



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME MONTBAZIN (34165)

Réunion Publique n°2 –
Diagnostic et PADD du PLU

31/01/2025





1.

L'avancement de la procédure du PLU

2.

Les enseignements du diagnostic et de l'atelier de concertation de juin 2024

3.

Les principaux enjeux

4.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

5.

La suite de la procédure

6.

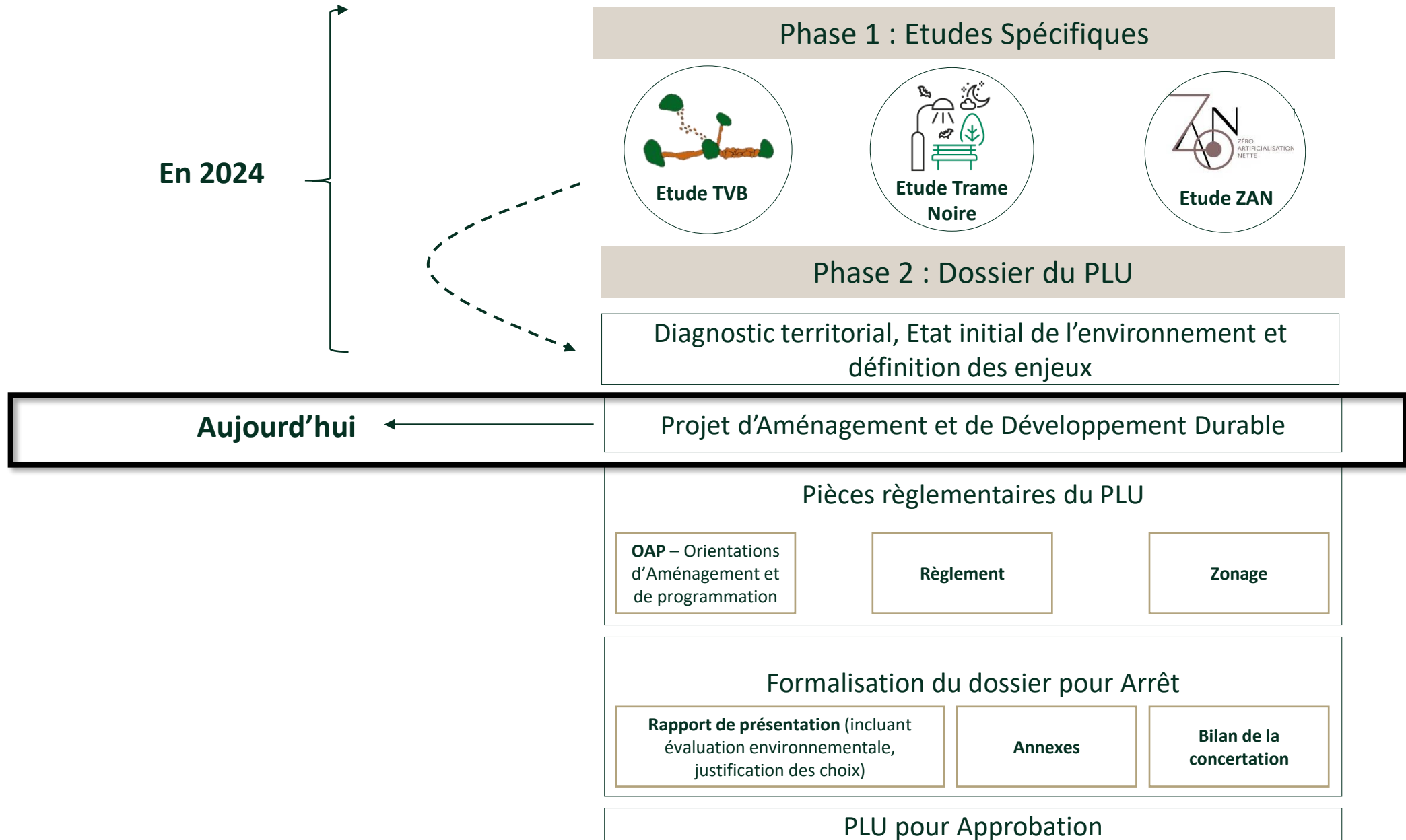
Discussion



1.

L'avancement de la procédure du PLU

1. Rappel du PLU et de l'avancement de la procédure





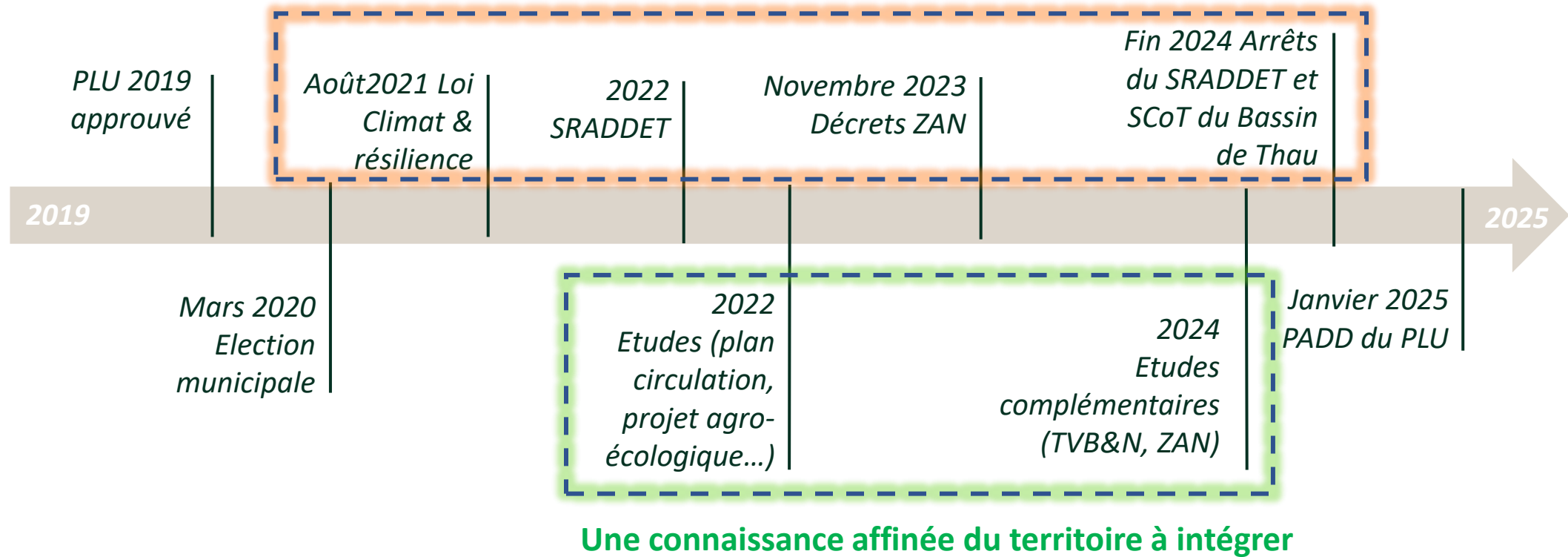
2.

Les enseignements du diagnostic

1. Rappel du PLU et de l'avancement de la procédure

Une révision engagée dans un contexte en évolution :

Des obligations réglementaires que le PLU doit considérer



1. Les politiques territoriales

Focus sur le **SRADDET** :

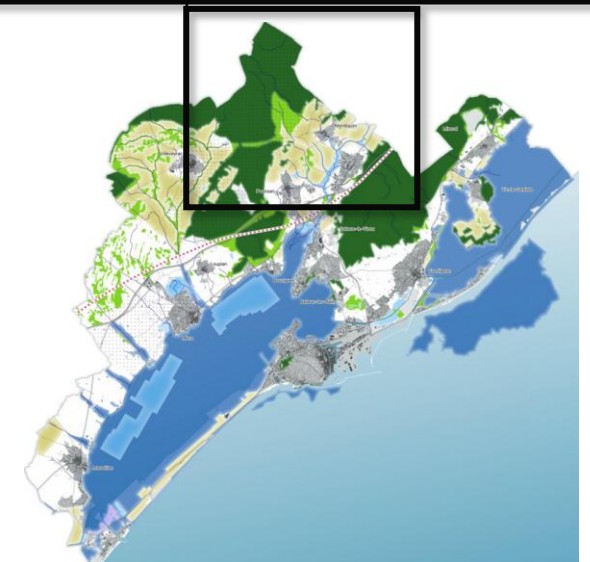
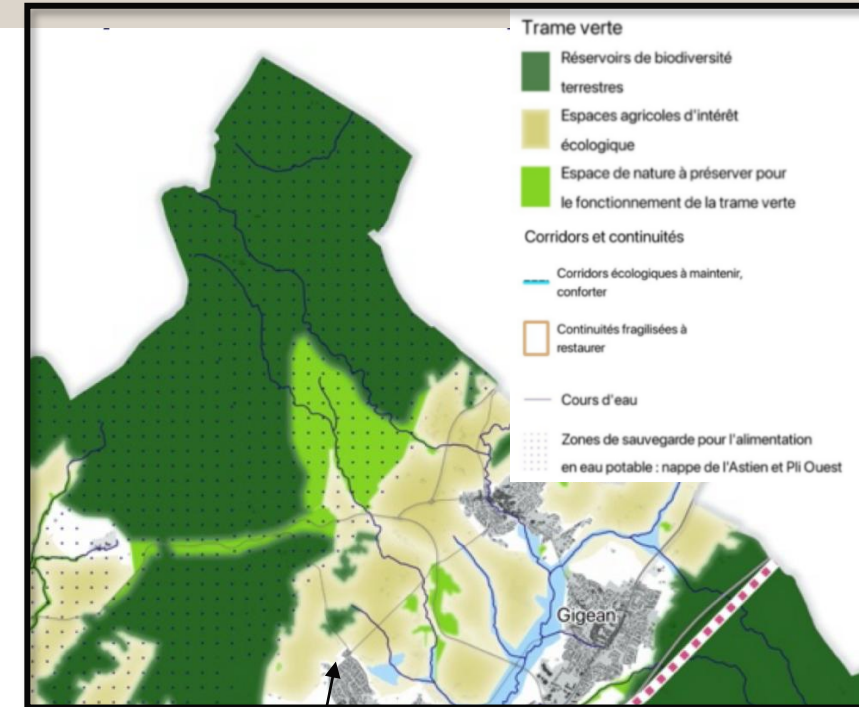
- prioriser la **densification des espaces urbains existants** ;
- Engager la **trajectoire ZAN** : au moins 50% de consommation d'Espace Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) en moins ;
- Atteindre les objectifs de la trajectoire **REPOS** en 2050 (région à énergie positive) :
 - Multiplier par 3 la production d'énergie renouvelable en 2050 ;
 - et réduire la consommation régionale moyenne de 40% par rapport à 2016.

Focus sur le **SCoT du Bassin de Thau de 2024** :

- Identification de la **TVB locale** (réservoirs et espaces agricoles d'intérêt écologique)
- **Objectifs de croissance démographique** revus à la baisse à l'échelle du bassin ;
- Des **objectifs de production de logements en renouvellement urbain** (jusqu'en 2043) ;
- **Une ventilation de la consommation d'espaces** sur le territoire (0 ha en extension urbaine pour l'habitat) ;
- Une **stratégie économique et commerciale** définie, ainsi qu'une valorisation de l'espace maritime.

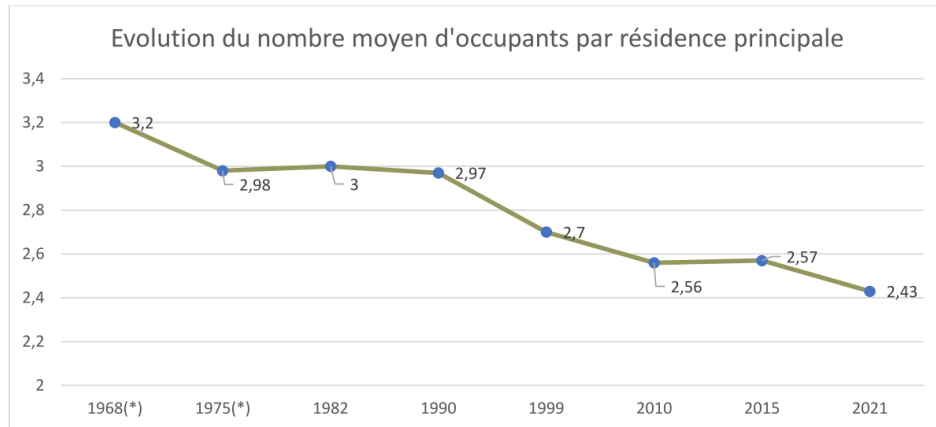
D'autres documents mis à jour à considérer depuis 2019 :

- **SDAGE & SAGE** : documents relatifs à la gestion des eaux (vérifier la disponibilité de la ressource en eau par rapports aux besoins du PLU + règles relatives à la qualité des eaux et aux zones inondables) ;
- **PDU** : document de référence pour la politique des mobilités à l'échelle de l'agglomération ;
- **PLH** : document cadre en terme de politique de l'habitat (typologie de logements à produire, part de logements sociaux...).



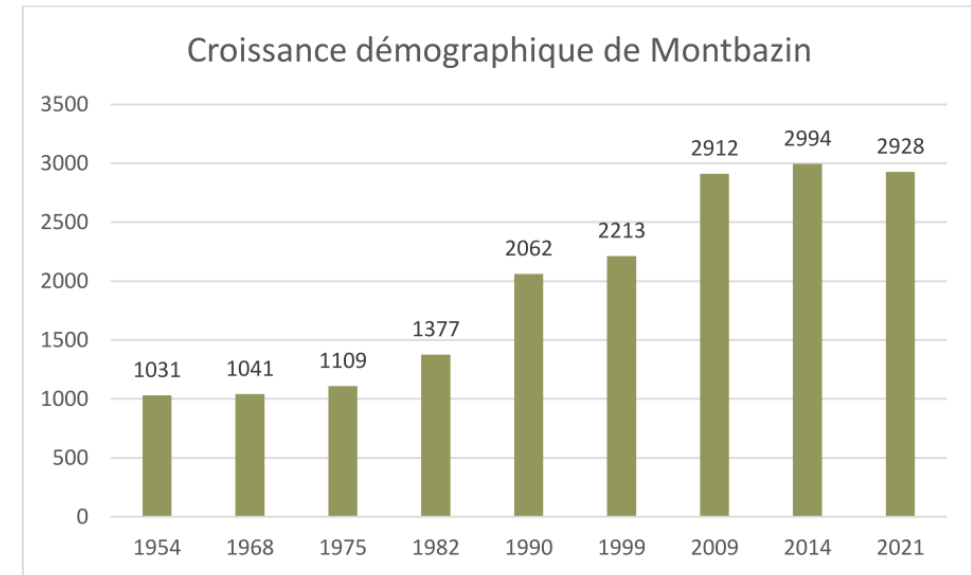
2. Dynamique démographique

- Une population communale qui a très vite augmenté en une quarantaine d'années (entre 1982 et 2014).
- Population qui s'est stabilisée autour des 2950 habitants depuis ces 10 dernières années.
- Une population qui vieillit.
- Une diminution de la taille moyenne des ménages.
- Constats similaires à l'échelle du Bassin de Thau.



Evolution de la taille des ménages à Montbazin entre 1968 et 2021
Source : INSEE

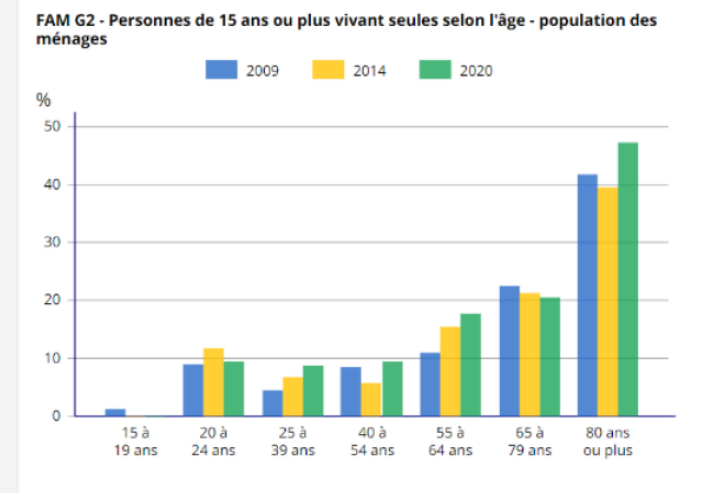
**Une population aux alentours de 2950 habitants.
Des ménages plus petits et vieillissants**



Evolution de la population à Montbazin entre 1968 et 2021

Source : INSEE

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

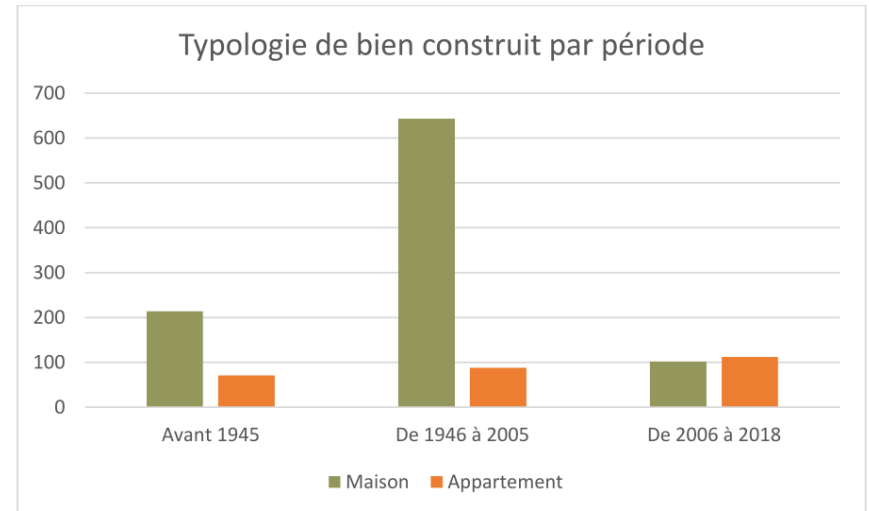
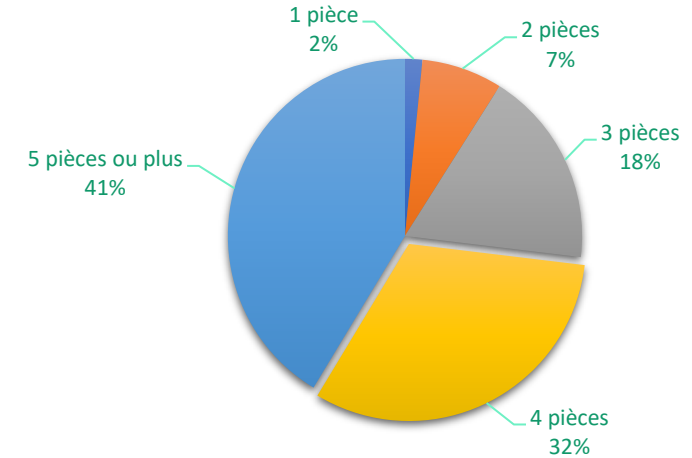
3. Dynamique logement

- 1 322 logements en 2021 dont :
 - 91% de résidences principales ;
 - 80% du parc sont des maisons individuelles ;
 - Près de 75% du parc sont des logements de 4 pièces et plus ;
 - 75 % de propriétaires.
 - 5,6% de logements vacants (soit 74 logements) ;
 - 75 logements locatifs sociaux (LLS) soit environ 6,3% des résidences principales
-
- De nombreux quartiers pavillonnaires construits au cours des 60 dernières années

Exemple de lotissement de maisons individuelles que l'on peut retrouver sur Montbazin



Typologies de logements sur Montbazin en 2021



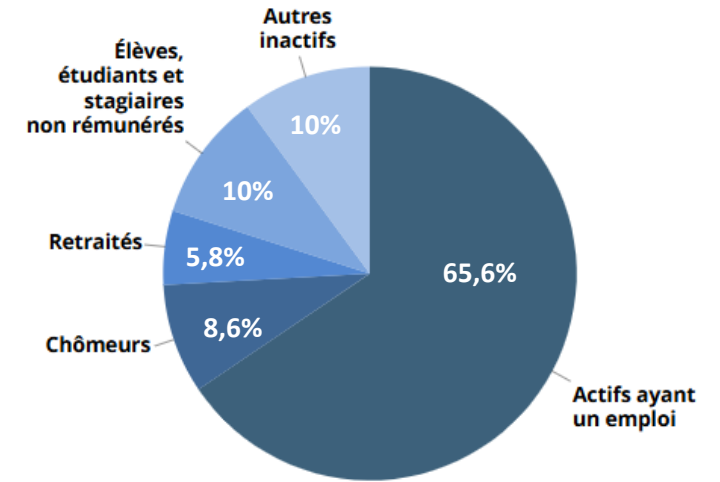
Résidences principales en 2018 selon le type de logement et la période d'achèvement
Source : INSEE

Un parc de logements dominé par des grands logements (souvent pavillonnaires)

4. Dynamiques économiques

- Environ 1350 personnes actives en 2021 pour 332 emplois sur la commune ;
- Une très grande majorité d'actifs qui travaillent en dehors de la commune, vers les principaux pôles d'emplois du secteur (Sète, Montpellier);
- 8,6% de la chômeurs sur la commune en 2021 (contre 7,4% en 2010) ;
- De précieux commerces de proximités dans le centre du village, concurrencés par les pôles commerciaux des communes périphériques (Sète, Balaruc les Bains, Gignan) ;
- Des zones d'activités économiques (ZAE) qui souffrent d'une mauvaise lisibilité liés à une mixité d'usage et des problèmes d'accès : zones enclavées à l'extrémité Est du village.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2021

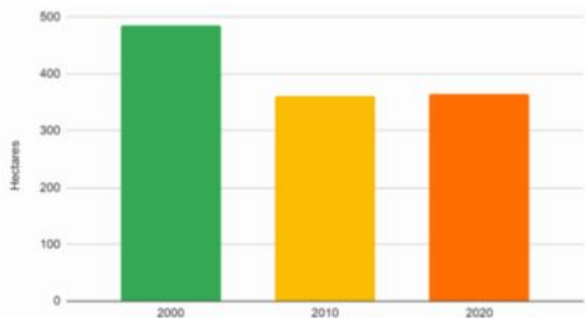


Des emplois et activités situés essentiellement en dehors de la commune : des liaisons pendulaires importantes

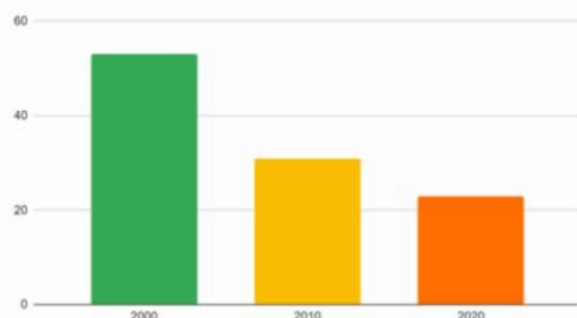


5. Dynamiques agricoles

- Environ 900 ha destinés à l'agriculture, avec environ 365 ha de Surfaces Agricoles Utiles de terres arables cultivées (dominante pour la viticulture et le fourrage) et plus de 550 ha pour de l'élevage (prairies-pastoralisme).
- 21 exploitations agricoles recensées sur le territoire (2023).
- Une agriculture reconnue (avec des AOP, IGP notamment pour l'élevage, la vigne et les oliveraies), mais fragile, avec une surface agricole qui se maintient depuis 10 ans, mais un nombre d'exploitations à la baisse.

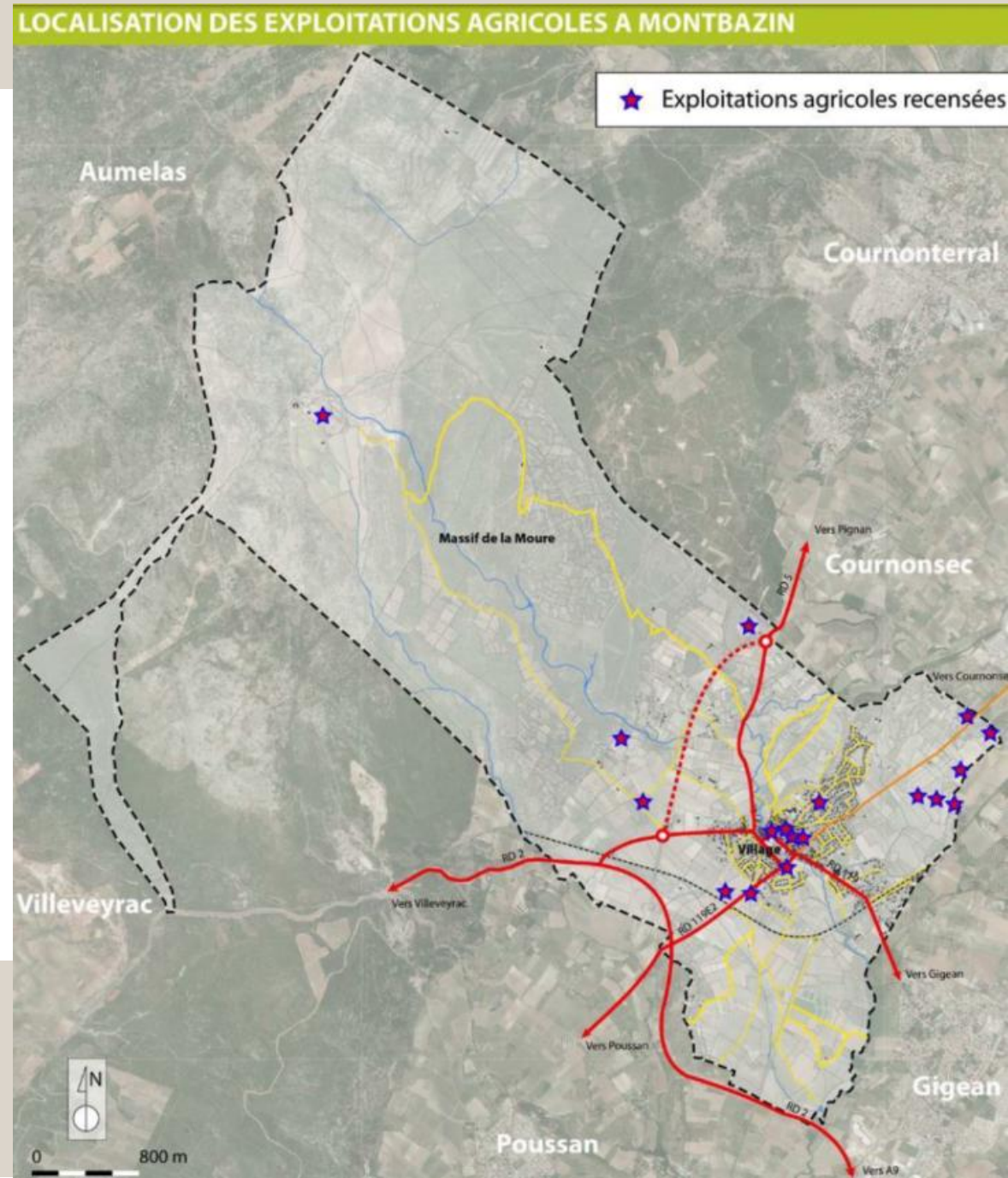


Evolution de la surface agricole utile sur Montbazin entre 2000 et 2020
source : Octagri, CA34



Evolution du nombre d'exploitations sur Montbazin entre 2000 et 2020
source : Octaari, CA34

Une agriculture importante sur le territoire de Montbazin (paysage, identité, intérêt écologique, gestion face aux risques...), mais de plus en plus fragile (adaptation climatique, baisse du nombre d'exploitants)



6. Equipements et vie sociale

- Un niveau d'équipements satisfaisant.
- Un nombre d'enfants scolarisés décroissant depuis plus de 10 ans (1/3 de moins environ)
- Une vie associative riche : plus de 40 associations sur la commune



Place du jeu de ballon : un espace public central du cœur du village, pouvant s'ouvrir sur la Vène

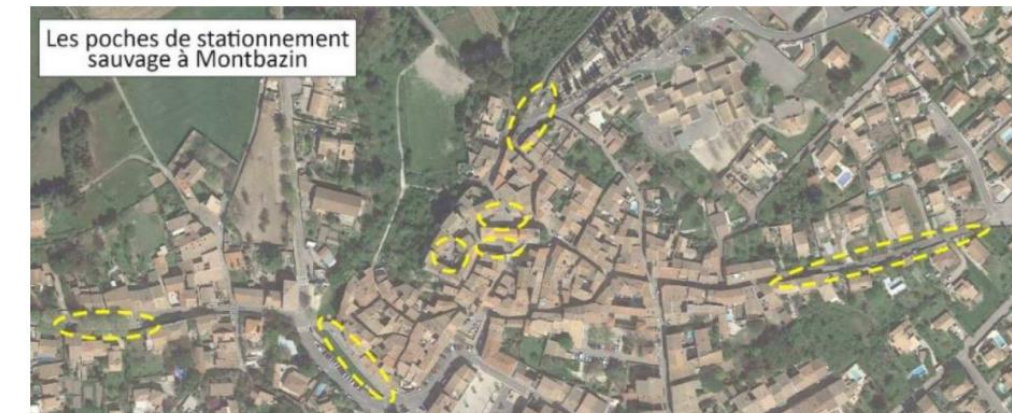
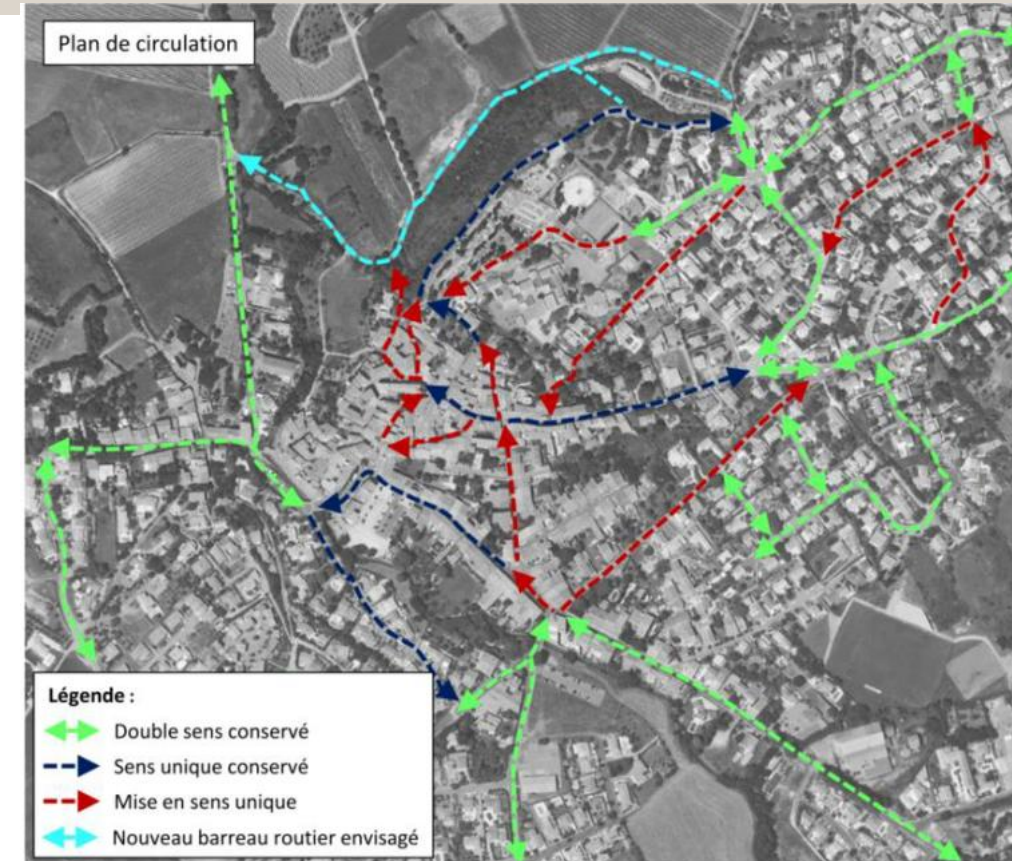
Principaux équipements publics et de loisirs



Des aménagements à améliorer aux abords des équipements : sécurisation et confort des piétons, végétalisation des espaces publics, stationnement proche des polarités, valorisation de la Vène...

7. Déplacements

- Une étude circulation de 2022 qui met en avant des problématiques :
 - offre de stationnement désorganisée dans le centre, qui induit des situations d'inconforts liées à du stationnement sauvage.
 - circulation importante et complexe dans la traversée du village, liée à la convergence des flux vers le centre ville.
 - manque d'aménagement de modes doux (dans la ville et vers les grandes voies supra-communales)
- Des objectifs bien identifiés :
 - améliorer les conditions de circulation avec un plan de circulation,
 - réduire la pression de la voiture individuelle (nuisance, insécurité, inconfort) dans le centre,
 - Offrir des poches de stationnement complémentaire aux alentours du centre.



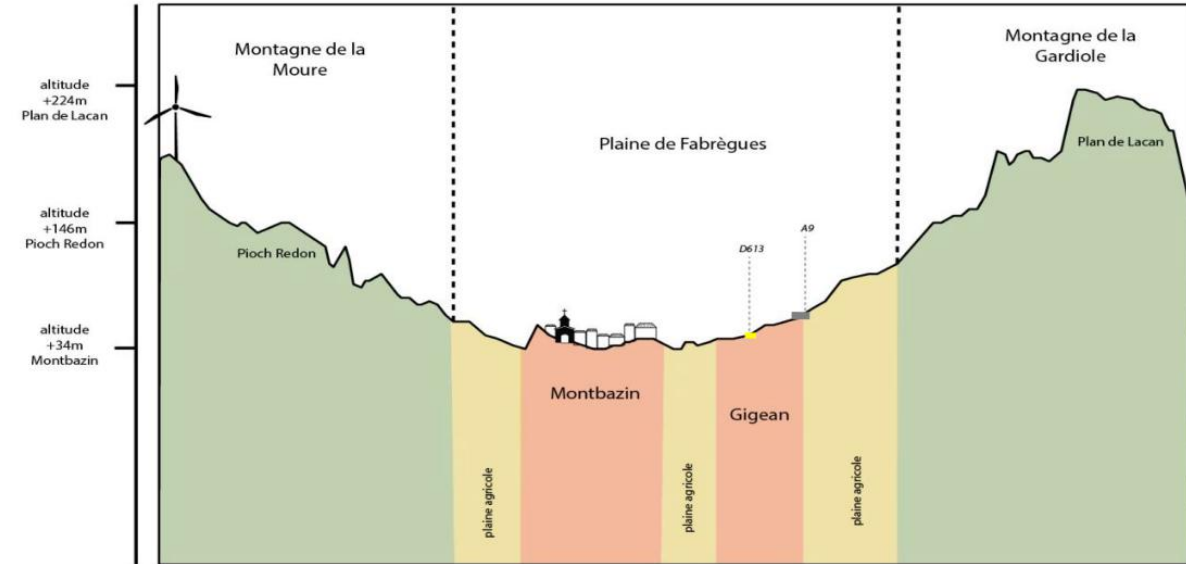
Une stratégie adoptée, à mettre en œuvre dans le cadre du PLU

8. Paysage

- Une commune dominée par 2 entités paysagères :
 - la plaine de Fabrègues (avec une mosaïque de culture à dominante viticole)
 - les Garrigues : le massif de la Moure (Nord) et celui de la Gardiole (Sud)
- Des reliefs plus modestes, mais d'importance sur la commune : le Puech de Gayés et le Puech des Cresses



- Commune avec un fort patrimoine :
 - Bâti historique parfois protégé (forum Domitii, chapelle st pierre) : importance de la chapelle qui marque la silhouette urbaine
 - Bâti, parfois non protégé (traces archéologiques, petits ouvrages : murets en pierre, puis, ponts, croix...)
 - Une qualité urbaine également liée au couvert boisé inclus dans le tissu urbain (jardins, parcs, arbres d'alignements, haies...)



Coupe de principe de profil de la plaine de Fabrègues



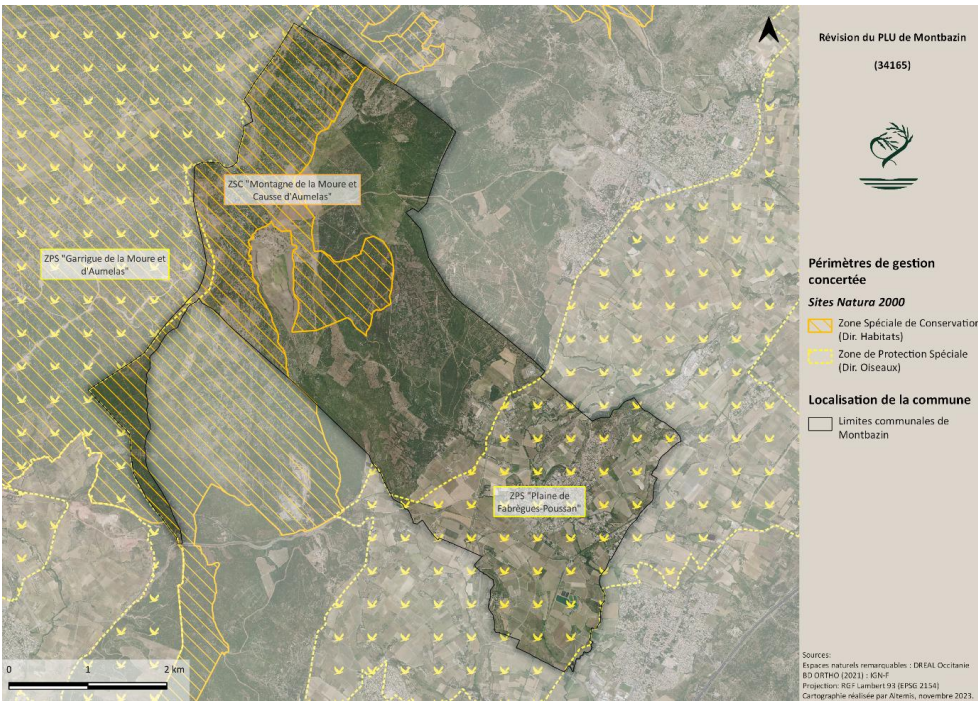
Des vues emblématiques à préserver.
& un petit patrimoine d'intérêt à protéger

9. Patrimoine naturel

Une commune à forts enjeux environnementaux :

- Présence de 5 zones d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF)
- Présence de 2 sites Natura 2000
 - « ZSC Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas » (nord)
 - « ZPS Plaine de Fabrègues-Poussan » (sud)
- Une faune et une flore diversifiées, d'intérêt patrimonial, dont plusieurs espèces à enjeu régional de conservation fort et très fort
- Des causses typiques et particulièrement représentatifs de la région

Une responsabilité pour la conservation de plusieurs sites et espèces à enjeu.

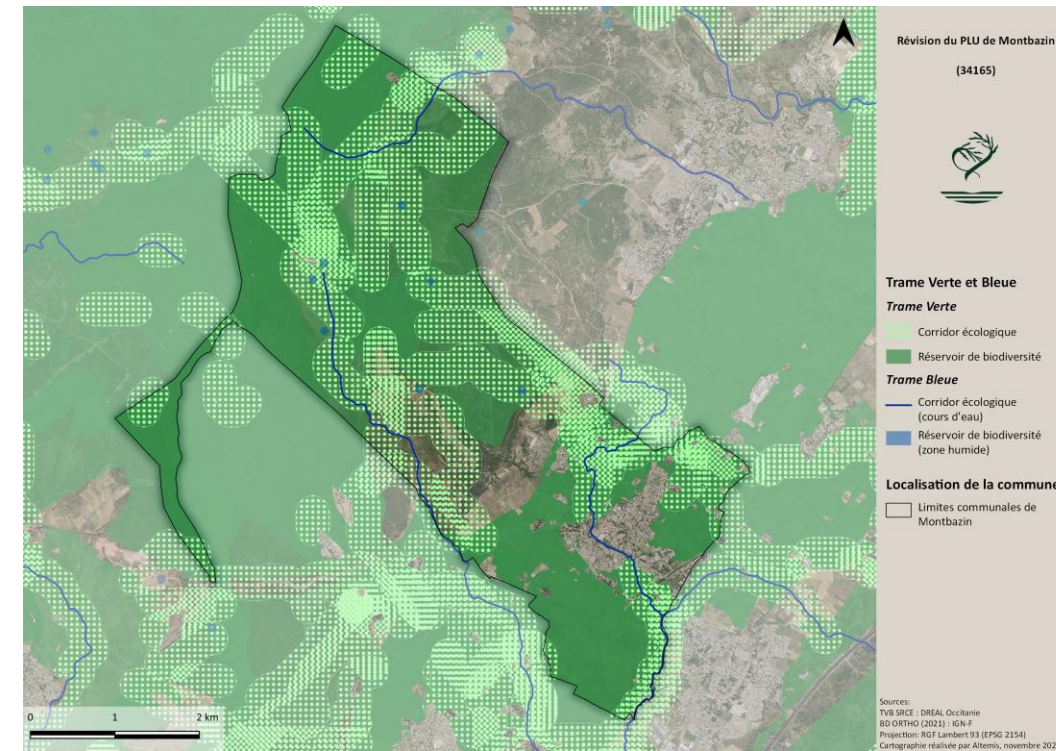
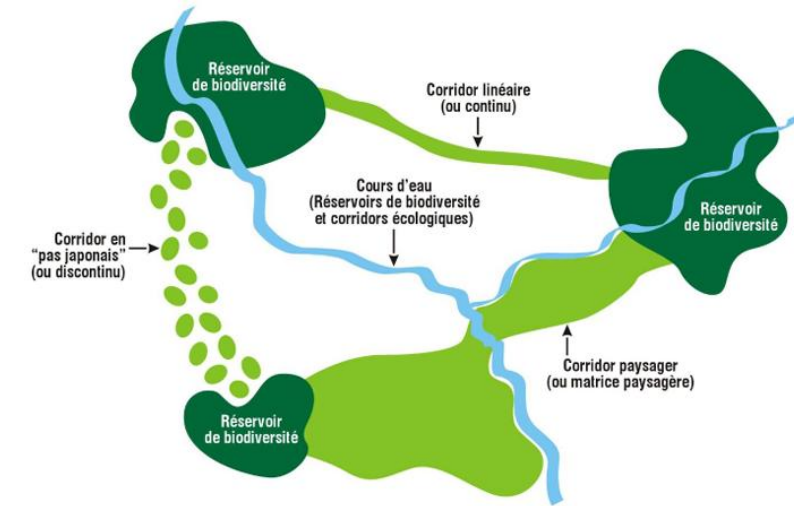


10. Trame verte et bleue

Des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques importants à large échelle et classés par deux documents de portée supérieure :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique :
 - causses, montagne de la Moure et plaine agricole classés en réservoirs de biodiversité de trame verte
 - nombreux corridors écologiques sur les causses, mais aussi sur et en bordure des cours d'eau.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Thau :
 - Classement de la moitié ouest de la commune en réservoir de trame verte « Cœurs de nature terrestres »
 - Classement de la plaine agricole en « espaces agricoles d'intérêt écologique » (trame verte)
 - Cours d'eau formant des corridors écologiques de trame bleue.

De nombreuses petites continuités à l'échelle locale, notamment de la plaine agricole.



11. Trame noire

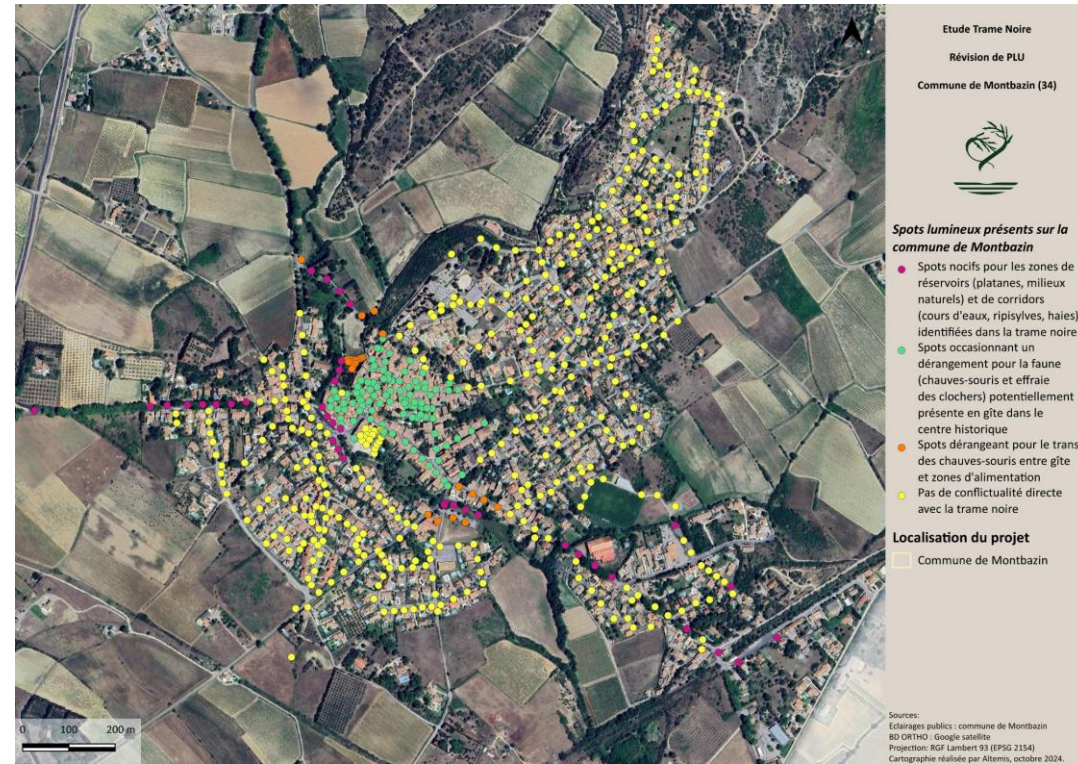
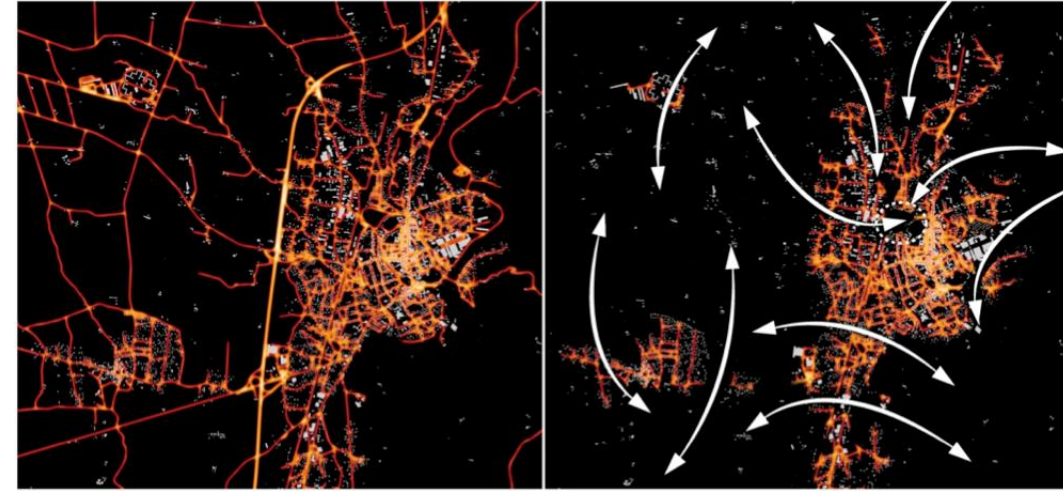
Des enjeux de préservation de l'obscurité nocturne liés à la richesse de la commune en termes de biodiversité.

Une intégration de ces enjeux par la Commune par une démarche d'extinction / adaptation nocturne de l'éclairage public et d'adaptation des technologies des luminaires.

Un travail mené dans le cadre de la révision du PLU sur la cartographie de la pollution lumineuse :

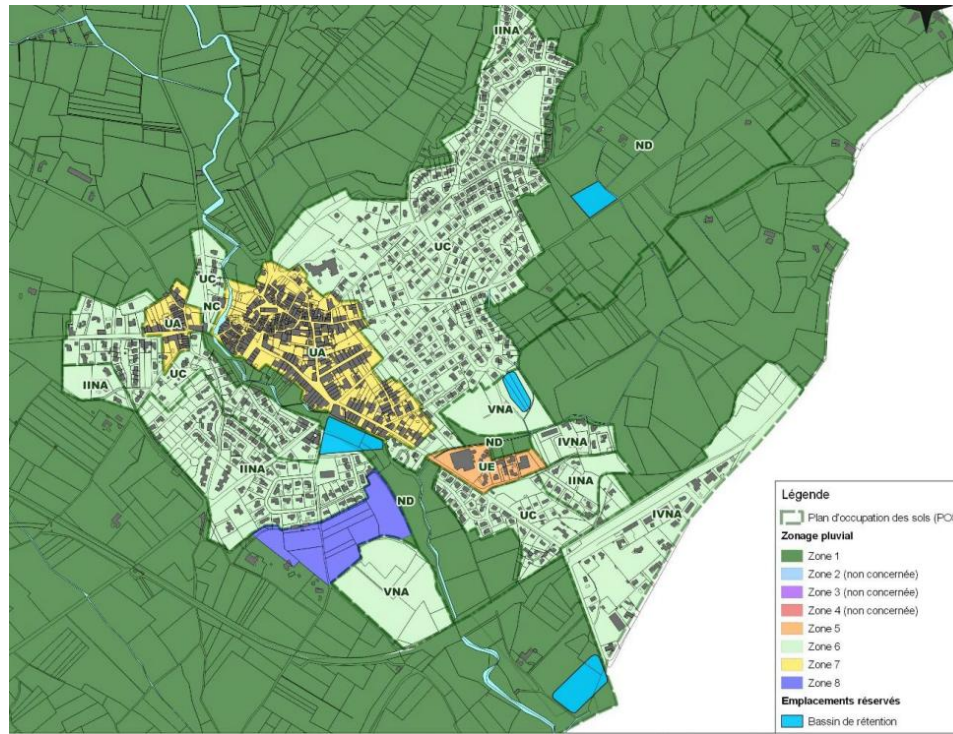
- Cartographie de l'ensemble des spots d'éclairage public
- Croisement avec les zones à enjeu de préservation de l'obscurité => identification des points de conflit
- Caractérisation du type de problématique générée (impacts sur des corridors ou réservoirs, perturbation de la faune nocturne etc.)
- Proposition de modalités d'actions.

=> 534 spots lumineux cartographiés, 138 concernés par des problématiques particulières. Remplacement en cours des technologies non adaptées, pour favoriser les technologies peu perturbantes et peu énergivores.

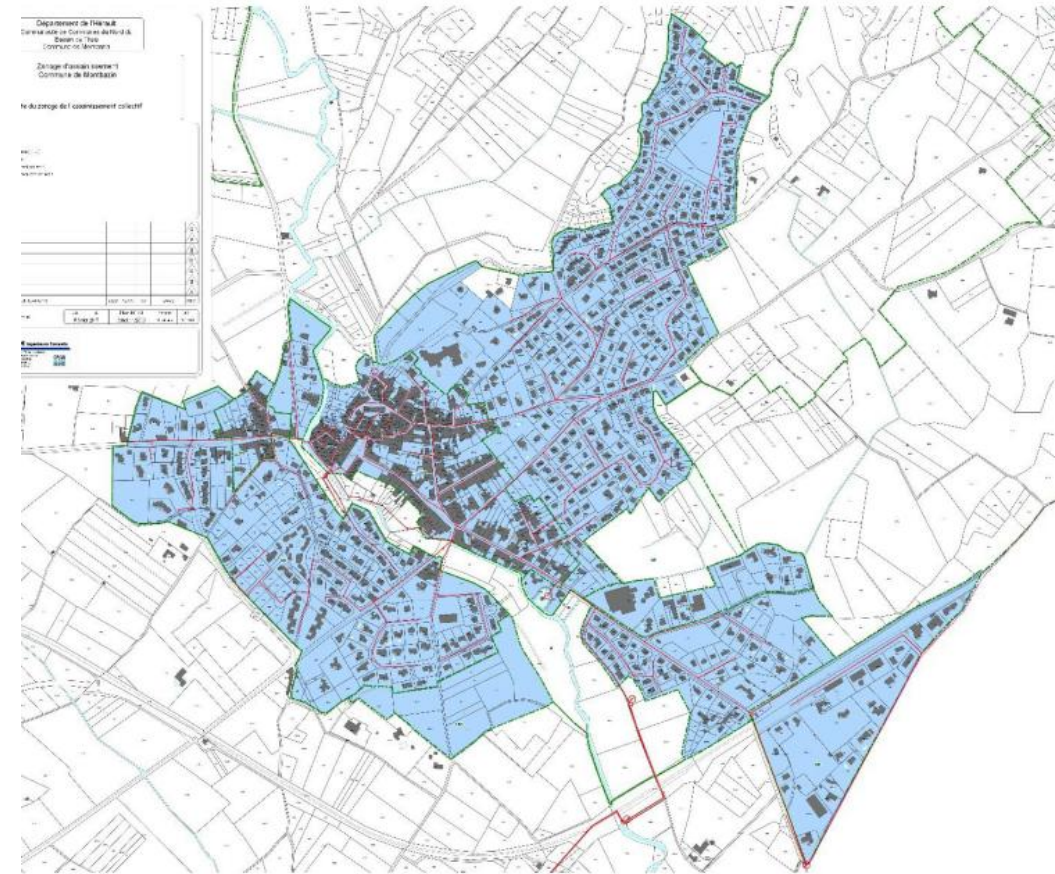


12. Réseaux

- Des compétences assurées par l'agglomération (assainissement et pluvial) ainsi que le Syndicat du Bas Languedoc (eau potable), avec une stratégie d'investissement définie dans des schémas directeurs),
- Une station d'épuration sur le territoire communal de capacité suffisante (4500 EqH) - milieu récepteur : la Vène ;
- Des installations d'assainissement non collectif globalement non conformes qui impactent la qualité de la Vène (et la lagune de Thau)
- Une bonne couverture numérique du territoire.



Zonage du schéma directeur pluvial



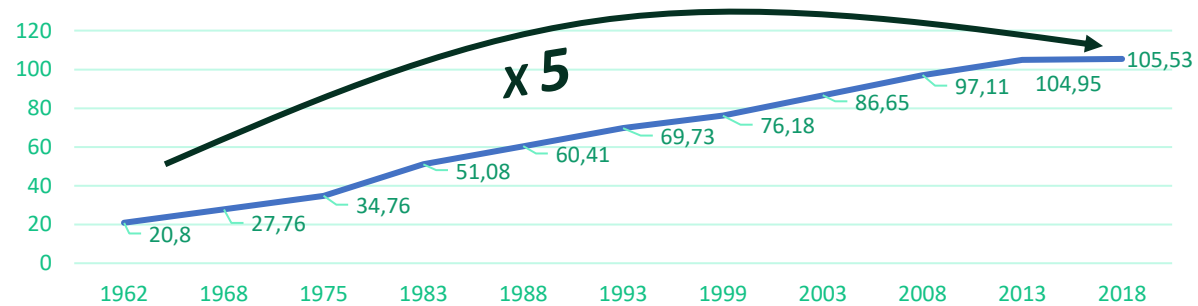
Zonage d'assainissement collectif – secteurs desservis – schéma directeur assainissement

Des marges d'amélioration : rejet des fosses individuelles, sécurité des nappes d'eau potable sur du long terme...

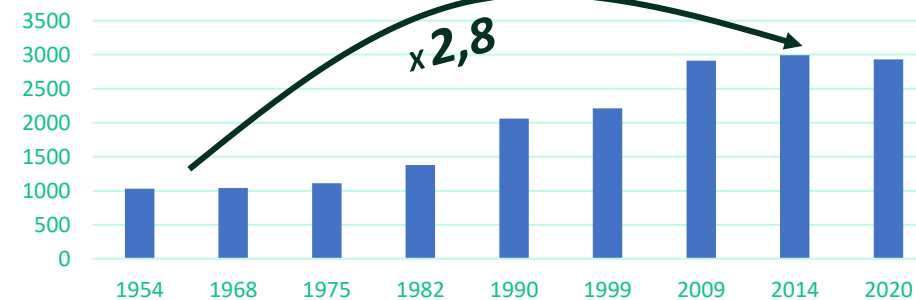
13. Consommation d'espace



Evolution de la tâche urbaine en hectare (selon les données DREAL Occitanie sur la tâche urbaine entre 1962 et 2018)



Croissance démographique de Montbazin (INSEE)

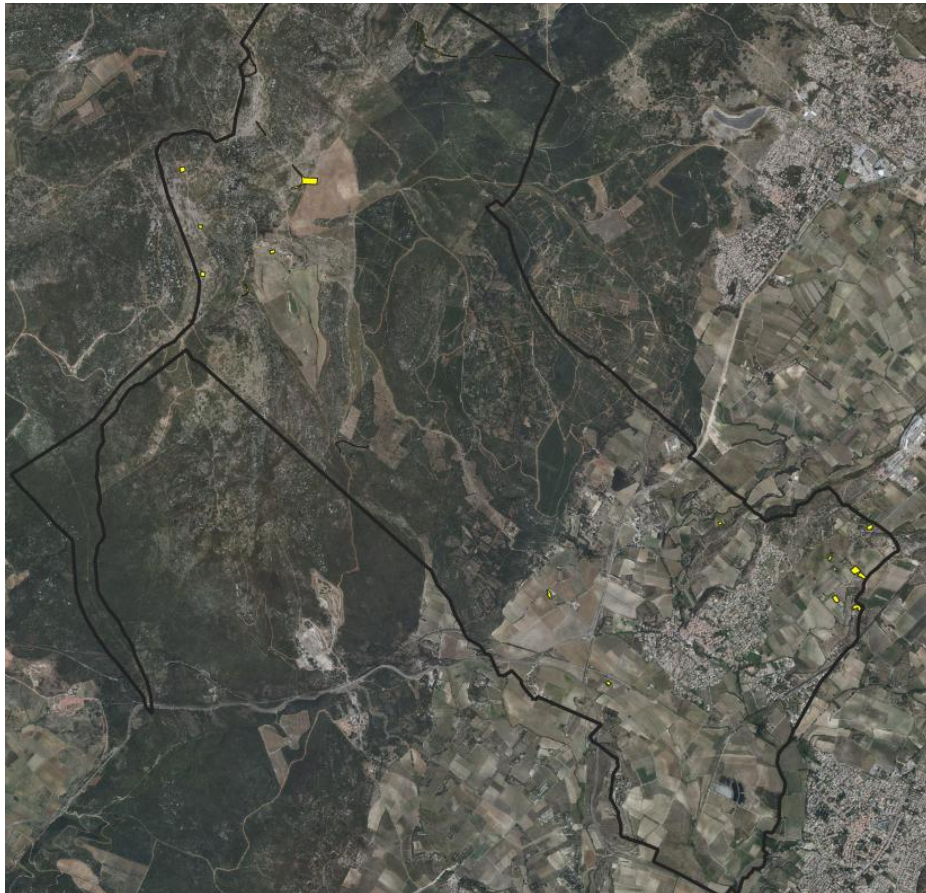


Entre 1960 et 2020, la surface urbanisée a évolué quasiment **2 fois plus vite** que la population

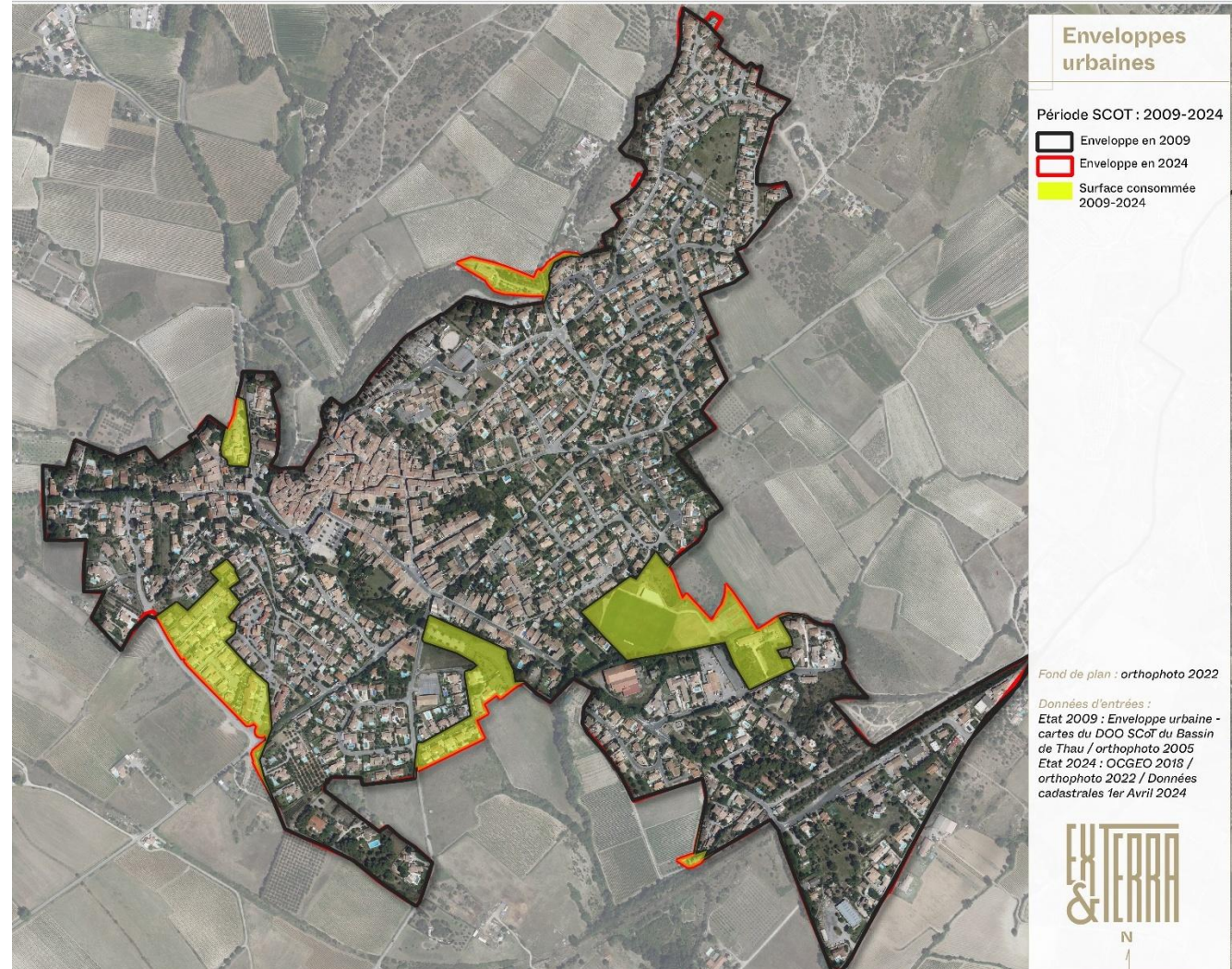
13. Consommation d'espace

Différentes périodes à étudier de consommation foncière ENAF pour le PLU, induites par des obligations réglementaires :

- Liées au SCoT : environ 0,5 ha consommés par an entre 2009-2024
- Liées au ZAN : environ 0,18 ha consommés par an entre 2011-2021
- Liées au code de l'urbanisme : environ 0,17 ha consommés par an entre 2014-2024



Autres espaces consommés sur la commune



Un impératif réglementaire qui s'impose au PLU : diviser par 2 la consommation ENAF entre 2021- 2031 par rapport à 2011-2021, soit une capacité de moins d'1 ha pour le futur PLU de Montbazin






14. Capacités du tissu urbain à produire du logement

Plusieurs leviers mobilisés : dents creuses, logements vacants, division foncière, division d'une grande demeure en plusieurs logements, petite extension de logements à la parcelle.

	Potentiel estimé	Pondération	Potentiel retenu dans le cadre du PLU
Mobilisation de logement vacant	74	8,00%	5
Division de bâtis existants en plusieurs logements			6
Dents creuses	10	50,00%	5
Division foncière	32	50,00%	16
Extension de bâti existant sans créer de division foncière	60	10,00%	6
Friche urbaine (réinvestissement urbain de l'ancienne cave coopérative)	Capacité variable en fonction des investissements possibles		

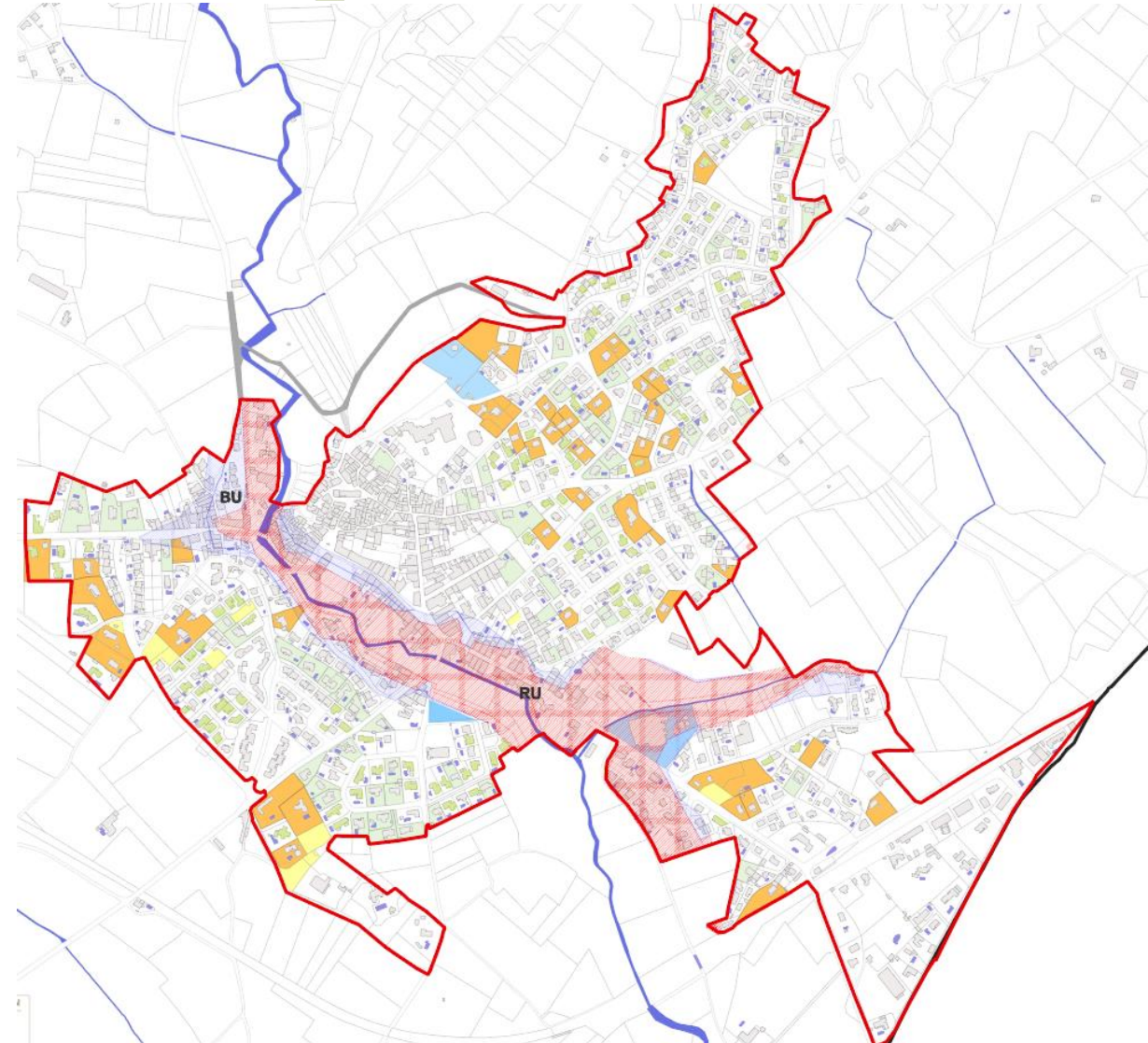
Une capacité d'environ 40 logements potentiellement réalisables au sein du tissu urbain à l'horizon 2035

Potentiel de densification

-  Dents creuses
-  Division foncière
-  Friche
-  Extension de bâti existant (sans division)
-  Bâti important pouvant être divisé

PPRI

-  Zone Rouge
-  Zone Bleue



15. Quantification du besoin

Quantification du besoin



3 hypothèses

~~Projection haute~~
(SCoT, PLU 2019)

~~1% par an~~

~~+ 300 hab~~

~~Projection moyenne~~
(PLH)

~~0,5% par an~~

~~+ 150 hab~~

Projection basse
(SCoT 2, tendance actuelle)

0,03% par an

+10 hab



Hypothèse maîtrisée

vitesse maîtrisée de desserrement des ménages (2,36 p/ménage)

+ 35 logements

~~Hypothèse forte (= PLH)~~

~~Desserrement qui s'accélère (2,3 p/ménage)~~

~~+70 logements~~

Une volonté de la commune de produire 35 nouveaux logements environ pour répondre au besoin du territoire pour les 10 prochaines années



2.bis

Les enseignements de l'atelier de concertation de juin 2024

2. Enseignements de l'atelier de concertation

Déroulement:

- 10 habitants présents ;
- 1 thème central : « *Repenser l'urbanisation de mon village pour réduire l'artificialisation des sols* ».

Des thématiques centrales évoquées et partagées :

- Maintenir un centre de village animé à Montbazin + valoriser le centre ancien (piétonisation, parking, commerces) ;
- Préserver les espaces naturels et agricoles;
- Aérer le tissu urbain existant, via le réaménagement de voirie, le maintien d'espaces ouverts (parc, ilot boisé...) et la valorisation des abords de la Vène;
- Répondre aux besoins de mixité de logement.

Des consensus communs :

- Aller vers le ZAN : rejet d'extension urbaine, notamment sur les terres agricoles ;
- Optimiser le foncier existant : logement vacant, bâtiment sous occupé, dents creuses, division foncière ;
- Le PLU = bon outil permettant de diversifier les types de logements ;
- Eventuellement 1 opération d'ensemble exemplaire à proximité du centre.



Une démarche plutôt partagée pour aller vers une réduction de l'artificialisation des sols



3. Les principaux enjeux

3. Les enjeux du diagnostic

1. Faire de Montbazin un **territoire inscrit dans la mise en œuvre du ZAN** (Zéro Artificialisation Nette) **tout en respectant l'harmonie du village**, ses formes urbaines et sa trame verte & bleue incluse au sein des quartiers.
2. La **diversification de l'offre de logement via la réalisation de logements plus petits, répondant au besoin de certains ménages** (logements inclusifs pour personnes âgées, jeunes ménages, logements aidés pour primo-accédants, personnes isolées...).
3. **Le renforcement de l'attractivité du cœur de village**, en mettant en œuvre le plan de circulation permettant de **requalifier les espaces publics du centre**, et proposer **des solutions de stationnement adaptées** et bien connectées (aux équipements publics du centre via les bords de la Vène).

3. Les enjeux du diagnostic

4. La **clarification des espaces des ZAE** (Zones d'Activités Economiques)

La **mise en valeur des terres agricoles de la plaine**, et la **préservation de leurs intérêts écologiques et paysagers**, en limitant leurs constructions (notamment dans les secteurs mités ou impactés par la cabanisation).

5.

6. La **préservation des espaces naturels**, et notamment des garrigues et prairies d'intérêts écologiques, en assurant **activités économiques permettant le maintien de ces milieux**.

La **multiplication des dispositifs favorables à une meilleure gestion des eaux**, notamment en milieu urbain, dans le but de réduire le **risque inondation ou de ruissellement**, **d'améliorer la qualité de la Vène** et de la ressource en eau, ainsi que limiter les pollutions des nappes et de l'étang de Thau.

7.



4.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

4. Les grandes orientations du PADD

- 1 - Préserver le cadre de vie et la qualité du territoire
- 2 - Adapter le fonctionnement de la commune
- 3 - Répondre aux besoins de manière proportionnée et maîtrisée



4. Les grandes orientations du PADD

1 - Préserver le cadre de vie et la qualité du territoire

> **Préserver des espaces naturels et agricoles, et renforcer des continuités écologiques** (Trame verte et bleue, continuités à affirmer, restauration de milieux dégradés, Trame Noire à considérer, tâche urbaine à circonscrire...);

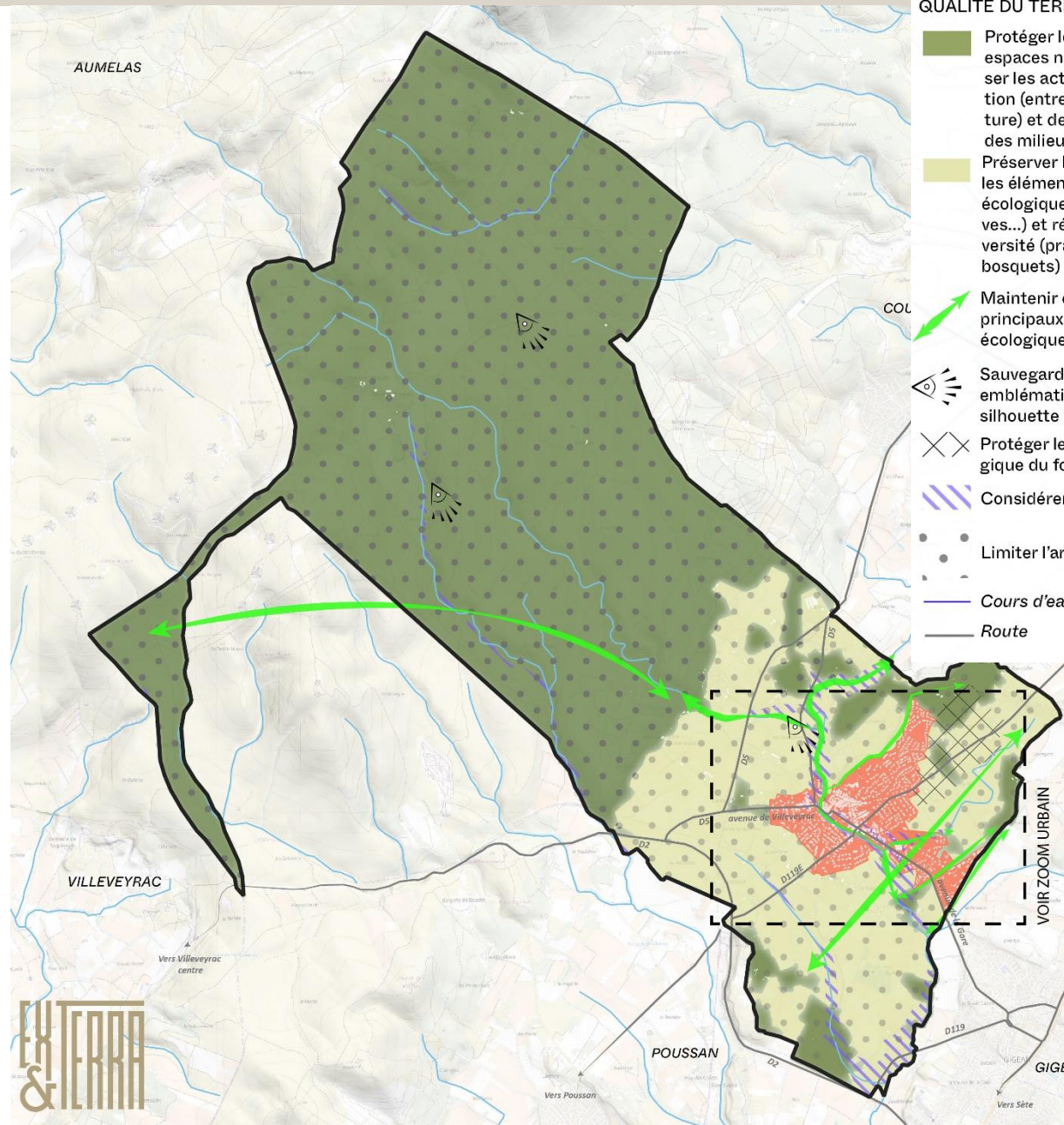
> **Sauvegarder la ressource en eau** (Améliorer la qualité des eaux et les rendements, considérer les besoins à venir...);

> **Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, et la production d'énergie** (en privilégiant les surfaces artificialisées...);

Carte 1 du PADD du PLU de Montbazin

PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET LA QUALITÉ DU TERRITOIRE

- Protéger les principaux espaces naturels et favoriser les actions de restauration (entretien / réouverture) et de diversification des milieux
- Préserver la trame agricole et les éléments de continuités écologiques (haies, ripisylves...) et réservoirs de biodiversité (prairies permanentes, bosquets) associés
- Maintenir et restaurer les principaux corridors écologiques
- Sauvegarder les cônes de vue emblématiques sur la silhouette du village
- Protéger le gisement archéologique du forum Domitii
- Considérer le risque inondation
- Limiter l'artificialisation
- Cours d'eau
- Route

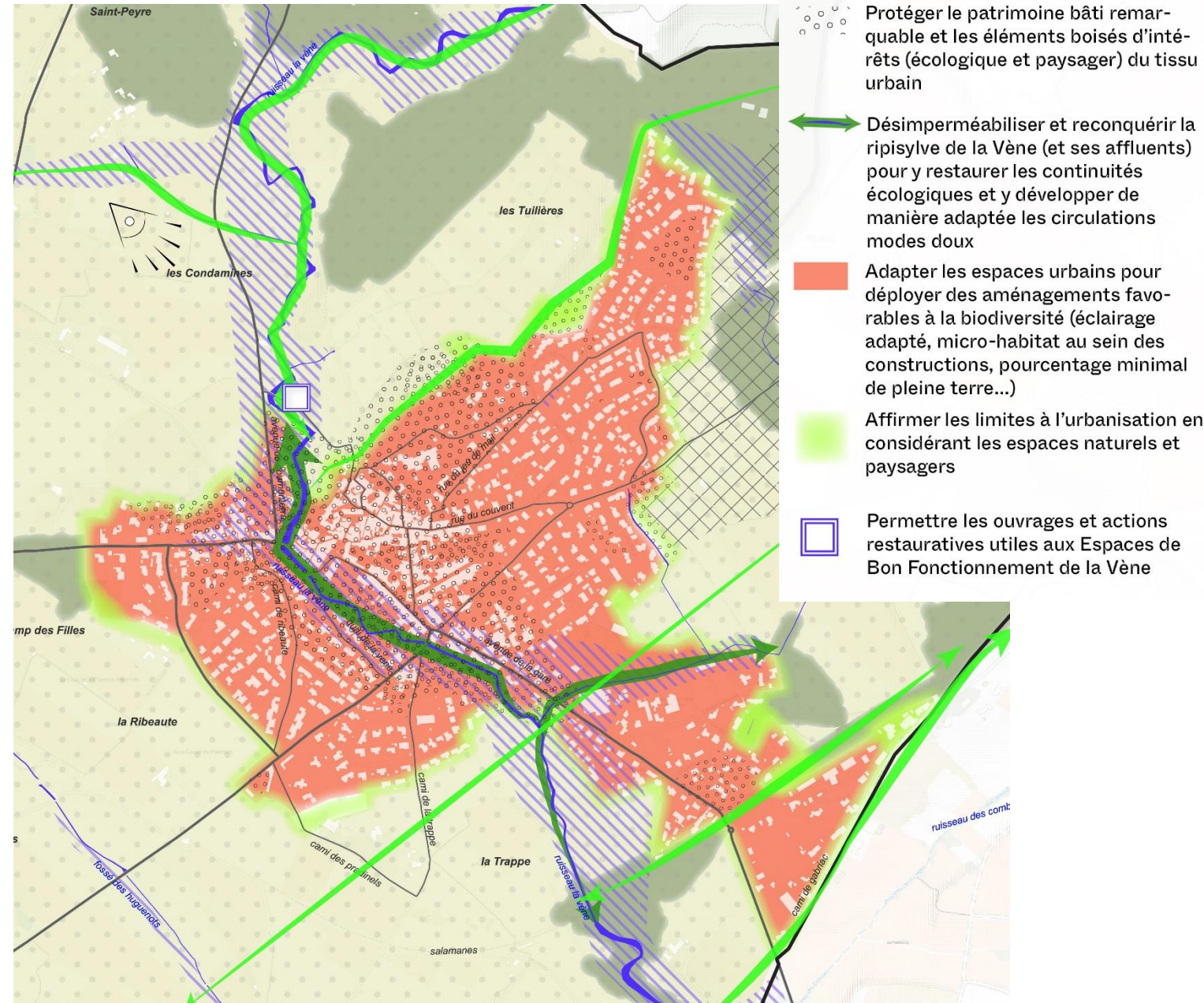


4. Les grandes orientations du PADD

1 - Préserver le cadre de vie et la qualité du territoire

- > Réduire l'exposition face aux risques et aménager en considérant les nuisances (prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondation - PPRI, faciliter l'infiltration des eaux de pluies, limiter l'exposition au risque incendie...)
- > Préserver les paysages et le patrimoine de Montbazin (maintenir les grands équilibres paysagers et les cônes de vue emblématiques sur le village, lutter contre la cabanisation et maîtriser le mitage des espaces agricoles et naturels, garantir des îlots verts au sein du village, protéger le patrimoine...).

Carte 2 du PADD du PLU de Montbazin

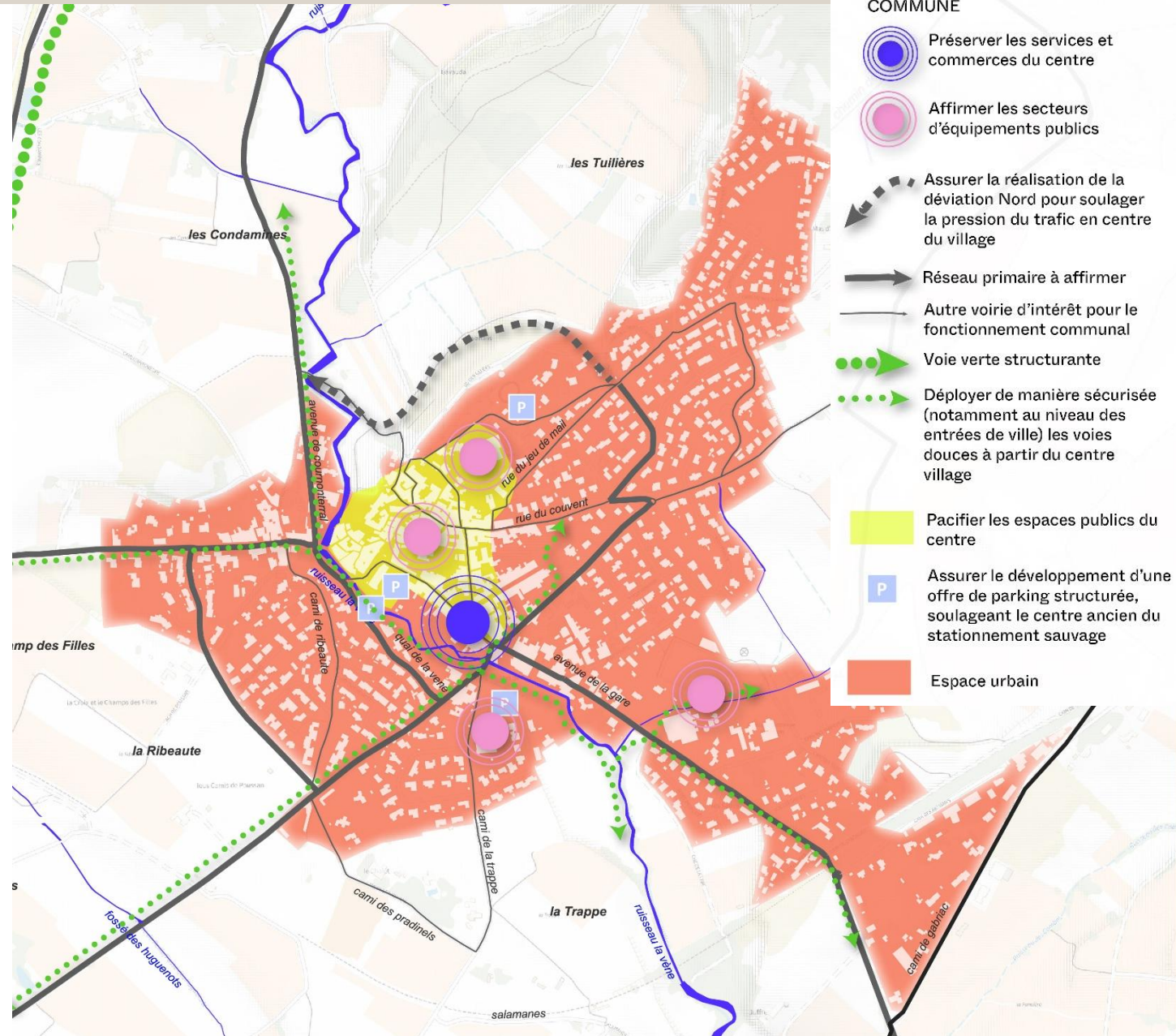


4. Les grandes orientations du PADD

2 - Adapter le fonctionnement de la commune

> **Mettre en œuvre le plan de déplacement urbain communal** (et notamment réaliser la future voie de déviation Nord, sécuriser les entrées de ville, requalifier les espaces publics du centre au profit des piétons, aménager les abords de la Vène pour les modes actifs, déployer le réseau cyclable vers les voies vertes existantes...);

> **Assurer l'offre de stationnement adaptée en adéquation avec le futur plan de circulation** (supprimer le stationnement sauvage et réglementer les stationnements dans le centre ancien, proposer des parkings complémentaires reliés au centre via des aménagements sécurisés : quai de la Vène, secteur des anciens tennis...)



4. Les grandes orientations du PADD

Carte 4 du PADD du PLU de Montbazin

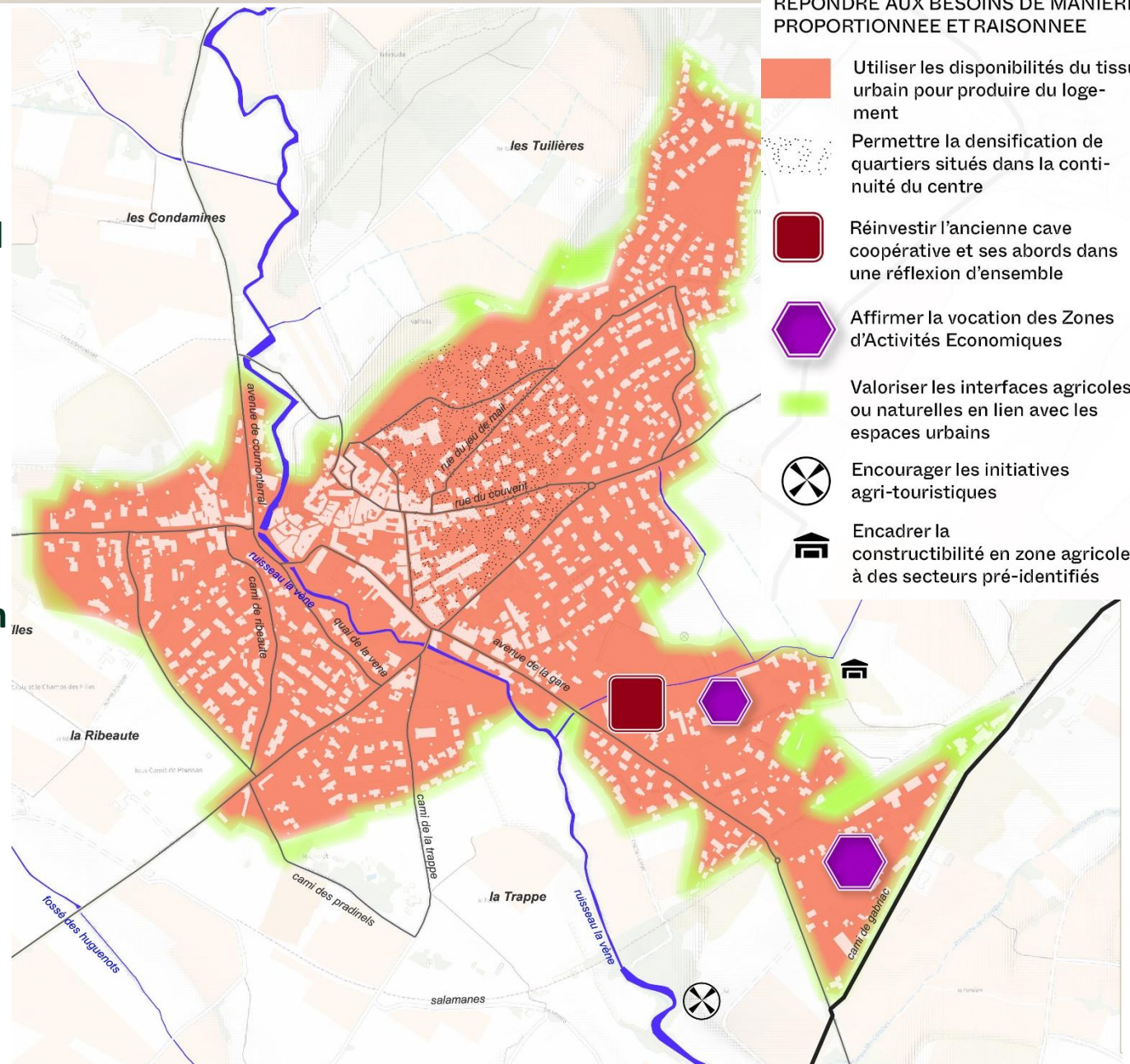
3 - Répondre aux besoins de manière proportionnée et maîtrisée

> **Maintenir le poids démographique communal actuel** ("rester un village d'environde 3000 âmes") ;

> **Répondre au phénomène de desserrement des ménages** (pour maintenir la population existante en place : divorces, personnes seules de plus en plus âgées, familles monoparentales...)

> **Diversifier l'offre de logements en typologies de bien et en formes urbaines** (logement aidé, primo-accédants, plus petits logements type T2-T3...)

> **Investir les opportunités du tissu urbain existant** (dents creuses, divisions foncières, quartiers bien équipés situés dans la continuité du centre ancien pouvant accueillir de petites opérations) **et restaurer les secteurs dégradés** (ancienne cave coopérative) ;



4. Les grandes orientations du PADD

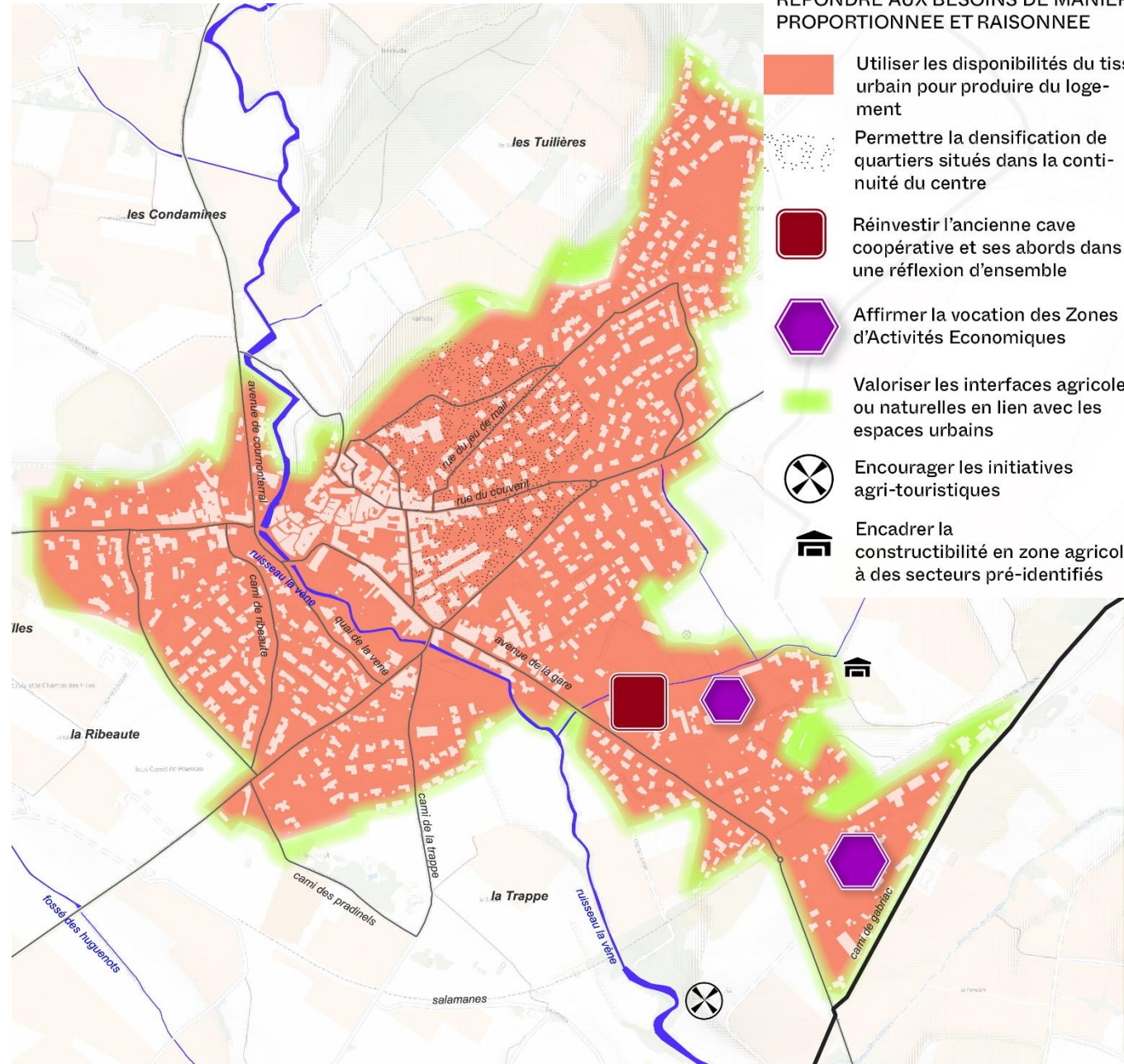
Carte 4 du PADD du PLU de Montbazin

3 - Répondre aux besoins de manière proportionnée et maîtrisée

- > **Soutenir les activités économiques existantes et permettre l'installation de nouvelles** (conforter le tissu commercial de proximité, notamment dans le centre ancien, clarifier les vocations des ZAE, développer l'agri-tourisme...);
- > **Renouer avec les activités et les productions agricoles locales respectueuses des sensibilités écologiques du territoire** (et valoriser les liens village-agriculture...).

REPENDRE AUX BESOINS DE MANIERE PROPORTIONNEE ET RAISONNEE

-  Utiliser les disponibilités du tissu urbain pour produire du logement
-  Permettre la densification de quartiers situés dans la continuité du centre
-  Réinvestir l'ancienne cave coopérative et ses abords dans une réflexion d'ensemble
-  Affirmer la vocation des Zones d'Activités Economiques
-  Valoriser les interfaces agricoles ou naturelles en lien avec les espaces urbains
-  Encourager les initiatives agri-touristiques
-  Encadrer la constructibilité en zone agricole à des secteurs pré-identifiés

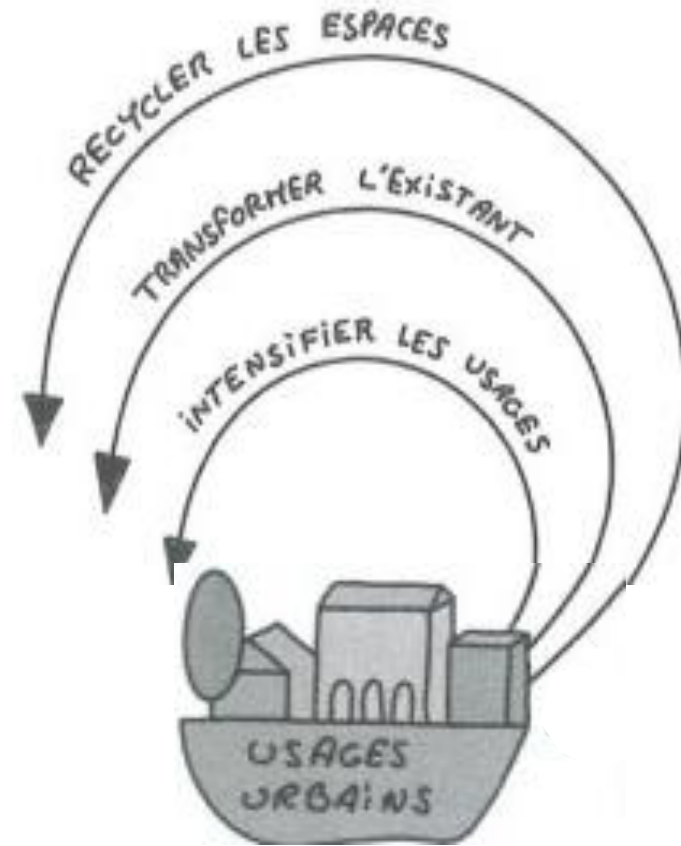


4. Les grandes orientations du PADD

Les objectifs chiffrés en termes de consommation d'espace :

> La commune possède une enveloppe maximale réglementaire de consommation ENAF limitée à 0,8 ha entre 2025 et 2031 (application stricte de la loi Climat et Résilience et du ZAN).

> Une fois le SCoT approuvé, et dans le respect de la trajectoire ZAN que souhaite atteindre la commune, Montbazin affiche **une ambition au sein de son PLU de consommation ENAF égale à 0 ha pour l'habitat d'ici à 2035.**



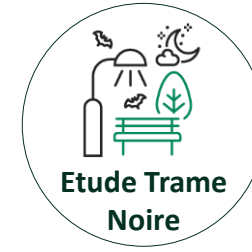
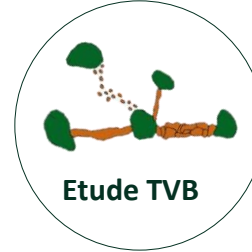


5.

La suite de la procédure

6. Le planning

Phase 1 : Etudes Spécifiques



Phase 2 : Dossier du PLU

Diagnostic territorial, Etat initial de l'environnement et définition des enjeux

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pièces règlementaires du PLU

1^{er} et 2^{sd} semestre 2025

OAP – Orientations d'Aménagement et de programmation

Règlement

Zonage

Rapport de présentation (incluant évaluation environnementale, justification des choix)

Annexes

Bilan de la concertation

Été 2025



Formalisation du dossier pour Arrêt

Fin 2025

PLU pour Approbation



6.

Discussion