



Plan Local d'Urbanisme de Montbazin

Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

Décembre 2025



Prescription de révision du PLU : DCM du 16 décembre 2020

Débat sur le PADD : DCM du 16 Avril 2025

Arrêt du projet de PLU : DCM du 18 Juin 2025

Approbation du PLU : DCM du 17 Décembre 2025



Table des matières

I.	Rappel réglementaire	1
1.	<i>Qu'est-ce que le PADD</i>	1
2.	<i>Contenu du PADD</i>	1
II.	Orientations générales du PADD de Montbazin	2
1.	<i>Orientation 1 : Préserver le cadre de vie et la qualité du territoire</i>	2
2.	<i>Orientation 2 : Adapter le fonctionnement de la commune</i>	8
3.	<i>Orientation 3 : Répondre aux besoins de manière proportionnée et maîtrisée</i>	11
III.	Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	14
IV.	Cartes de synthèse du PADD de Montbazin	15

I. RAPPEL RE GLEMENTAIRE

1. Qu'est-ce que le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Il définit à partir des objectifs poursuivis par la commune (et détaillés dans la délibération de lancement de la procédure de révision du PLU), des enjeux issus du diagnostic territorial et des normes supra-communales, les orientations générales et objectifs fondamentaux du territoire.

C'est LA pièce charnière du PLU qui formalise le projet politique à venir. Ce document expose en effet la stratégie et précise les objectifs fondamentaux du projet urbain communal. Il fonde les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU qui, avec leurs documents graphiques, déterminent les règles applicables au territoire et devront être élaborées en cohérence avec les orientations déclinées dans le présent PADD.

Le PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement futur de sa commune.

2. Contenu du PADD

L'article 151-5 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du PADD. Il 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 énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

[...]

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

II. ORIENTATIONS GENERALES DU PADD DE MONTBAZIN

La commune de Montbazin possède un patrimoine naturel exceptionnel, situé entre des collines composées de garrigues et une plaine agricole riche aux abords du cours d'eau de la Vène. Certains milieux sont reconnus d'intérêt écologique (zone Natura 2000) comme paysager. La commune se caractérise notamment par sa qualité de vie préservée.

La commune est fortement engagée dans la transition écologique, souhaitée aujourd'hui par l'ensemble des partenaires, tant techniques que financiers. Elle a notamment été reconnue comme "territoire engagé pour la nature" en 2020 puis en 2024, avant d'être élue « meilleure commune pour la biodiversité » au niveau national dans le cadre du concours « capitale française de la biodiversité ».

Elle entend traduire concrètement les évolutions réglementaires en matière d'urbanisme et d'environnement au sein de son document d'urbanisme et de poser les jalons lui permettant d'aller dans le sens d'une politique d'aménagement du territoire vertueuse, considérant le cadre de vie, les paysages patrimoniaux et la biodiversité, tout en conciliant les enjeux économiques, sociaux et de résilience du territoire (changement climatique, alimentation, etc.).

Par ailleurs, Montbazin est localisée au Nord du Bassin de Thau, à proximité de plusieurs aires d'influences (Sète, Montpellier) et est reliée à elles via des infrastructures routières efficaces, dont certaines récemment aménagées (RD5). Ceci a expliqué un afflux continu de population, induisant une croissance du village depuis ces 50 dernières années, parfois anarchique et subie au détriment du fonctionnement des flux intra-urbains, de l'environnement et des paysages, induisant même une augmentation accrue des risques, notamment en matière d'inondation.

Aujourd'hui, la volonté de la commune est de limiter l'artificialisation, en cohérence avec les nouvelles politiques publiques de l'Etat en la matière. Le PLU intégrera donc les nouvelles orientations supra-communales des documents cadres (Schéma de Cohérence Territoriale – SCoT - du Bassin de Thau – SRADDET....) ainsi que les nouvelles orientations issues des récentes lois promulguées depuis 2019 (date du précédent PLU), à savoir les lois climat et résilience de 2021 et ZAN de 2023. Le précédent PLU de 2019 intégrait déjà des objectifs de réduction de la consommation foncière (en accord avec les objectifs de la loi ALUR de 2014). Il s'agit donc pour ce PLU de le rendre adapté aux enjeux de dérèglement climatique comme d'érosion de la biodiversité, en considérant les dispositions issues des dernières réglementations.

Le projet communal considère les besoins de la population Montbazinoise, et met en œuvre les réponses afin de préserver les équilibres fragiles entre les espaces naturels et agricoles. Pour cela, les espaces déjà artificialisés des enveloppes urbaines seront notamment optimisés.

Ainsi, les trois grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme fixées pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montbazin, fondatrices du projet de territoire et décidées par les élus, sont les suivantes :

Orientation n°1 : Préserver le cadre de vie et la qualité du territoire

Orientation n°2 : Adapter le fonctionnement de la commune

Orientation n°3 : Répondre aux besoins de manière proportionnée et maîtrisée

1. Orientation 1 : Préserver le cadre de vie et la qualité du territoire

Montbazin bénéficie d'un cadre de vie de qualité qui tient à la fois à la diversité paysagère et à la richesse écologique du territoire dans lequel s'inscrit le village, mais également à la richesse du patrimoine bâti local. Le projet de PLU vise à préserver ce cadre de vie et à améliorer les fonctionnalités écologiques du territoire.

Préservation des espaces naturels et agricoles, et renforcement des continuités écologiques

Préambule : La Trame verte et bleue (TVB) est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de l'État et de collectivités territoriales compétentes en la matière (article R. 371-16 du code de l'environnement).

Trois niveaux d'échelle et d'actions ont été définies par la loi dite « Grenelle II » :

- le niveau national, avec l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques par l'Etat ;*
- Le niveau régional, avec la co-élaboration par la Région et l'Etat du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;*
- Le niveau local, avec la prise en compte du SRCE par les documents de planification (SCoT, PLU et cartes communales...) et les projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et avec l'intégration de l'objectif de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques par les documents d'urbanisme, en particulier les SCoT et les PLU.*

À ce titre, les documents d'urbanisme doivent participer à l'identification de la TVB, qui est constituée de continuités écologiques comprenant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (article R. 371-19 du code de l'environnement).

Parallèlement, le 17 juin 2024, le Conseil de l'Europe a adopté un règlement sur la restauration de la nature qui vise à atténuer le changement climatique et les effets des catastrophes naturelles dans les Etats membres de l'Union européenne. L'objectif est de déployer des mesures pour restaurer d'ici 2030 au moins 20% des zones terrestres et marines de l'UE et d'ici 2050, l'ensemble des écosystèmes nécessitant une restauration.

Dans la continuité des actions déjà menées pour préserver le patrimoine naturel et les paysages , le PLU s'attachera à :



Protéger et restaurer la Trame Verte et Bleue du territoire :

- Il s'agit de préserver les réservoirs de biodiversité et notamment :

☐ Les principaux espaces naturels :

- De la colline de la Moure. Ce vaste espace de garrigues et de prairies au nord de la commune est en partie concerné par un site Natura 2000 (Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas). Il comprend des habitats naturels en très bon état. L'objectif est notamment de maintenir des pratiques pastorales afin de garantir la préservation de ces habitats et une activité économique compatible avec les enjeux écologiques.
- Des milieux humides, notamment associés au cours d'eau. Les zones humides constituent également des zones sensibles abritant de nombreuses espèces.

- La trame agricole : La plaine agricole est en grande partie concernée par un site Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale de la plaine de Fabrègues-Poussan). Elle est constituée d'une vaste mosaïque de zones cultivées ponctuées de haies de bosquets de plaine et de prairies permanentes favorables à de nombreuses espèces faunistiques, notamment d'oiseaux, à forte valeur patrimoniale. Il s'agit donc de maintenir la vocation agricole de la plaine et de préserver les infrastructures agro-écologiques favorables à la biodiversité
- L'ensemble des petits réservoirs et espaces refuges pour la faune tels que les sites de pelouse sèche méditerranéenne, les garrigues diversifiées, les petits bois et bosquets.
- La trame cavitaire en milieu urbain et les espaces bâtis favorables à la faune (avifaune, chiroptérofaune).
- Il s'agit également de maintenir les corridors écologiques suivants :
 - La Vène. Ce cours d'eau constitue le principal corridor aquatique de la commune. Le projet communal s'attache à préserver le cours d'eau ainsi que les abords de ses affluents : ruisseau des Combes, ruisseau des Oulettes... Les milieux alluviaux du ruisseau des Combes seront notamment confortés (afin d'éviter le risque de conurbation à la limite avec Gigean) et feront l'objet à terme de mesures de renaturation
 - Le corridor reliant la plaine agricole de Fabrègues avec les espaces agricoles de Villeveyrac à l'ouest.
 - le corridor interne du massif de la Moure
 - Le réseau de haies, ripisylves et linéaires d'arbres,
 - Les milieux ouverts constitués par l'ancienne voie ferrée et ses abords (dominance de pelouses sèches)
 - le corridor écologique en cours de fermeture sur un axe nord-est – sud-ouest, traversant la commune au niveau du stade municipal.
- Enfin, des actions de restauration de milieux sont visées pour remettre en bon état les continuités écologiques, comme le stipule l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :
 - La réouverture de milieux pour restaurer des pelouses sèches (à partir d'espaces de plantations mais aussi de garrigues homogènes) ;
 - La diversification des plantations forestières ;
 - La restauration de lavognes et la création de nouvelles mares pour renforcer les continuités écologiques en « pas japonais »
 - La traversée du centre de Montbazin par la Vène
 - la ripisylve de la Vène au nord et au sud du village, notamment au niveau des traversées des routes départementales.

- **Garantir la préservation de la trame noire et renforcer sa prise en compte**
 - Identifier la trame noire du territoire, par approche déductive à partir de la trame verte et bleue ;
 - Identifier les points de conflit entre les espaces à enjeu de préservation de l'obscurité et les secteurs sujets à une forte pollution lumineuse ;
 - Remplacer les spots lumineux les plus perturbateurs par une technologie plus adaptée à la préservation de l'obscurité, en garantissant une faible consommation énergétique.
- **Circonscrire la tache urbaine et stopper son extension :**
 - Développer un projet communal en densification, sans artificialisation nette, qui ne projette aucune extension de l'enveloppe urbaine pour de l'habitat ;
 - Classer un ensemble d'espaces naturels et semi-naturels en périphérie de la tache urbaine, au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme .
- **Initier une dynamique forte de restauration des milieux naturels ;**
 - Identifier les espaces, modes de gestion et types d'acteurs permettant de :
 - Rediversifier et ponctuellement rouvrir les garrigues homogènes
 - Entretenir et restaurer un ensemble de pelouses sèches méditerranéennes
 - Recréer des pelouses sèches par réouverture de milieux (notamment à partir de garrigues homogènes et de plantations forestières)
 - Créer des mares méditerranéennes en continuité de celles existantes et restaurer les lavognes qui connaissent une perte de leur perméabilité
 - Favoriser les micro-habitats pour la faune (chauves-souris et oiseaux notamment), en milieu urbain, dans le cadre de la création et la restauration de bâtiments et d'ouvrages.
 - Identifier des espaces (et objectifs de gestion) sur lesquels des mesures de gestion / compensation écologique pourraient opportunément être mises en œuvre
- **Conserver une continuité écologique sur un axe nord-est – sud-ouest, traversant le territoire au niveau du stade municipal**
 - Garantir une préservation forte des milieux naturels et semi-naturels représentés au niveau du goulot d'étranglement ;
 - Initier une dynamique forte de renaturation – perméabilisation de l'espace via les OAP thématiques et sectorielles, en réduisant le risque inondation en aval ;
 - Subordonner le développement des projets sur ce secteur à une absence d'incidences sur la continuité et à la mise en œuvre de renaturation – perméabilisation écologique du secteur.

Réduire l'exposition face aux risques et aménager en considérant les nuisances

La commune de Montbazin est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin qui a été approuvé le 25/01/2012. Elle est également soumise à des risques de feux de forêt notamment dans le massif de la Moure.

Dans le cadre du projet de PLU, la commune s'attachera à :

- **Prendre en compte les dispositions du PPRI de la commune de Montbazin.**
- **Lutter contre les ruissellements et améliorer la qualité des eaux :** Il s'agit notamment d'intégrer et permettre la mise en œuvre des actions définies dans le cadre du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Il s'agira également de favoriser l'infiltration de l'eau à l'échelle des parcelles, la limitation de l'imperméabilisation des sols, et prévoir des dispositifs de rétention mutualisés à l'échelle de quartiers, lorsque nécessaire.
- **Réduire le risque, via :**
 - La préservation des zones humides ;
 - la réalisation de certains ouvrages, notamment via des zones de préemption en vue de la création de zones d'expansion de crue, au niveau des EBF (Espaces de bon fonctionnement) des cours d'eau identifiés par le SMBT (si besoin, une fois les études préalables stabilisées).
- **Améliorer l'infiltration des eaux de pluies :**
 - En définissant un pourcentage de pleine terre minimum, notamment au sein des quartiers exposés aux risques d'inondation et de ruissellement ;
 - En désimperméabilisant les sols,
 - En développant les plantations lorsque cela est possible, au sein des espaces publics du bourg, permettant également de créer des îlots de fraîcheur pour les habitants.
- **Limitier les risques liés aux incendies de forêt.**

Le risque de feux de forêt est présent sur la commune, que ce soit dans les espaces naturels (essentiellement au Nord-Ouest de la commune, dans le massif de la Moure), comme aux abords du village (colline des Cresses notamment).

Au sein des espaces occupés par l'homme, les mesures de préventions devront être respectées (Obligations Légales de Débroussailler, considération de l'aléa incendie).

Pour les espaces naturels, la commune affirme le besoin de maintenir une activité pastorale compatible avec les enjeux écologiques, permettant ainsi l'entretien des milieux de garrigue et d'éviter la fermeture des forêts, favorable à la propagation des incendies.

En ville, ce sont surtout les franges urbaines et naturelles qui sont exposées à l'aléa incendie. A ce titre, le maintien de zones tampon, pouvant accueillir une activité agricole permet de limiter le risque de propagation des feux de forêt.

Préserver la ressource en eau

- **Améliorer la qualité des eaux**

Au-delà des actions définies dans le cadre du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales, il s'agira de rechercher l'amélioration de la qualité des eaux de la Vène, cours d'eau se jetant dans l'étang de Thau (qualité des eaux de la lagune nécessaire pour l'économie conchylicole et la pêche). Pour cela, la commune encourage les pratiques diverses visant à réduire les polluants et les pressions sur la ressource en eau.

➤ **Considérer les besoins de la ressource.**

Il s'agit de maintenir la ressource durablement, notamment en respectant l'équilibre entre les besoins d'approvisionnement en eau potable et la capacité de la ressource à se renouveler.

Par ailleurs, au regard des pressions liées au changement climatique, la question de la raréfaction de la ressource en eau est centrale. Ainsi, les prélèvements de la ressource ne doivent pas entraîner les situations de pénuries ou de dégradation du milieu. A ce titre, les mesures visant la sobriété doivent être facilitées, ainsi que celles visant la réduction de la perte d'eau dans le réseau d'acheminement.

Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, et la production d'énergie renouvelable

La commune souhaite valoriser et favoriser le recours aux énergies renouvelables prioritairement sur les surfaces artificialisées. Il s'agit notamment de diversifier les sources et les productions d'énergies alternatives et permettre le recours aux énergies renouvelables liées au bâti (architecture bioclimatique, isolation, photovoltaïque en toiture, etc.), tout en veillant à préserver le caractère architectural et patrimonial du centre du village et des espaces agricoles et naturels.

Dans le cadre de la préservation des paysages, la commune insiste sur la volonté d'éviter le développement des projets photovoltaïques au sol situés en zones agricoles et naturelles, notamment au sein des espaces de la Trame Verte et Bleue. La commune affirme également son souhait de déployer le potentiel de production photovoltaïque en toiture, en priorisant les bâtis existants avant l'approbation du PLU. Les futurs bâtiments, eux, pourront intégrer ces dispositifs de manière limitée, à condition de prévoir une intégration paysagère renforcée, notamment pour les hangars agricoles.

Enfin, le projet communal intègre dans sa réflexion la Zone de Développement de l'Eolien (ZDE) existante dans le massif de la Moure.

Préserver les paysages et le patrimoine de Montbazin

La qualité du territoire de Montbazin tient en grande partie à ses caractéristiques paysagères (collines de la Moure et plaine agricole composée de petits reliefs) et au riche patrimoine bâti du village (village sur monticule). Le projet communal s'attache notamment à :

➤ **Préserver les grands équilibres paysagers**

Le village de Montbazin apparaît bien intégré. Les lignes de force paysagère de ce village résident essentiellement dans sa relation qu'il entretient avec sa plaine agricole et les éléments naturels qui l'entourent (colline des Cresses, la Vène, falaise au niveau du boulevard des belges et de la rue de Valfalis...). Depuis le village, de nombreuses fenêtres sur la plaine agricole et les massifs environnants (Gardiole comme Moure) sont perceptibles.

Ces grands équilibres doivent être maintenus et leur aspect homogène doit être affirmé dans l'occupation des sols, comme dans la lecture du paysage. Ainsi les constructions comprises au sein de la plaine agricole, comme dans les espaces naturels, doivent s'intégrer avec le paysage dominant environnant, notamment lorsqu'elles se situent directement dans l'axe des vues emblématiques depuis le village.

➤ **Préserver les cônes de vue emblématiques sur le village**

Le projet communal doit s'attacher à préserver la lisibilité de la silhouette du village. Ainsi :

- les espaces de la plaine agricole Nord comprendront des mesures de constructibilité limitées et d'insertion paysagère afin d'éviter le mitage de cet espace, dont le cône de vue sur la chapelle est emblématique. Les installations d'intérêt général ne pouvant être évitées sur ce secteur seront encadrées au travers d'outils adaptés afin de réduire et limiter leur impact au sein des cônes de vue.
- les projets inclus dans le bourg respecteront les équilibres de la silhouette du village perceptibles au loin, afin d'éviter toute émergence faisant potentiellement concurrence à celles caractéristiques du village (chapelle, église, château d'eau...).
- tout développement en extension de l'urbanisation sera interdit.

➤ **Lutter contre la cabanisation**

La commune de Montbazin s'engage dans le cadre du PLU à lutter contre la cabanisation, qui contribue au mitage des espaces agricoles, à la dégradation d'espaces naturels, à l'artificialisation des sols, et à la pression sur les milieux et ressources naturelles. Elle affirme sa volonté de restaurer les espaces dégradés.

➤ **Maîtriser le mitage au sein des espaces agricoles et naturels**

Afin d'éviter la multiplication de bâtis au sein des espaces agricoles et naturels, le PLU identifiera des secteurs préférentiels pour l'implantation de nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole, notamment situés en continuité de groupements de bâtis agricoles existants, de secteurs équipés (irrigation) et de zones de maîtrise foncière publique.

Par ailleurs, les zones d'activités pourront accueillir des constructions en lien avec des activités agricoles.

➤ **Maintenir des îlots aérés et des pénétrantes vertes au sein du village :**

La qualité des espaces urbains du centre est notamment liée au couvert végétal présent, participant à des îlots de fraîcheur en ville. Ainsi, seront préservés les îlots plantés compris au sein de certains quartiers urbains, les abords de la Vène, les franges boisées et les alignements d'arbres les plus caractéristiques compris dans le tissu urbain.

➤ **Instaurer un coefficient de biotope en ville**

En dehors des principaux corridors et espaces verts en ville, il s'agit d'instaurer un coefficient de biotope en ville au sein des tissus urbains. Ainsi, chaque nouveau projet devra répondre à un objectif considérant entre autre les sols, l'infiltration de l'eau et la biodiversité...

➤ **Valoriser le patrimoine**

Le territoire est doté d'une multitude d'éléments patrimoniaux, que la commune entend valoriser dans le cadre de son PLU. Seront notamment prévues les actions suivantes :

- La requalification globale des espaces publics du centre afin de valoriser les éléments d'intérêt du centre ancien ;
- L'identification et la définition de mesures adaptées pour la prise en compte du petit patrimoine (capitelles, croix, murets, puits, ponts, etc.) ;
- La préservation du gisement archéologique du Forum Domitii situé au Nord-Est de la commune ;
- L'intégration des prescriptions archéologiques sur les zones définies par l'arrêté du 19 juillet 2010.

2. Orientation 2 : Adapter le fonctionnement de la commune

Le village de Montbazin se répartit de part et d'autre de la Vène, limitant le franchissement du cours d'eau aux ponts. L'organisation actuelle des flux motorisés induit un passage systématique dans le centre ancien, là où se trouvent la majorité des services et commerces du bourg. Il s'agit aujourd'hui d'améliorer le fonctionnement du village, notamment en termes de déplacements et de stationnement pour soulager le centre ancien, et mieux le valoriser.

Mettre en œuvre le plan de déplacement urbain communal

L'amélioration des circulations et des déplacements est une thématique importante du PLU de Montbazin, notamment afin d'améliorer la qualité de vie et le fonctionnement urbain au sein du village. La commune s'est dotée en 2022 d'un plan de circulation qu'elle souhaite accompagner dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

- **Garantir la réalisation du futur plan de circulation de Montbazin**
 - Assurer les gabarits suffisants de voies, notamment au niveau des voies secondaires contournant le centre ancien ;
 - Aménager les entrées de ville sécurisées au niveau des voies d'accès pénétrant le bourg de Montbazin.
- **Poursuivre l'aménagement progressif d'espaces publics confortables et sécuritaires, notamment pour les modes doux, en :**
 - traitant les abords de la Vène comme une réelle colonne vertébrale de la ville, support à la diffusion des modes actifs, et en prévoyant une ou plusieurs passerelles piétonnes enjambant le cours d'eau;
 - pacifiant les espaces publics du centre ancien et des abords de l'école, au profit d'espaces piétonniers ;
 - En reliant entre eux le reste des quartiers urbains via des aménagements modes doux ou, à minima, via des trottoirs réglementaires ;
 - En considérant les points d'arrêts de transport en commun.
- **Déployer les voies cyclables afin de raccorder le village :**
 - à la voie verte existante (qui relie Poussan à Cournonterral)
 - le sud de Montbazin (et la commune de Gigean).

Assurer l'offre de stationnement adaptée en adéquation avec le futur plan de circulation

Le centre ancien est aujourd'hui occupé en grande partie par du stationnement, réglementaire comme sauvage. Cette sur-occupation de l'espace public induit insécurité (piéton devant se reporter sur la chaussée circulée), problèmes d'accès (croisement difficile de véhicules), et faible valorisation du patrimoine local. Dans le cadre du

projet communal il s'agit de continuer à répondre à la demande en stationnements dans le centre, comme dans les différents quartiers en :

- **Supprimant le stationnement sauvage et réglementant les stationnements dans le centre ancien ;**
- **Proposant des solutions de stationnements aménagés et correctement reliés aux polarités, via :**
 - des places complémentaires au niveau des parkings connexes au centre ancien, et notamment ceux situés le long de la Vène, en considérant les sensibilités du site (zone inondable, perméabilité du sol, insertion paysagère et patrimoniale...) : quai de la Vène, place du jeu de ballon, parking de la Vène, salle polyvalente, rue de la Davalade, etc.
 - l'espace des anciens tennis et de l'école, en proposant des solutions potentielles de stationnement.

Maintenir et développer l'offre de commerces et services

En plus des commerces et services historiquement implantés dans le centre, la commune s'est dotée de nouveaux équipements ces dernières années (complexe sportif, salle polyvalente, etc.). La municipalité souhaite valoriser les équipements présents à Montbazin, et renforcer les usages de ces services. En ce sens, il s'agit :

- **De maintenir la centralité commerciale de la place de l'Eglise et de la rue de jeu de ballon ;**
- **De restaurer les continuités écologiques le long du cours d'eau longeant le stade et de réaménager le site de l'ancienne cave coopérative, en le requalifiant et en retraitant ses abords.**
- **Renforcer l'usage des services du centre, via des opérations de renouvellement urbain aux abords du centre ancien ;**
- **Accompagner le développement raisonné et l'adaptation des réseaux d'énergie et de télécommunication numériques dans le centre ancien**
- **Permettre le bon fonctionnement de la déchèterie (accès des particuliers et véhicules de services).**

3. Orientation 3 : Répondre aux besoins de manière proportionnée et maîtrisée

Maintenir le poids démographique communal actuel

Afin de préserver son caractère villageois, la commune de Montbazin souhaite modérer sa croissance démographique et maintenir son niveau de population aux environs de 3 000 habitants à l'horizon 2035. L'afflux de nouveaux habitants sera donc optimisé, et permettra de compenser le solde migratoire potentiellement négatif, du fait du vieillissement de la population. Il se limitera donc, en accord avec le SCoT du Bassin de Thau arrêté en 2024, aux alentours de 0,03 % par an.

Répondre au phénomène de desserrement des ménages

Le nombre de personnes par ménage sur Montbazin est supérieur à la moyenne de l'agglomération et au niveau national. Néanmoins, force est de constater que la tendance est à la baisse du nombre d'habitant par foyer depuis 1990. Les projections établies par les documents d'urbanisme supérieurs (SCoT du Bassin de Thau et PLH de Sète Agglopolé Méditerranée) mettent en avant une tendance qui va continuer dans les décennies à venir sur le territoire.

Les tendances estimées du phénomène de desserrement des ménages sur Montbazin à l'horizon 2035 mettent en perspective un besoin d'environ 30 logements.

Diversifier l'offre de logements en typologies de bien et en forme urbaine

Le territoire communal est dominé par le modèle de la maison individuelle de T4 et plus (qui représente plus de 80% de l'offre communale). Or, les tendances observées mettent en évidence depuis quelques décennies une fragilisation d'une partie de la population locale, notamment les petits ménages, qui ne peuvent se loger dans des logements de grande surface. Comme évoqué précédemment, le nombre de personne par ménage va diminuer, ce qui va creuser le fossé entre l'offre existante et les besoins. Ainsi, sur Montbazin, plusieurs besoins se font ressentir :

- **Diversifier le parc de logements** à la fois en termes de typologies (petits collectifs, habitat groupé, maisons individuelles) que de surfaces (du petit logement studio / T1, au T2 et T3...) et de modes d'occupation (location, primo-accession, etc...);
- **Poursuivre l'effort de production de logements aidés, dans un souci de mixité sociale en accord avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Sète Agglopolé Méditerranée ;**
- **Proposer des formes urbaines** répondant aux densités imposées par le SCoT du Bassin de Thau, notamment dans le cadre de programmes d'ensemble.

Au total, à l'horizon 2035, il est relevé un besoin minimal de l'ordre de 35 logements environ pour ce PLU afin de répondre au desserrement des ménages et à l'accueil de nouveaux ménages.

Réinvestir les zones aménagées existantes

En accord avec les objectifs ambitieux de réduction de consommation foncière (voire partie suivante), les principaux projets prévus à l'échelle du PLU devront être établis préférentiellement au sein du tissu urbain existant, en dehors de ceux autorisés dans les zones agricoles et naturelles. A ce titre seront mis à contribution :

- Les opportunités incluses dans l'enveloppe urbaine du village de Montbazin : les dents creuses, les grandes parcelles divisibles, le logement vacant, les grandes bâtisses (et leurs potentielles extensions) pouvant accueillir plusieurs foyers,
- la densification de certains quartiers situés dans la continuité de l'ancien village,
- les friches anciennes pouvant être réutilisées pour du logement. Parmi les principales opportunités foncières du tissu urbain, la friche de la cave coopérative est une aubaine pour la commune. Bien que fortement contrainte (par le PPRI), la commune souhaite y prévoir un projet d'ensemble avec une ambition environnementale forte (restauration du corridor aux abords du cours d'eau, désimperméabilisation, réduction du risque...), et là où cela est possible, quelques logements.

Restaurer les secteurs dégradés

A l'inverse, la commune envisage plusieurs secteurs visant à désartificialiser les milieux. Il s'agit notamment :

- Des abords de la Vène (traversant le village), afin d'aérer le milieu urbain et faciliter les liaisons piétonnes ;
- Des secteurs soumis au phénomène de cabanisation faisant l'objet d'installations permanentes illégales ;
- D'anciens secteurs artificialisés pouvant être renaturés (secteur de l'ancienne cave coopérative).

Soutenir les activités économiques existantes et permettre l'installation de nouvelles

Le tissu économique local est essentiel à la vie des Montbazinois. Il doit donc être préservé et renforcé pour maintenir un village animé. Dans cette optique, il s'agit de :

➤ Conforter un tissu commercial et économique de proximité

Il s'agit de maintenir et de soutenir les commerces et services de proximité dans le centre de Montbazin, notamment en lien avec le réaménagement des espaces publics et la réorganisation du stationnement déjà entrepris dans le centre du village et ses abords immédiats.

➤ Clarifier les vocations des deux zones d'activités économiques (ZAE) existantes

Les deux ZAE existantes, situées au Sud-Est du village (zone des Amandiers, et zone de l'ancienne gare) souffrent d'un manque de lisibilité et d'accès compliqués (traversée obligatoire du village).

Dans le cadre du PLU il s'agit d'affirmer la vocation de ces zones exclusivement pour des activités et de ne pas encourager l'extension de leur surface. Leurs emprises seront limitées à celles actuelles. Au sein de ces zones d'activités, pourront s'implanter des exploitations agricoles.

➤ Développer un tourisme local, basé sur le terroir et le patrimoine

Montbazin est situé en retrait par rapport au littoral et au bassin de Thau, de ce fait le tourisme reste peu développé. La commune a pourtant des atouts à faire valoir notamment grâce à la richesse de son terroir (produits locaux) et de son patrimoine.

Il s'agit notamment de développer le tourisme basé sur les richesses du terroir et du patrimoine, notamment en permettant l'accueil des touristes dans des établissements proposant la découverte des produits locaux et des modes de production (Moulin de Juffet par exemple).

Renouer avec les activités et les productions agricoles locales

La commune est caractérisée par la richesse de son terroir et une activité agricole diversifiée qui joue un rôle économique important. Dans le cadre de son projet de PLU, la commune s'attache :

- à soutenir les activités présentant un rôle majeur pour la biodiversité compatibles avec les objectifs de conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire et les modalités de gestion de ces sites (Docob, ...). ;
- préserver les zones de production diversifiées et les secteurs ayant fait d'importants investissements (comme les secteurs équipés et irrigués de la plaine). La constructibilité de ces zones sera limitée à certains secteurs délimités (maîtrise foncière publique, regroupements d'hangars existants...). Au sein de ces zones, les constructions seront de tailles limitées, notamment en termes d'emprise au sol et devront intégrer des dispositions adaptées et suffisantes pour l'intégration paysagère et écologique des bâtiments.
- Valoriser les interfaces zone agricole et village, notamment aux abords des franges urbaines.

III. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Stopper la Consommation d'Espaces Agricoles et Naturels - ENAF

Sur les dix dernières années, entre 2014 et 2024, ce sont environ 6,3 ha de terres agricoles ou assimilées qui ont été consommés. La commune affiche une ambition de consommation ENAF égale à 0 ha d'ici à 2035 pour l'extension de l'habitat. En accord avec les orientations de la loi climat et résilience, la consommation ENAF maximale possible sur la commune entre 2021 et 2031 est de 3,2 ha (en sachant que 0,1 ha ont déjà été consommés entre 2021 et 2024).

Atteindre le Zéro Artificialisation Nette

L'artificialisation « nette » correspond au résultat de la différence entre les espaces nouvellement artificialisés et ceux désartificialisés.

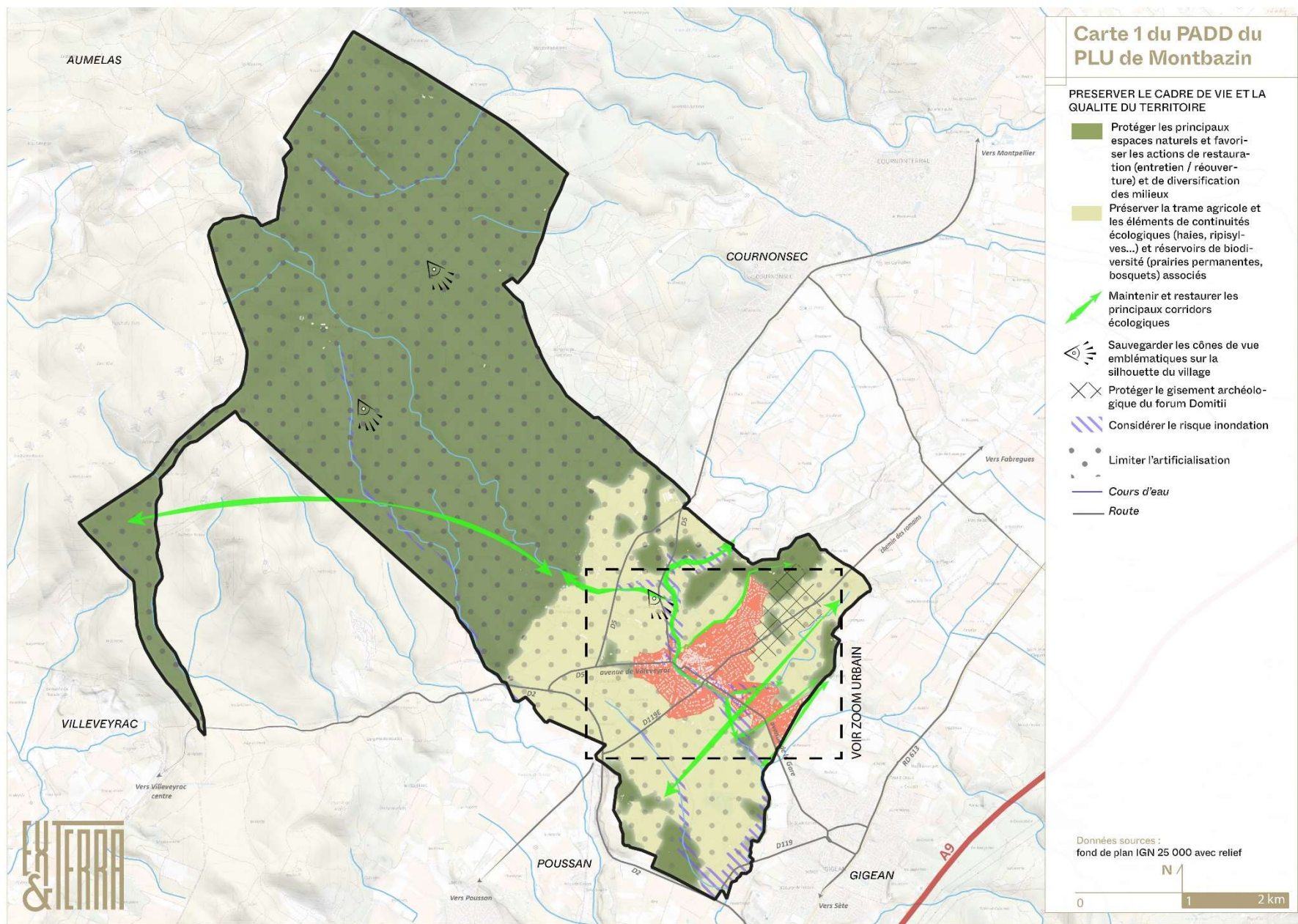
A l'échelle du PLU de Montbazin, l'atteinte du ZAN correspond donc à un résultat égal à zéro entre les espaces artificialisés induits par le projet du PLU, et ceux renaturés entre l'approbation du PLU et 2035.

Une ambition communale

Ces objectifs ne concernent que des projets relatifs à la commune, et ne considèrent pas les projets supra-communaux qui pourraient induire une consommation ou artificialisation des sols.

IV. CARTES DE SYNTHÈSE DU PADD DE MONTBAZIN

Les cartes de synthèse sont présentées ci-après.



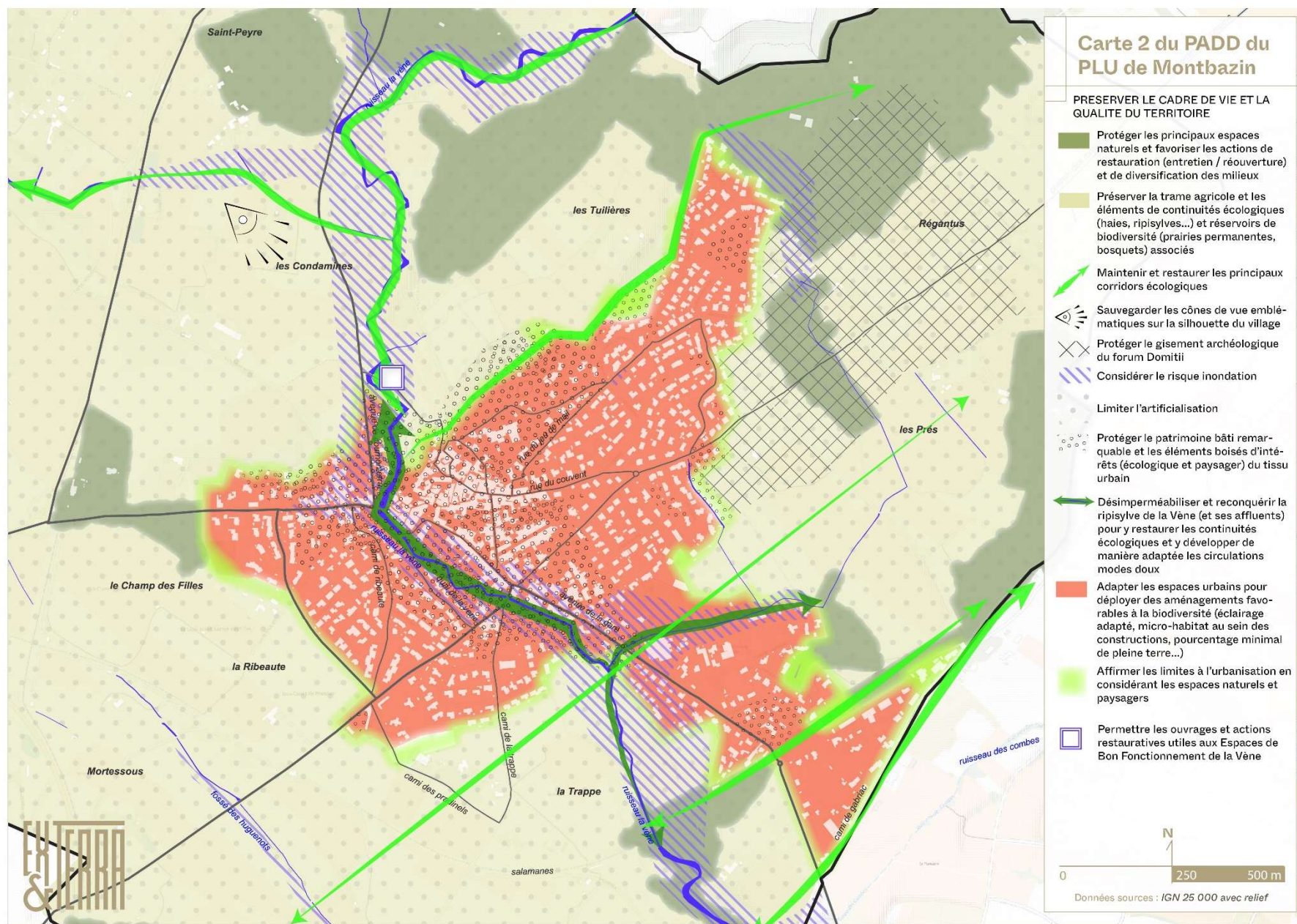


Figure 2. Préserver le cadre de vie et la qualité du territoire – échelle de la tache urbaine

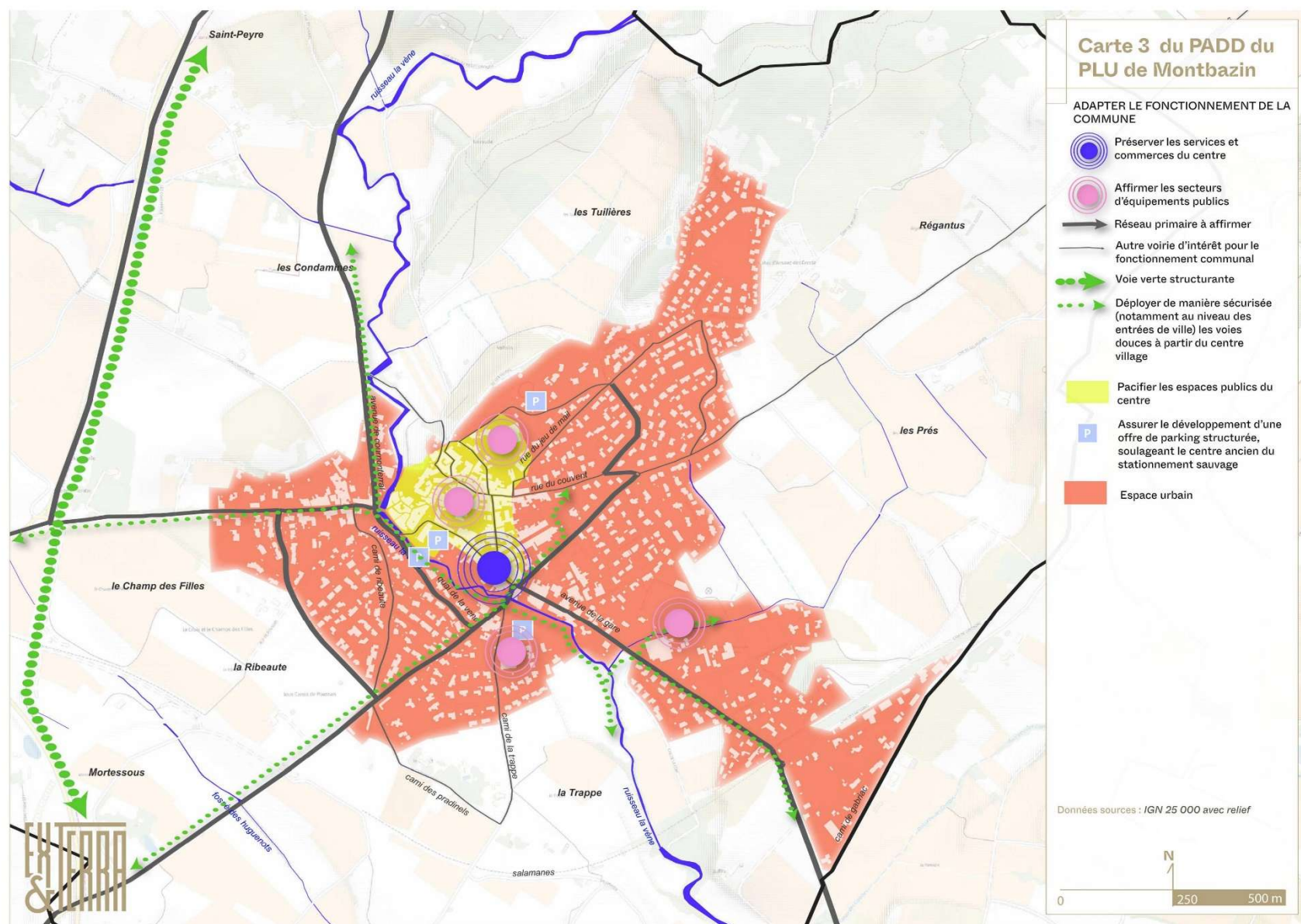


Figure 3. Adapter le fonctionnement de la commune

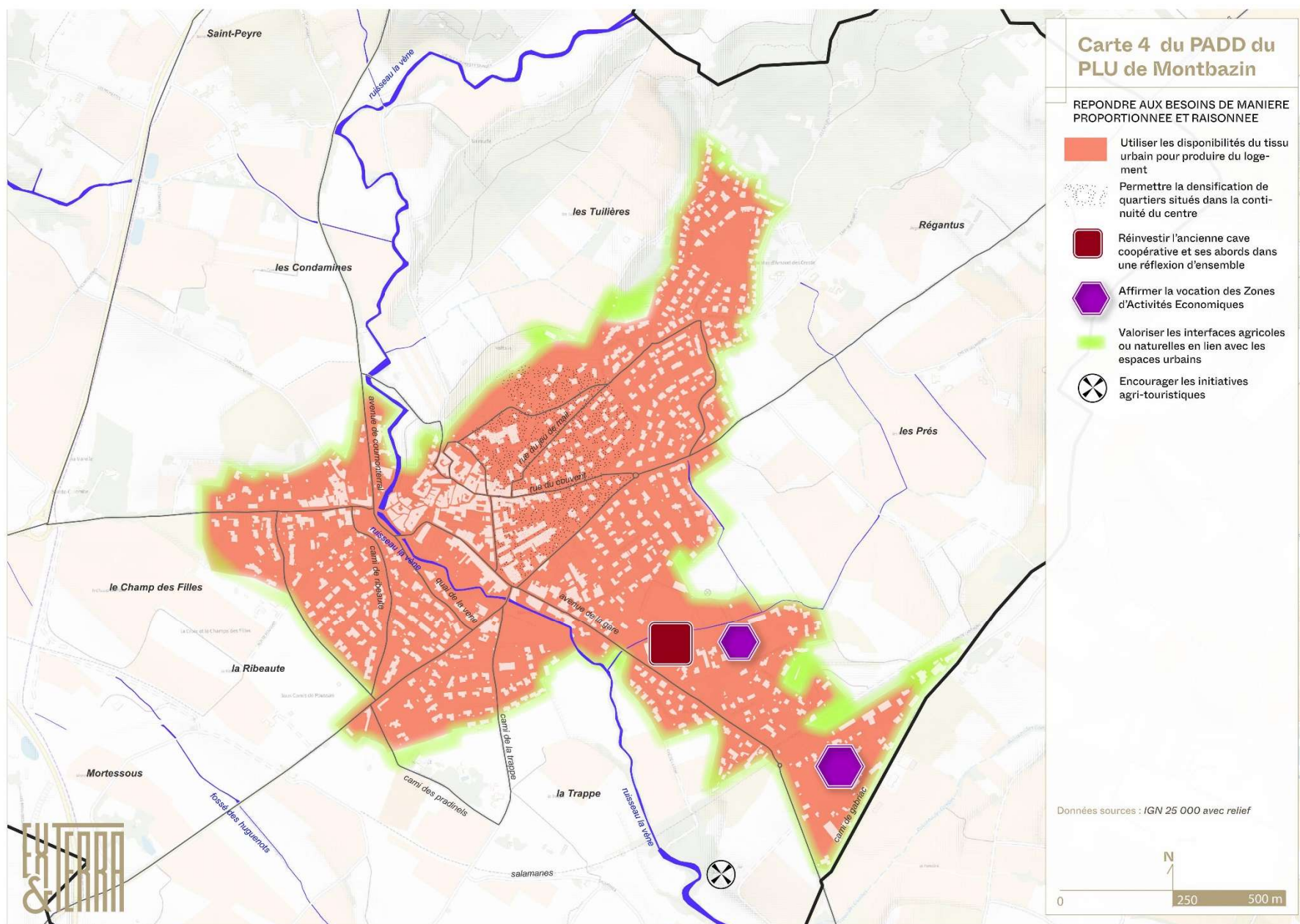


Figure 4. Répondre aux besoins de manière proportionnée et raisonnée