

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



P.A.D.D.

Date initiale Mars 2008

DOCUMENT REVISE -ADDITIF EN ANNEXE

JANVIER 2012

Révision :

Prescrite par D.C.M. du

Approuvé par D.C.M. du

IV



ATELIER Jean-Pierre SILVENT Architecte DPLG Urbaniste
59 Rue François Couperin 34000 Montpellier
Téléphone Fax: 0499546692 Téléphone mobile: 06 03 78 27 60 E-mail: jp.silvent@wanadoo.fr

INTRODUCTION

Article R 123-3 du code de l'urbanisme : Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et R123-3-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD est le document de base de l'élaboration de la politique de développement communale. Il présente une liste de projets qui s'intègrent dans la réflexion globale de l'aménagement territorial.

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Rappel synthétique du diagnostic

- ▶ Etat des lieux
- ▶ Dysfonctionnements
- ▶ Atouts
- ▶ Le potentiel de développement urbain

Chapitre 2 : Le PADD : un projet politique global, cohérent, concerté

Chapitre 3 : Les orientations d'urbanisation et d'aménagement

- ▶ Les grands équilibres géographiques
- ▶ Les déplacements
- ▶ Le développement urbain
- ▶ Les espaces naturels

Chapitre 4 : Synthèse

Chapitre 1 : Rappel synthétique du diagnostic

► Etat des lieux

Montarnaud est une commune du département de l'Hérault, située dans la deuxième couronne de l'agglomération de Montpellier, à une vingtaine de kilomètres à l'Ouest de cette dernière. Elle s'étend sur l'étroite plaine de la Mosson et de ses affluents, une plaine dominée par des collines et adossée à un relief forestier (environ 200 m d'altitude).

La commune compte actuellement une population de 2500 habitants. Ce chiffre, en forte augmentation depuis plus de deux décennies, est dû au développement périurbain de Montpellier. De plus, un échangeur de l'autoroute A750 a été implanté sur la commune de Montarnaud ce qui tend à :

- développer les échanges pendulaires entre cette dernière et les zones d'emploi montpelliéraines,
- à renforcer son attractivité.

Le territoire communal de Montarnaud, couvre une surface de 2753 ha.

La commune dispose d'espaces naturels de qualité protégés au titre de leur richesse. Les vignes sont omniprésentes dans l'esthétique visuelle, garrigues et bois couvrant le reste du territoire. Montarnaud possède également un réel patrimoine bâti (campanile, château, chapelle classée, maisons vigneronnes, ...) participant pleinement à la qualité de vie de ses habitants.

Montarnaud dispose d'un parc de 808 logements dont 70% construits après 1970. 95% des habitations sont des logements individuels, le logement social est quasi absent de la commune.

L'activité sur la commune est occupée pour près des $\frac{3}{4}$ par l'activité tertiaire et de services, l'agriculture représentant moins de 6%.

► Dysfonctionnements

L'organisation du territoire communal, et notamment le développement à partir du noyau ancien sur la cassure rocheuse qui « barre » le territoire d'Est en Ouest et le sépare en deux zones : Nord et Sud, engendre un certain nombre de faiblesses et de dysfonctionnements qui risquent de mettre en déséquilibre la commune, son attractivité et l'équilibre global qu'elle essaie de maintenir sur l'ensemble de son territoire entre zone urbaine et zone naturelle.

Ces dysfonctionnements peuvent se caractériser par :

- Un manque de lisibilité au niveau des déplacements.
- Une congestion urbaine progressive liée en grande partie aux relations Nord Sud difficiles qui pénaliserait la vitalité économique de la commune, les relations sociales ainsi que l'accessibilité aux divers services,
- Une consommation d'espace
- Un tissu urbain récent qui manque de structure et de cohérence
- Un problème important des risques d'inondations.

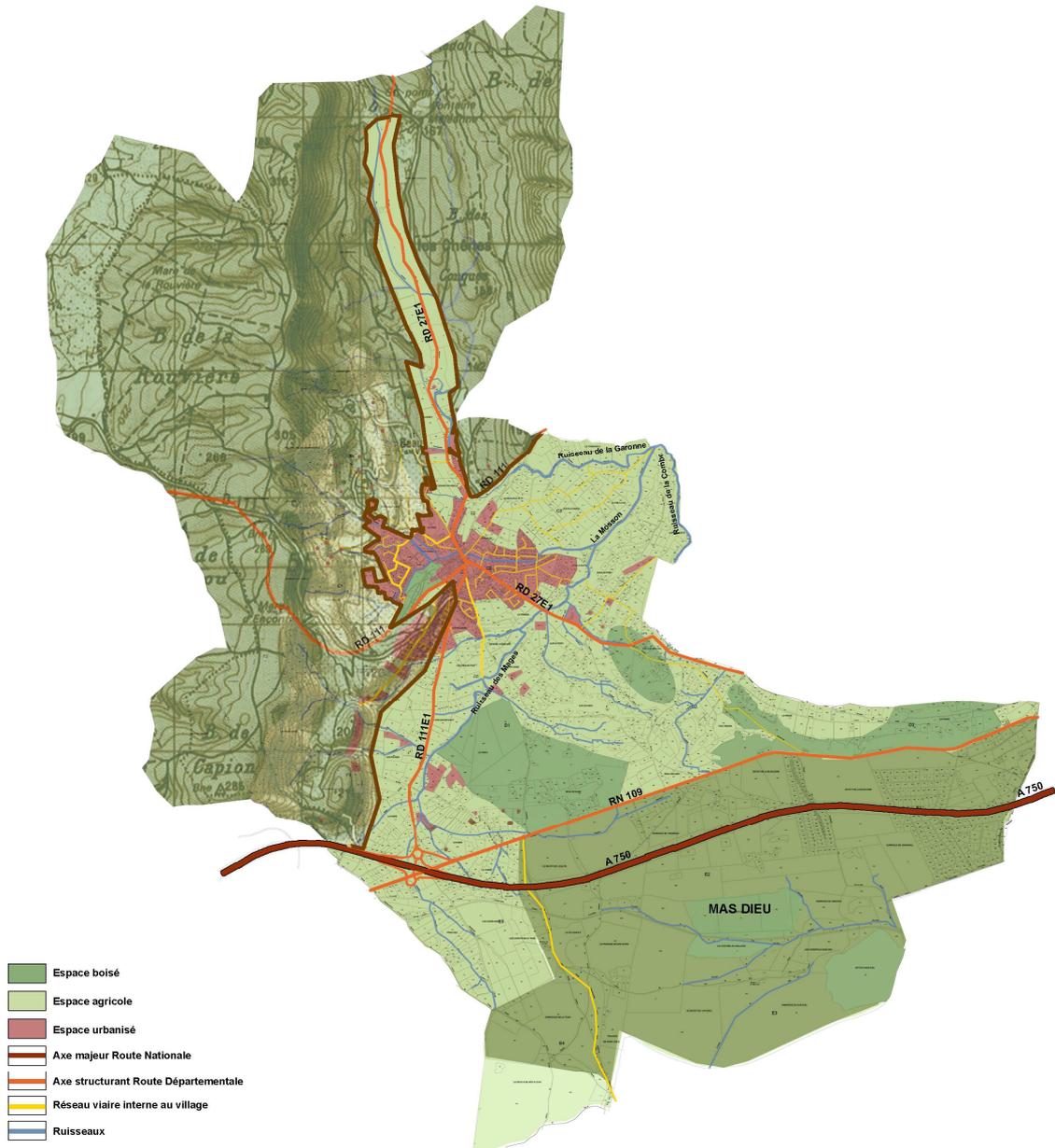
► Atouts

Mais il faut noter que Montarnaud bénéficie et dispose de nombreux atouts qu'il faut cependant valoriser :

- Un paysage riche et très présent dans l'ensemble de la commune.
- La présence de l'eau évocatrice d'une identité paysagère forte.
- Une situation géographique à optimiser au sein de la Communauté de communes.
- Des richesses patrimoniales et paysagères à protéger.

Le diagnostic global et l'analyse du fonctionnement de la Commune ont fait ressortir certains besoins nécessaires au bon fonctionnement de la commune.

Le territoire communal Montarnéen



CHAPITRE 1 : RAPPEL SYNTHETIQUE DU DIAGNOSTIC

► Le potentiel de développement urbain

Le territoire communal de Montarnaud bénéficie d'une situation géographique privilégiée à l'interface de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (à environ 20 km à l'Ouest de cette dernière) et de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault. La route nationale 109 a longtemps été « la colonne vertébrale » du développement Nord Montpelliérain.

De nouvelles perspectives s'ouvrent avec l'A750. La route est par excellence un outil d'aménagement du territoire. Les moyens modernes de communication vers les territoires de l'arrière pays ont complètement transformé ces espaces rattachant « les îlots de cadre de vie recherchés » au reste du territoire. La présence d'un échangeur autoroutier sur le territoire communal crée des activités nouvelles et un développement urbain soit directement ou soit par le biais d'effets induits. L'autoroute A750 est un objet de réflexion et de planification importante, elle répond à un triple objectifs :

Liaison – Désenclavement – Valorisation.

Conscient de ces enjeux le souhait de la commune est d'accompagner ce dessein. L'objectif sera de proposer un modèle de développement respectueux de la grande qualité de l'environnement et des paysages.

Le futur développement urbain doit prendre en compte les permanences urbanistiques existantes. La commune a la volonté de maîtriser l'étalement urbain et le mitage dans un souci de préservation du caractère naturel et agricole du territoire communal.

Au regard des évolutions démographiques, on peut esquisser les observations suivantes :

On note une croissance importante entre 1982 et 1999, suivi d'une inflexion du taux de croissance de 1999 à 2005 correspondants à une politique malthusienne de la commune. La tendance 1990 à 2005 est également plombée par la période 1999 à 2005.

Il paraît logique de ne pas prendre la dernière période comme significative du développement démographique de la Commune.

Hypothèse de croissance démographique¹

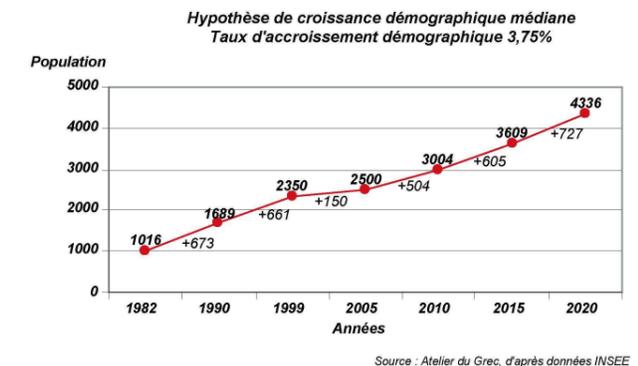
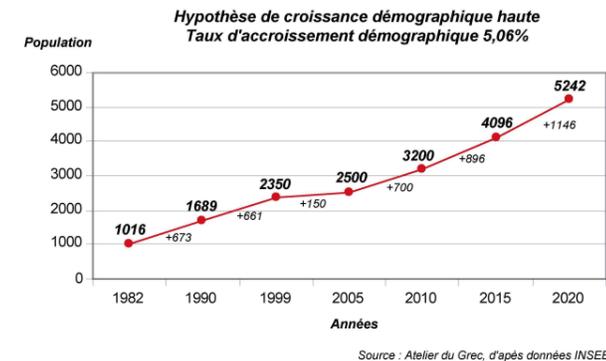
Au regard de l'évolution démographique sur une quinzaine d'année, on peut situer la courbe démographique dans un angle situé entre 5,06% par an et 2,65% par an ce qui induit :

Scénarii de projection démographique : Montarnaud 2020...

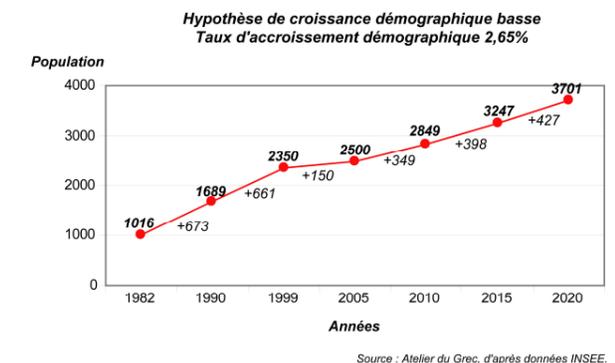
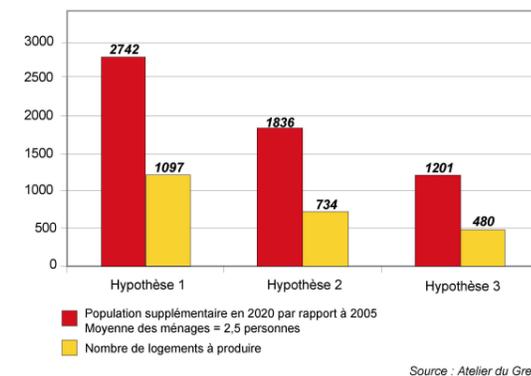
| Projections | Population de Montarnaud | | | | | |
|-------------|---------------------------|--|---------------------------|--|---------------------------|--|
| | Population totale en 2005 | Taux d'accroissement annuel de la population | Population totale en 2010 | Population supplémentaire entre 2005 et 2010 | Population totale en 2020 | Population supplémentaire entre 2010 et 2020 |
| Hypothèse 1 | 2500 | 5,06% | 3200 | 700 | 5242 | 2042 |
| Hypothèse 2 | 2500 | 3,74% | 3004 | 504 | 4336 | 1332 |
| Hypothèse 3 | 2500 | 2,65% | 2849 | 349 | 3701 | 852 |

Source : Atelier du Grec, 2005.

¹ Ces analyses sont purement statistiques, une marge d'erreur de plus ou moins 25 logements et d'environ 60 personnes est tolérée pour tenir compte des fluctuations des réalités observées.



Estimation du nombre de logement et de la population supplémentaire en 2020 par rapport à 2005



Au regard de l'évolution démographique très forte sur le territoire communal, avec un taux d'accroissement annuel de plus de 5% par an au cours des deux dernières décennies plusieurs hypothèses de développement peuvent être proposées :

Hypothèse 1 : Le scénario au fil de l'eau...

C'est la projection de la tendance 1982 – 1999 qui prévoit une augmentation de plus de **2742 personnes** d'ici 15 ans soit une augmentation de plus de 91% de la population par rapport à 2005. Il s'accompagne d'un type de logements mono fonctionnels : la construction neuve en maison individuelle en accession. Ce scénario ne tient pas compte de la réalité topographique de la commune et de la nette évolution de l'offre foncière. Entre 1990 et 1999, le terrain à bâtir était plus accessible qu'aujourd'hui. Le nombre de permis de construire délivrés pour la construction de logements neufs entre 1990 et 1998 s'élevé à 245 contre 104 entre 1998 et 2005 soit une diminution de plus de 42%. Les besoins en logements, entre 2000 et 2015 seraient de 1097 logements supplémentaires par rapport à 2005 soit une augmentation de plus de **136%** des résidences principales.

Ce scénario entraînerait une consommation d'espace plus importante et une poursuite de l'étalement urbain. Ces dispositions conduiraient à engorger davantage les voies de circulation, à pénaliser la préservation de l'environnement non bâti et, de façon générale, à renforcer les dysfonctionnements observés. Ce rythme accéléré aura probablement un impact significatif, à plus court terme, dans le développement et l'organisation de la commune. Ce scénario imposera une accélération significative et supplémentaire, à court terme, de l'effort en matière de réalisation d'équipements collectifs, tant en infrastructure et en superstructure.

La rareté foncière devra conduire à une réflexion plus approfondie sur le devenir du territoire communal.

Hypothèse 2 : Le scénario médian...

L'hypothèse du scénario médian est une projection des tendances moyennes observées au cours de la décennie 1990. A l'horizon 2020 cela représentera une augmentation **1836 personnes supplémentaires** par rapport à 2005 (+60% d'augmentation par rapport au dernier recensement). La **population totale** compterait plus de **4336 âmes**. Les besoins en logements seront de 734 sur 15 ans soit une augmentation de **91%** des résidences principales par rapport à 2005.

Cette hypothèse suggère un développement maîtrisé et volontariste. Ce choix permettrait d'amortir les équipements publics présents et futurs sur le territoire communal (collège, ensembles sportifs...) et de rétablir l'équilibre entre les ouvrages et superstructures programmées et la population desservie.

Ce choix permettrait aussi de repositionner Montarnaud dans l'aire urbaine Montpellieraine qui bénéficie d'une situation géographique privilégiée (A750 et RN109). L'hypothèse médiane permettrait de tenir compte de la réalité de la pression démographique sur les territoires du Montpellierain. Cette option correspondrait à la volonté affirmée de rattrapage de la période 1999 à 2005.

Dans ce scénario la question de la densification ou de la restructuration urbaine de certains quartiers est plus présente afin de répondre aux besoins identifiés et aux objectifs de valorisation et de structuration exprimés par la Ville.

Cette structuration du développement urbain aura, notamment, pour conséquence de mieux maîtriser un étalement urbain excessif, contraire aux principes fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, de faciliter la mise en œuvre des équipements structurants.

Hypothèse 3 : Le scénario de la maîtrise de l'accueil de la population...

Les tendances observées entre 1990 et 2005 soulignent un taux d'accroissement moyen de 2,65% par an. Les projections réalisées prévoient **une augmentation** de la population de **1201 habitants** pour une population globale de 3701 habitants (+48% par rapport à 2005). La production de logements nécessaires pour répondre aux besoins de cette population supplémentaire s'élèverait à 480 logements soit une augmentation d'environ **60%** des résidences principales.

Cependant, ce scénario peut être vu sur deux angles :

- un premier consistant en la simple reconduction des règles d'urbanisme du P.O.S.
- un second ajustant les règles d'urbanisme afin de densifier certains secteurs notamment le long des axes structurants, de créer des centres de vies dans les quartiers... Afin de répondre à la fois, aux besoins identifiés dans le diagnostic et aux objectifs exprimés par la commune.

Cependant, ces deux visions exigent le maintien de la ceinture de contournement urbaine.

L'évolution de la demande sociale et la pression démographique de plus en plus forte conduisent à prendre en compte de nouveaux paramètres dans la planification urbaine prospective :

- ⇒ répondre aux besoins des nouveaux habitants
- ⇒ l'évolution du mode de vie : changement des habitudes sociales et familiales, augmentation du niveau de vie, décohabitation liée à la réduction de la taille des ménages...
- ⇒ la production de logements accessibles.

Il semble que la réponse aux problématiques identifiées passe nécessairement par la mise en œuvre d'une série d'actions d'aménagements et de structuration. Ces demandes imposent, de fait, une stratégie d'interventions sur la ville qui contredit la simple poursuite de la situation antérieure et le choix d'un tel scénario.

La commune souhaite un projet de territoire réaliste à la confluence des trois hypothèses. Le taux de croissance retenu sera situé dans une fourchette comprise entre 3,5% et 4% par an dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

La photographie du territoire communal à l'horizon du PLU, peut être esquissée à grands traits, la population estimée sera comprise entre 4188 et 4500 habitants. Les besoins en matière de logements seront compris entre 675 et 800 constructions à produire dans le cadre du PLU. L'objectif sera de proposer un modèle de développement respectueux de la grande qualité de l'environnement et des paysages. Le futur développement urbain doit prendre en compte les permanences urbanistiques existantes en maîtrisant l'étalement urbain et le mitage.

1.2. Evaluation des potentialités urbaines et des réserves foncières

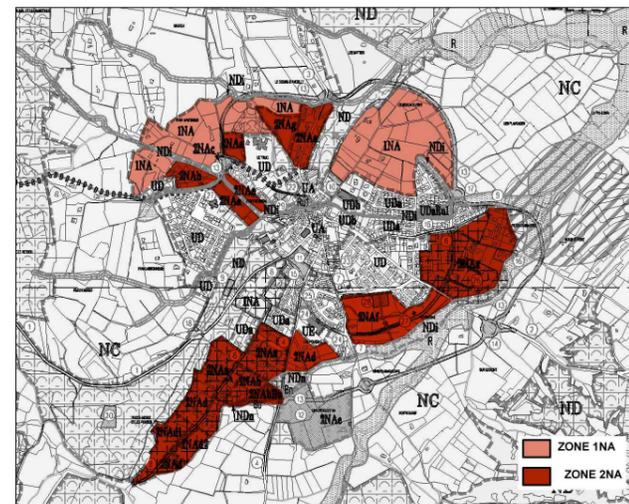
Le territoire communal de Montarnaud a une superficie spatiale de 2753 ha. Selon la Direction Régionale de l'Environnement la commune peut se subdiviser comme suit :

- 2,8% en espaces urbanisés et ouverts à l'urbanisation soit environ 73 ha
- 30,7% en terres agricoles (environ 846 ha)
- 66,5% d'espaces naturels (environ 1833 ha)

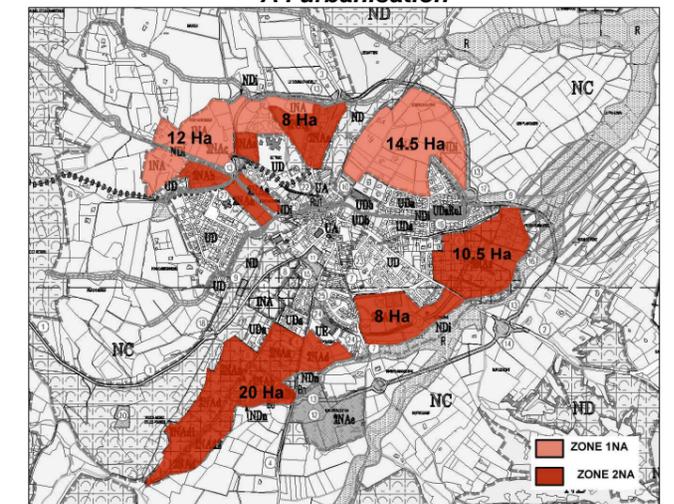
La commune dispose d'espaces naturels de qualité protégés au titre de leurs richesses écologiques. Les vignes sont omniprésentes dans l'esthétique visuelle, garrigues et bois couvrant le reste du territoire. Montarnaud possède également un réel patrimoine bâti (campanile, château, chapelle classée maison vigneronnes...) participant pleinement à la qualité de vie.

Le souhait de la commune est de répondre à la forte demande locale en foncier à bâtir tout en conciliant une gestion dynamique des espaces naturels et agricoles. Le centre – Village constitue l'axe de transit

Zones ouvertes à l'urbanisation et réserves foncières



Superficies résiduelles des zones ouvertes à l'urbanisation



principal de la zone agglomérée. Ce secteur connaît une saturation du trafic automobile. L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est de pallier aux problèmes de congestionnement de ce « verrou » afin de ne pas aggraver la situation existante.

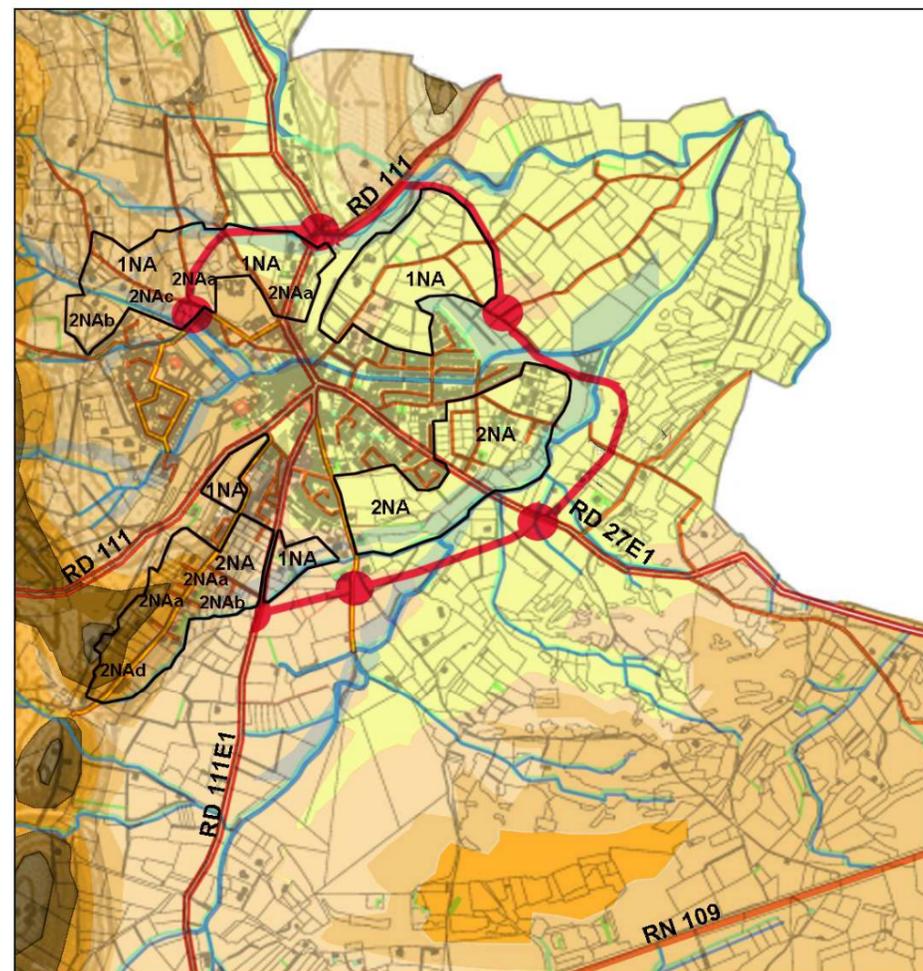
Dans ces perspectives l'analyse du document d'urbanisme en vigueur permet de relever les informations qui suivent :

- ⇒ Outre les zones urbaines construites, la commune dispose de zones importantes classées en zones d'urbanisation futures : 1NA
- ⇒ Ces zones représentent une superficie globale de 73 ha environ dont 26 sont déjà urbanisées, et 4,2 ha sont couvertes par les zones inondables du PPRI.
- ⇒ Le POS prévoyait notamment des zones d'urbanisation au Nord, ces zones ne peuvent fonctionner qu'avec une ceinture inter-quartier permettant de relier les zones urbaines Nord

et Sud, afin de ne pas congestionner le centre ville par la seule voie disponible assurant le transit.

L'option de la ceinture inter-urbaine s'avère de réalisation complexe et onéreuse, et son financement très aléatoire. Le POS ne tenait pas compte des contraintes importantes imposées par la topographie.

Les zones ouvertes à l'urbanisation et la topographie...



Comme l'observeur on peut sur la carte ci-dessous la voie de contournement urbaine traverse plusieurs niveaux d'altitudes. La commune souhaite étudier d'autres pistes possibles de zones à urbaniser.

Dans le cadre du Plan d'Occupation du Sol, les superficies ouvertes à l'urbanisation représentent environ 65 ha.

Les besoins futurs dans le cadre du développement urbain programmé à l'horizon du PLU représentent une superficie d'environ 55 ha soit une densité moyenne de :

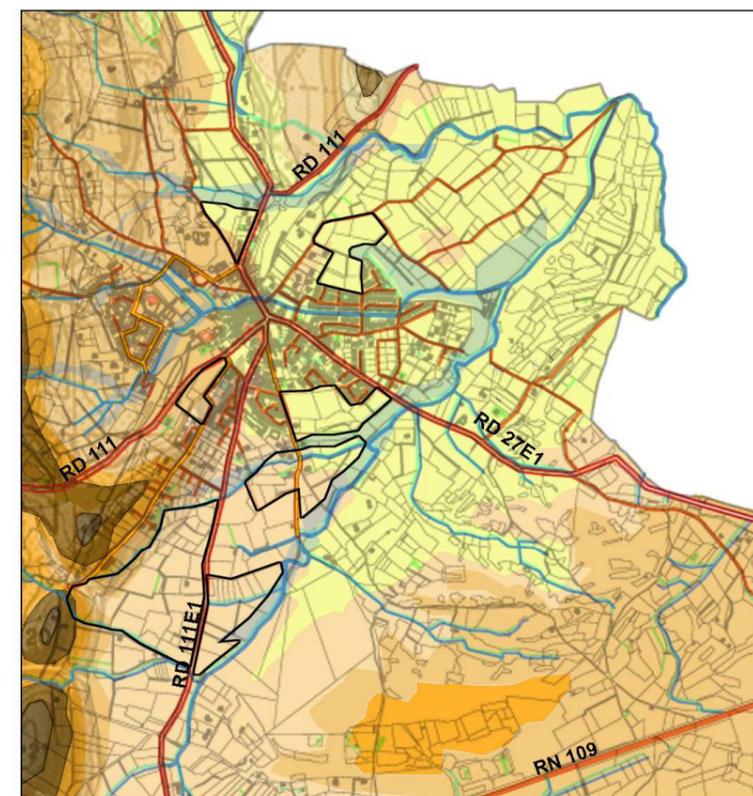
- ⇒ 15 logements à l'hectare brute
- ⇒ 20 logements à l'hectare net afin d'intégrer l'ensemble des infrastructures induites (routes, réseaux d'assainissement pluvial, liaisons douces en site propre, espaces et équipements publics...)

1.3 Propositions de nouvelles zones à urbaniser

Dans le cadre des études nécessaires à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, il est proposé de conserver les potentialités de développement de la commune de Montarnaud. Il s'agit de répondre aux besoins estimés pour accueillir cette croissance en combinant l'offre relative aux capacités résiduelles des zones situées au Gourg d'Angelly, aux Plantades, au Moulin à Vent et au Pouses et l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones moins assujetties aux contraintes topographiques.

Le Sud de la zone agglomérée (environ 48 ha) semble être une solution alternative judicieuse comme le souligne le document de « Justification des données de base pour la mise en place de la Z.A.D. » et datant de janvier 2006 :

- ⇒ La zone Sud se greffe sur l'extension du Pradas dont l'aménagement est en cours d'étude.
- ⇒ La zone bénéficie de la proximité des équipements d'infrastructures proches, et de la présence d'équipements structurants : le collège, future salle de sport...
- ⇒ Elle permet de re-qualifier la nouvelle entrée de ville jadis orientée depuis la route de Montpellier, et qui aujourd'hui se tourne vers le diffuseur de l'A750.
- ⇒ La zone dispose de l'espace nécessaire pour le développement urbain pressenti autour d'équipements publics divers
- ⇒ Elle devrait permettre de développer les options d'urbanisation issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains. Les modes d'urbanisations choisies pourront privilégier une mixité des fonctions, socio-urbaines et de densité.



Cette option permettrait de réduire les effets du Plan Local d'Urbanisme sur la topographie en limitant les différences altimétriques entre les zones ouvertes à l'urbanisation, et ainsi de réduire l'étendue des terrassements (tant en apport qu'en extrait) dans le cadre des opérations projetées. En plus cette option s'appuie sur un maillage de voiries existantes moins onéreuse que la voie de contournement inter-urbaine. Elle permettrait de mailler et de relier l'ensemble des zones urbanisées par des liaisons douces aux principaux équipements communaux.

CHAPITRE 2 : LE P.A.D.D. : UN PROJET POLITIQUE GLOBAL, COHERENT, CONCERTÉ

La Commune de Montarnaud située au Nord Ouest de l'Agglomération de Montpellier joue un rôle d'interface entre l'Agglomération de Montpellier et la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault.

La Commune a su jusqu'à aujourd'hui préserver les grands équilibres d'aménagement du territoire, notamment en préservant et en valorisant son territoire naturel et agricole ainsi la commune s'inscrit dans le grand paysage tel un « poumon vert ».

Cette volonté d'équilibre, la Commune a décidé de la maintenir à l'occasion de la mise en forme de son Plan Local d'Urbanisme conformément aux objectifs de la loi Solidarité Renouvellement Urbains.

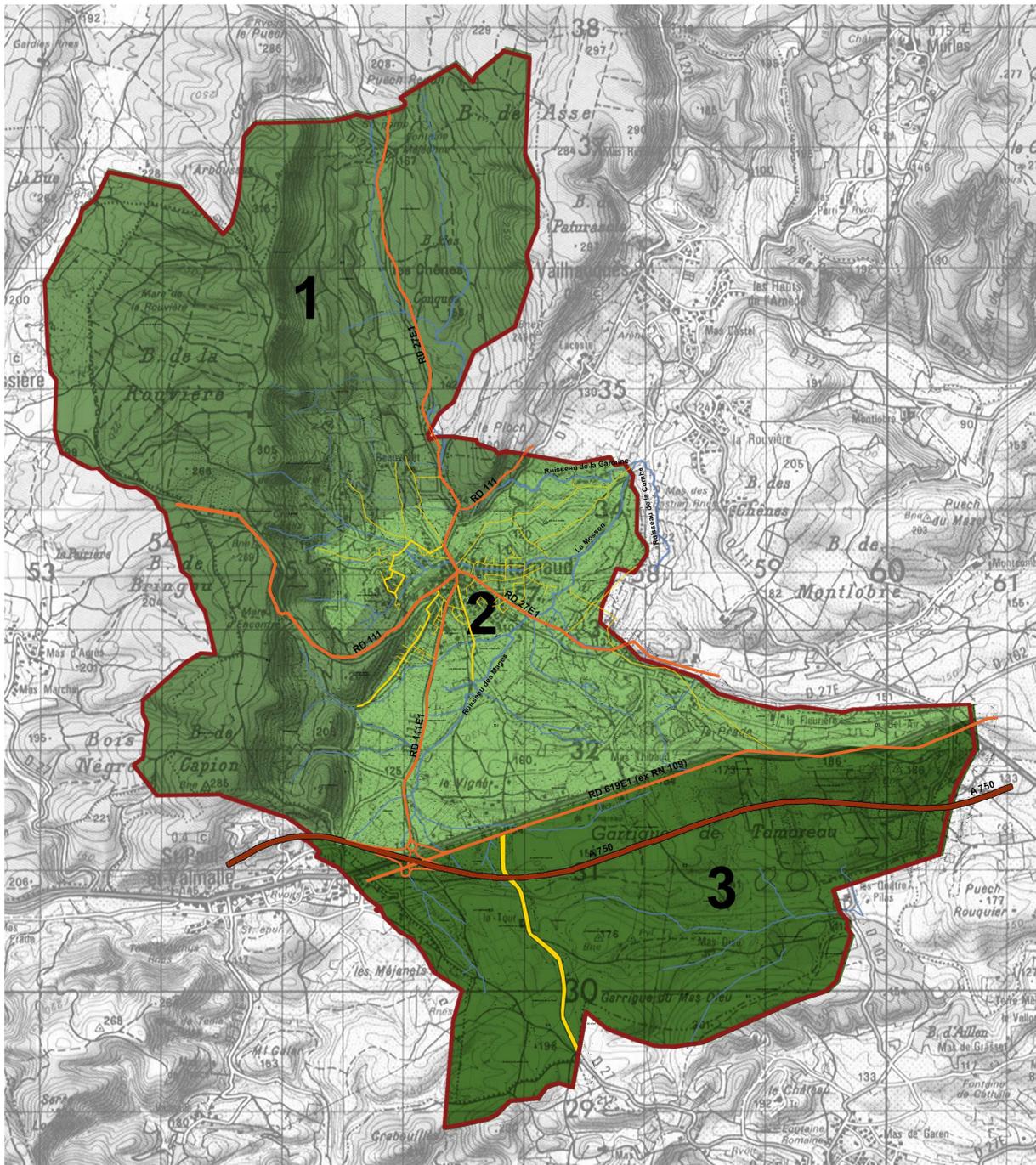
A l'issu du diagnostic, au vu des besoins exprimés, la commune fixe les objectifs de développement équilibré de son territoire, en harmonie avec les orientations de la Communauté de Communes. Ce choix est déterminé dans le souci de la préservation du cadre de vie et de l'environnement actuel de Montarnaud et de sa spécificité propre, auxquels les habitants sont particulièrement attachés :

- Valoriser les différentes composantes du patrimoine architectural et urbain du territoire communal de Montarnaud.
- Définir la programmation et le rôle des futures zones à urbaniser au sein de la ville pour favoriser la mixité urbaine.
- Anticiper les futurs flux de déplacements tant piétons, cycles qu'automobiles afin d'améliorer l'état actuel en établissant de nouvelles liaisons de desserte, de transit et de déplacements.
- Intégrer la présence de l'A750 et de la RN 109 au sein du territoire communal dans la stratégie de développement de la commune.
- Promouvoir un développement durable à forte valeur ajoutée écologique dans les garrigues du Mas Dieu.
- Valoriser les espaces environnementaux, économiques, agricoles, naturels et boisés.
- Intégrer les risques et les nuisances.

CHAPITRE 3 : LES ORIENTATIONS D'URBANISATION ET D'AMENAGEMENT

A- LES GRANDS EQUILIBRES GEOGRAPHIQUES

La morphologie de la commune de Montarnaud se présente sous la forme de trois entités différentes qui structurent le paysage communal : les collines Nord boisées, la plaine urbanisée et cultivée, les reliefs des garrigues. Cette position géographique permet à chaque entité de mener son propre développement avec un grand souci de cohérence du fonctionnement et du cadre de vie.



1 Les collines boisées

A l'Ouest de la du territoire communal se situe une zone de boisements protégés importante. La vocation de la zone n'est pas remise en cause, l'équilibre naturel étant maintenu.



2 La plaine urbanisée et cultivée

La commune de Montarnaud a développé une réelle urbanisation depuis le XIIème siècle avec l'apparition d'un castel. Son patrimoine bâti, urbain, est ainsi la résultante de strates encore aisément identifiables aujourd'hui qui créent sa diversité d'ambiances, de lieux.

Un des principaux enjeux du P.L.U. est ainsi de lui permettre de garder cette variété en préservant ce patrimoine de toute intervention contraire aux fondamentaux architecturaux et urbains qui le caractérisent.

L'activité agricole a, par ailleurs également généré un petit patrimoine bâti de qualité qui sera à protéger.

► Mise en valeur et préservation des caractéristiques architecturales du patrimoine bâti, du paysage urbain, des différents quartiers, en intégrant le nouveau PPM de Montarnaud, afin de préserver l'identité, la richesse de la commune et de son cadre de vie, ce, au travers du zonage et du règlement du P.L.U.,

► Joindre un cahier de recommandations architecturales au document de P.L.U., afin de sensibiliser, au plutôt, le public, au patrimoine bâti du centre villageois. Ainsi il est important d'appliquer des prescriptions architecturales, particulièrement dans le quartier moyenâgeux, afin de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune.

► Créer un maillage des lieux futurs de centralité avec l'existant, prolonger le réseau viaire en y intégrant l'urbanisation nouvelle, afin de former un ensemble spatial homogène constitué d'entités urbaines, architecturales diverses,

► Identifier, protéger les éléments bâtis, en ruines, à restaurer, mettre en valeur le patrimoine culturel de la commune afin d'en renforcer son attractivité,

3 Les reliefs des garrigues

► Promouvoir un développement durable à forte valeur ajoutée écologique dans les garrigues du Mas Dieu :

Ancien espace de pâtures, couvert de garrigues, le site du Mas Dieu a pour enjeu d'accueillir un projet de territoires :

▪ Projet intercommunal associant quatre communes :

- MURVIEL-LES-MONTPPELLIER,
- MONTARNAUD,
- SAINT GEORGES D'ORQUES,
- SAINT PAUL ET VALMALLE.

▪ Projet de développement durable sur le « domaine du Mas Dieu », site de 540 hectares.

- Projet d'aménagement respectueux de son environnement :
 - les ressources souterraines en eau potable,
 - les sols,
 - les paysages,
 - le patrimoine biologique.

- ▶ Contribuer au développement de l'économie locale, intercommunale, de l'agglomération :

- Offrir des disponibilités foncières en bordure de l'autoroute A 750, Ouvrir des zones d'activités allouées à une échelle de fonctionnement intercommunale, d'agglomération :

Z.A.E. de La TOUR : zone à vocation économique d'environ 6 hectares permettant l'accueil d'entreprises susceptibles d'apporter une plus value qualitative,

Z.A.E de TAMAREAU : zone d'activités paysagères à vocation industrielle respectueuse de l'environnement et non polluantes d'environ 12 hectares, en prolongement du « poste électrique de Tamareau »,

Le MAS DIEU : zone à plus value écologique forte de 540 hectares environ, basée sur la cohérence et la complémentarité des diverses activités dans un objectif de pointe sur l'environnemental de pointe.

- Créer une zone artisanale, afin de palier à la demande locale, Zone artisanale « Sous le Pont », d'environ 3 hectares.

- Permettre à l'activité agricole de se maintenir, en empêchant le développement de tout nouveau mitage de l'espace agricole et naturel, par la construction de bâtis à usage d'habitation non liés à l'activité d'une exploitation agricole, en diversifiant les débouchés économiques potentiels au sein de la commune (Projet Mas Dieu), en créant un « hameau agricole » permettant la construction de bâtiments nécessaires à l'activité des agriculteurs travaillant sur le site du Mas Dieu.

- Implanter de nouveaux équipements et services créateurs d'emplois : maison de retraite, petits pôles commerciaux dans les secteurs Sud et du Pradas,

► Proposition d'organisation urbaine.

La forte croissance démographique que connaît la commune depuis de nombreuses années s'est accompagnée d'une urbanisation importante, sous forme de lotissements ou de découpages parcellaires le long des axes viaires.

On peut, par ailleurs, observer la présence d'un mitage dans les espaces agricoles et naturels.

Le parc de logements est lui occupé à 80% par des propriétaires, l'habitat social est quasi absent du territoire communal, avec 18 logements soit 2.2% du parc.

On peut donc conclure à une « mono-culture » de l'habitat sur la commune depuis trente ans.

La commune envisage un accroissement urbain basé sur des objectifs exprimant un développement modéré qui répond à la demande. On note une croissance importante entre 1982 et 1999, suivi d'une chute de 1999 à 2005, correspondant à une politique malthusienne de la Commune.

La tendance 1990-2005 est également plombée par la période 1999-2005.

Il paraît logique de ne pas prendre la dernière période comme significative du développement démographique de la Commune.

La perspective de développement urbain a été exposée ci-avant, elle fait ressortir les besoins de la commune à terme d'une surface occupable de l'ordre de 50 hectares, s'il on considère une densité de 15 logements à l'hectares brut, soit 20 logements à l'hectares net.

Le développement urbain : ... entre maîtrise et liberté...

La création de zones à urbaniser dans le Plan Local d'Urbanisme ne suffit pas à déclencher les procédures d'aménagement nécessaires à la mise à disposition de terrains, support du développement urbains. Pour répondre à cette problématique, la commune a engagé un projet d'aménagement d'ensemble sur le secteur des Pradas au sud de zone agglomérée. La nécessité d'une maîtrise foncière forte apparaît comme un préalable afin de concrétiser les opérations d'aménagement. Cet objectif pourra être atteint grâce à la mobilisation des outils pré-opérationnels ou opérationnels de type ZAC et la définition de partenariat dans le cadre du développement urbain programmé. La ZAC du Pradas, d'une superficie d'environ 48 ha, constitue la principale zone d'extension urbaine dans le cadre du PLU. Elle permettra de répondre à plusieurs objectifs :

- ⇒ Apporter une réponse satisfaisante au nombre croissant de demandes en matière de logement en proposant une diversité dans l'offre favorisant la mixité sociale.
- ⇒ Elaborer un projet intégré aux caractéristiques du site et en cohérence avec le tissu urbain existant en périphérie immédiate de la ZAC.

Ce projet illustre la volonté municipale de maîtriser le développement urbanistique communal, perspective diamétralement opposée à la construction antérieure des lotissements sans vision d'ensemble ni prise en compte des contraintes naturelles (risque d'inondation notamment). Cette opération doit permettre la création d'environ 640 logements dont un certain nombre à caractère social. Cette extension urbaine s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la capacité d'accueil dans un contexte marqué par la prédominance d'habitats individuels.

Ce secteur de développement constitue un enjeu important en terme de nouvelle entrée de ville. Le projet de ZAC permettra de structurer la « nouvelle porte d'entrée du territoire montarnéen ». Le projet permettra de tisser un lien de qualité entre les quartiers existants assurant une cohérence du secteur en terme de vie urbaine.

Selon les hypothèses de croissance retenues par la commune (entre 3,5 et 3,75%), à l'horizon 2018, la commune de Montarnaud comptera environ entre 4400 et 4450 personnes soit une production comprise entre 760 et 780 logements.

- Ces options de développement urbain présentent les avantages suivants :
 - Elle n'obère en rien les possibilités de développements ultérieurs au Nord,
 - Elle autorise des extensions réduites en partie Nord dans les secteurs des Plantades ou du Gourg d'Angély.
 - Elle se greffe sur l'extension du Pradas dont l'aménagement est en cours d'étude
 - Elle bénéficie de la proximité des équipements d'infrastructure proches, et de la présence d'équipements structurants : Le Collège, future salle de sport ...
 - Elle permet de re-qualifier la nouvelle entrée de ville jadis orientée depuis la route de Montpellier, et qui aujourd'hui se tourne vers le diffuseur de l'A 750.
 - Elle dispose de l'espace nécessaire pour le développement urbain pressenti autour d'équipements publics divers, mais largement ouverts sur le domaine sportif et scolaire en cours de réalisation ou déjà réalisés,
 - Elle devrait permettre de développer les options d'urbanisation issues de la SRU, car offrant toute possibilité de mixité en matière de fonctions, de volumes, de programmes, de densité et d'occupation sociale.

► Orientations en terme d'habitat

- Promouvoir différentes typo - morphologies d'habitats afin d'offrir un parc de logements apte à accueillir une plus vaste palette de population (jeune et moins jeune) sur l'ensemble du territoire,
- Développer des options architecturales et urbaines plus économes en terme de foncier, de réseaux,
- Dans les dents creuses des zones urbanisées, essayer, si possible, de venir intégrer une mixité d'habitat, de l'espace public, des aires de stationnement, si nécessaire, afin de venir recoudre le tissu urbain,
- Ouvrir les zones futures d'urbanisation les plus importantes dans le cadre, de préférence, d'opérations d'ensemble,
- Offrir des zones à urbaniser dans différents secteurs du territoire afin de favoriser un choix multiple de lieux de résidence
- Maîtriser les limites de la croissance urbaine.

► En terme d'équipements et de services

- Intégrer des équipements publics à l'échelle de quartier, de la ville ou intercommunale dans ou à proximité immédiate des zones d'habitat afin de créer une mixité urbaine en terme d'occupation de l'espace, de populations,
- Permettre spatialement l'implantation de nouveaux équipements, à moyen ou long terme,
- Anticiper l'adaptation obligatoire en terme de capacité des équipements actuels à la croissance prochaine de la population,
- Permettre l'implantation de nouveaux pôles commerciaux, de quartier, de transit.

L'accompagnement du futur développement spatial de la commune, dans un objectif de mixité urbaine, de préservation des qualités de son territoire, s'appuie sur différentes actions :

► Maîtriser l'étalement urbain, le mitage de l'espace agricole en conciliant le besoin en construction notamment de logements et la préservation des espaces naturels et agricoles :

- Délimitation du zonage optant pour des limites franches entre espace urbain et espace agricole,
- Ouverture à l'urbanisation de surfaces constructibles en cohérence avec les volontés politiques d'évolution de la population,
- Favoriser les développements urbains en continuité de l'existant,

► Diversifier les types d'habitat, en veillant à l'équilibre social, en recherchant une mixité urbaine et sociale dans les projets urbains d'ensemble, en intégrant ponctuellement de l'habitat pluri-familial, collectif, économe en foncier, dans les futurs différents secteurs d'urbanisation :

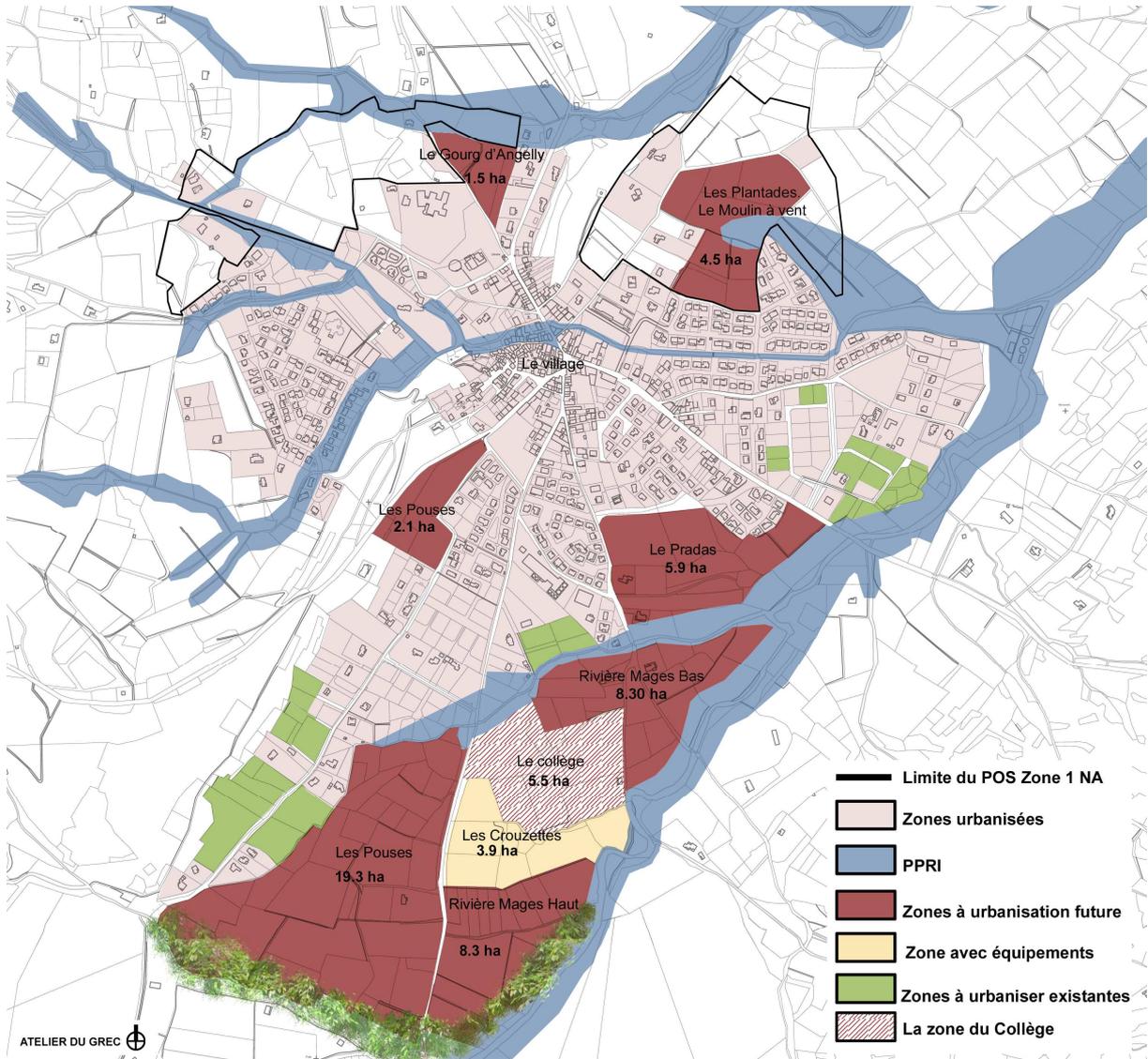
- Z.A.C. du Pradas,
- Zone Sud,
- Le Gourg d'Angelly,
- Secteur du Moulin à vent, les Plantades,

► En favorisant un choix multiple de lieux de résidence, dans un environnement attractif, urbain ou péri-urbain, apte à répondre à l'attente des habitants de Montarnaud et des nouveaux habitants :

- Zonage, ouverture à l'urbanisation de parcelles périphériques à l'ensemble du pôle bâti actuel,
 - Font Martinier,
 - Font Carbonnière,
- | Urbanisation de dents creuses

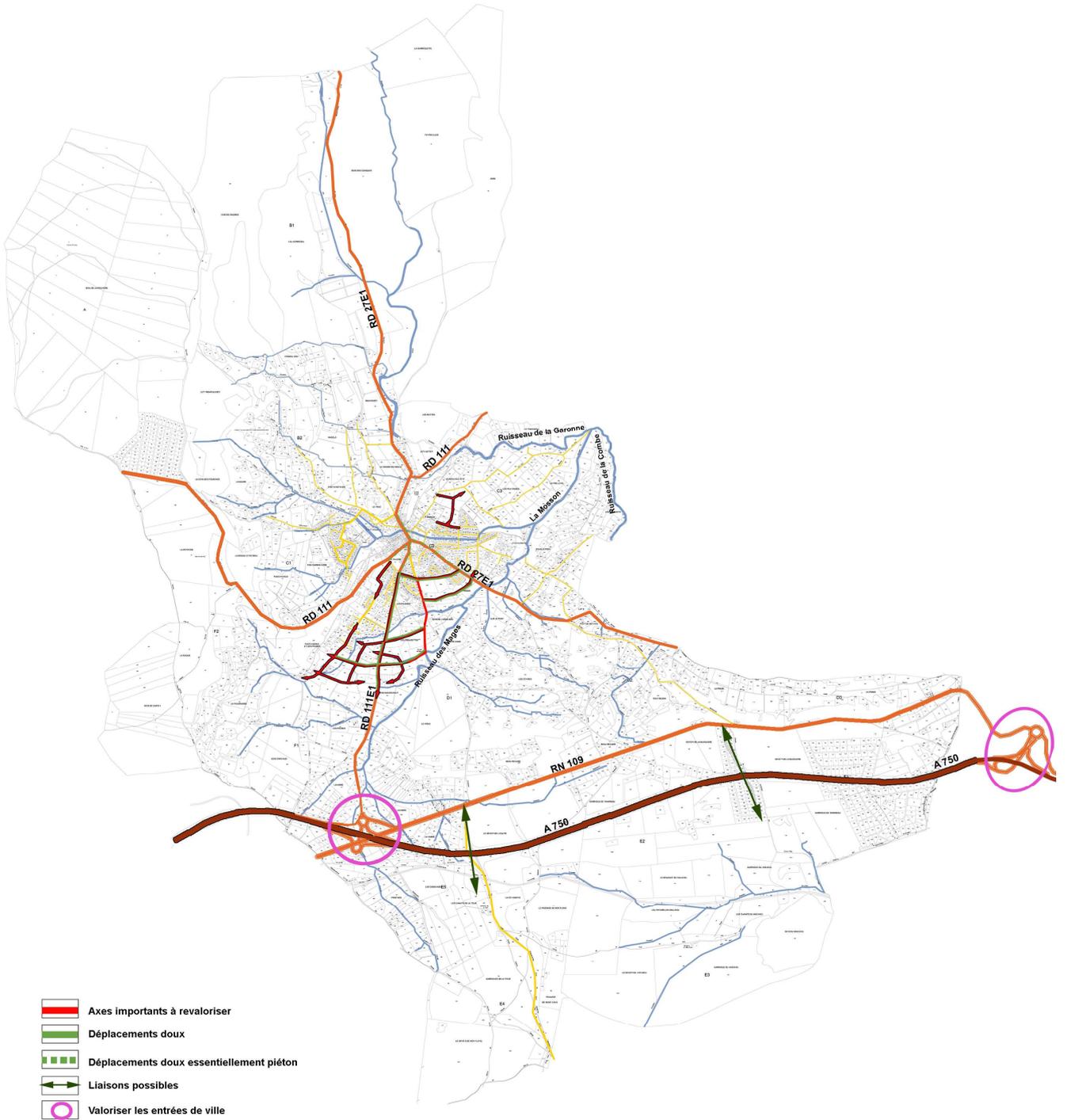
► Optimiser les espaces encore constructibles en secteur urbain pour dynamiser, structurer et améliorer les différents quartiers de la ville,

- Améliorer le fonctionnement de l'urbain existant, les déplacements, le stationnement, la mixité urbaine,
- Identifier le bâti apte à répondre à des opérations de curetage (quartier moyenâgeux, ...).

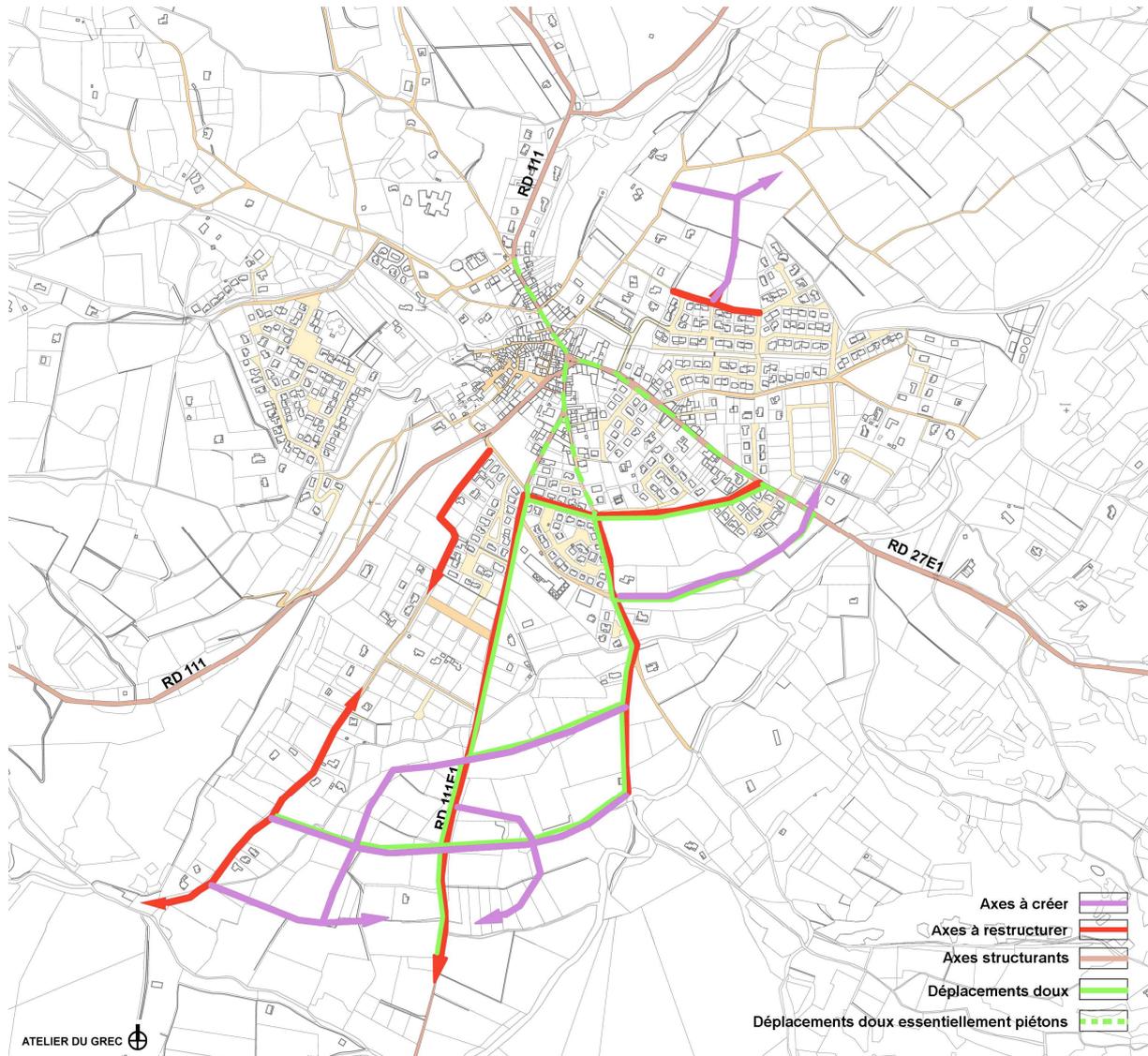


Extrait du POS- Localisation des zones 1 NA et 2 NA et surfaces

C- LES DEPLACEMENTS



D- LE RESEAU VIAIRE



La commune est desservie et traversée par un réseau de routes départementales qui permettent d'accéder au village depuis le RN 109 et les villages voisins (Vailhauquès, La Boissière, Argelliers, Murviel lès Montpellier)

Le réseau principal qui reçoit la quasi-totalité des déplacements et des flux est constitué par les RD 111^{E1}, RD 27^{E1}, RD 111.

Le réseau viaire actuel de la commune de Montarnaud ne répond plus, en de nombreux points aux exigences de sécurité et de capacité de transit que l'on est à même d'attendre ; la croissance de l'urbanisation de Montarnaud va tendre à accentuer ces difficultés.

Il sera ainsi nécessaire d'intégrer différents principes dans les futures espaces urbanisés afin de pallier aux problèmes des déplacements. Il faudra aussi repenser les déplacements dans leur ensemble.

- Gérer, anticiper les flux automobiles, en imposant des orientations viaires dans les principales zones à urbaniser,

- Intégrer la sécurité routière dans la conception d'aménagement de zone ou de requalification de l'espace public,
- Créer des emplacements réservés afin d'améliorer la circulation automobile, cyclable et piétonne ainsi que le stationnement,
- Rééquilibrer le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement dans l'emprise des voies existantes ou nouvelles (déplacements doux, piétons et vélos,...),
- Supprimer la voie de contournement du centre du village inscrite au P.O.S. et créer une voie structurante inter-quartiers,
Valoriser la nouvelle entrée de ville de Montarnaud, depuis l'autoroute A750,
- Créer de nouvelles voies de desserte irriguant les nouveaux quartiers,
- Intégrer les principaux cheminements afin de venir les prolonger, les renforcer,
- Identifier clairement l'espace automobile tant en circulation qu'en stationnement, par rapport à l'espace piéton,
- Anticiper en terme de fréquentations les nouveaux gabarits nécessaires des voies à-même de devoir supporter une urbanisation plus ou moins dense, recevant ou non des équipements et des services.

► Les déplacements alternatifs

Ils concernent à la fois les déplacements internes au tissu urbain existant mais aussi les déplacements vers la découverte des grands paysages identitaires de la commune, et enfin les liaisons transversales afin de désenclaver certains quartiers et trouver de la cohérence et de la lisibilité dans le tissu urbain.

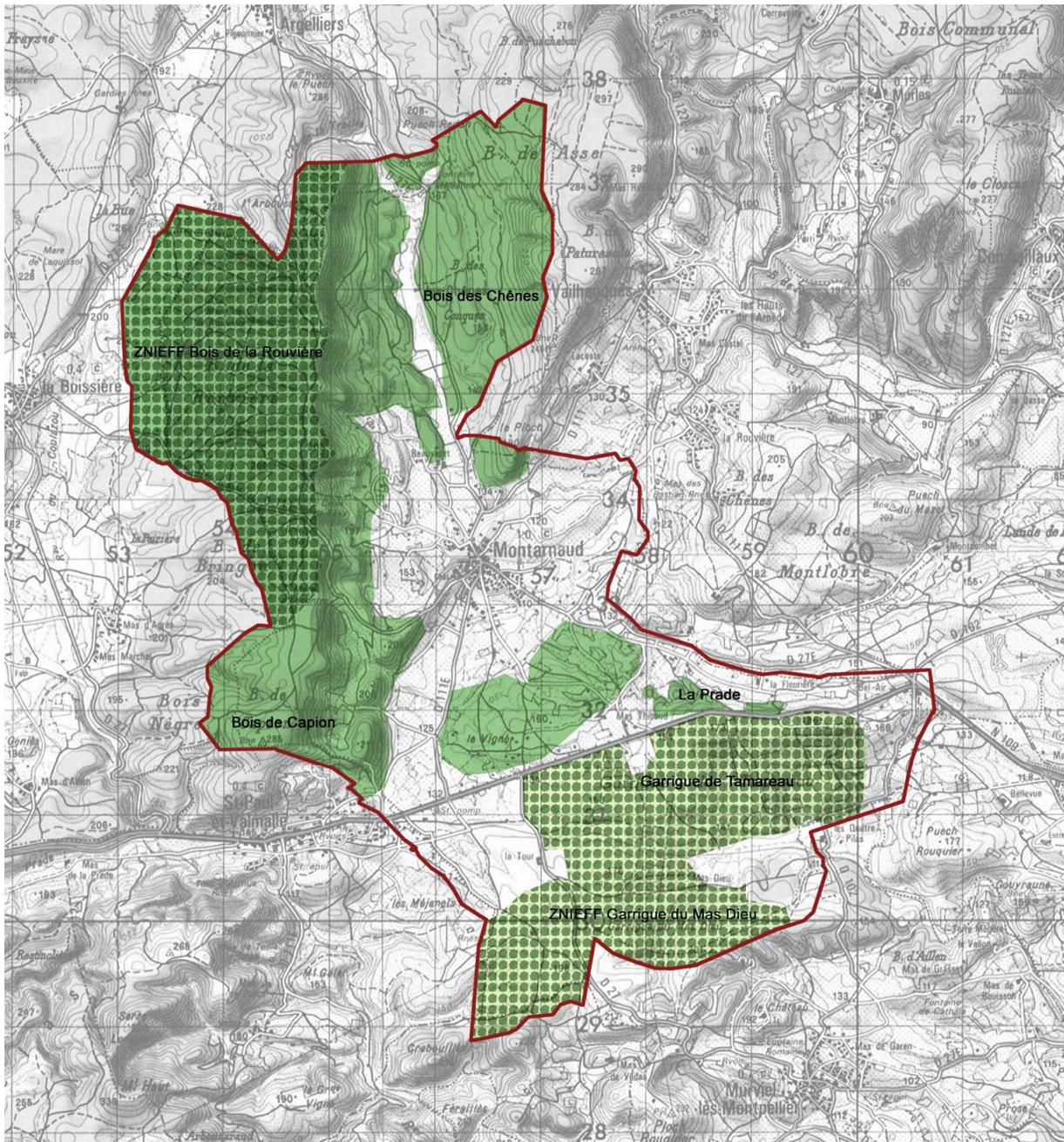
► Intégrer la présence de l'autoroute A 750 et de la RN 109 au sein du territoire communal dans la stratégie de développement de Montarnaud :

La création d'un échangeur de l'autoroute A 750 sur la commune de Montarnaud, tend à fortement renforcer son attractivité dans le cadre de nouvelles installations, en terme d'habitat ou d'activités.

LA NOUVELLE PHASE D'URBANISATION QUE VA CONNAITRE LA COMMUNE DEVRA :

- permettre l'accueil de zones économiques de qualité tant paysagères que d'activités générant une image valorisante à la commune,
- faciliter les flux pendulaires entre Montarnaud et les zones d'emploi sans créer de trafic venant saturer les réseaux viaires actuels,
- accueillir une population plus jeune dès-lors plus proche, en terme de temps, des équipements de service ou de loisirs de la métropole régionale,

E- LES ESPACES NATURELS



► Les espaces naturels à protéger :

Le territoire de Montarnaud possède de nombreuses qualités environnementales, patrimoniales, partiellement protégées, que la commune souhaite préserver. Les activités viticoles, agricoles, sont encore présentes participant ainsi à l'entretien et à la valorisation du paysage.

Outre les paysages au sens large, la présence d'éléments végétaux remarquables, ou caractéristiques seront à préserver par différents moyens, à intégrer dans l'urbanisation future.

Par ailleurs, les nouvelles constructions liées à l'activité agricole, devront être circonscrites afin de restreindre leur impact visuel dans le paysage, notamment dans les zones de soumission à vue de qualité.

► Les ZNIEFF à valoriser ² :

ZNIEFF de type II - Numéro: 00004035 - Le bois de la Rouvière

Ce bois est exploité depuis 300 ans comme en témoignent la structure des arbres et la présence de nombreuses pistes quadrillant le site. Le site est classé. La D111 qui relie Montarnaud à la Boissière le traverse. Cet espace fait 662 ha. Entre Montarnaud et Argelliers, sur un sol décalcifié, le bois de la Rouvière présente une forme allongée du Nord au Sud. Le relief est fortement pentu, souvent accidenté, avec une ligne de crête sur la bordure est. Le boisement est composé essentiellement de chênes blancs dont certains individus atteignent de belles tailles. Le sous-bois est très riche en espèces arbustives et herbacées. La délimitation du site est basée sur des critères liés à la végétation ou au relief. Les limites retenues sont les suivantes : - à l'Est : Il s'agit de la ligne de crête séparant le plateau du bois de la Rouvière des versants pentus situés sur les contreforts ; - au Nord et à l'Ouest : Il s'agit du passage entre le boisement dense d'une part et les garrigues basses ou les friches d'autre part ; - au sud et au sud-ouest : la limite est moins nette. Elle englobe les espaces boisés les plus intéressants sur le plan écologique et structural. Ce bois remarquable occupe une place particulière parmi les boisements de la région montpelliéraine. C'est en effet un site très intéressant en raison notamment de la taille, de la formation et du fort taux de croissance des arbres. Tout en étant un secteur exploité depuis fort longtemps par l'homme, c'est une zone de refuge pour une faune et une flore spécifique. En effet, la forêt bénéficie d'un microclimat frais et humide contrastant avec l'aridité de la garrigue alentour, qui permet l'installation d'une faune et d'une flore d'origine plus nordique qui trouvent là l'un des seuls sites favorables à leur développement sous un climat méditerranéen. De plus, la présence d'un sol décalcifié permet le développement d'une flore silicicole peu commune dont le meilleur exemple est le Chêne liège.

ZNIEFF de type I - Numéro: 41600000 – Garrigue du Mas Dieu

Plusieurs mas sont installés à l'intérieur du périmètre en bordure desquels quelques parcelles sont cultivées. A proximité du mas de la Tour, un grand secteur défriché récemment a été exclu de la zone. Par ailleurs, au Nord, à la périphérie immédiate du site, le vaste complexe du poste électrique de Tamareau, duquel partent de nombreuses lignes à haute-tension, marque profondément le paysage. Enfin, l'ensemble du territoire est pâturé de manière extensive par les ovins. La zone considérée est située au Nord de Montpellier au sein de vastes garrigues. Il s'agit d'une étendue relativement plane qui s'abaisse progressivement vers le sud-est, entaillée par plusieurs ravins à hauteur du Mas Dieu. Sous l'effet conjugué des incendies, de la déforestation et du pâturage, ce territoire présente un aspect steppique tout à fait spécifique. La délimitation du site est basée sur des critères liés à la végétation et aux activités humaines. Elle englobe la zone de nidification de plusieurs espèces d'oiseaux rares caractéristiques des milieux ouverts. Les limites retenues sont les suivantes : - au Nord, il s'agit de la N109 en excluant le poste électrique de Tamareau ; - au sud et à l'Ouest, la limite vient buter contre les boisements denses de Chêne vert ; - partout ailleurs, il s'agit du passage net entre la garrigue basse et les zones cultivées ou urbanisées (Bel-Air).

² Source DIREN.

► Un projet à haute qualité paysagère et environnementale : Le Mas Dieu

Le site de Mas Dieu est situé au Nord Ouest de Montpellier. Il est réparti sur trois communes :

- Montarnaud (une grande majorité des terrains)
- Murvièl lès Montpellier
- St Paul et Valmalle

Le projet Mas Dieu a pour objectif de réaliser un projet de territoire, de susciter le développement économique tout en préservant et en valorisant les espaces naturels de qualités. Dans la commune de Montarnaud, le projet est basé sur la cohérence et la complémentarité de diverses activités :



Volet agricole

145 hectares destinés à 24 agriculteurs :

- culture de la vigne (10 agriculteurs),
- culture de l'olivier (11 agriculteurs),
- culture de la truffe (2 agriculteurs),
- activité apicole (1 agriculteur).

Volet pastoral

242 hectares destinés :

- au pâturage d'un troupeau ovin de caussenardes, espèce en voie de disparition,
- à la protection du patrimoine biologique,
- à l'exploitation de la récente bergerie créée « Haute Qualité Environnementale ».

Volet nature / touristique / économique

140 hectares environ destinés à un projet d'aménagement

- La création d'un lac, structures hôtelières, ... des espaces préservés, liés au parc à thème (15 hectares) « Le Jardin des Découvertes » (situé sur la commune de Murvièl)
- des secteurs d'exploitation viticole, oléicole,
- Implantation d'une ferme éolienne

Mas Dieu : Projet de découverte de la société «France des Terroirs», est consacré à la promotion des produits du terroir de qualité, et la défense de la diversité et de la qualité de l'alimentation, de l'histoire et de la culture du terroir de Montarnaud, composé par 6 pôles d'intérêts :

- Maison des Vignolis,
- Espace Rencontre,
- Bureaux et Habitation
- Les Mazets de la Combe Longue,
- Vigne et Olivettes Les Vignolis,

Mas de la Tour : Le projet Mas de La Tour, de la société « L'Air du Temps», a pour fonction d'être à la fois un lieu de recherche, de formation, d'initiation et de présentation au public des énergies renouvelables avec l'implantation future d'une station météo.

REDACTION MODIFIEE PAR ADDITIF JOINT EN ANNEXE.



► Inscrire la commune dans un itinéraire de découverte

Projet en cours de définition à une échelle supra-communale : Projet d'une aire d'arrêt le long de l'itinéraire de découverte au lieu dit de la Croix de St Félix.

► Intégrer les risques et les nuisances

La commune de Montarnaud est soumise à différents risques et nuisances. Le développement urbain devra les considérer afin de s'en protéger ; la préservation d'éléments naturels sera à considérer afin d'amoindrir, retarder l'impact des risques.

- Identifier et préserver les zones de soumissions à vue de qualité,
- Préserver et valoriser les entités paysagères formant l'identité et la qualité environnementale du territoire de Montarnaud
- Identification des éléments végétaux remarquables,
- Abattages de végétaux soumis à déclaration,
- Exhaussements, affouillements restreints ou interdits,
- Interdiction du mitage des espaces naturels et agricoles par des bâtiments à usage agricole sur le site du Mas Dieu (la création d'un hameau agricole, sur le site du Projet Mas Dieu, venant permettre toutes nouvelles constructions destinées à cet usage),
- Préserver certains milieux naturels spécifiques à la richesse faunistiques et floristiques remarquée,
- Maintenir, redéfinir les contours des Espaces Boisés Classés,
- Prendre en compte les prescriptions de la DDAF et de la DIREN quant à l'éventuelle construction, extension de bâti, dans les sites identifiés :
- ZNIEFF (« Garrigue du Mas Dieu » et « Bois de la Rouvière »),
- DIRECTIVE HABITAT (« Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas »).

En prenant en compte les risques et nuisances de diverses natures affectant la commune,

- Risques inondation (crue péri-urbaine / risque fort),
- Risques incendie (risque moyen),
- Risques « mouvement de terrain » : glissement, chute de bloc, retrait/gonflement des argiles,
- Risques liés au « transport de matières dangereuses » : RN 109, Gazoduc
- Risques liés à la présence d'une ancienne mine.

Pour lutter contre les risques et développer l'urbanisation en intégrant la notion de précaution :

Inondation

- Le PPRI relatif aux inondations
- Maintien en espaces boisés classés des coteaux du versant de la Mosson afin de limiter les vitesses de ruissellement,
- Création d'une zone de non aedificandi de 10m de part et d'autre des cours d'eau non étudié par le PPRI,

Incendie

- Forêt communale de Montarnaud : les constructions autorisées à proximité de cette forêt devront être implantées à 30 m minimum de la lisière des bois,

Nuisances :

- Le bruit (A 750),
- Le trafic de transit sur la commune via le centre villageois

CHAPITRE 3 : SYNTHÈSE

Les orientations du PADD sont ainsi de :

Développer une politique commune d'organisation des différents sites du Mas Dieu,

Renforcer et valoriser les liaisons intercommunales au niveau des infrastructures,
(selon Plan de Circulation, en cours)

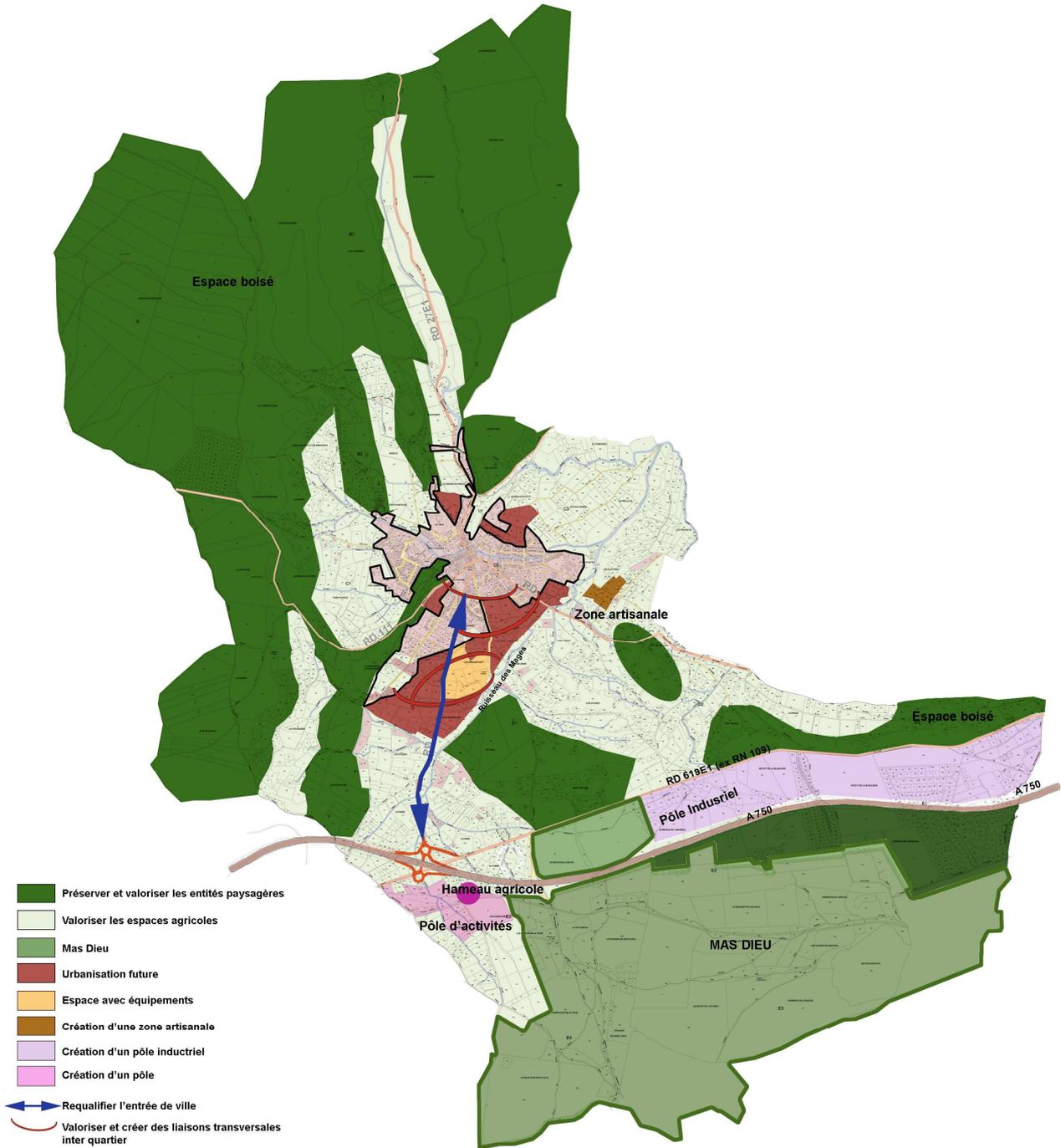
Requalifier les axes d'entrée de ville : Zone de développement sud / Echangeur déviation de St Paul,

Requalifier les voies actuelles et en anticipant les infrastructures, les équipements, nécessaires aux « pôles urbains » : Zone de développement sud, Les Pouses / Zone sportive, Secteur du Pradas

Prévoir des emplacements nécessaires pour les équipements, les activités et les services futurs, à court et moyen terme : Zone des sports, ZAE de LA TOUR (environ 15 hectares), ZAE de TAMAREAU (environ 12 hectares), Zone artisanale (environ 3 hectares), ZAC du PRADAS et une zone de développement urbain au Sud. (environ 45 hectares).

Intégrer des continuités d'urbanisation et d'espaces agricoles et naturels avec les communes environnantes : ZAE de LA TOUR / zone d'activités de St PAUL ET VALMALLE, Secteur du Mas Dieu / commune de MURVIEL-LES-MONTPPELLIER.

Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durable



| |
|--|
| REVISION SIMPLIFIEE 4 DU POS DE MONTARNAUD. |
| ADDITIF RECTIFICATIF AU PADD INITIAL. |

Volet nature / Écologie / Développement durable / Protection environnementale.

Les acquisitions faites par les communes du SIADE, situées au Sud de l'autoroute A 750, représentent environ 140 hectares environ qui font l'objet aujourd'hui dans le cadre d'un projet global écologique des Garrigues du Mas Dieu comprenant ces terrains, les terrains privés du Mas Dieu et les terrains privés situés entre les terrains des communes et l'Autoroute A 750.

Cet espace est destiné à recevoir un projet d'intérêt collectif durable inscrit dans la charte d'aménagement de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault.

Ce projet venant en complément des espaces connexes (Agriculture et Pastoralisme), comprendrait :

- Un champ photovoltaïque,
- Un espace d'équipements collectifs publics ou ouverts au public:
 - Un secteur animation
 - Un secteur ECO-durable,
 - Un secteur culturel,
 - Un secteur dédié aux loisirs et aux sports.,

Ces équipements publics d'intérêt général, ou privés d'intérêt collectif, situés dans la plaine du Mas Dieu, seront ancrés dans le développement durable tant par leur contenu que le processus de leur réalisation

Mas de la Tour : Le projet Mas de La Tour, de la société « L'Air du Temps », a pour fonction d'être à la fois un lieu de recherche, de formation, d'initiation et de présentation au public des énergies renouvelables avec l'implantation future d'une station météo.

CET ADDITIF AU PADD EST DESTINE A REMPLACER EN PAGE 25 DU PADD LE :
 « *Volet nature / touristique / économique* »