



Département de l'AUDE
Commune de **MONTREAL**

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME



2

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

2ème révision arrêtée

Réalisé par : bureaux d'études E2D et ALTEREO :
mf.mendez.e2d@gmail.com



1. PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations du plan local d'urbanisme. Il traduit le projet politique de la commune en matière d'aménagement et de développement à court et moyen terme, répondant aux besoins et aux enjeux identifiés sur le territoire communal. Il traduit également les actions que la commune entend mettre en œuvre avec les outils mobilisables par la collectivité.

LE CODE DE L'URBANISME PRECISE LE CONTENU DU PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »



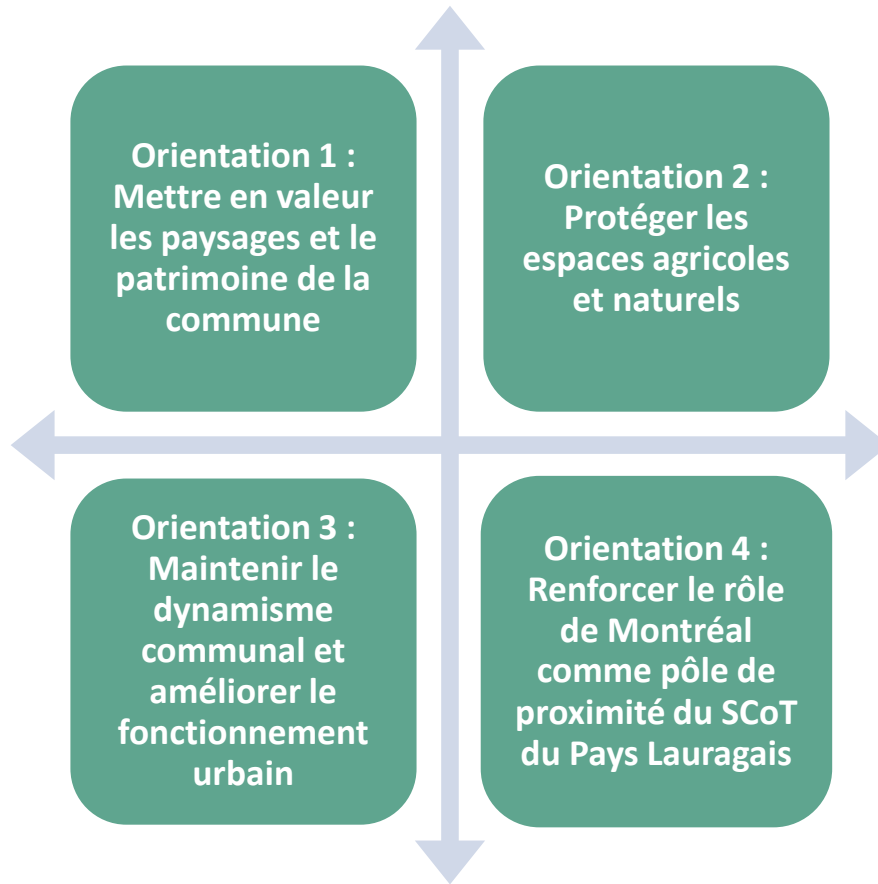
2. LES FONDEMENTS DU PROJET

La commune de Montréal a hérité d'un patrimoine exceptionnel et d'un paysage remarquable qui s'impose par la visibilité importante du village de loin surplombant les plaines et coteaux agricoles et viticoles. La commune a su préserver et mettre en valeur ces qualités patrimoniales, en particulier en établissant une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR) en 2016, en organisant des circuits de découverte du patrimoine, en structurant le développement des quartiers.

Montréal constitue un pôle de proximité du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Lauragais : le PADD du SCoT définit les pôles de proximité : « *Ces bourgs constituent des relais locaux de l'armature urbaine, contribuant à la création d'un « territoire des proximités ». Ils complètent le maillage urbain et organisent le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités : offre de services et d'emplois, accueil de tous les habitants, offre améliorée en transport collectif* ». Le SCoT constitue le document de référence pour le Plan local d'urbanisme, il fixe des orientations avec lesquelles le PLU est compatible.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Montréal se structure en 4 orientations générales :



3. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTREAL

ORIENTATION 1 : METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE

A) Préserver et mettre en valeur la qualité des paysages

La commune dispose d'un environnement naturel et bâti de grande qualité, qu'elle préserve et met en valeur par la mise en œuvre du règlement du Site Patrimonial Remarquable.

- Site Patrimonial Remarquable : la ZPPAUP est devenue avec la Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine - Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016, un Site Patrimonial Remarquable (SPR) ; les dispositions demeurent inchangées, elles sont annexées au PLU et s'appliquent.

Par ailleurs, la commune s'attache à

- Préserver la silhouette du village par les choix d'aménagement, les règles de hauteur et d'implantation des constructions dans la pente, et par la préservation des lignes de crête non bâties ;
- Valoriser l'environnement de la Collégiale, de la Rue de l'Espérou et du Belvédère par l'aménagement du parvis et l'amélioration des conditions de stationnement ;
- Préserver les éléments bâtis de caractère qui marquent l'identité communale dans les secteurs agricoles : fermes, petit patrimoine rural. Les bâtiments agricoles pour lesquels un changement de destination est possible sont identifiés au règlement.
- Préserver la qualité des alignements arborés aux entrées de ville ;
- Identifier et maintenir des points de vue remarquables, notamment sur le village et la Collégiale, sur les vignobles et sur la plaine : identifier des percées visuelles depuis les quartiers d'habitations, un balcon et des belvédères sur le paysage ;
- Valoriser le Canal du Midi en favorisant une meilleure perception visuelle du village depuis le secteur du Canal.

B) Assurer l'intégration paysagère et urbaine des futurs aménagements

La commune veille à assurer l'intégration paysagère des futurs aménagements urbains :

- Par la mise en place d'espaces publics paysagers dans les projets d'aménagement ;
- Par la qualité architecturale du patrimoine bâti : une attention particulière sera accordée à l'aspect extérieur des constructions et au traitement des clôtures afin d'éviter la banalisation des paysages ;
- Par le maintien de vues et d'ouvertures sur le panorama dans les futurs quartiers ou extensions urbaines ;
- Par le maintien et le traitement qualitatif du vallon de la Grande fontaine, en affirmant la vocation de coulée verte entre la partie ancienne du bourg et les quartiers plus récents ou à venir.

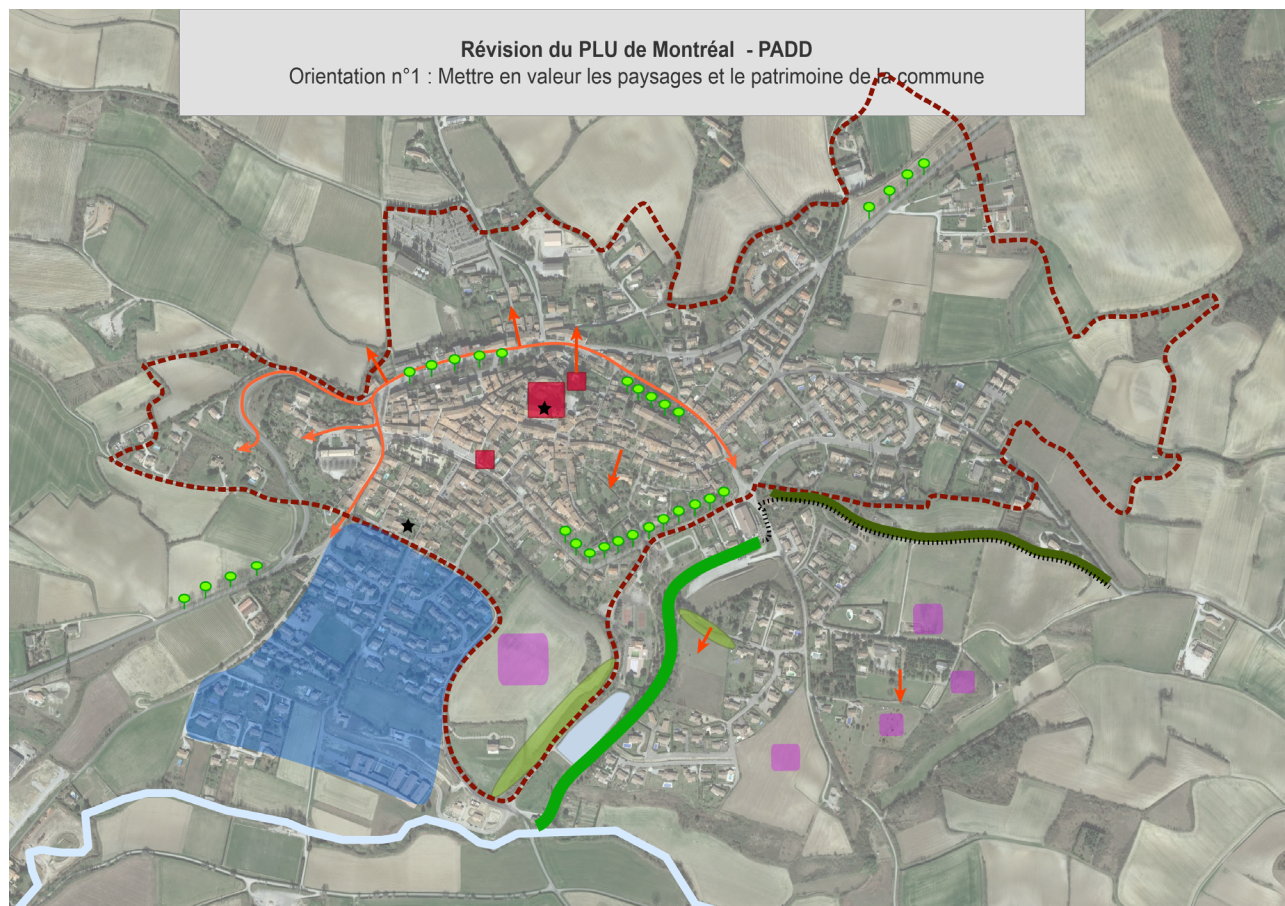
ORIENTATION 2 : PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Le PLU a pour objectif de protéger les espaces naturels et agricoles et de préserver l'environnement. Dans cette optique, la commune veille à

- Protéger les milieux naturels, en particulier, les zones humides, les cours d'eau et les bois ;
- Maintenir les espaces agricoles et viticoles en limitant l'étalement urbain et en gérant de façon économe la consommation foncière ;
- Travailler l'interface entre espaces urbains, agricoles et naturels, s'appuyant notamment sur des structures naturelles (alignements d'arbres, bosquets, talus, jardins), sur le réseau viaire ou sur des jardins ;
- Le PLU définit des espaces qui forment une trame verte et bleue au sein du territoire communal et en continuité avec les espaces naturels environnants :
 - les boisements aux abords du Canal du Midi et le long des cours d'eau, en particulier le Rébenty, qui forme un corridor écologique à préserver,
 - les ensembles boisés jouant un rôle d'espaces refuges pour la biodiversité au sein des espaces agricoles,
 - le réservoir de biodiversité que constitue l'ensemble forestier du Massif de la Malepère,
 - les plans d'eau des anciennes gravières de Saint-Loup, tout en permettant que leurs abords aient une fonction d'appui au développement des énergies renouvelables ;
 - au sein du village, les alignements arborés et le vallon de la Grande Fontaine.
- Le PLU préserve autant que possible les arbres et haies champêtres dans les opérations de développement urbain pour maintenir un environnement naturel et adapter le cadre de vie au réchauffement climatique.
- Le PLU veille à la protection des milieux en privilégiant le développement urbain sur les secteurs de la commune déjà desservis ou qui peuvent être raccordés au réseau d'assainissement collectif.



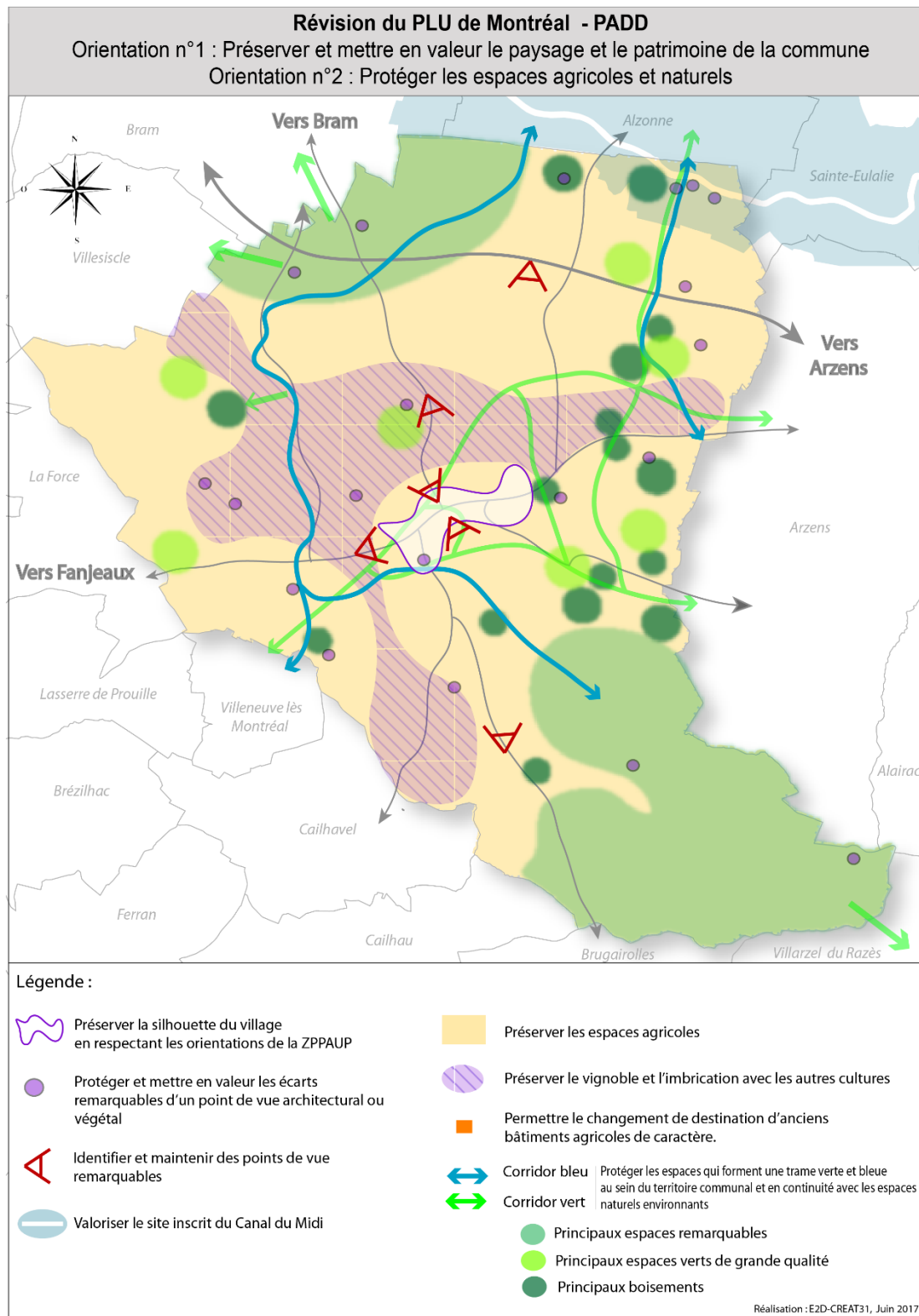
ORIENTATION 1 : ZOOM SUR LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



Légende

- | | | |
|---|---|---|
| <p>--- Préserver la silhouette du village et veiller à la qualité architecturale du bâti en respectant les orientations de la ZPPAUP</p> <p>■ Améliorer le parvis de la collégiale et valoriser les belvédères</p> <p>← Maintenir les points de vue remarquables, les percées visuelles et le balcon sur le paysage</p> | <p>..... Respecter la ligne de crête et aménager un sentier de promenade</p> <p>— Aménager le vallon de la Grande Fontaine</p> <p>○ Maintenir des espaces verts</p> <p>● Préserver la qualité des alignements arborés</p> | <p>■ Assurer l'intégration paysagère des futures extensions urbaines</p> <p>■ Favoriser la densification en préservant la vue vers le village</p> <p>★ Mettre en valeur les sites patrimoniaux remarquables</p> |
|---|---|---|

ORIENTATIONS 1 ET 2 : SCHEMA GENERAL DE LA COMMUNE



ORIENTATION 3 : MAINTENIR LE DYNAMISME COMMUNAL ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

A) L'accueil de nouveaux habitants

La commune de Montréal a connu une croissance démographique modérée depuis 1990. Dès les années 1980, la commune s'est développée en s'étendant sous la forme de nouveaux quartiers et de réhabilitations d'une partie du bâti ancien dans le centre-bourg. La commune entend maintenir une dynamique démographique qui tire parti des équipements, notamment scolaires, et d'un cadre de vie de qualité, offrant de bonnes conditions d'accueil pour les ménages. L'évolution envisagée est liée à l'amélioration du fonctionnement urbain tant par l'habitat et la qualité des futurs aménagements qu'en termes de circulation et de stationnement.

Aussi la commune souhaite recentrer son développement urbain futur en continuité du bourg. Pour cela la commune décide de

- Revitaliser le centre bourg pour un renforcer de sa fonction de centralité pour le territoire communal et son attractivité résidentielle et touristique ;
- Diversifier le parc de logement pour favoriser le parcours résidentiel sur le territoire (diversification de la taille et de la morphologie des logements, création de logements locatifs et de logements sociaux, etc.) ;
- Poursuivre la réhabilitation du bâti ancien, dans une perspective de préservation de la qualité du patrimoine bâti et du cadre de vie.

B) Le développement urbain

- En lien avec l'objectif de qualité paysagère du territoire communal, définir les limites des quartiers et limiter les surfaces d'extension urbaine en valorisant les capacités de développement dans les quartiers.
- Veiller à la continuité urbaine, aux liaisons inter quartiers et à l'intégration dans le paysage, en prenant en compte en particulier les vues et la ligne de crête, dans les projets de nouveaux quartiers.
- Accueillir une partie du développement urbain par reconstruction de la ville sur elle-même et par densification dans les quartiers périphériques peu denses, permettant ainsi à la ville de se régénérer (en permettant des divisions parcellaires sur les secteurs pertinents). Le tissu urbain existant accueillera environ 20% des nouveaux logements.
- Le développement sera planifié dans le temps au moyen d'un phasage permettant d'organiser ce développement de manière progressive.

En cohérence avec les prescriptions du SCoT du Pays Lauragais, les objectifs de modération de la consommation d'espaces sont les suivants :

La commune souhaite accueillir environ 580 habitants à l'horizon 2035, ce qui porterait sa population à 2 480 habitants.

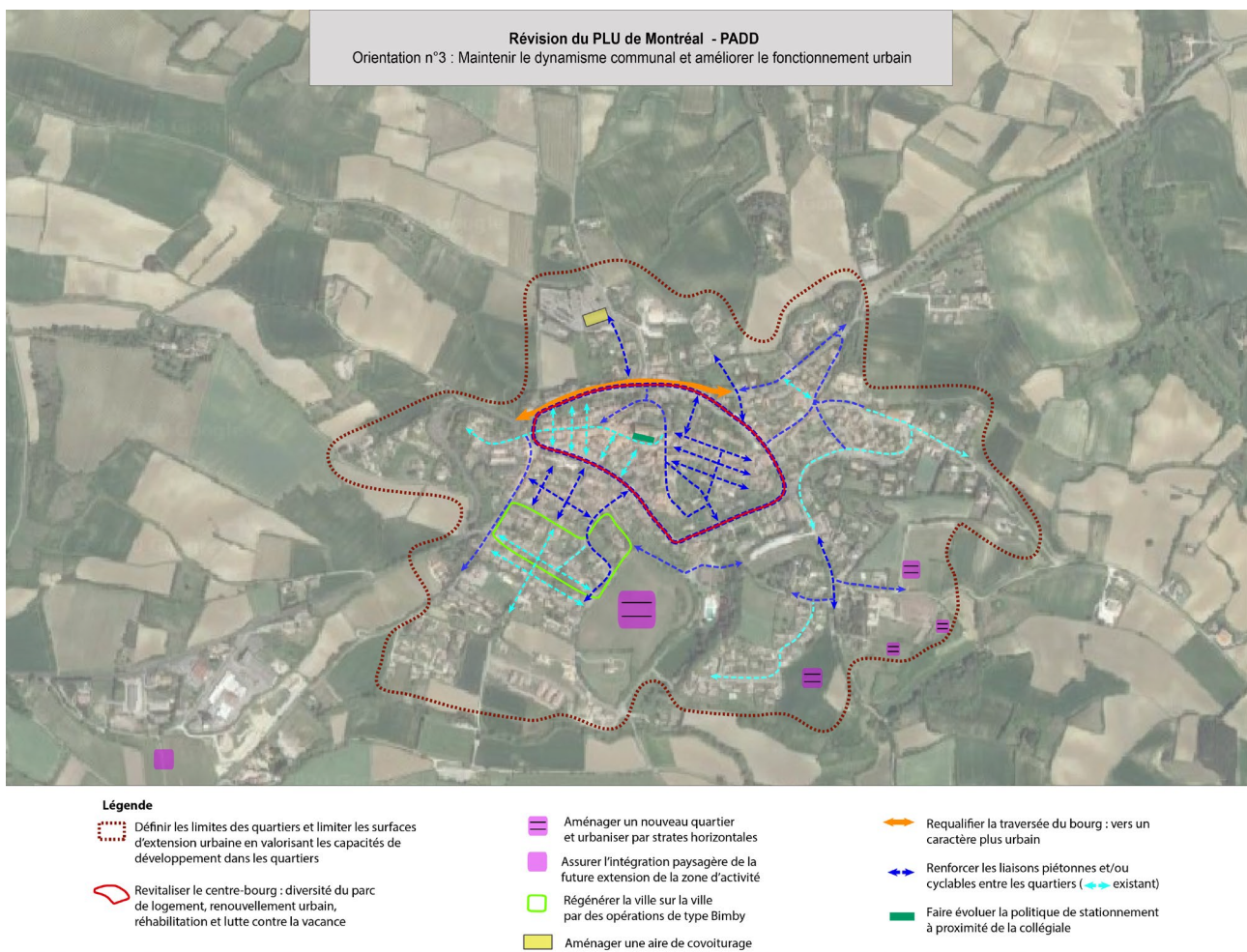
Pour atteindre cet objectif, le PADD prévoit la production de 23 logements par an. La commune fixe un objectif de réhabilitation de 2 logements vacants par an et un objectif de densité moyenne des nouvelles zones à urbaniser de 15 à 20 logements / ha.

Les besoins de foncier à aménager pour l'habitat sont estimés à 8 ha et à 2 ha pour le développement de la zone artisanale.

C) Le fonctionnement urbain

La gestion de la circulation et du stationnement apparaît comme un enjeu prioritaire en matière de fonctionnement urbain afin de sécuriser les déplacements et de faciliter le stationnement sans encombrer l'espace public. La commune a pour objectif de :

- Requalifier la traversée du bourg afin de faire évoluer son caractère routier actuel vers un caractère plus urbain, qui apaise la circulation et qui offre une vitrine de la qualité du bourg et de ses commerces de proximité (point d'information touristique, accès au centre historique, stationnement).
- Renforcer les liaisons piétonnes et cyclables entre le centre ancien et les quartiers et organiser les circulations douces à l'intérieur de la trame urbaine.
- Matérialiser les stationnements et améliorer leur intégration à l'urbain. Faire évoluer la politique de stationnement à proximité des bâtiments et du patrimoine remarquable de la commune.
- Poursuivre le marquage des sols, voire réaliser des aménagements qui facilitent le partage de la voirie entre les usagers des différents modes de transport.



ORIENTATION 4 : RENFORCER LE RÔLE DE MONTRÉAL COMME PÔLE DE PROXIMITÉ DU SCOT DU PAYS LAURAGAIS

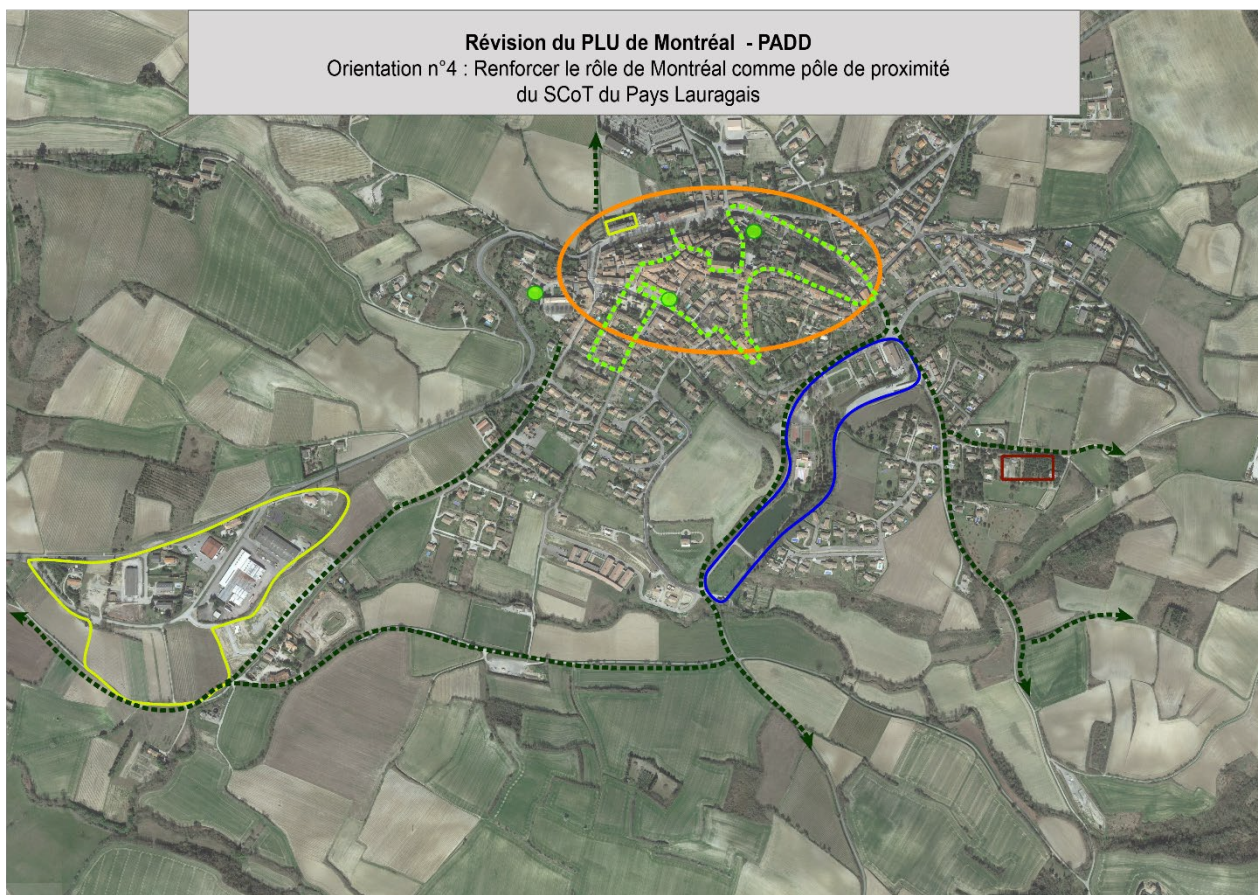
A) Le développement économique et l'accueil d'équipements structurants

La croissance démographique maîtrisée permet à la commune qui dispose déjà d'équipements très structurants pour la population tels que l'école, la salle polyvalente, la piscine... d'accompagner le développement des services de proximité pour répondre aux besoins des habitants. Cela implique pour la commune, au moyen du PLU, de

- Mettre en place des dispositions favorisant l'installation et le maintien des commerces dans la trame urbaine ;
- Organiser l'installation des équipements structurants et le développement des équipements existant, afin d'en faciliter l'accès, sans difficulté de stationnement ou de circulation tout en ayant une logique de continuité avec le centre historique :
 - le pôle d'équipements de loisirs est défini sur le vallon où à proximité (salle polyvalente, amphithéâtre végétalisé à aménager, camping, piscine...),
 - le pôle d'équipements peut se prolonger par un aménagement d'espace public au sud de la retenue d'eau.
 - le Foyer d'accueil médicalisé peut se développer sur le quartier de Peyrounet.
- Prévoir la desserte numérique des nouveaux quartiers.
- Accueillir un nouveau réservoir d'eau potable pour l'approvisionnement de la commune et de communes proches.

Par ailleurs, les services, commerces et activités économiques présents sur le territoire communal, représentent des emplois. La commune souhaite favoriser les emplois sur la commune. Elle décide en conséquence de

- Conforter la zone artisanale des Giscarels, et améliorer sa qualité paysagère et environnementale ;
- Favoriser la reprise de l'immobilier d'entreprise et la réhabilitation des friches industrielles ;
- Renforcer l'attractivité touristique de la commune, par les aménagements au sein du bourg : belvédères, places, organisation du stationnement, signalétique, circuit de découverte du patrimoine ;
- Favoriser la découverte du territoire communal, au-delà du centre historique, par la préservation de chemins communaux en tant qu'itinéraires de promenade. En particulier, la commune prévoit l'aménagement d'une promenade sur la ligne de crête qui surplombe le secteur de Peyrounet ;
- Favoriser les installations de production d'énergie renouvelable en respectant les autres enjeux importants pour la commune, tels que ses productions agricoles et viticoles, ses paysages et les milieux naturels : les espaces constitutifs de la trame verte et bleue n'ont pas vocation à accueillir ces équipements.



Légende

Mettre en place des dispositions favorisant l'installation et le maintien des commerces dans la trame urbaine

Conforter la zone artisanale et commerciale des Giscarels, améliorer son intégration paysagère. Favoriser la reprise de l'immobilier et la réhabilitation des friches industrielles.

Permettre le développement du Foyer d'Accueil Médicalisé

Conforter la vocation de loisirs du Vallon du lac pour contribuer à l'attractivité touristique de la commune

Renforcer l'attractivité touristique de la commune :

par les aménagements au sein du bourg (belvédères)

par le sentier de découverte du patrimoine

et les sentiers de randonnées