



**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
MONTBAZIN (34165)**

Réunion Publique n°3 – Pièces réglementaires

Le 27/05/2025



- 1. Rappel du PLU et de l'avancement de la procédure**
- 2. Rappel des enjeux et grandes orientations du PADD**
- 3. Le Règlement / Zonage**
- 4. Les OAP**
- 5. Evaluation environnementale et synthèse des évolutions du PLU**
- 6. La suite de la procédure**

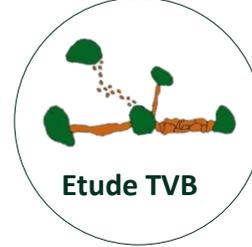
- 1. Rappel du PLU et de l'avancement de la procédure**

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

27 avril 2024, 1^{ere} réunion publique, de lancement de la procédure



Phase 1 : Etudes Spécifiques



Etude TVB



Etude Trame Noire



Etude ZAN

29 juin 2024, Atelier de concertation



Phase 2 : Dossier du PLU

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

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

31 janvier 2025, 2^e réunion publique ; PADD



Pièces réglementaires du PLU

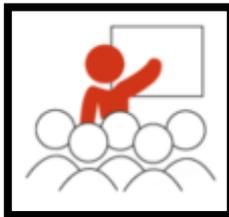
OAP – Orientations d'Aménagement et de programmation

Règlement

Zonage

Mai 2025

Réunion publique 3 Pièces réglementaires du PLU



Formalisation du dossier pour Arrêt

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

Annexes

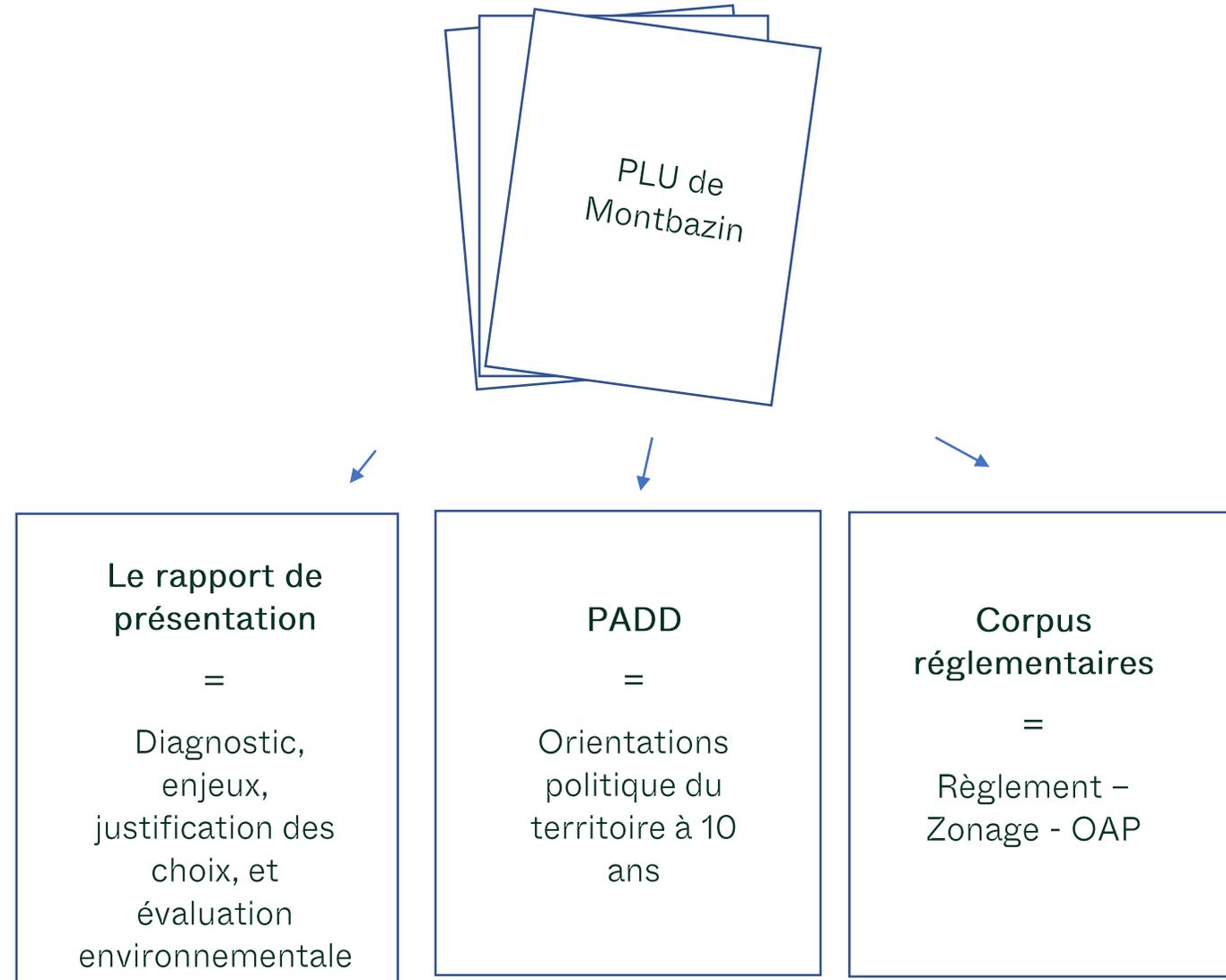
Bilan de la concertation

PLU pour Approbation

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

Rappel du PLU

- Il fixe les orientations d'aménagement et les règles d'urbanisme du territoire de la commune pour les 10 prochaines années et oriente la planification du territoire sur de nombreux sujets (Occupation de l'espace, Habitat, Mobilités, Environnement, paysage, Biodiversité, Agriculture, Energie, Commerces et économie)
- Il fixe les règles en conformité avec les lois nationales et en compatibilité avec les documents de planification territoriaux (Schéma de Cohérence Territorial du Bassin de Thau, SRADDET, Plans et Programmes de Sète Agglopolé Méditerranée).
- Il fixe les objectifs de réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.



2. Rappel des enjeux et grandes orientations du PADD

2. Rappel des enjeux et grandes orientations du PADD

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.

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, logements aidés pour primo-accédants, personnes isolées...). **2.**

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).

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

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

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

7. 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.

2. Rappel des enjeux et 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



Maîtriser la consommation d'espace en application des objectifs imposés

(0,8 ha maximum pour respecter la loi ZAN, 0 ha en extension urbaine pour de l'habitat affiché dans le SCoT)



3. Le Règlement / Zonage

3. Règlement / Zonage

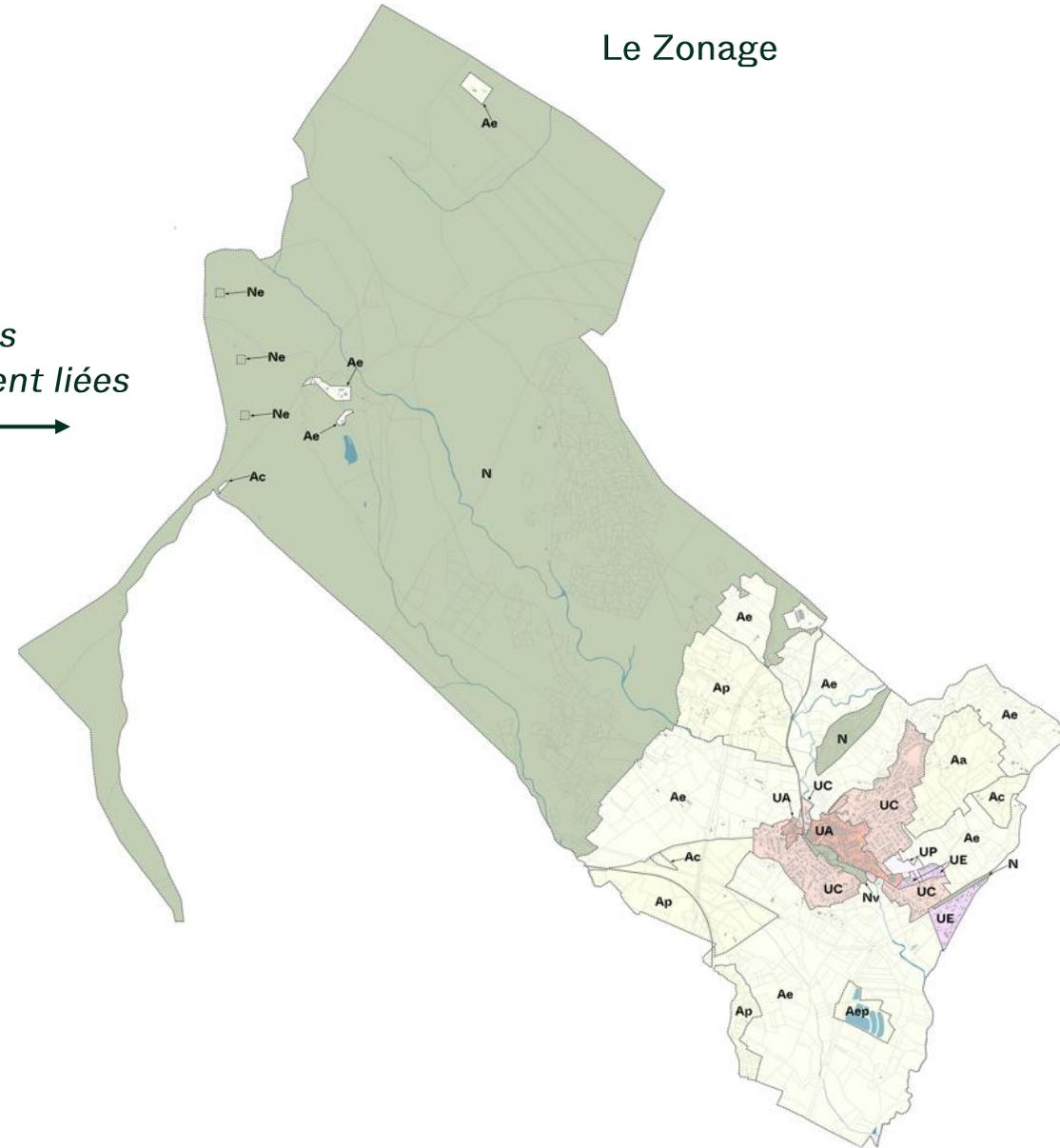
Le document écrit



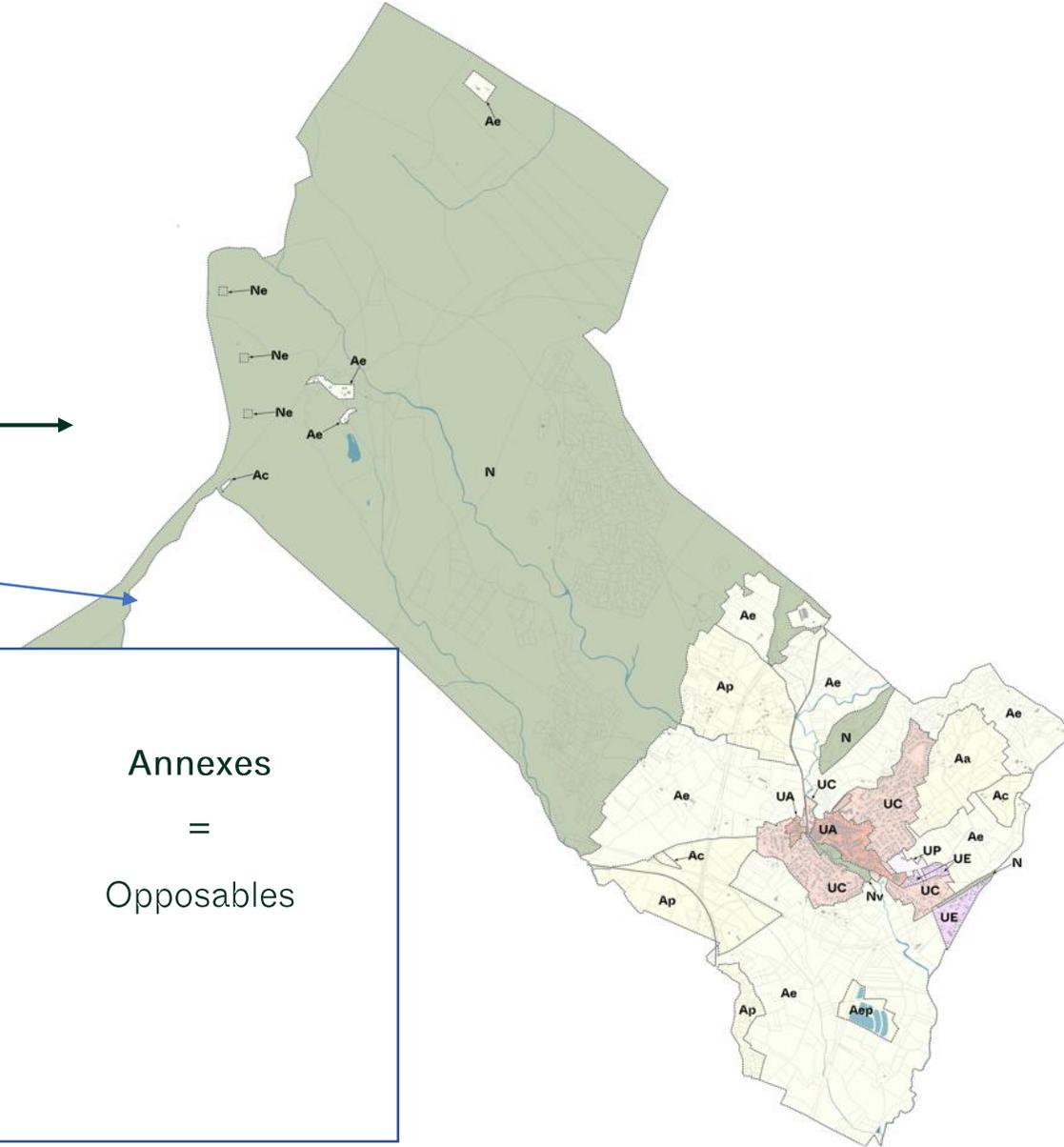
*2 pièces
intrinsèquement liées*



Le Zonage



3. Règlement / Zonage



Lexique

=

Tout le territoire concerné

Dispositions générales

=

Règles communes à toutes les zones

Dispositions spécifiques

=

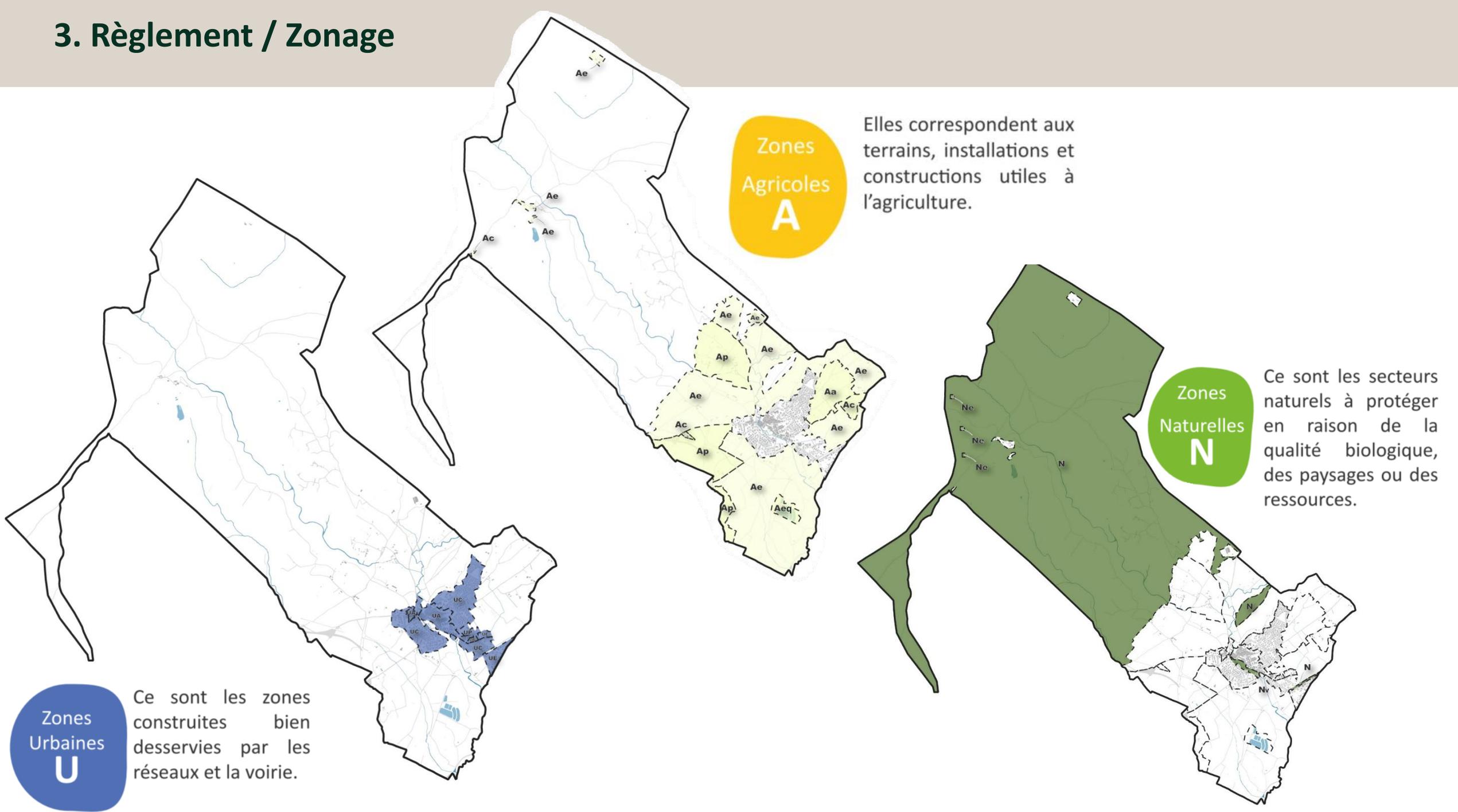
Règles complémentaire s définies par zone (U, A et N)

Annexes

=

Opposables

3. Règlement / Zonage



Zones
Urbaines
U

Ce sont les zones
construites bien
desservies par les
réseaux et la voirie.

Zones
Agricoles
A

Elles correspondent aux
terrains, installations et
constructions utiles à
l'agriculture.

Zones
Naturelles
N

Ce sont les secteurs
naturels à protéger
en raison de la
qualité biologique,
des paysages ou des
ressources.

3. Règlement / Zonage

Une organisation du règlement selon 3 grandes sections :

> **Article 1** : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et usages du sol interdits, autorisés sous conditions ou autorisés

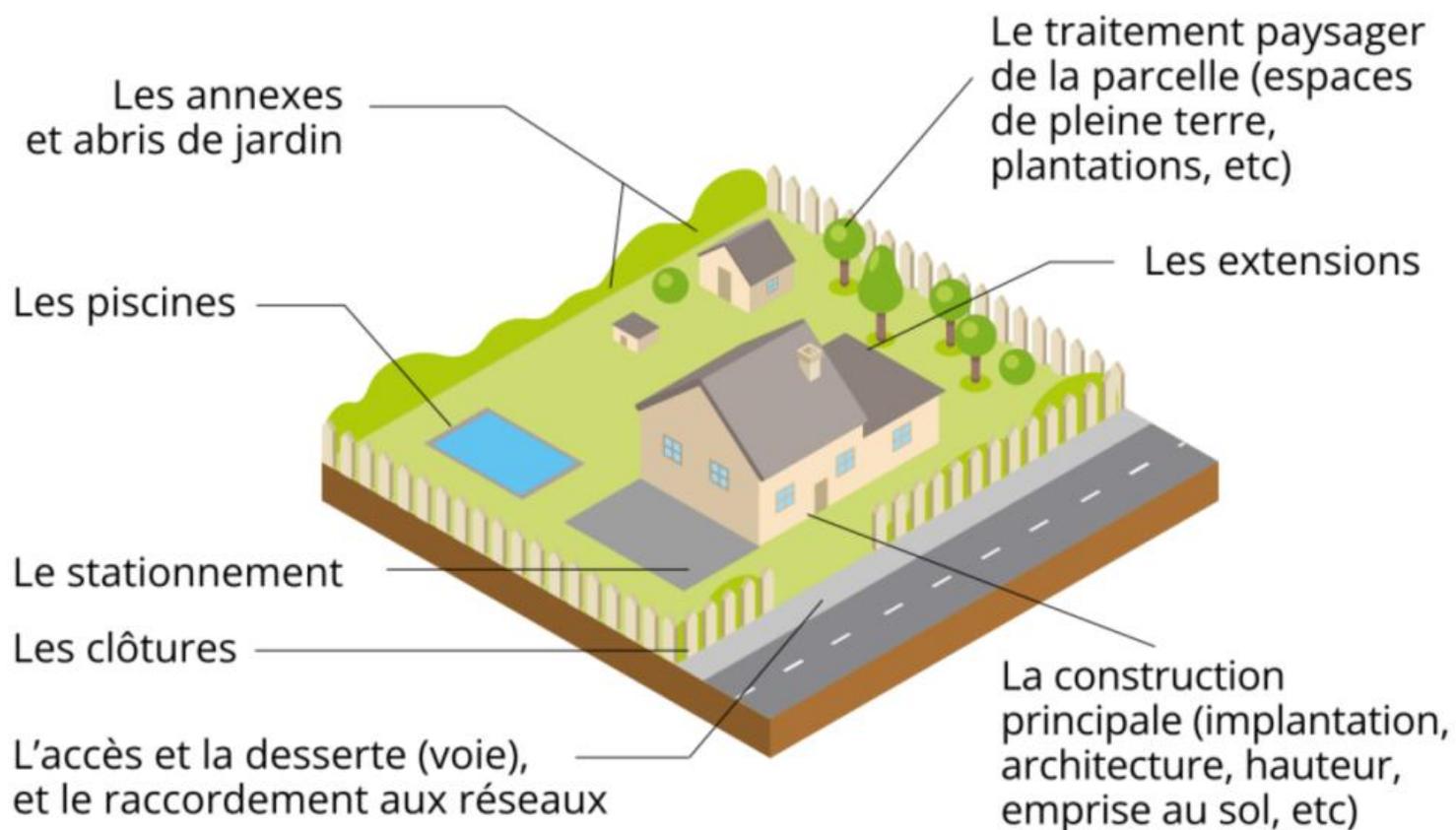
> **Article 2** : Caractéristiques architecturales, urbaines environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions, traitement architectural, Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, stationnement

> **Article 3** : Equipement et réseaux.

Accès et desserte, assainissement, eau potable, pluvial, gaz, électricité...

Exemple illustratif de ce que peut réglementer le PLU



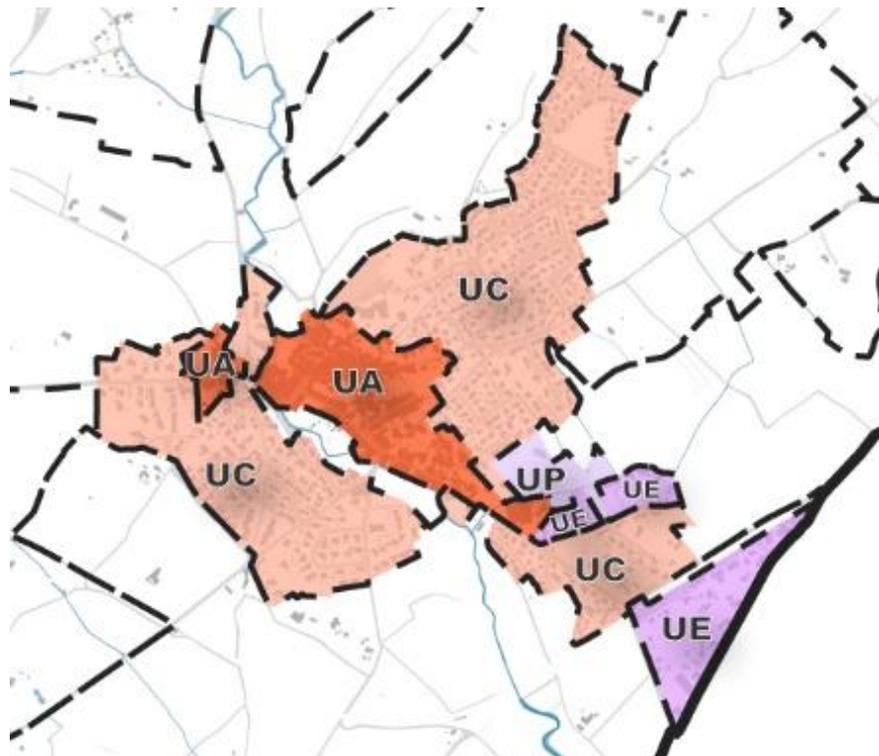
3. Règlement / Zonage



Ce sont les zones construites bien desservies par les réseaux et la voirie.

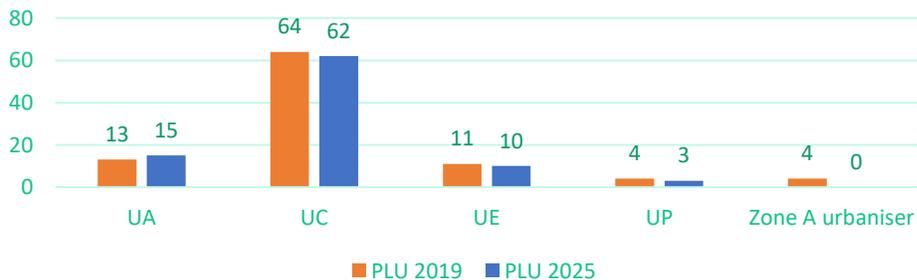
Sont recensées 4 zones urbaines :

- > **UA** = centre historique
- > **UC** = quartiers à dominance pavillonnaire
- > **UE** = zones réservées aux activités économiques (artisanat, exploitations agricoles, équipements publics, industrie, commerces)
- > **UP** = stade et équipements publics



Zonage	Volumétrie et implantation des constructions			Traitement environnemental et paysager
	Implantation par rapport aux voies et limites séparatives	Emprise au sol maximale des constructions	Hauteur maximale des constructions	Surface minimale de pleine terre
UA	A l'Alignement	Non Réglementé	12,50m	10% (si Zone rouge ou bleue du PPRI)
UC	Retrait minimal de 3m	40%	8,50m	30%
UE	Retrait minimal de 5m	60%	8,50m	25%
UP	Non Réglementé		8,50m	Non Réglementé

Evolution des surfaces des zones U et AU du PLU entre 2019 et 2025



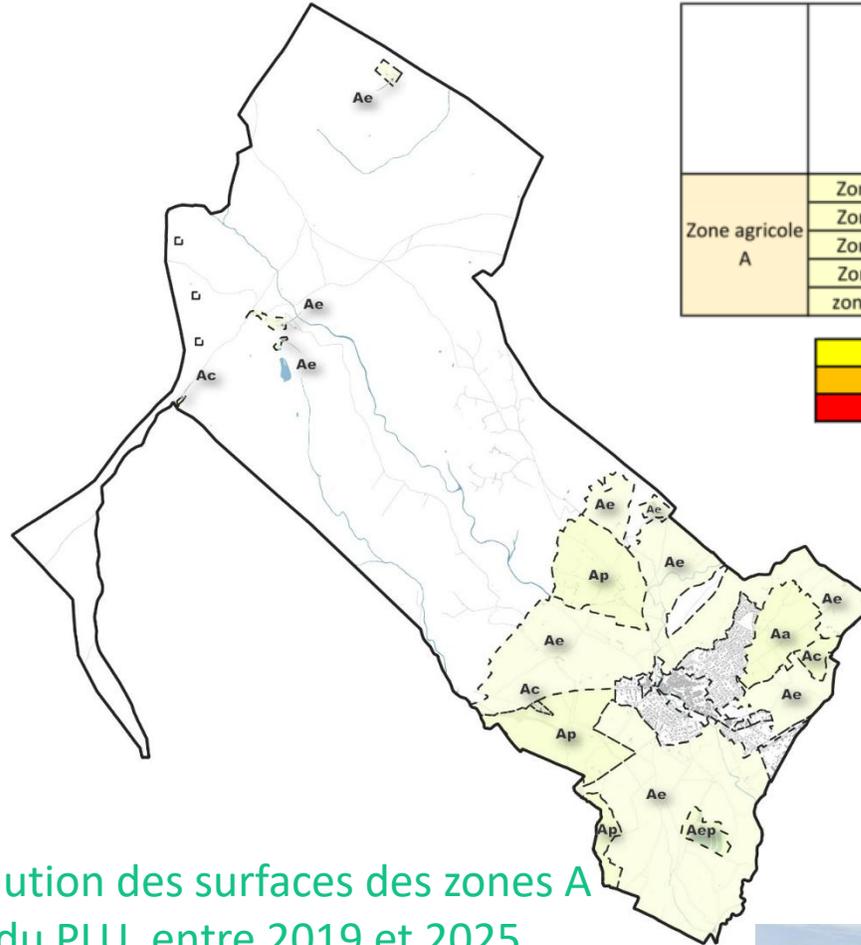
3. Règlement / Zonage

Zones Agricoles A

Elles correspondent aux terrains, installations et constructions utiles à l'agriculture.

Sont définies 5 zones :

- > **Ap** = zone à protéger de la cabanisation
- > **Aa** = zone de richesse archéologique concernée par le forum Domitii
- > **Ae** = Zone agricole protégée pour motifs écologiques
- > **Ac** = secteurs de projets agricoles (autorisés sous conditions)
- > **Aeq** = secteurs d'équipements techniques d'intérêt général, situés aux abords de la station d'épuration



		Adaptation et réfection des constructions existantes	Travaux de mise aux norme des exploitations agricoles	Affouillement de sol nécessaires aux installations	Extensions mesurées des constructions nécessaires à l'activité agricole	Extensions mesurées des habitations et annexes	Nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole	Equipements et ouvrages d'intérêt collectif
Zone agricole A	Zone Ap	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Zone Aa	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Zone Ae	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	Zone Ac	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
	zone Aeq	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

Autorisé
 Autorisé sous conditions
 Interdit

Zonage	Volumétrie et implantation des constructions			Traitement environnemental et paysager
	Implantation par rapport aux voies et limites séparatives	Emprise au sol maximale des constructions	Hauteur maximale des constructions	Surface minimale de pleine terre
A	Retrait d'au moins de 5 m	Ap - Aeq : Non Réglementé	8,5 m	Ap - Aa : Non Réglementé
		Aa-Ae-Ac : 10%		Ae-Aeq-Ac : 50%

Evolution des surfaces des zones A du PLU entre 2019 et 2025



3. Règlement / Zonage

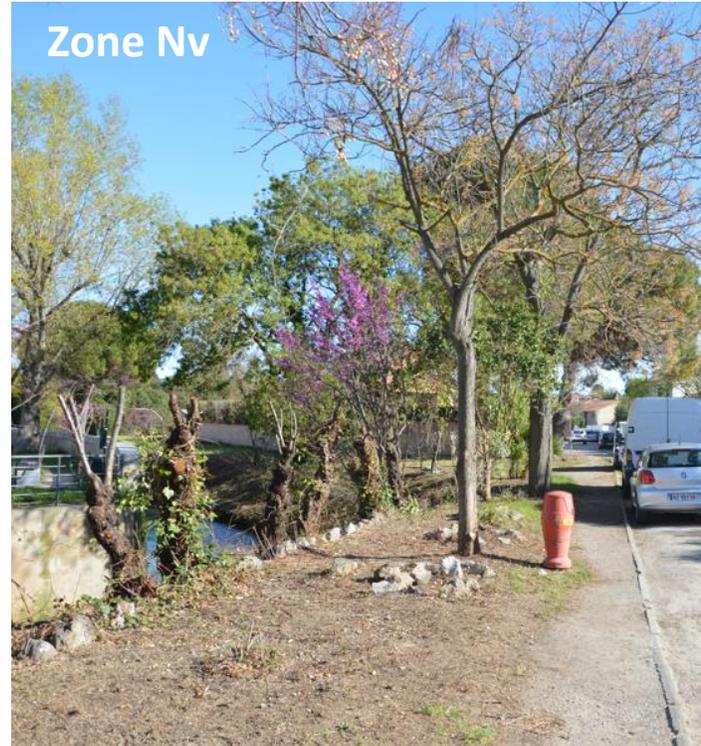
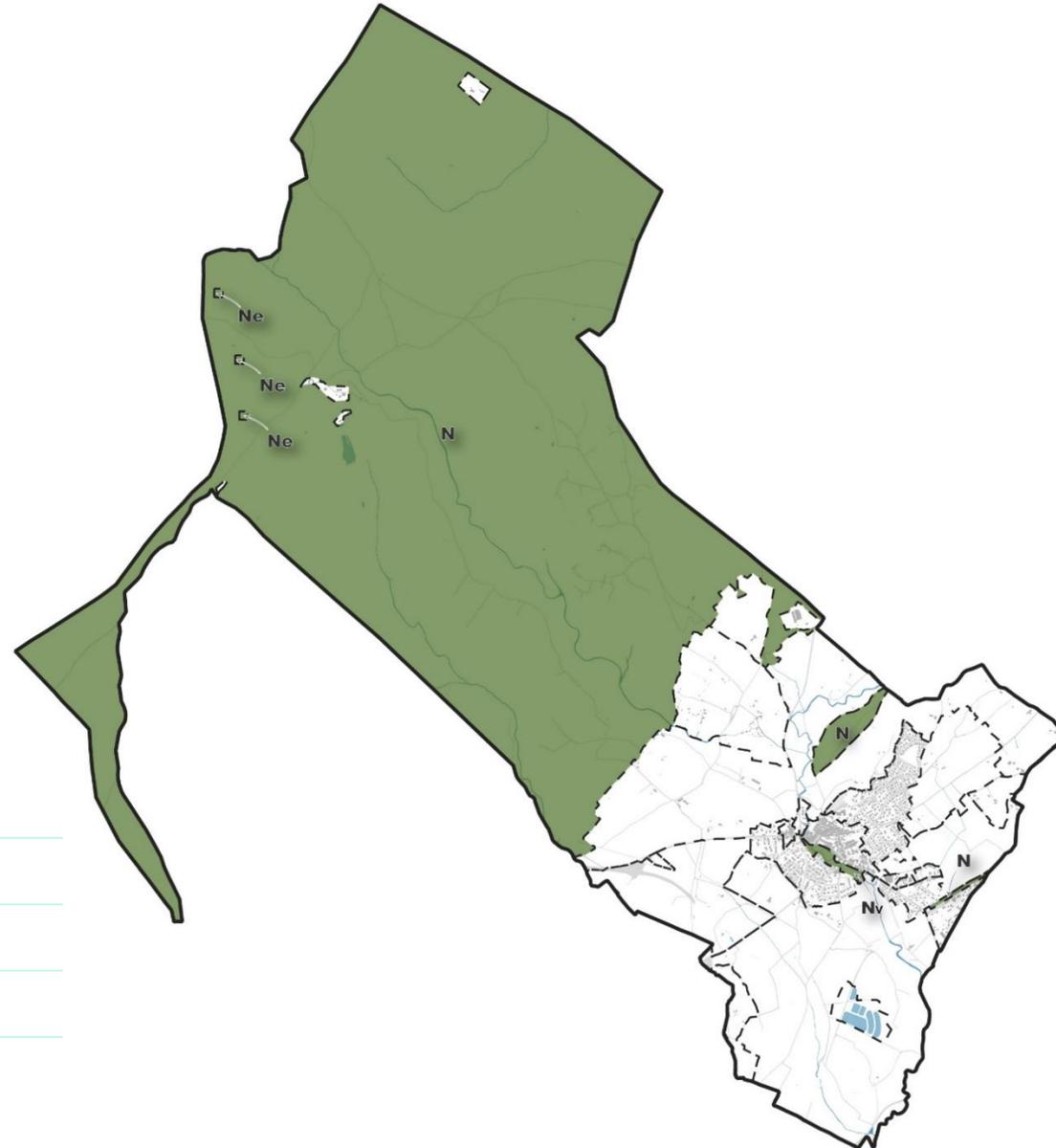


Ce sont les secteurs naturels à protéger en raison de la qualité biologique, des paysages ou des ressources.

Interdiction de toutes nouvelles constructions et extensions en zone naturelle

Sont définies **2 sous-secteurs** :
> **Ne** = les éoliennes de la colline de la Moure
> **Nv** = abords de la Vène au sein du village

Evolution des surfaces des zones N du PLU entre 2019 et 2025

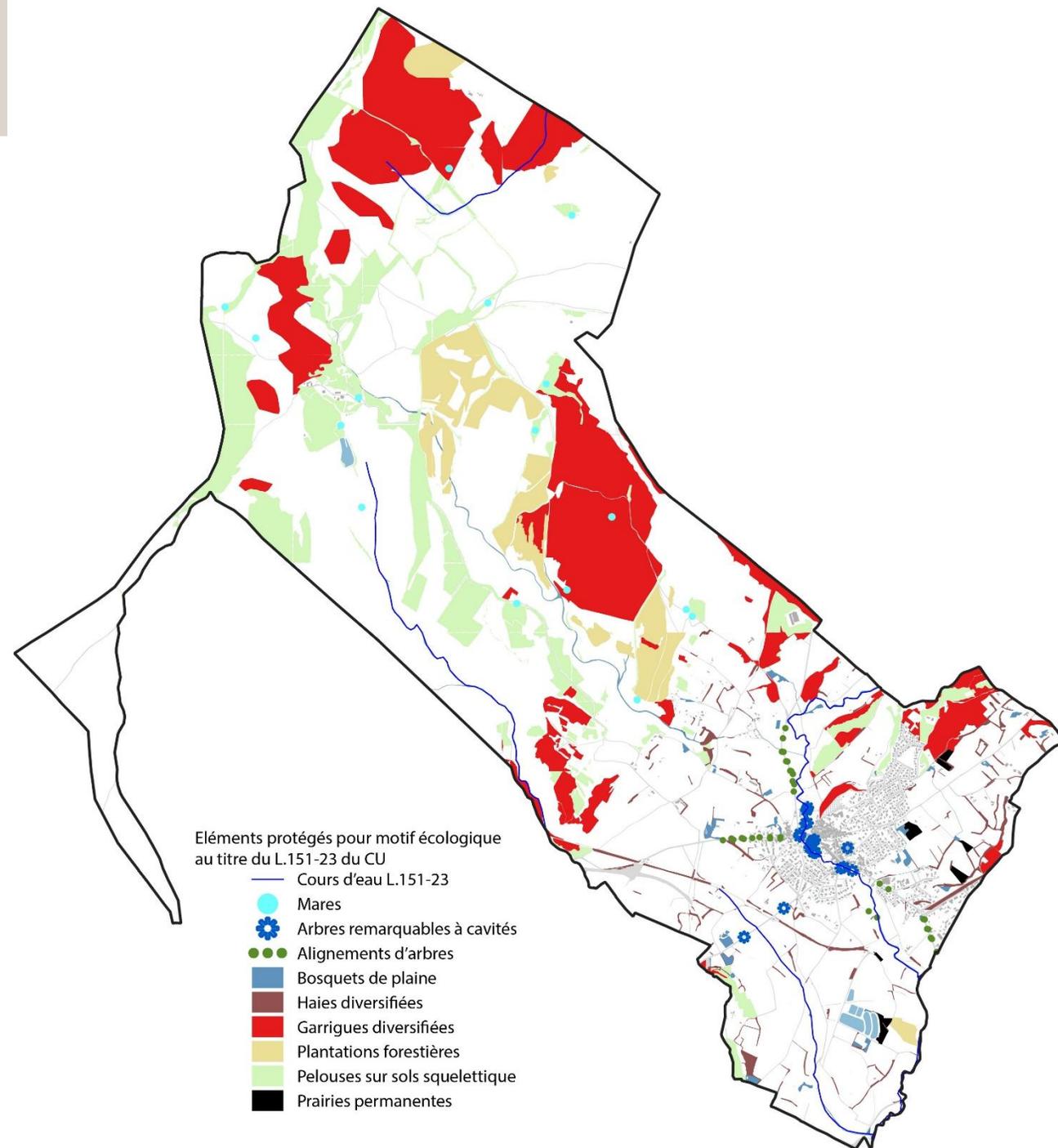


3. Règlement / Zonage

Les outils du PLU - Éléments écologiques à protéger au titre du I.151-23 du code de l'urbanisme :

Objectif : maintenir les milieux ou éléments d'intérêt écologique du territoire et assurer leur restauration lorsqu'ils sont dégradés

- > Protections définies sur des **milieux boisés d'intérêt écologiques** (*Haies diversifiées, Bosquets de plaine, Plantations forestières...*)
- > Protections définies sur des **milieux ouverts ou semi-ouverts d'intérêt écologiques** (*Pelouses sur sol squelettique, prairies permanentes, garrigues diversifiées*)
- > Protections définies sur des milieux humides (*Cours d'eau, mares et lavognes*)
- > Protections définies sur des **arbres d'intérêt écologiques en milieu urbain** (*arbres remarquables avec cavités, alignements d'arbres*)

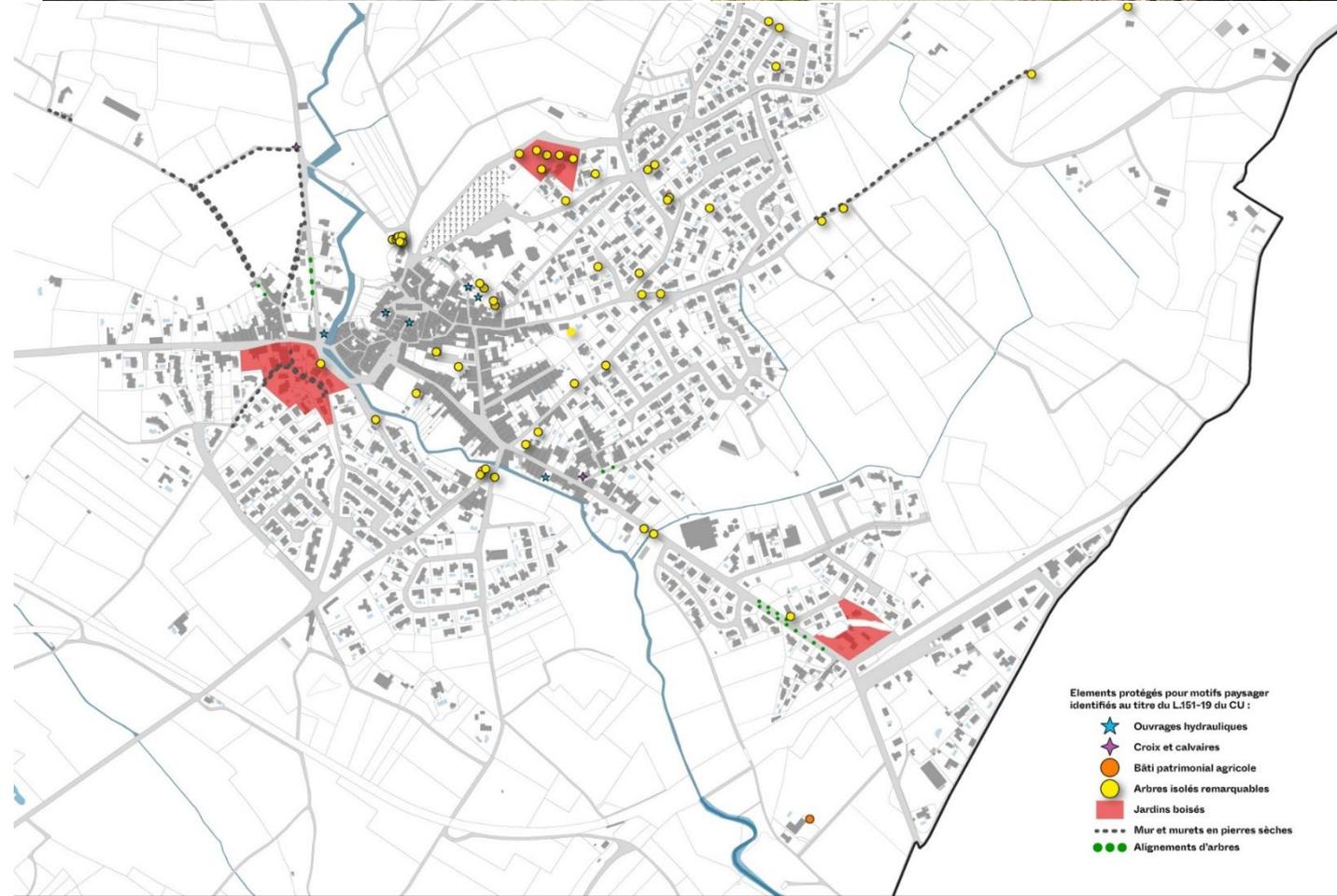


3. Règlement / Zonage

Les outils du PLU - Éléments paysagers à protéger au titre du I.151-19 du CU : éléments à protéger ou à valoriser

> Protections définies sur des **éléments bâtis d'intérêt** (*capitelle, mazet, moulin, croix, puits, murs et murets en pierre sèche*)

> Protections définies sur certains **éléments paysagers d'intérêt** (*arbres isolés remarquables, haies et alignements d'arbres, jardins boisés...*) :

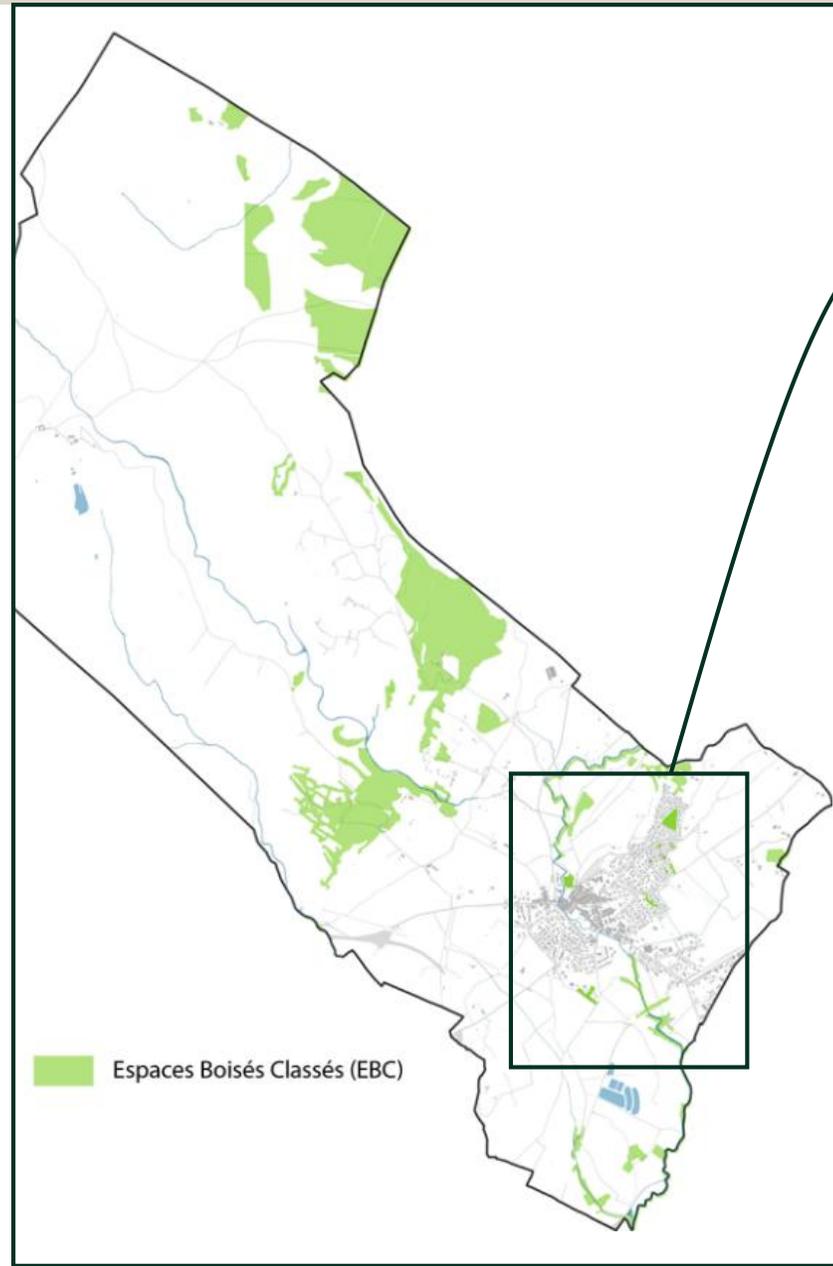


3. Règlement / Zonage

Les outils du PLU -

Espaces Boisés Classés

Objectif : protéger les espaces verts. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

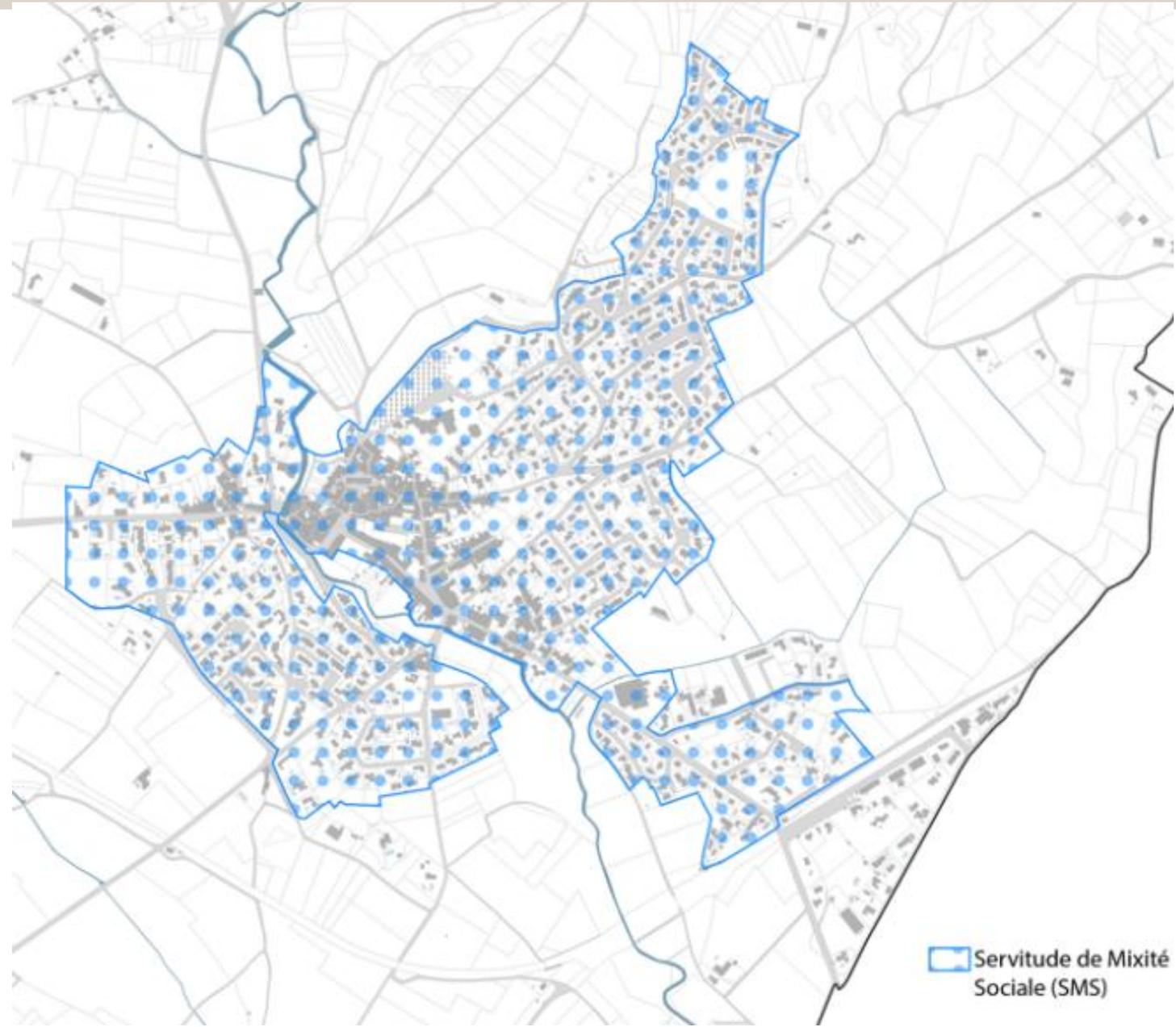


3. Règlement / Zonage

Les outils du PLU –

Servitudes de Mixité Sociale

Objectif : diversifier l'offre de logements sur la commune et imposer une part minimale de Logements Locatifs Sociaux au sein des grandes opérations (35% imposée au-delà de 6 logements ou dès 400m² de surface de plancher).

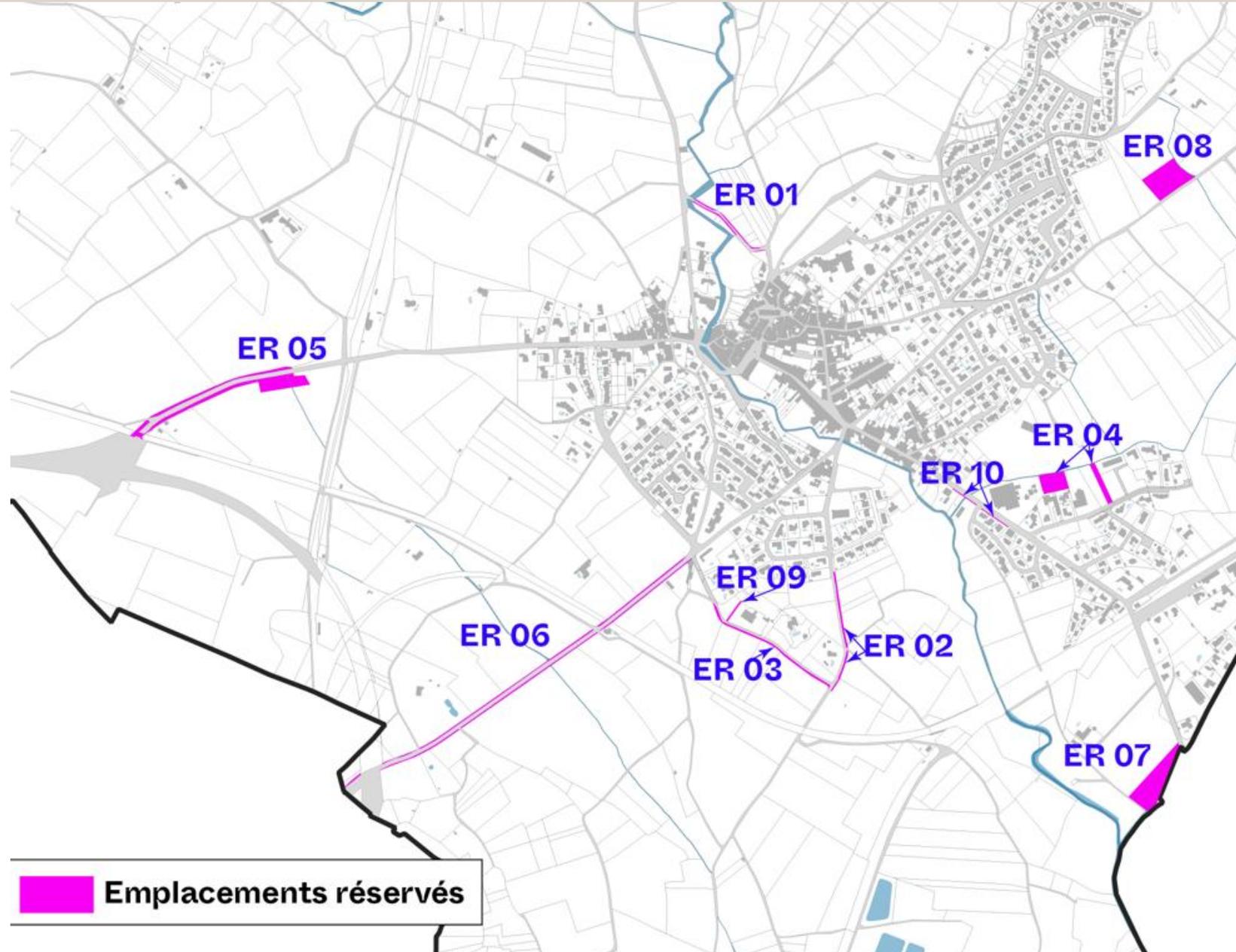


3. Règlement / Zonage

Les outils du PLU -

Emplacements réservés

- pour élargir les voies ou intégrer des cheminements
- également pour des équipements et ouvrages publics : par exemple
Ouvrage de gestion des eaux pluviales



4. Les OAP

4. Les OAP

OAP Sectorielle de la rue du Couvent

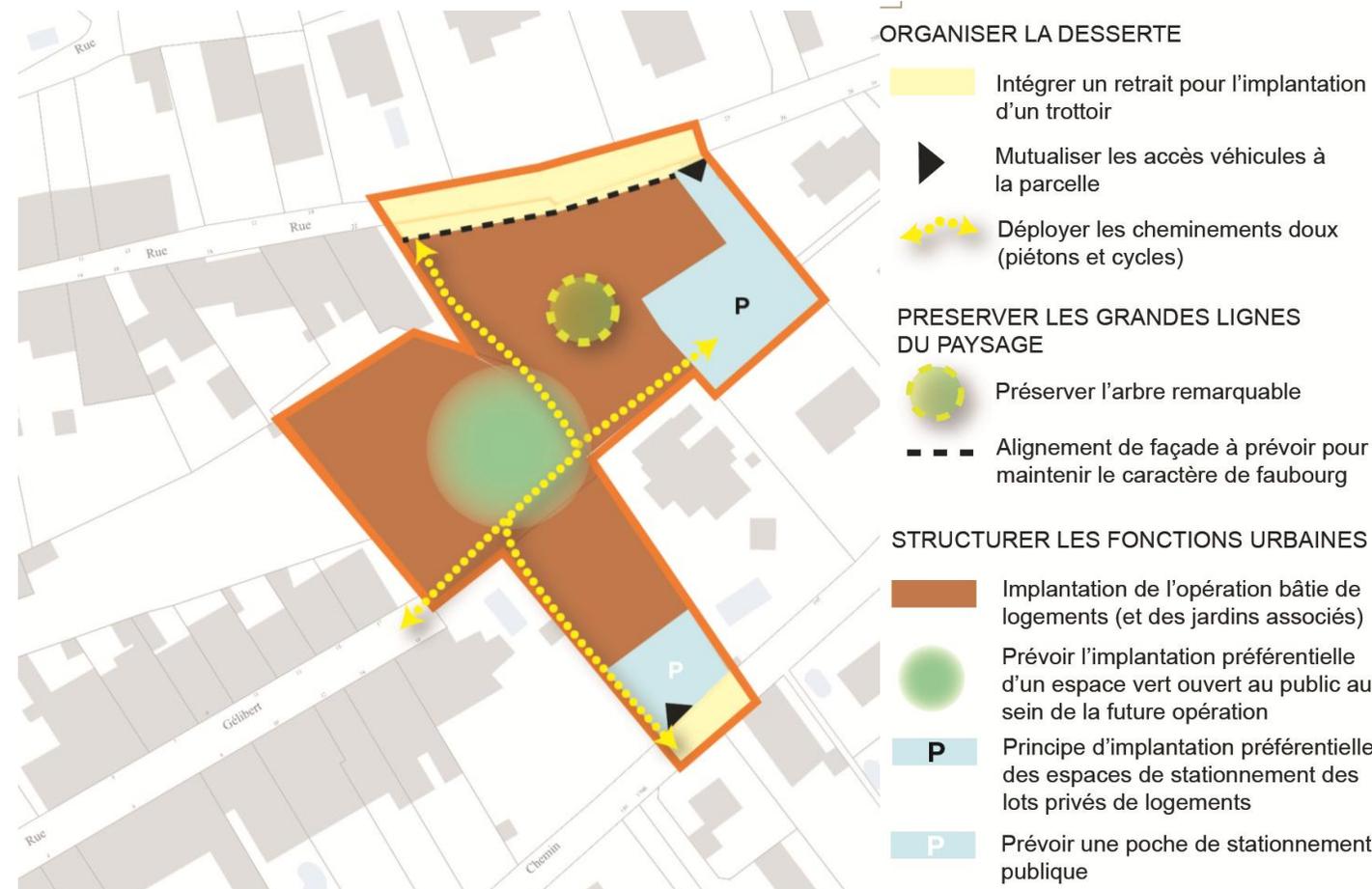
Objectifs :

- Amélioration des mobilités douces à l'échelle du secteur ;
- Répondre aux besoins en logements diversifiés sur Montbazin;
- Maintien d'un îlot de fraîcheur et de biodiversité dans le centre (accessible au public);
- Répondre aux besoins en stationnement.

Programme :

- Cheminements publics piétons et cycles continus et larges reliant les voies principales du secteur + trottoirs aménagés sur les voiries ;
- Opération d'ensemble d'une dizaine de logements, de type maisons de villes ou logement intermédiaire (en R+2 maximum) – incluant 35% de Logements Locatifs Sociaux ;
- Un espace vert boisé de 2000 m² à maintenir au cœur de l'opération ;
- Parking public planté au Sud (300m²)

Une OAP organise l'urbanisation future et définit l'organisation des espaces et les orientations en matière de protection de l'environnement. Tout futur projet situé sur le secteur de l'OAP doit être compatible avec celle-ci.



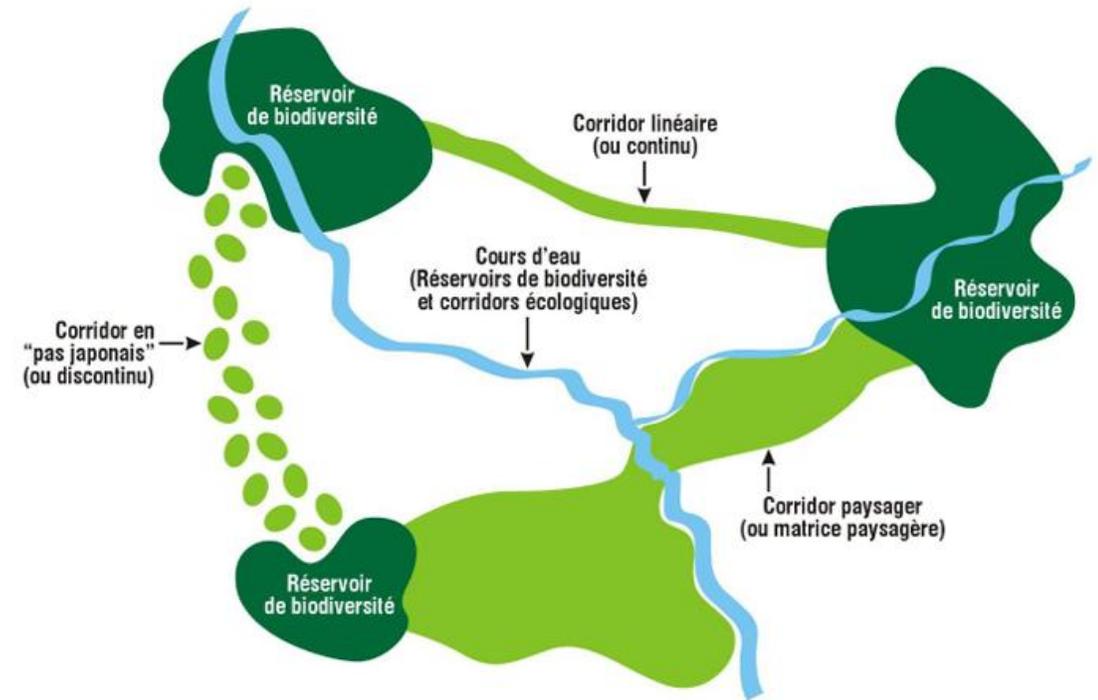
4. Les OAP

OAP Trame Verte et Bleue

Travail sur l'identification et les modalités de préservation des mosaïques agro-environnementales

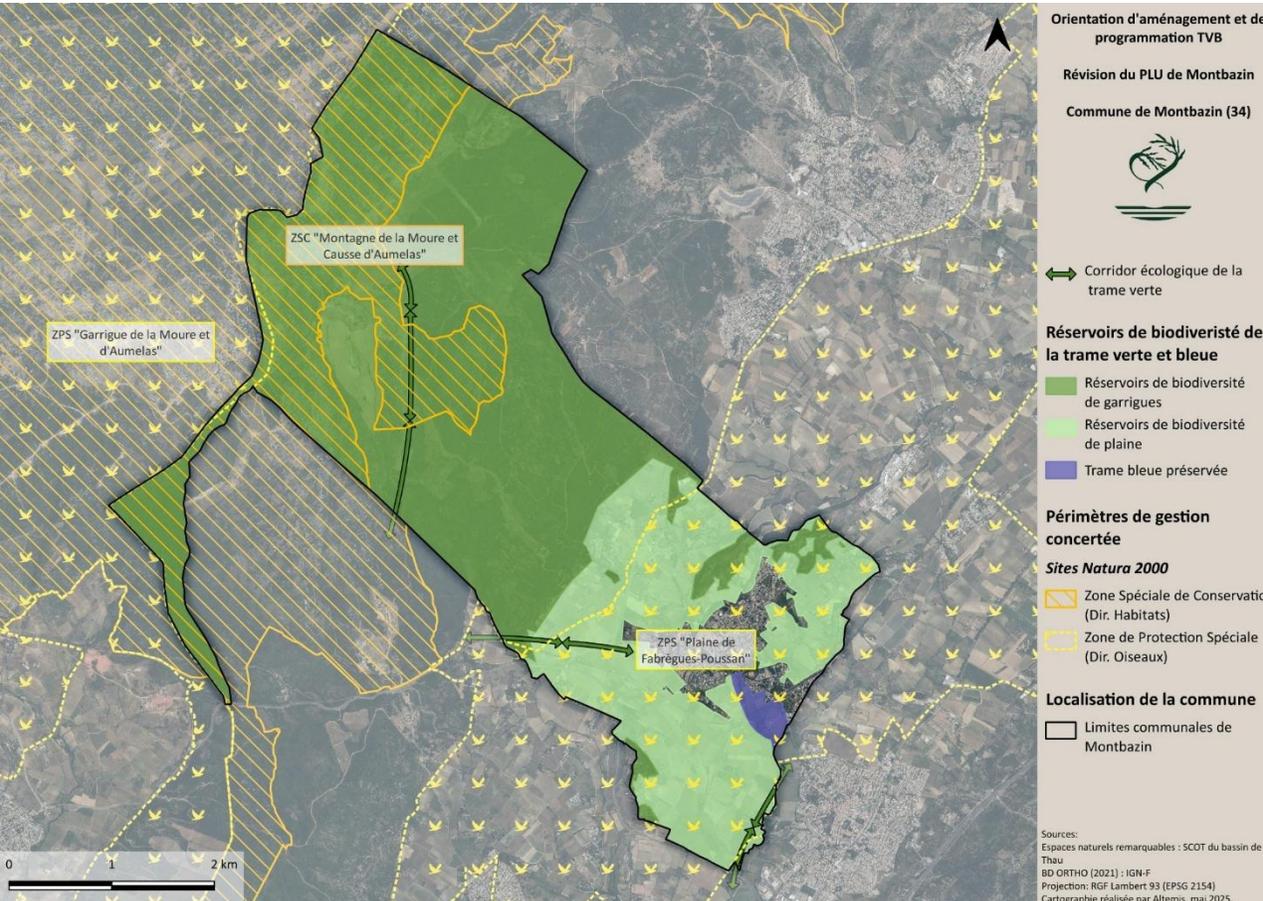
- Trame verte (terrestre) et bleue (aquatique)
 - ✓ Échelle large, communale
 - ✓ Échelle fine, petits éléments de continuités écologiques (classement d'éléments au titre du L.151-23 et L.113-1)
- Trame noire (enjeu de préservation de l'obscurité nocturne) => identification des points de conflit et modalités d'action
- Trame jaune (matrice agricole)

Identification des sites de restauration environnementale prioritaire => rétablir les sites dégradés ou perdant leurs fonctionnalités et services écosystémiques.



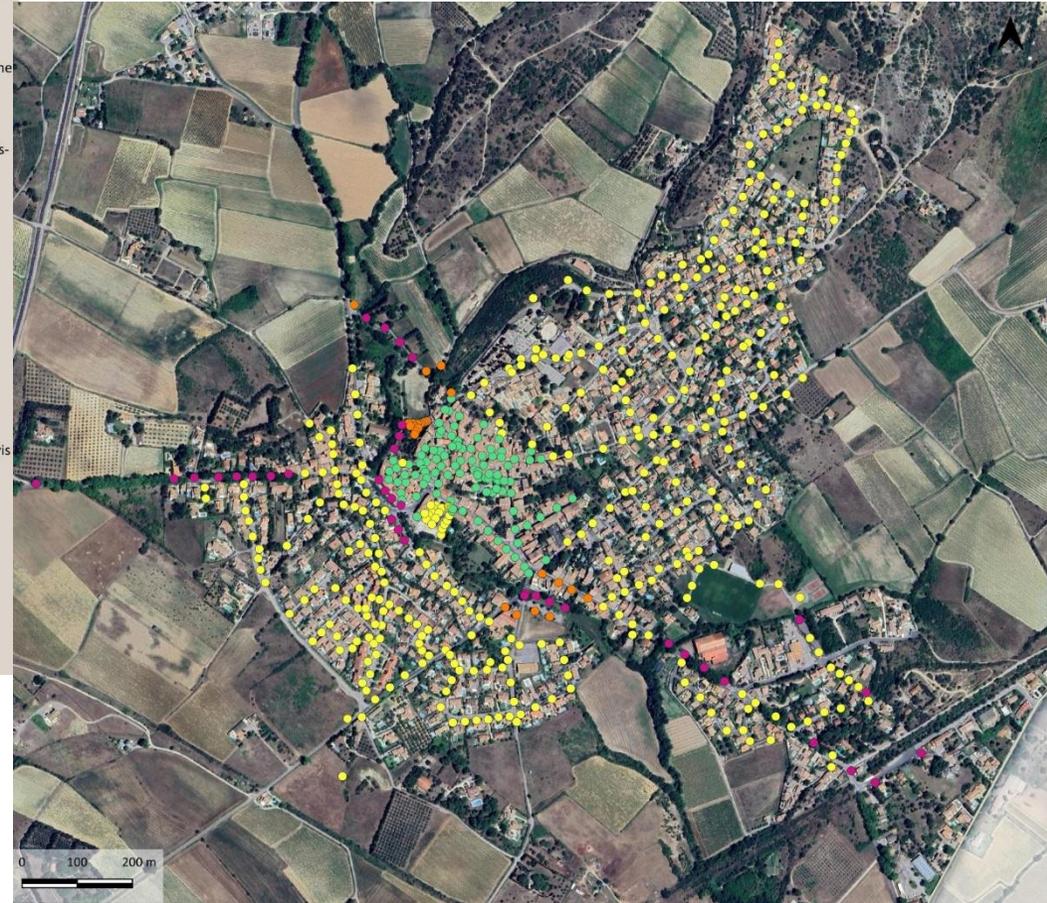
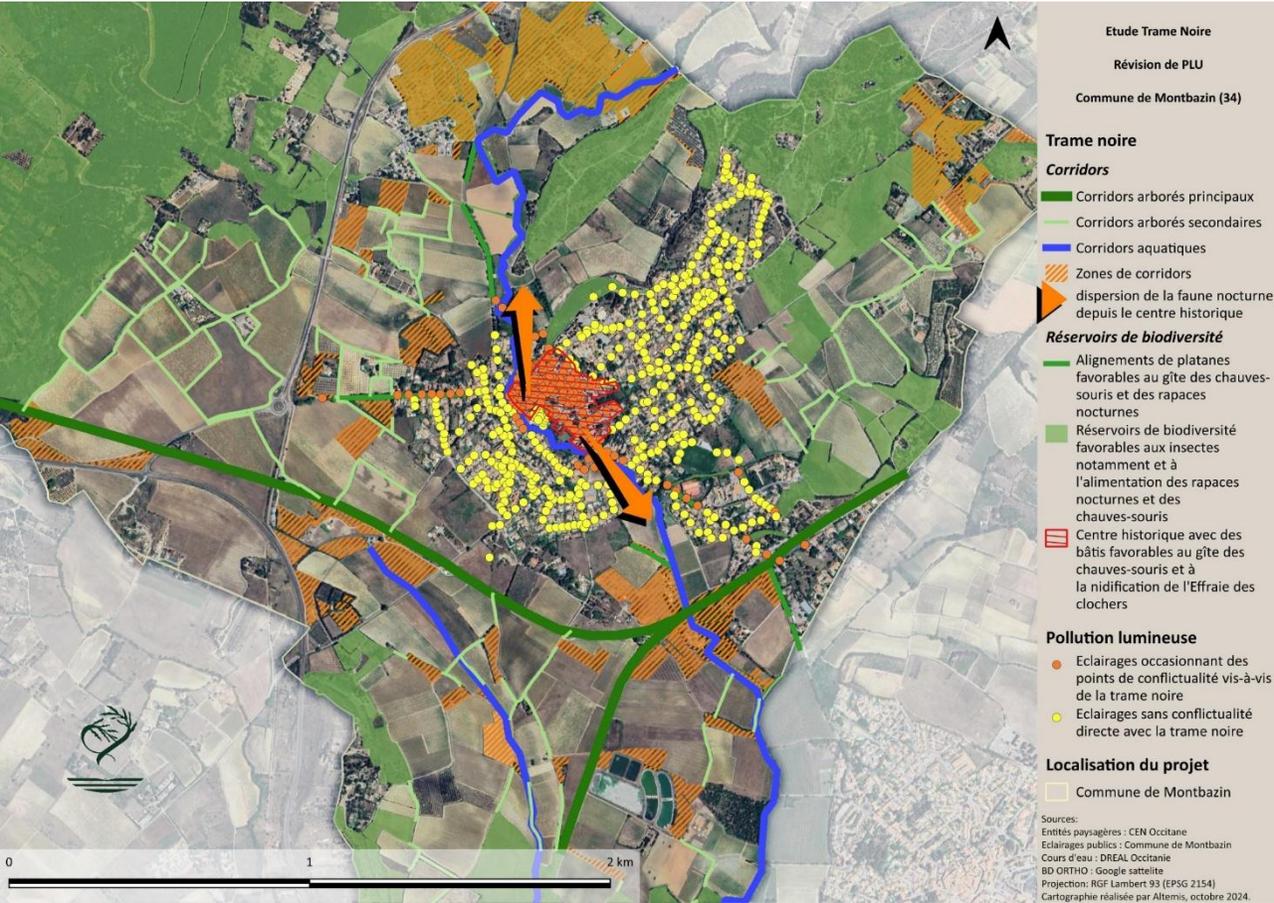
4. Les OAP

Trame Verte et Bleue



4. Les OAP

Trame Noire

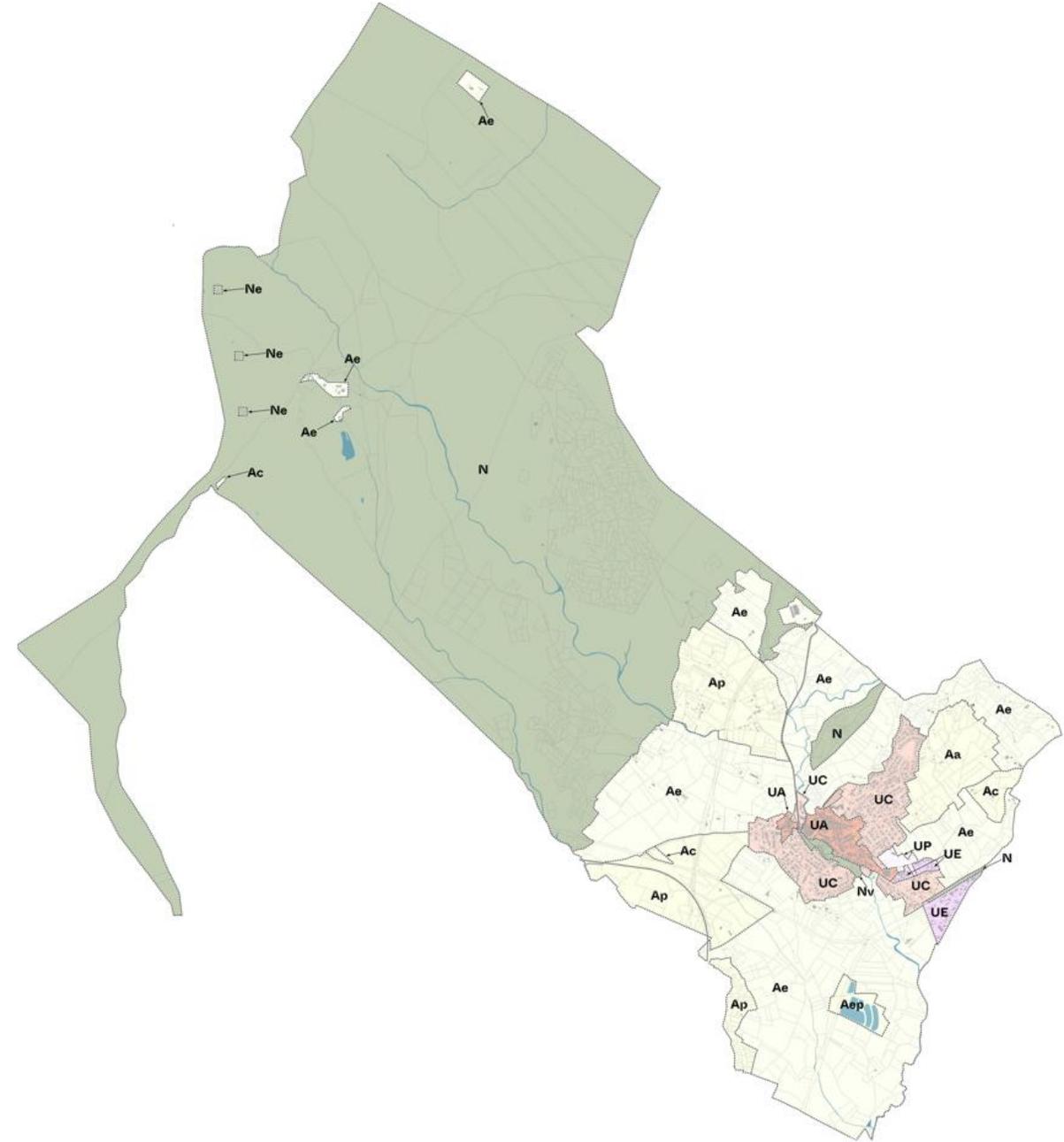


5. Evaluation environnementale et synthèse des évolutions du PLU

5. Evaluation environnementale et synthèse des évolutions du PLU

En synthèse :

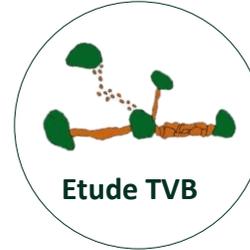
- **Un règlement et un zonage qui permettent d'atteindre le Zéro Artif. Nette** en déterminant 0,8 ha à consommer pour des besoins agricoles **uniquement d'ici à 2035** (0 ha à consommer en extension urbaine)
- **Un accroissement de la surface dédiée** (de l'ordre de 7ha) **aux espaces agricoles et naturels** (en rebasculant des secteurs anciennement affichés en zone U ou AU au PLU de 2019 en zone A ou N)
- **Une OAP sectorielle** qui permet de maîtriser la densification des zones aux abords du centre
- Une OAP Trame Verte et Bleue qui engage **les dispositions réglementaires permettant la renaturation de zones dégradées**
- Des outils qui identifient et classent des éléments à protéger au sein des espaces agricoles naturels forestiers comme urbains (EBC, I.151-19 et 23).



6. 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

OAP – Orientations d'Aménagement et de programmation

Règlement

Zonage

Formalisation du dossier pour Arrêt, puis envoi aux PPA

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

Annexes

Bilan de la concertation

PLU pour Approbation

Possibilité d'écrire dans le registre de consultation disponible en Mairie jusqu'à l'arrêt du document

Arrêt 18 Juin 2025

Consultation PPA (mi-juin – mi-sept.)

Enquête publique (sept.-nov.)

