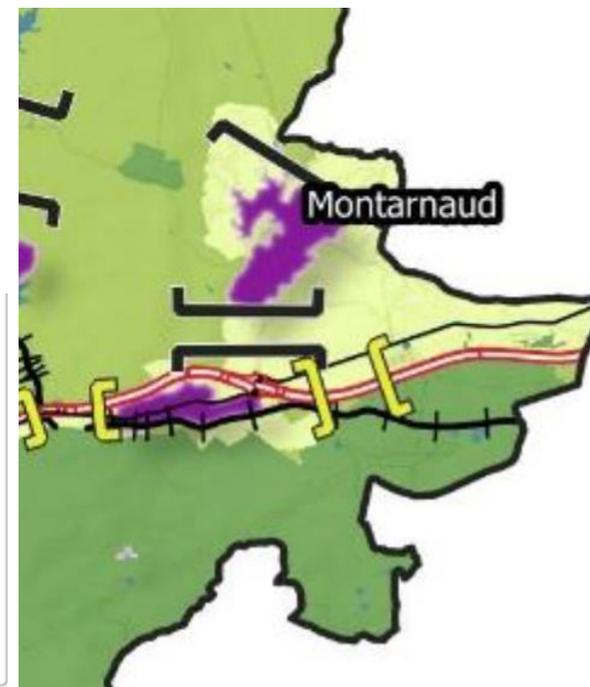


SCoT Pays Cœur d'Hérault

- Approuvé le 13 juillet 2023
- Pôle secondaire
- Croissance annuelle moyen du SCoT : 1,2%/an
- Sud de la commune est concerné par des espaces agricoles à enjeu
- « projet économique de centre-ville et village » et la ZAC de La Tour est considérée comme espace de développement économique local et en extension de zones existantes.
- Densité : 30 logements/ha
- TVB :
 - Des espaces agricoles et urbains hors TVB sur la partie Nord de la commune
 - Un réservoir de Biodiversité au Sud de l'autoroute.



Les sites de développement économique du PADD du SCoT du Pays Cœur d'Hérault



Le PLU de Montarnaud devra être également compatible avec notamment:

- . Le SRADDET Occitanie,
- . Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc Roussillon approuvé le 23 octobre 2015
- . Le Plan Local d'Habitat (PLH) 2025-2031
- . Le Plan de déplacements urbains de Montpellier Métropole, mis en révision en 2021 (Plan de mobilité 2030) → *Montarnaud est dans l'aire d'influence de Montpellier.*
- . Le Plan Climat Energie Territorial (PCAET) du Pays Cœur d'Hérault à horizon 2050
- . Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'Aire urbaine de Montpellier
- . Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027
- . Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée
- . Le SAGE Lez-Mosson-Etangs Palavasiens approuvé le 15 janvier 2015

EN LIEN AVEC LE T « 0 » DU PROJET DE SCOT CŒUR D'HERAULT : SUR LA PERIODE **2009-2018**

D'après le Portail de l'artificialisation des sols, **60 ha** ont été consommés entre 2009 et 2018 dont **40 ha en habitat**

EN LIEN AVEC LA LOI « CLIMAT ET RESILIENCE » DU 22 AOUT 2021 : SUR LA PERIODE **2011-2021**

D'après le Portail de l'artificialisation des sols, **59 ha** ont été consommés entre 2011 et 2021 dont **43 ha pour l'habitat.**

Analyse de la consommation d'espace : évolution de la tâche urbanisée et des trames naturelles et agricoles à la date de la révision du PLU **2012-2023**

. La superficie de la tache urbanisée a **augmenté de 46,34 ha environ entre 2012 et 2023.**

→ Cela correspond à une consommation foncière d'environ **4,21 ha par an.**

-La **ZAC du Pradas** représente **plus de la moitié** de la consommation :

o Entre 2012 et 2018 : **16,93 ha** dédié à du logement et **6,8 ha** pour des équipements/activités commerciales.

o Entre 2018 et 2023 : **5,71 ha** dédié à du logement et **1,62 ha** pour des équipements/activités commerciales.

Type de consommation		Surface en m²	Surface en ha
Trame agricole	Hangar	323,7	0,03
Trame naturelle	Equipement	2037,24	0,2
	Aire de covoiturage	3400,11	0,34
	Piscine	177,23	0,02
	Transformateur EDF	40208,03	4,02
Trame naturelle (zone AU)	Ombrières	19315,53	1,93
	Logement	2960,01	0,3
ZAC de la Tour	Activité	29046,89	2,9
Trame urbaine	Logement	55401,31	5,54
ZAC du Pradas (avant 2018)	Equipement	68019,68	6,8
	Logement	169309,9	16,93
ZAC du Pradas (2018-2023)	Equipement	16249,96	1,62
	Logement	57118,82	5,71
Total général		463568,41	46,34

-La **ZAC de La Tour** à vocation d'activités a consommé **2,9 ha.**

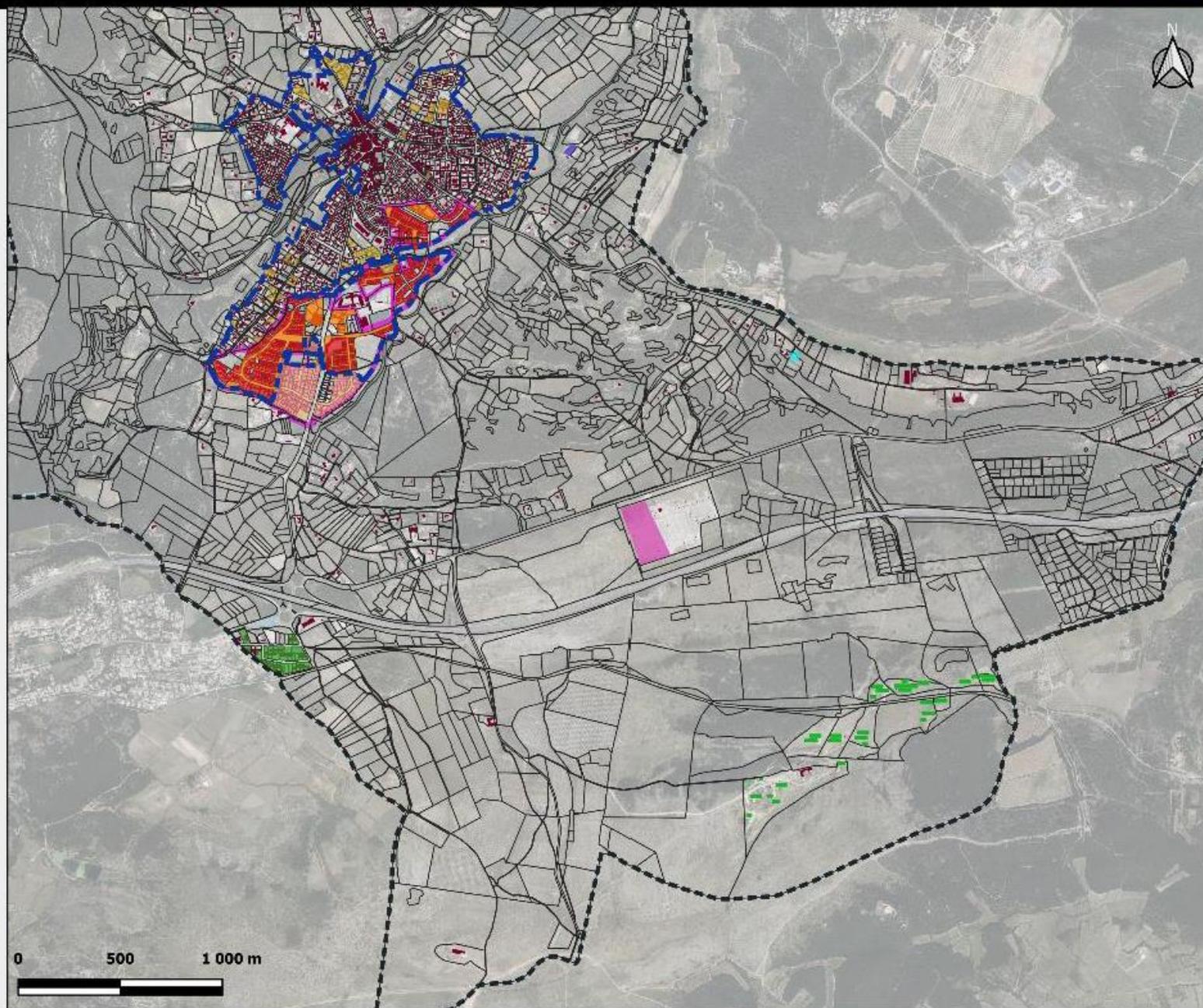
- La consommation au sein de la trame urbaine (hors ZAC) est de **5,54 ha.**

- La **trame agricole** consommée est de **0,03 ha**

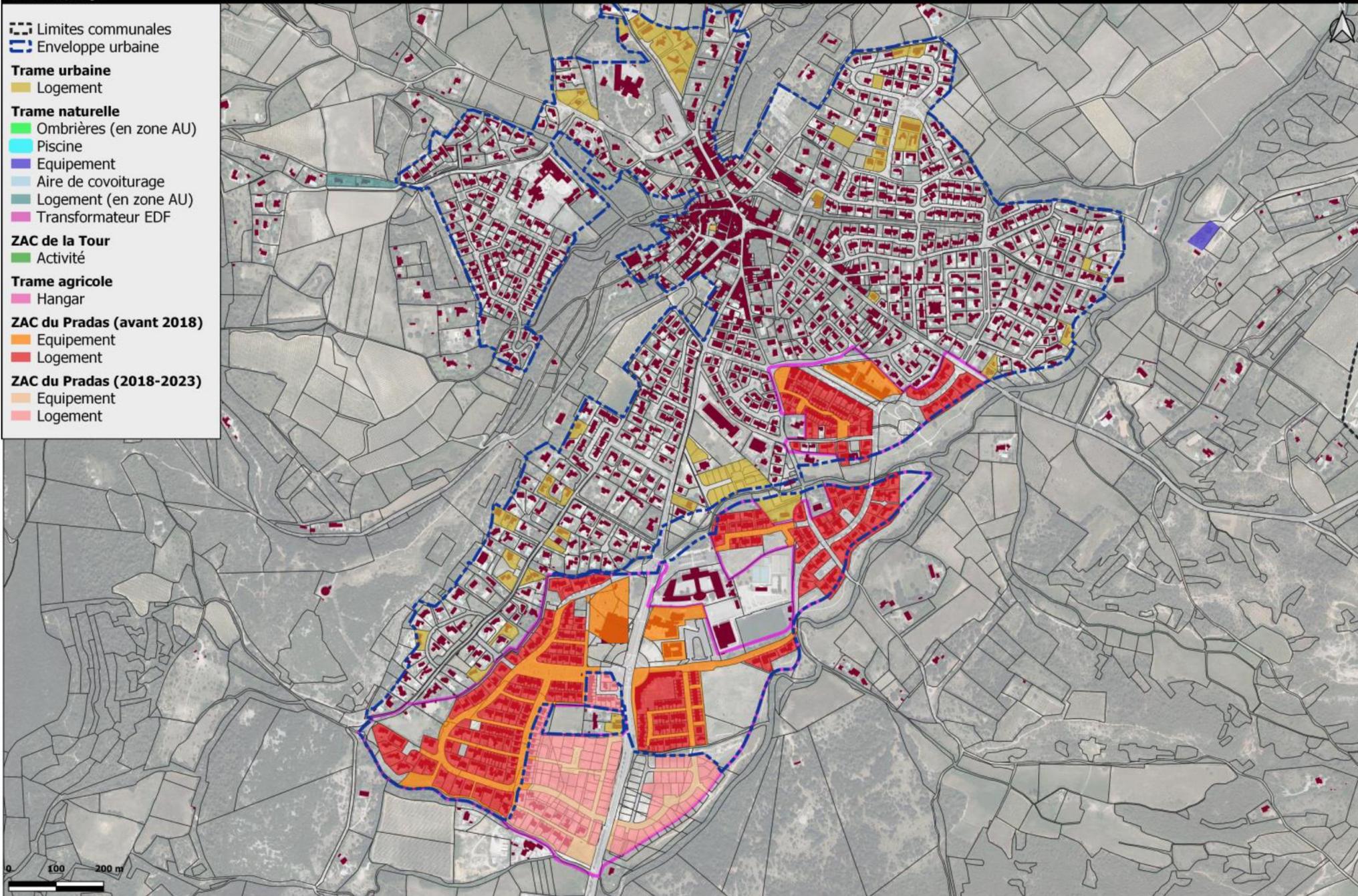
- **La trame naturelle de 6,81 ha** dont 2,23 étaient classés en AU (ombrières) et 4,58 ha en zone naturelle dont 4,02 ha en lien avec le site EDF.

Réalisation: B. BAZOT, 2023

Sources: IGN, Google

 Limites communales Enveloppe urbaine**Trame urbaine** Logement**Trame naturelle** Ombrières (en zone AU) Piscine Equipement Aire de covoiturage Logement (en zone AU) Transformateur EDF**ZAC de la Tour** Activité**Trame agricole** Hangar**ZAC du Pradas (avant 2018)** Equipement Logement**ZAC du Pradas (2018-2023)** Equipement Logement

-  Limites communales
-  Enveloppe urbaine
- Trame urbaine**
-  Logement
- Trame naturelle**
-  Ombrières (en zone AU)
-  Piscine
-  Equipement
-  Aire de covoiturage
-  Logement (en zone AU)
-  Transformateur EDF
- ZAC de la Tour**
-  Activité
- Trame agricole**
-  Hangar
- ZAC du Pradas (avant 2018)**
-  Equipement
-  Logement
- ZAC du Pradas (2018-2023)**
-  Equipement
-  Logement



Etape n°3 : estimation du potentiel de logements

Hypothèses sur une base 2018-2033	Population 2033	Logements nécessaires	Potentiel de densification	Logements supplémentaires à créer
Hypothèse 1 SCOT +1,5%/an à 1%	4809	Entre 216 et 302	120	Entre 96 et 182

→ **Besoin en logements avec hypothèse SCOT 1,5 %/an (2030) à 1 %/an (2033):**

entre 96 et 182 logements supplémentaires à créer (déduction faite du potentiel foncier)

VERDI



2. PADD (Synthèse)

Le projet communal envisagé s'organise autour de 3 grands axes :

Axe n°1 :

Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré

1. Maîtriser la croissance démographique
2. Permettre la réalisation d'un parcours résidentiel
3. Modérer la consommation d'espaces

Axe n°2 :

Renforcer l'attractivité du territoire en préservant son authenticité et son cadre de vie

1. Poursuivre le développement du dynamisme économique local et le développement des emplois sur la commune
2. Préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales, garantes d'un cadre de vie de qualité et génératrices d'une économie touristique
3. Anticiper les besoins en équipements et en infrastructures de transport

Axe n°3 :

Mettre l'environnement au cœur du développement

1. Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue
2. Promouvoir un urbanisme soutenable
3. Intégrer la gestion des risques et nuisances dans les choix de développement

Axe n°1 : Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré

☐ Orientation n°1 :

Maîtriser la croissance démographique

Actions déclinées

- ❖ Action 1 : Maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants en cohérence avec l'offre de services/le niveau d'équipements de la commune et l'identité communale.
- ❖ Action 2 : Stabiliser un rythme de croissance de l'ordre de **+1,5 % par an** sur la période **2018-2030**, puis de **1%/an** sur la période **2030- 2040** afin d'atteindre environ 4 809 habitants à l'horizon 2033.

Politique
d'aménagement et
d'urbanisme



Habitat

Rappel :

- Sur la période 2013-2018, la commune enregistre un rythme de croissance annuel de + 8,6% ; la population passant de 2586 habitants à 3904

Axe n°1 : Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré

❑ Orientation n°2 :

Permettre la réalisation d'un parcours résidentiel

Actions déclinées

❖ Action 1 : Créer un nombre de logements en adéquation avec l'évolution démographique projetée

En compatibilité avec les orientations du SCoT Cœur d'Hérault, le projet de PLU permet de tendre vers **l'accueil d'environ 300 logements à l'horizon 2033.**

❖ Action 2 : Répondre aux besoins en logements en intégrant les évolutions sociétales et en densifiant de manière raisonnée

Promouvoir des formes urbaines diversifiées (habitat individuel « classique » ; habitat intermédiaire ; petit collectif...) et une variété de taille de logements afin de répondre aux besoins de tous (familles ; jeunes ménages ; personnes âgées)

❖ Action 3 : poursuivre le développement d'une offre sociale

Il s'agit d'étoffer le parc de logements locatifs sociaux et être compatible avec le SCOT et réaliser en tant que pôle secondaire 8% de logements locatifs abordables. Il s'agit notamment de permettre aux jeunes de se loger sur la commune et de permettre un développement progressif de l'offre de logements sociaux.

Politique
d'aménagement et
d'urbanisme



Habitat

Axe n°1 : Programmer un développement urbain maîtrisé et équilibré

□ Orientation n°3 :

Modérer la consommation d'espaces

Actions déclinées

❖ **Action 1** : Prioriser le développement au sein des enveloppes bâties existantes afin de préserver le cadre de vie et lutter contre l'étalement urbain

- Comblers les dents creuses
- Prendre en compte le potentiel de logements issus des divisions parcellaires
- Prendre en compte le parc de logements vacants

→ **120 logements réalisables au sein de l'enveloppe bâtie (soit 40% mobilisable en réinvestissement/renouvellement urbain)**

❖ **Action 2** : Permettre, en complément de la densification de l'enveloppe bâtie, d'épaissir l'enveloppe urbaine et la finalisation de la ZAC du Pradas

- .secteur des Pouses (entre l'avenue des Pouses et Montée des Pouses), au sud-ouest du centre ancien : par la production de 62 logements sur 2,7 ha
- . finaliser l'urbanisation du sud de la ZAC du Pradas à compter de la date « T 0 » 2018 du SCOT qui permet la production de 133 logements sur 8,57 ha dont :

- 118 logements sont en cours de réalisation ou finalisés,
- et 15 logements restants à réaliser sur 0,8 ha.

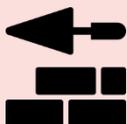
Le projet communal permet l'urbanisation d'environ **11,27 hectares** (8,57+2,7) à vocation d'habitat **contre 40 hectares** au cours de la période 2009-2018; soit **une réduction d'environ 28,73 ha des surfaces artificialisées.**

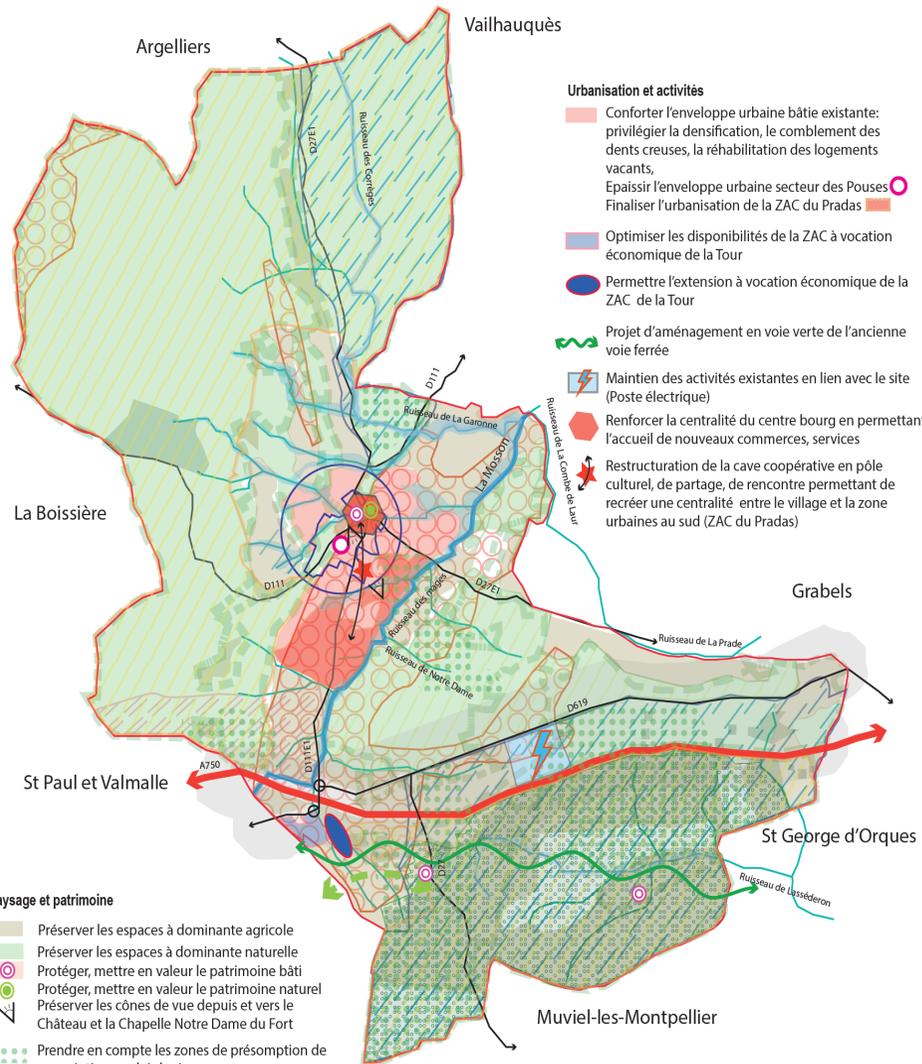
⇒ 195 logements prévus dont 118 sont en cours de réalisation ou finalisés en lien avec la ZAC du Pradas
Soit création de 77 logements à compter de 2023

⇒ Rappel du besoin : entre 96 et 182 selon une croissance de 1,5%/an (2018-2030)-1%/an jusque 2033

Habitat

Modération de la consommation d'espaces





Urbanisation et activités

- Conforter l'enveloppe urbaine bâtie existante: privilégier la densification, le comblement des dents creuses, la réhabilitation des logements vacants, Epaissir l'enveloppe urbaine secteur des Pouses Finaliser l'urbanisation de la ZAC du Pradas
- Optimiser les disponibilités de la ZAC à vocation économique de la Tour
- Permettre l'extension à vocation économique de la ZAC de la Tour
- Projet d'aménagement en voie verte de l'ancienne voie ferrée
- Maintien des activités existantes en lien avec le site (Poste électrique)
- Renforcer la centralité du centre bourg en permettant l'accueil de nouveaux commerces, services
- Restructuration de la cave coopérative en pôle culturel, de partage, de rencontre permettant de recréer une centralité entre le village et la zone urbaines au sud (ZAC du Pradas)

Paysage et patrimoine

- Préserver les espaces à dominante agricole
- Préserver les espaces à dominante naturelle
- Protéger, mettre en valeur le patrimoine bâti
- Protéger, mettre en valeur le patrimoine naturel
- Préserver les cônes de vue depuis et vers le Château et la Chapelle Notre Dame du Fort
- Prendre en compte les zones de présomption de prescriptions archéologiques
- Prendre en compte le périmètre de protection Monuments historiques (Château et chapelle)

Risques, nuisances et ressources naturelles

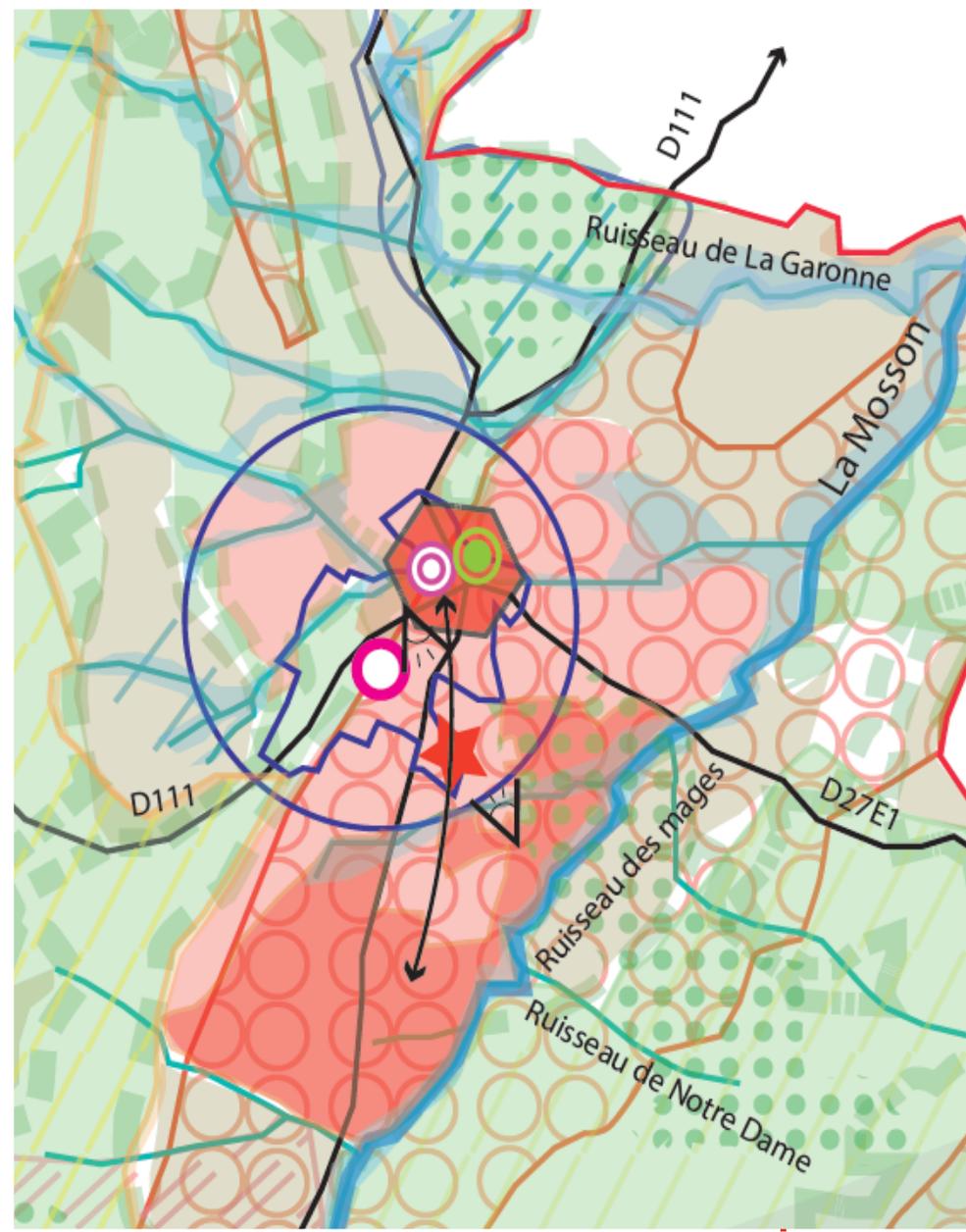
- Protéger les périmètres de captages d'eau potable
- Prendre en compte le secteur concerné par mines de lignite
- Prendre en compte le risque mouvement de terrain (retrait gonflement argiles): Aléas fort et moyen
- Prendre en compte le risque inondation (zone rouge et bleue du PPRI)
- Prendre en compte le risque feu de forêt
- Prendre en compte le risque transport de matière dangereuse

Milieux naturels et biodiversité

- Prendre en compte la trame verte et bleue
- Trame bleue
- Réservoir de biodiversité
- Corridor écologique
- Zone Natura 2000
- ZNIEFF



source: fond de plan géoportail

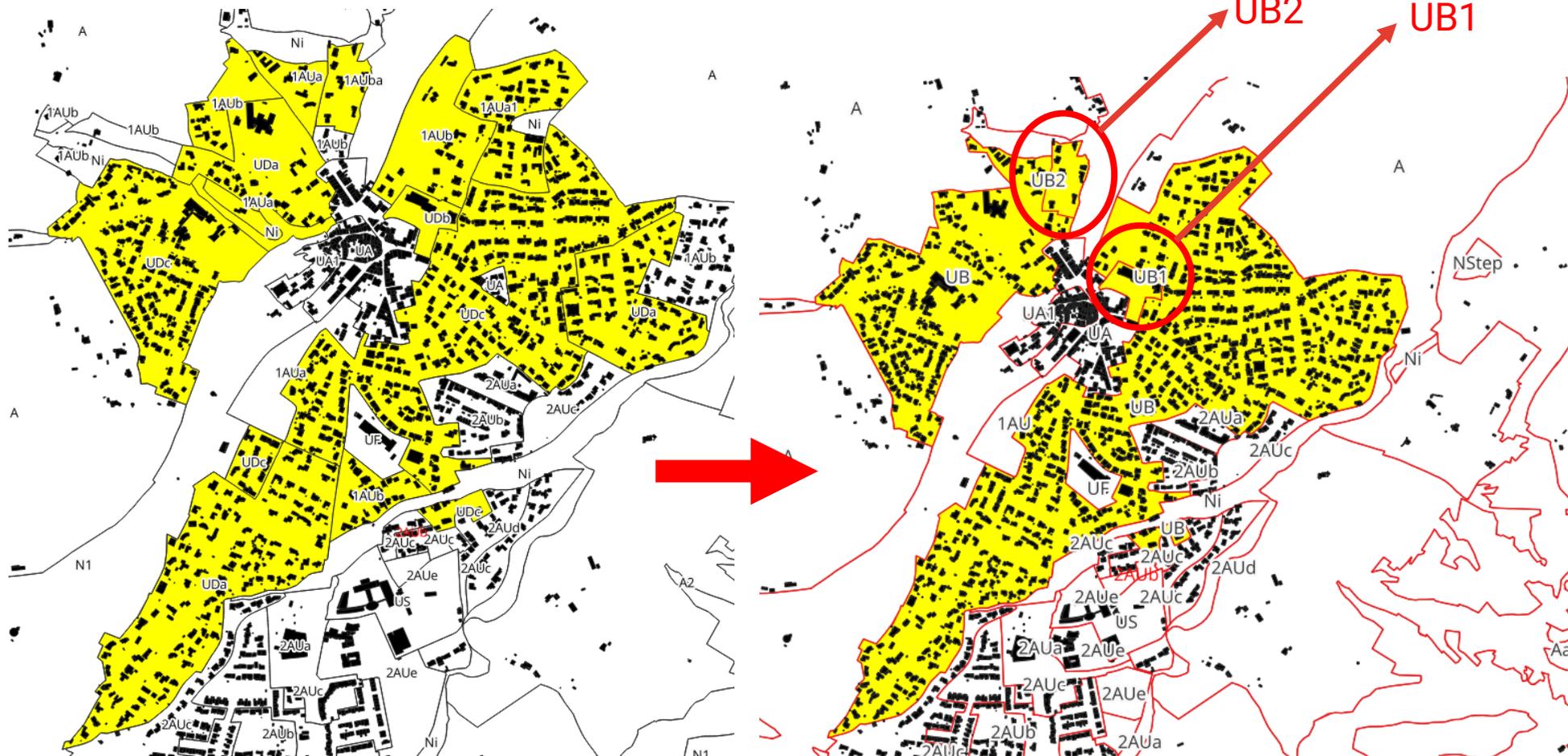


VERDI



3. Zonage : principales évolutions

UB : passage de UD vers UB et 1AUa/1AUa1/1AUb/2AUEa/2AUB vers UB



Un secteur UB1 où l'urbanisation est de type petits collectifs et de commerces.

Un secteur UB2 correspondant au secteur n'étant pas desservi par l'assainissement collectif.

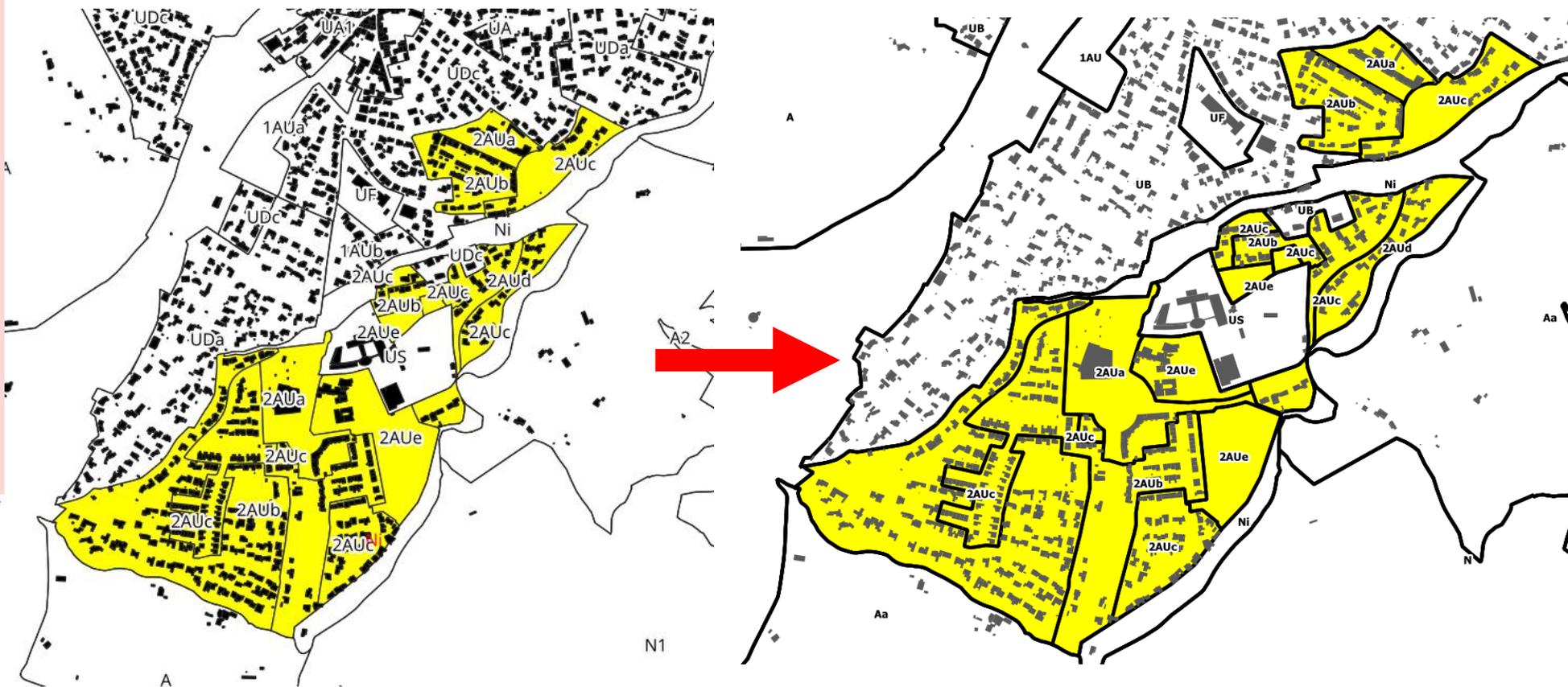
1AU :

- Redonné en zone A, N et intégré en zone U
- Maintien du secteur des Pouses en 1AU

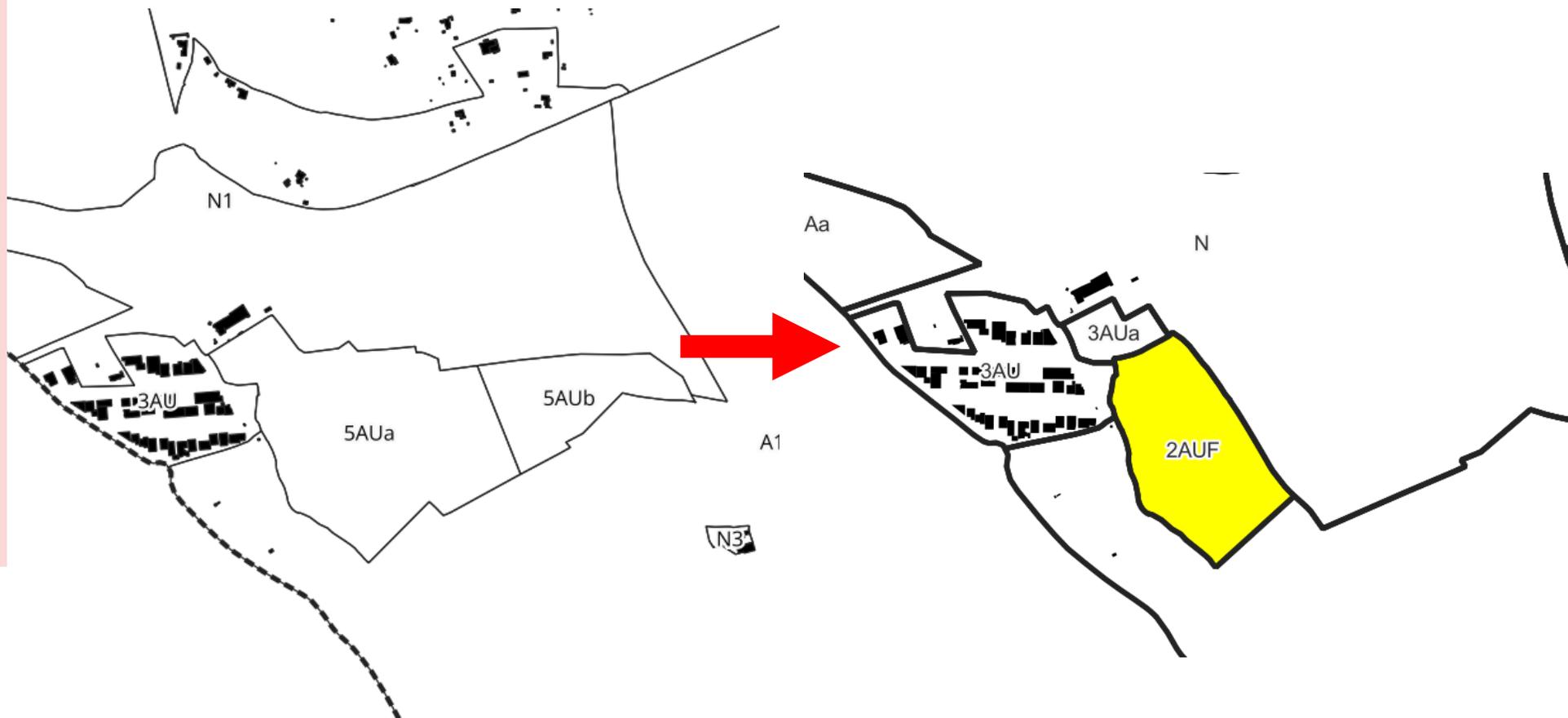


2AU :

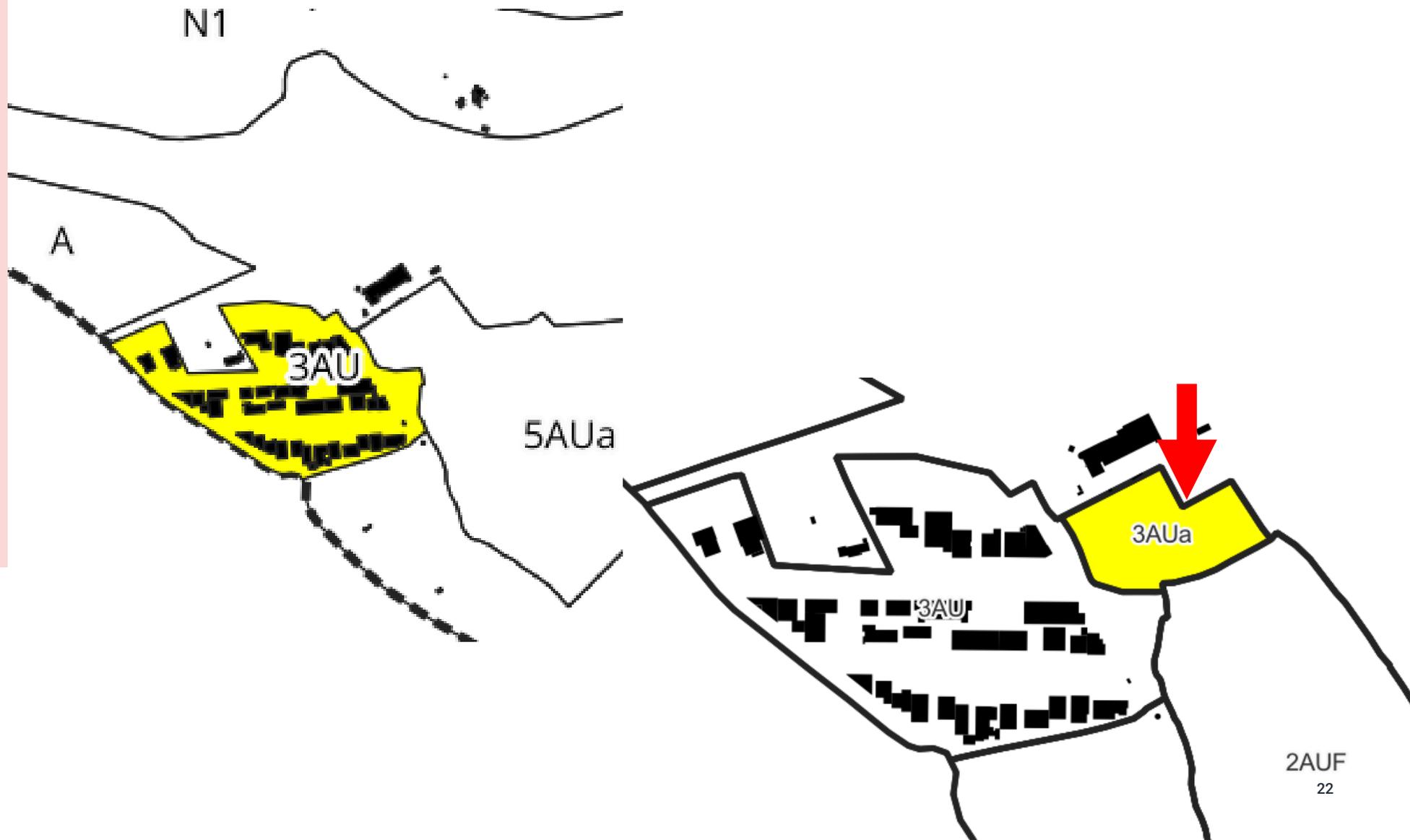
- Maintien de la ZAC du Pradas
- Quelques ajustements de zonage



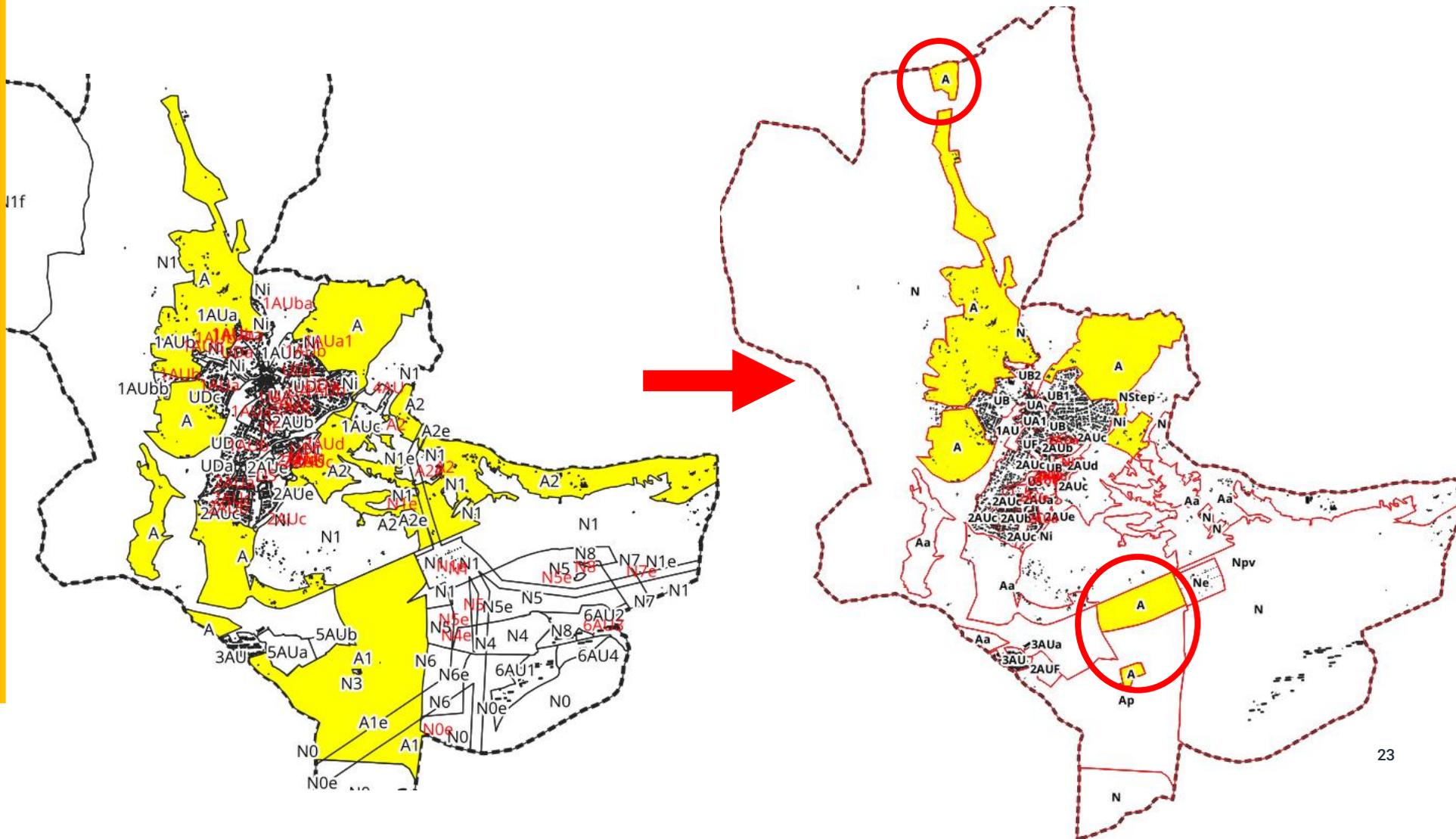
2AUF : création de la zone 2AUF -> destinée à moyen terme pour des activités économiques sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble



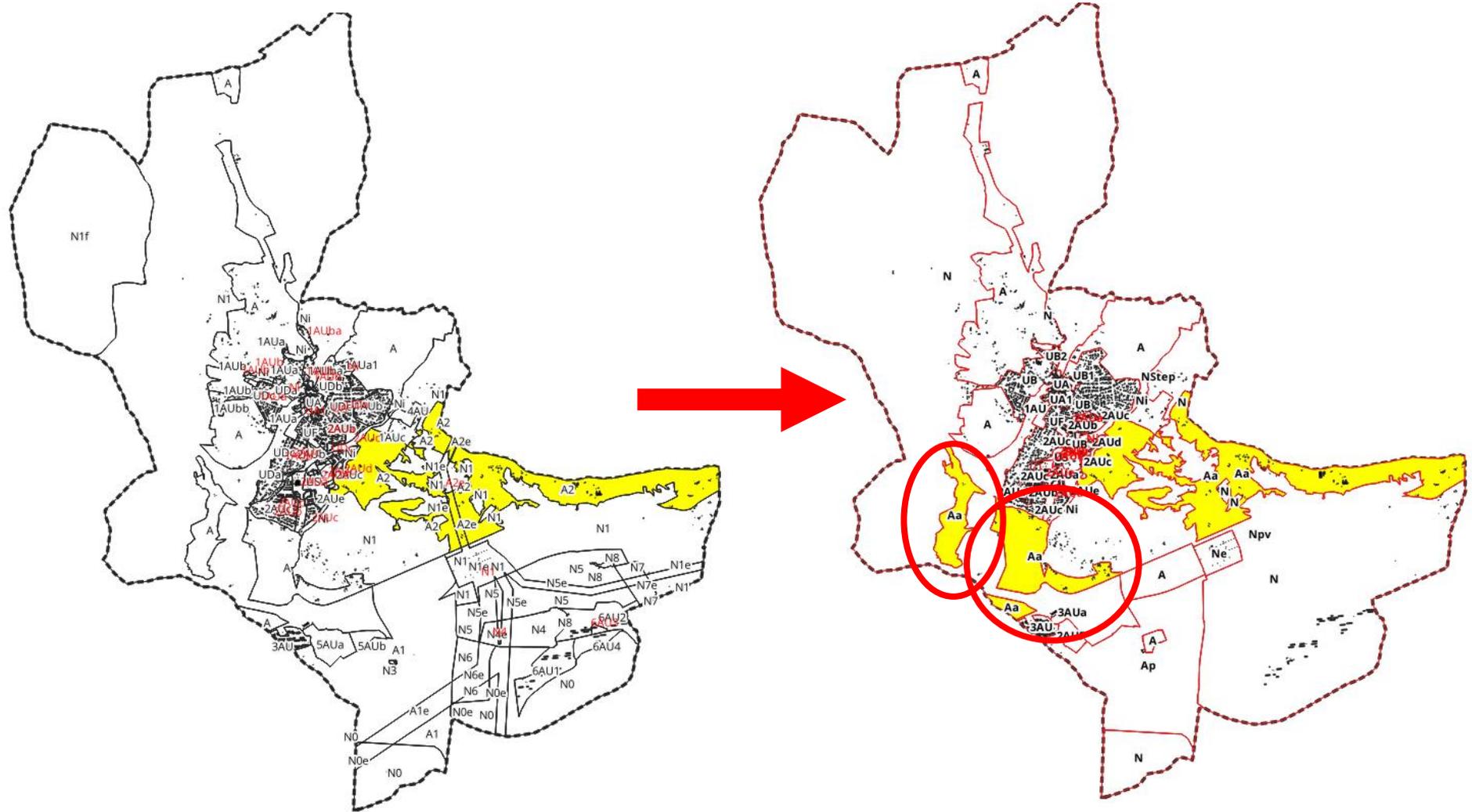
3AUa : création de la zone 3AUa-> destinée à des constructions et installations privées pour la pratique du padel et un lieu de culte



A : quelques ajustements

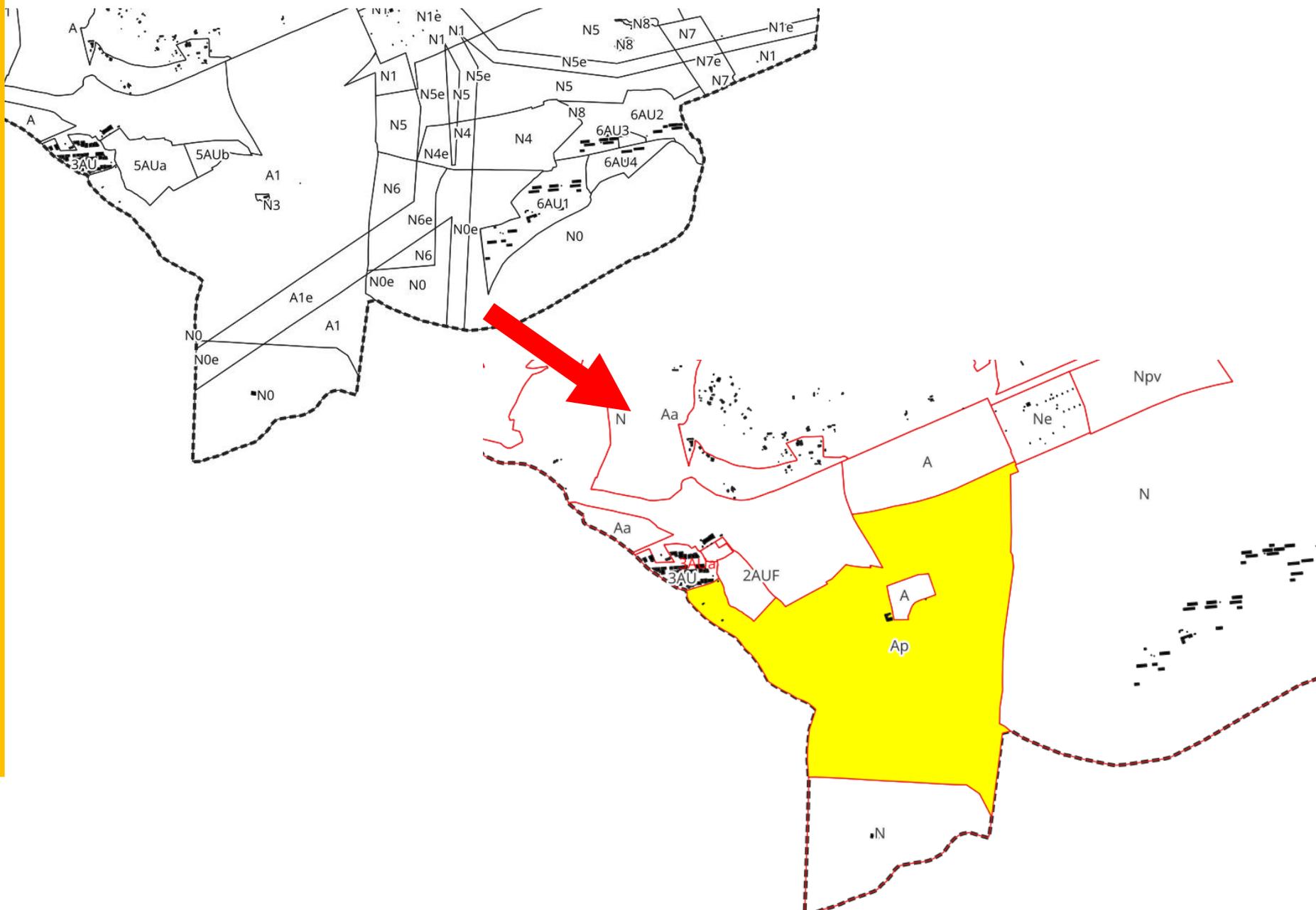


Aa : passage A2 (extensions autorisées) vers Aa (extensions autorisées) et augmentation des secteurs Aa

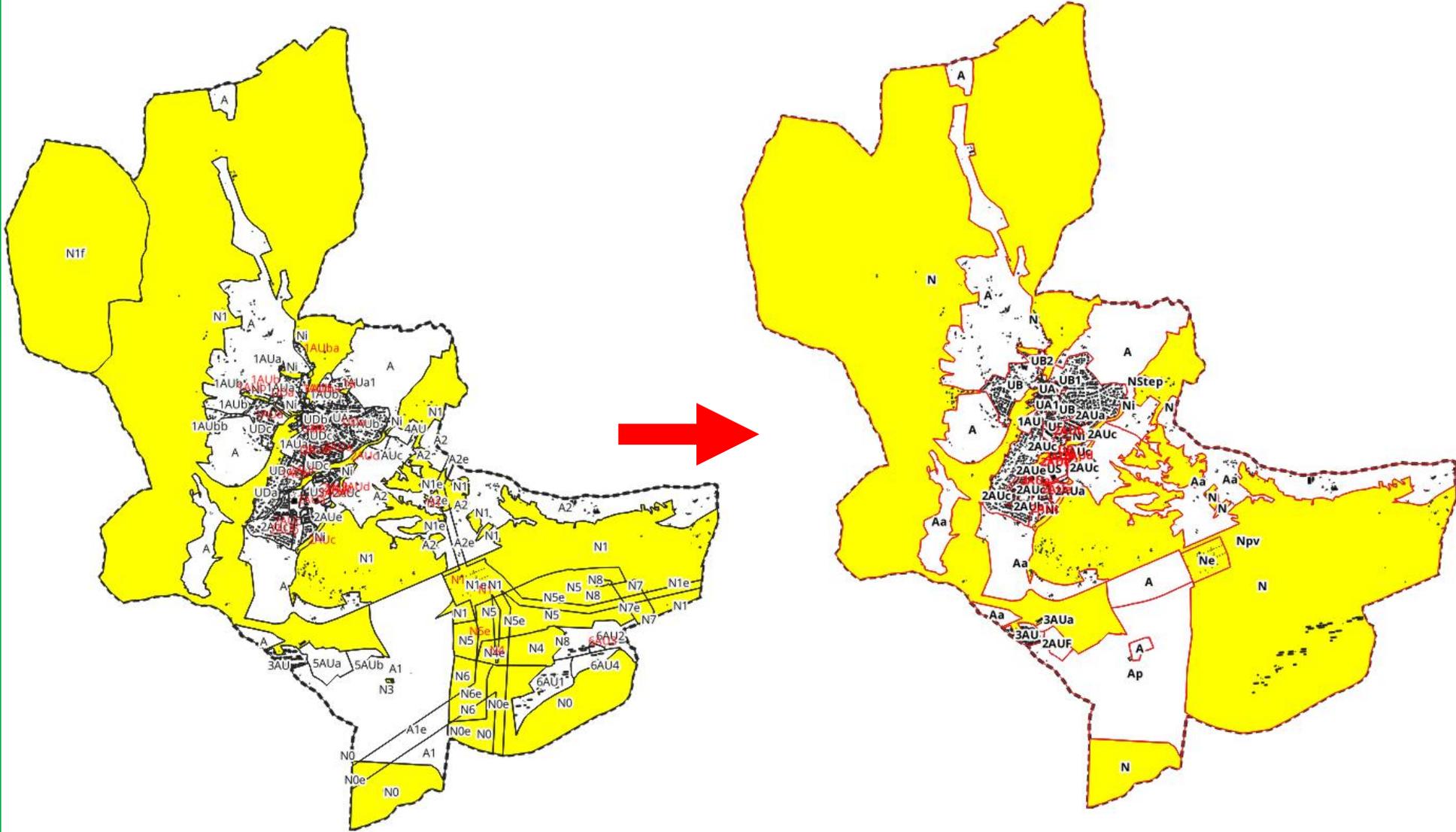


■ ■ La zone agricole (A) et ses secteurs

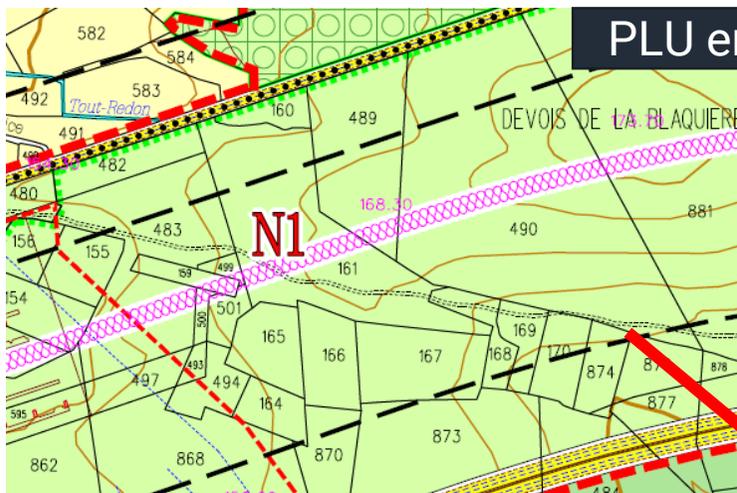
Ap : passage de A1 (Mas Dieu) vers Ap (protégées)



N : simplification (suppression des secteurs de N)



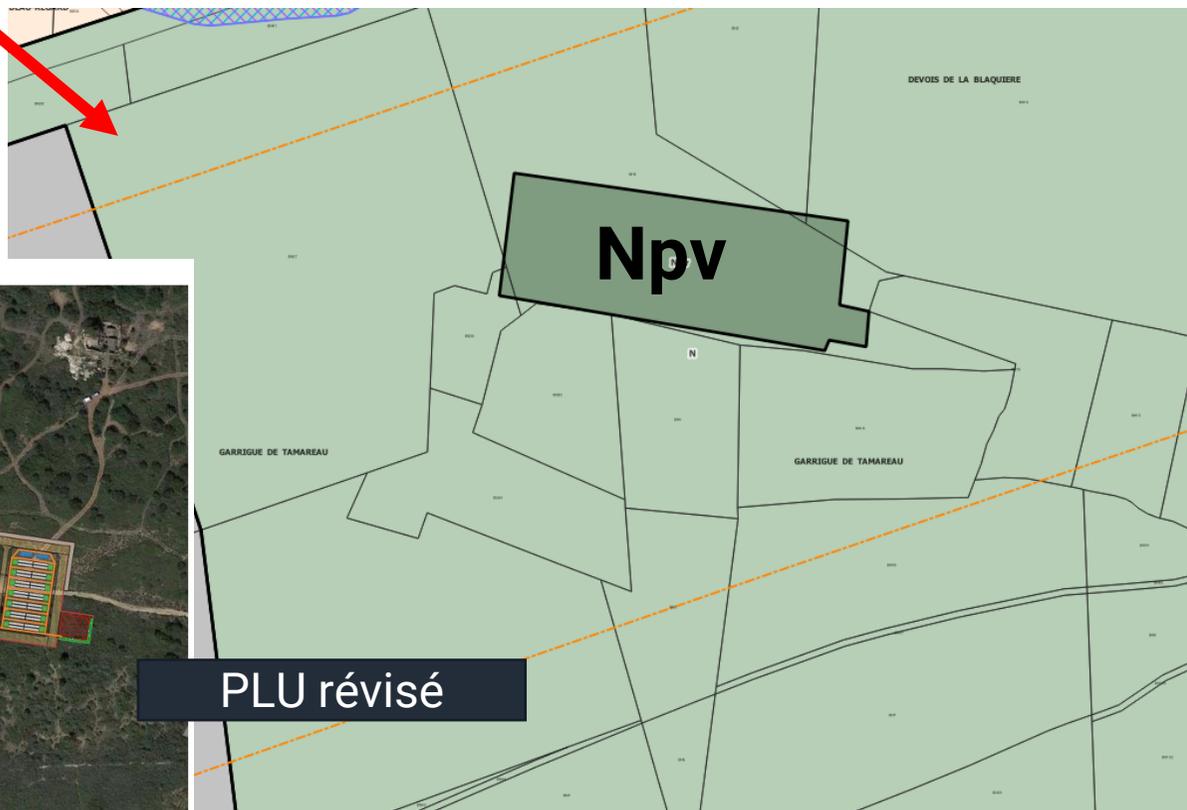
PROJET -> Npv : uniquement le stockage d'énergie



PLU en vigueur

N1 : Zone naturelle de protection des bois et des paysages où toute nouvelle construction est interdite. Dans ce secteur, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt public et ouvrages techniques qui y sont liés

STECAL Npv : Les installations, aménagements, locaux nécessaires pour un poste de transformation et de stockage d'énergie.



PLU révisé

- Légende**
- Poste de transformation 225kV
 - Pistes lourdes
 - Pistes légères
 - Cloture
 - Batteries
 - Transformateurs
 - Postes HTA
 - Plateforme béton
 - Citerne eau
 - Aire d'aspiration
 - Aire de chantier
 - Base de vie
 - Caniveau de collecte
 - Noues d'infiltration
 - Bassin de retention



Ne : uniquement sur le poste de Tamareau

