

Révision Générale du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme



Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Révision générale
du POS en PLU

Prescription :
10 juin 2010

Arrêt :
21 juin 2018

Approbation :



MAÎTRISE D'OUVRAGE

COMMUNE DE MONTPEYROUX

MAIRIE DE MONTPEYROUX

RUE DE LA DYSSE

34150 MONTPEYROUX.

STANDARD : 04 67 96 61 07

DOCUMENT RÉALISÉ PAR :



AGENCE D'URBANISME :

LA COURONDELLE

58 ALLÉE JOHN BOLAND

34 500 BEZIERS

TEL : 04 67 39 91 40

FAX : 04 67 39 91 41

LE PADD AVEC UN «S»

Après la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et la loi Urbanisme et Habitat, la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 (portant Engagement National pour l'Environnement) marque une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant le Code de l'Urbanisme.

Récemment la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a renforcé la protection des espaces naturels et agricoles en demandant aux collectivités de fixer des «*objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*».

Ce projet doit être pensé pour les dix prochaines années environ car le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation de la révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Rappel du Code de l'Urbanisme - Article L. 151-5

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.

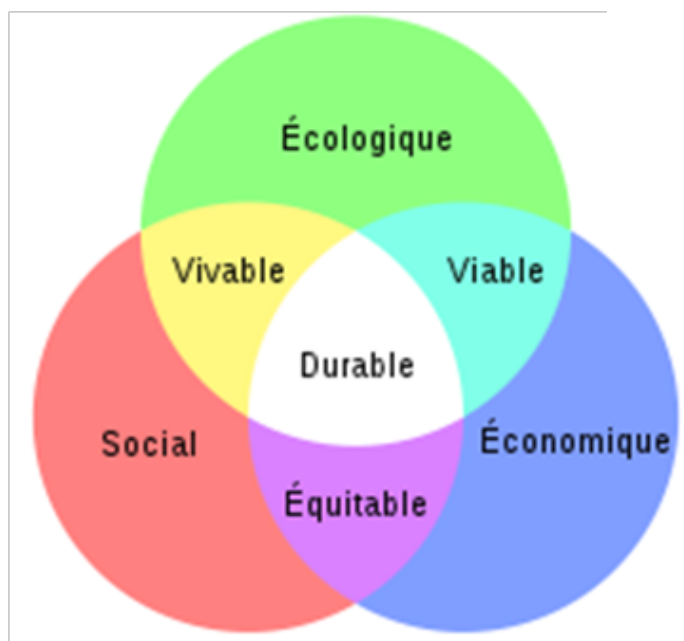
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

Méthodologie:

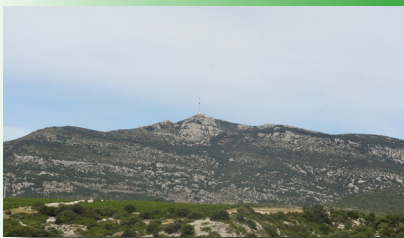
La commune de Montpeyroux a déterminé ses Orientations Générales en terme de politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des continuités écologiques.

Elle a précisé pour son territoire communal, 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.

L'ensemble des Orientations **fixe** des objectifs de développement permettant de modérer la consommation d'espace et de lutter contre l'étalement urbain.



* La commune de Montpeyroux n'est pas concernée par les dispositions de ce dernier alinéa.



PARTIE 1. LA VISION GLOBALE DU PROJET COMMUNAL

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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. »



AMBITION COMMUNALE



La commune de Montpeyroux s'appuie sur ses caractéristiques fortes pour conduire les orientations générales de son projet d'aménagement et de développement durables.

En premier lieu, Montpeyroux est un village vigneron dont la topographie toute en longueur lui vaut l'appellation de Village Rue. Néanmoins Montpeyroux est aussi constitué de plusieurs hameaux :

- Celui du BARRY au pied du séculaire château du Castellas,
- La MEILLADE au Nord, autrefois, porte d'entrée et lieu d'enregistrement de taxe sur le blé,
- la DYSSE au Sud, le quartier bas,
- SAINT-ETIENNE-LES-BAINS, le hameau le plus éloigné mais aussi le plus en prise avec la nature noyée dans un écrin de chênes verts.

L'arrivée récente de nouveaux habitants, a vu naître de nouvelles habitations implantées en discontinuité avec le bâti ancien du centre du village.

Avec le PLU, la commune a mené une véritable réflexion afin de respecter les caractéristiques d'un village vigneron rural.

De plus, par sa position au pied du Plateau du Larzac en prise directe avec les collines de la Serrane des Monts de Saint-Guilhem-Le-Désert et du Pic Baudille, Montpeyroux bénéficie d'un environnement naturel de grande qualité comme en attestent les nombreux usagers des sentiers de randonnées, de VTT, du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle et des falaises d'escalades.

La vigne omni présente sur le territoire occupe huit cents hectares. Le vignoble en appellation d'origine contrôlée Languedoc est en phase terminale de labellisation cru village ce qui va conférer au village une notoriété supplémentaire.

La volonté de réviser le POS tient plus du constat d'un règlement totalement obsolète que de la réelle volonté de s'étendre. Cependant, ne voulant pas se replier sur elle-même, la commune souhaite accueillir une population nouvelle et profiter de cette révision pour réfléchir à son urbanisation future.

Ce développement devra se faire de manière réfléchie et maîtrisée en encadrant le devenir des dents creuses et de terrains potentiellement densifiables dans le village.

Cette révision du POS en PLU va permettre de mettre à jour le document d'urbanisme communal avec les nouvelles réglementations en vigueur (Grenelle...), mais aussi d'accueillir une population nouvelle mixte socialement qui enrichira et animera la vie du village. Il est important de réfléchir sur le devenir des dents creuses et de penser à faciliter la relation entre les différents quartiers notamment en intégrant le déplacement des nouveaux habitants dans un plan de circulation.

Diverses études en matière urbaine, paysagère et agricole ont été lancées, notamment par la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH), le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), et la Manufacture des Paysages, afin d'accompagner la commune sur le devenir des secteurs stratégiques, la programmation et leur aménagement.

En bref, le PLU doit permettre de :

- **Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et maintenir le caractère rural par une maîtrise de l'urbanisation,**
- **Assurer l'équilibre social de l'habitat,**
- **Privilégier la qualité de vie,**
- **Limiter les déplacements automobiles entre les quartiers.**



VEILLER À PRÉSERVER L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE ET NOTAMMENT SON CARACTÈRE RURAL



Son terroir, son territoire sont autant d'atouts que les acteurs de ces lieux doivent prendre en compte pour réussir le pari de l'identité du village de caractère car le caractère est un facteur de réussite.

Dotée d'une richesse patrimoniale importante, la commune va mener un vaste inventaire patrimonial en partenariat avec le service Régional de l'Inventaire.

Le PLU est un outil qui permet de préserver ce patrimoine.

Le patrimoine bâti

La commune de MONTPEYROUX possède un patrimoine bâti et naturel qui a forgé son identité ; le bâti ancien et son organisation villageoise marquée d'une empreinte médiévale en sont les composantes importantes.

La commune souhaite continuer à mettre en valeur ce bâti ancien en faisant en sorte que les nouvelles constructions ne dénaturent pas cette harmonie villageoise.

La préservation du cadre de vie qui participe à l'attrait du village implique d'intégrer les extensions récentes quelques fois décousues affectant singulièrement la lisibilité du village.

La structuration du hameau du BARRY au pied du Castellas est à conserver et à améliorer en restaurant son bâti ancien. Le hameau de SAINT-ETIENNE-LES-BAINS sera également préservé.

Patrimoine rural

Par soucis d'intégration, des éléments paysagers identifiés dans le rapport de présentation pourront être pris en compte grâce au règlement du PLU.



Les murets de pierres sèches qui bordent les vignes à l'entrée du village Route de JONQUIERES et ARBORAS devraient être restaurés afin de donner une véritable ligne directrice en collant à l'image de «Mont pierreux».

Patrimoine naturel

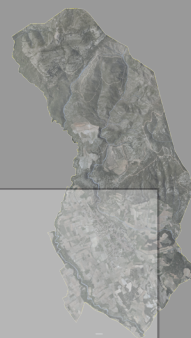
Le patrimoine naturel présente une grande diversité ; de la source des bains au bord du LAGAMAS en remontant jusqu'aux pointes du mont Baudille en descendant jusqu'aux talwegs du Joncas et en s'allongeant vers les bois des Plô. La commune a de réels atouts au cœur du grand site de Saint-Guilhem-Le-Desert et dans le périmètre des grands causses classés au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

Le territoire de la Commune est également inclus dans une zone Natura 2000 (secteur Mont Saint-Baudille).

MONTPEYROUX a une véritable carte nature à jouer car le terroir viticole et son image seront mieux valorisés par la préservation de ces éléments patrimoniaux.

Principales Mesures envisagées:

- **Poursuivre l'urbanisation au sein des zones déjà ouvertes dans le POS et fixer des limites claires au développement urbain du village, en suivant des lignes urbaines et végétales,**
- **Pérenniser la dynamique viticole,**
- **Impulser une gestion durable du bâti et espaces agricoles (en partenariat avec le Pays Cœur d'Hérault),**
- **Promouvoir des pratiques durables,**
- **Initier un inventaire patrimonial de la commune avec les Services Régional de l'Inventaire,**
- **Conserver le patrimoine paysager (immeubles, façades, muret...), architectural ou naturel au titre des articles L. 151-17 à L. 151-25 du Code de l'Urbanisme.**





PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



Les trames verte et bleue (TVB) renvoient au concept de «réseau écologique» qui constitue un dispositif clef pour lutter contre la régression de la biodiversité et répondre aux impacts du changement climatique.

Les trames verte et bleue sont constituées par des éléments physiques, aquatiques et terrestres comme les rivières et leurs zones humides associées, les mosaïques agro-pastorales composées de cultures, de prairies, de mares et de haies, les forêts, les landes, les garrigues, les milieux littoraux et marins... fonctionnant en «zones noyaux» qui jouent un rôle primordial pour les espèces menacées d'extinction et en continuités écologiques qui permettent la connexion de ces zones.

Le principe de continuité :

La continuité écologique pour les cours d'eau se définit comme la libre circulation des espèces biologiques et leur accès aux zones indispensables à leur reproduction, leur croissance, leur alimentation ou leur abri et le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que les connexions notamment avec les réservoirs de biodiversité.

La Trame Verte et Bleue doit donc contribuer à préserver les espaces naturels, mais aussi les espaces agricoles et ainsi à diminuer leur fragmentation en maintenant (ou en remettant en bon état) un maillage de milieux nécessaires au fonctionnement des habitats et de leur diversité ainsi qu'aux cycles de vie des diverses espèces de faune et de flore sauvages. Il s'agit d'abord de s'appuyer sur l'existant, et donc de le maintenir, pour définir ensuite les priorités de remise en bon état.

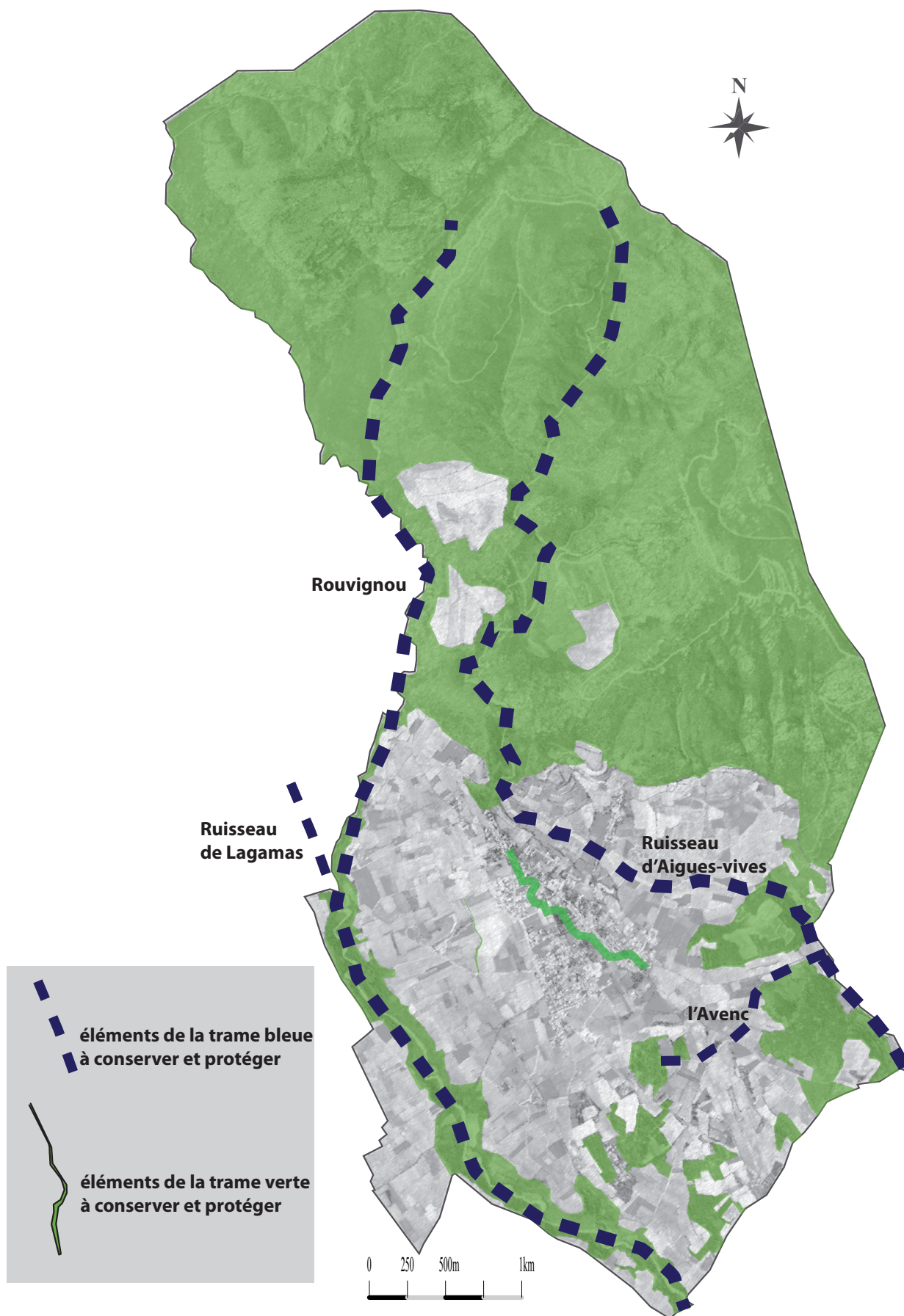
Objectifs :

- Maintenir ou restaurer le fonctionnement hydraulique (maintenir un débit suffisant, faciliter les écoulements),
- Éviter tout aménagement ou action susceptible de perturber le fonctionnement hydraulique des zones humides... (Elles sont déjà bien préservées à Montpeyroux car à l'écart du village),
- Gestion, entretien et restauration de la zone humide (préserver l'espace de liberté, conserver l'intégrité de la ripisylve ou restaurer un corridor boisé diversifié et de haute qualité fonctionnelle dans les endroits dépourvus, gérer les atterrissements, traiter les embâcles (enlèvement ou conservation), traiter les points d'érosion...), garantir une bonne qualité de l'eau (éviter toute pollution (urbaine, agricole...),
- Limiter l'eutrophisation par un couvert végétal important au niveau des berges et de la ripisylve...,
- Mettre en place une gestion concertée favorable à la conservation des habitats et des espèces,
- Préserver la biodiversité ordinaire dans les futurs projets (fossé, haie, cours d'eau...),
- Réfléchir à la préservation d'une « coulée verte » au sein du tissu urbain.

Principales Mesures envisagées:

- Protéger et valoriser les cours d'eau (Aigues-Vives, Lagamas, Avenc, Rouvignou), leurs abords et leurs affluents,
- Atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface,
- Pérenniser les milieux naturels existant au nord (contrefort du Causse) et leur interface avec les milieux agricoles ouverts de la haute vallée de l'Hérault.

Représentation graphique des principales continuités écologiques sur la commune de Montpeyroux





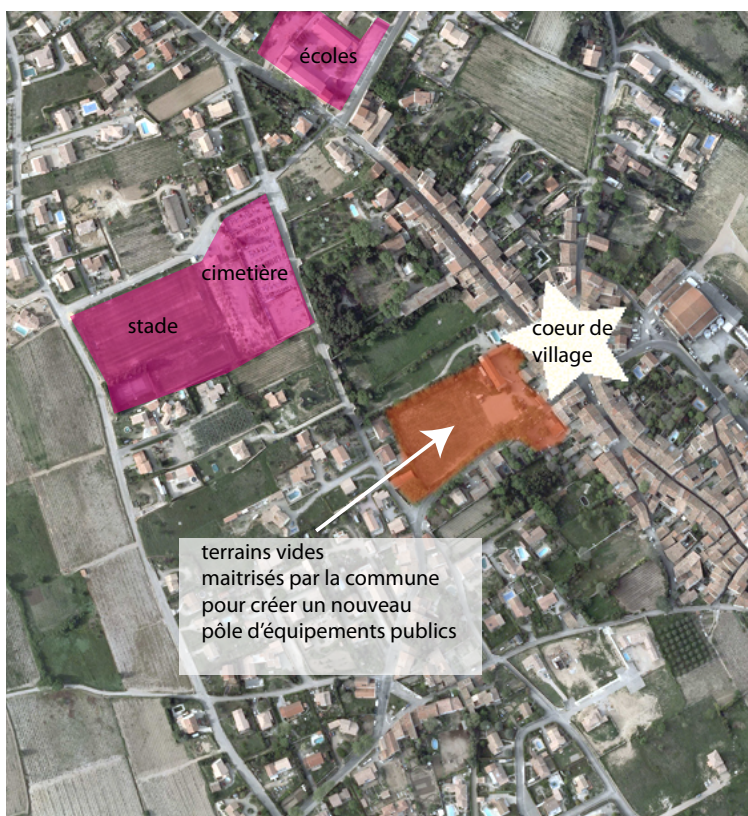
REPENSER LE COEUR DU VILLAGE



Créer un pôle central d'équipements pour renforcer le coeur de village

La commune souhaite déplacer la mairie et le bureau de poste avec pour objectif :

- Offrir une meilleure accessibilité,
- Augmenter la surface des bâtiments inadaptés avec l'objectif de population fixé par la commune,
- Déplacer et agrandir la bibliothèque,
- Créer une salle polyvalente notamment pour les jeunes et le lien intergénérationnel,
- Déplacer le bureau de poste,
- Créer une aire de jeu pour les enfants,
- Créer un espace vert paysager,
- Une aire de camping-car,
- Une nouvelle zone de stationnement autour de la mairie.



Restructurer le tissu ancien

La commune envisage également de restaurer les anciennes rues (rue du Plô, mais aussi Rue du Barry, Place du Barry), ainsi qu'un agrandissement de la Place de la Meillade. Au cœur du village, elle envisage également de faire des plans d'aménagement de façade.

L'espace du couvent sera conservé pour accueillir des manifestations avec la création de la Mairie. La salle du couvent va devenir un véritable lieu de rencontre. Ce lieu a déjà prouvé qu'il pouvait devenir un espace important de la vie montpeyrusienne.

Afin de supprimer les nuisances aux riverains qui jouxtent les actuels équipements sportifs communaux, mais aussi afin de doter la commune de véritables équipements pour le futur, le PADD prévoit de créer un véritable espace sportif et public situé en entrée de village. Ce nouveau lieu rassemblera un terrain de sport mais aussi un lieu de pique-nique et une salle de sport et de rencontre pour événement public et familiaux.

A la place de l'actuel stade, il est envisagé d'implanter un équipement public, tel qu'une maison de retraite (en fonction des arbitrages avec les partenaires intéressés et compétents), et un espace partagé.



Principales Mesures envisagées:

- **Déplacer la mairie et la poste pour créer un véritable pôle central d'équipements,**
- **Objectif de réhabilitation du centre ancien,**
- **Offrir aux jeunes et aux personnes âgées un nouveau lieu polyvalent,**
- **Améliorer l'accessibilité et la lisibilité des équipements publics au coeur du village,**
- **Augmenter les espaces de stationnement à proximité immédiate du centre bourg.**



URBANISER SANS S'ÉTALER



La Commune souhaite organiser son projet urbain, faisant l'objet d'un phasage, en traitant le résiduel constructible et en assujettissant l'aménagement de secteurs à des opérations d'ensemble et / ou à la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs.

Pour cela, le PLU doit permettre la mise en œuvre d'une organisation urbaine raisonnée :

Organiser l'aménagement d'espaces laissés vides au sein de l'enveloppe bâtie actuelle et promouvoir la multifonctionnalité des quartiers récents.

Pour les grandes parcelles non urbanisées, le PLU prévoit des opérations d'ensemble permettant l'intégration des nouvelles populations par l'aménagement des lieux publics afin d'y faciliter la qualité de vie et les rencontres.

Sur ces secteurs de développement, dans la mesure où les réseaux existants à proximité immédiate de la zone ont une capacité suffisante, le PLU fixe des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de retranscrire les objectifs communaux mais aussi ceux du P.L.H.I. (Notamment la production de logement locatifs aidés).

Objectifs :

- Avec leur position centrale stratégique pour la commune, les grandes parcelles libres de jardins constituent des secteurs potentiels de densification ou de comblement de dents creuses. Afin d'éviter un «gaspillage» de ces surfaces par une urbanisation «au coup par coup», le PLU prévoit des outils favorisant une urbanisation en bande le long de la voie en préservant une large bande de jardin (coulée verte à renforcer entre les jardins...),
- Sur le secteur central, la commune a pour projet de déplacer la mairie et la poste,
- Prévoir au sud de la Dysse (couvrant en partie d'anciens secteurs à urbaniser du POS), une zone d'habitat et d'équipements publics, et notamment le nouveau pôle sportif et ludique de la commune qui sera en vitrine de ce secteur en entrée du village,
- Prévoir au nord-ouest de la Meillade, (couvrant en partie d'anciens secteurs à urbaniser du POS), une zone d'habitat en vue d'une urbanisation à long terme,

L'urbanisation de ces secteurs de développement urbain s'effectueront sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble,

- Prévoir des aires de stationnement, en accroche des espaces urbanisés et à urbaniser du village, au nord-est de la Meillade, où devront être conciliées la préservation de la qualité paysagère environnante, en lien notamment avec les cônes de vue sur le Castellat, et la résorption du manque de stationnement du secteur.

Principales Mesures envisagées :

- **Optimiser les terrains constructibles du POS, en traitant les espaces laissés libres,**
- **Favoriser au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation et / ou d'opérations d'ensemble moins consommatrices d'espace, un urbanisme durable dans les nouveaux projets,**
- **Écoles: deux classes peuvent être réalisées dans le bâti existant. La commune dispose du terrain attenant pour une extension,**
- **Cimetière : une extension vient d'être réalisée. Un columbarium et un jardin des souvenirs sont prévus,**
- **Prévoir une emprise pour un nouvel équipement public tel qu'une maison de retraite par exemple (à la place du stade qui sera déplacé vers un nouvel espace sportif et partagé en dehors des surfaces constructibles actuelles).**



PARTIE 2. LES ORIENTATIONS À METTRE EN OEUVRE PAR LA COMMUNE

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit [...] 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. »



MAÎTRISER L'URBANISATION POUR DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT DU VILLAGE



Objectifs :

1- Développer une offre de logements suffisante en volume et plus diversifiée

L'objectif de production à retenir dans le cadre du PLU est à la fois :

- quantitatif : la production de logements doit être suffisante pour répondre aux besoins, mais également être maîtrisée pour éviter une croissance démesurée du village,
- qualitatif : le PLU doit favoriser une diversification de l'offre de logements de façon à corriger les déséquilibres structurels actuels et répondre à la demande des ménages dans toute sa diversité.

Cet enjeu général de diversification de l'offre de logements se décline en trois orientations majeures :

- Produire une offre de logements de taille et de typologie diversifiées répondant aux attentes et capacités financières des classes moyennes et des jeunes ménages (logements locatifs sociaux et intermédiaires, logements locatifs privés, accession à la propriété).
- Développer une offre adaptée aux ménages les plus modestes.
- Apporter une réponse à la demande de logements des jeunes travailleurs, confrontés à l'absence d'offre adaptée tant en taille de logements qu'au niveau des loyers.

2 – Articuler les zones habitées et l'accès aux équipements publics

Un des enjeux majeurs du PADD est de maîtriser les déplacements et d'optimiser les équipements publics structurants. Cela passe notamment par la densification des zones habitées à proximité des équipements.

3 – Poursuivre la politique de réhabilitation du parc privé ancien et de lutte contre l'habitat indigne

Les politiques de requalification de l'habitat ancien qui seront mises en place sur le territoire devront intégrer la lutte contre l'habitat indigne, au travers :

- d'une politique urbaine ambitieuse visant à recomposer les îlots les plus dégradés,
- de la mise en place d'outils incitatifs (OPAH, PST) mais aussi d'outils coercitifs en direction des bailleurs indélécats.

4 – Développer une offre adaptée en logements d'urgence, logements d'insertion, logements intermédiaires, aujourd'hui largement déficitaires.

Principales Mesures envisagées:

- Maîtriser l'urbanisation des terrains constructibles du POS en y imposant des opérations d'ensemble et / ou la réalisation d'équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation moins consommatrices d'espace,
- Favoriser au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation la création de logements locatifs aidés mais aussi différentes densités des constructions afin de favoriser la mixité sociale,
- Mise en place de prescriptions en vue de la réalisation d'opérations avec des loyers conventionnés. Diversifier l'offre de logements en programmant la réalisation de logements sociaux dans la production neuve, afin d'atteindre l'objectif minimal de 20% fixé par le P.L.H.I,
- Créer des logements locatifs d'insertion à la place de la mairie actuelle



AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS ET DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Orientation de la commune

La commune souhaite favoriser une meilleure intégration des nouveaux quartiers aux secteurs existants. Pour cela, elle envisage depuis plusieurs années de mettre en place un véritable projet de déplacement communal. Ce dernier passe avant tout par l'accès aux écoles et en particulier par la sécurisation de certaines rues déjà en cours de réalisation.

Le «village-rue» doit également se mailler de voies de contournement permettant de fluidifier le trafic.

Ces axes nouveaux ne doivent pas pour autant faire disparaître la centralité villageoise que représente la place de l'Horloge. Cette dernière sera même renforcée par la création du nouveau pôle d'équipements publics à proximité immédiate.

La commune souhaite également favoriser un maillage des circulation douces permettant de relier les voies douces existantes et de compléter les secteurs non desservis.

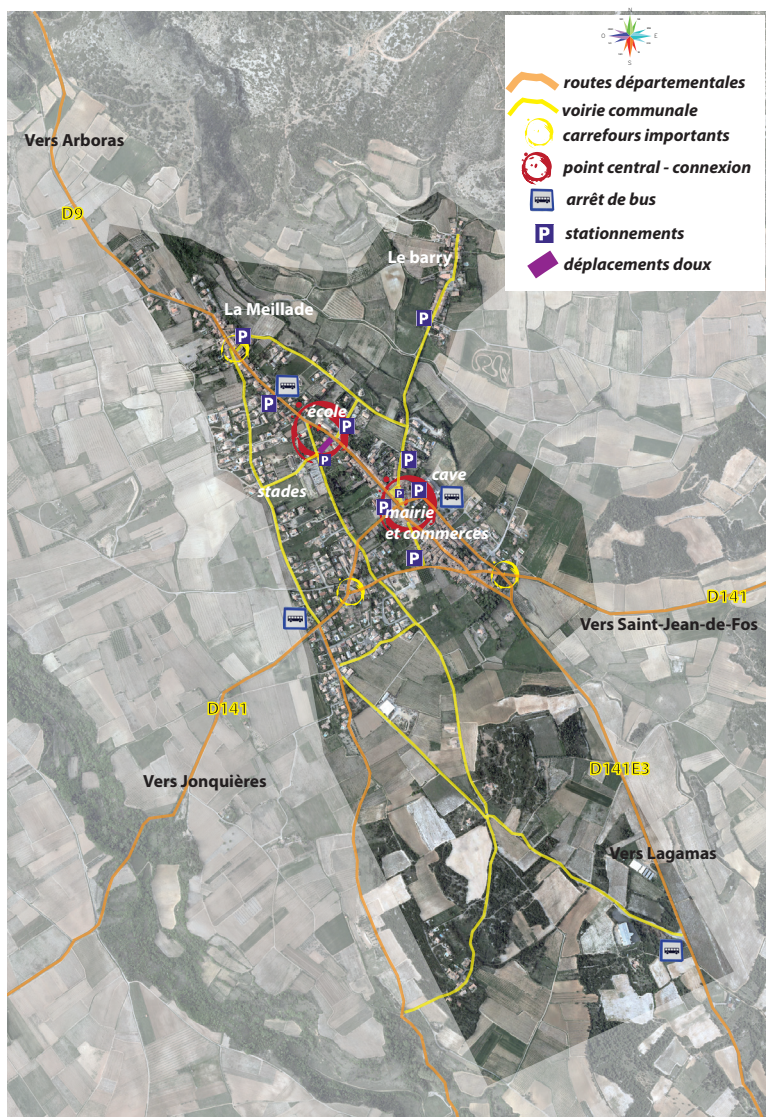
Le village est aujourd'hui traversé par le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle : ce symbole de la marche doit influencer l'aménagement global du village en redonnant une place au piéton.

En ce qui concerne les Réseaux d'énergie,

La commune souhaite promouvoir les dispositifs utilisant les sources d'énergies renouvelables, plus durables et respectueuses de l'environnement, et qui devront également être compatibles avec la conservation et la préservation des sites et paysages environnants.

En ce qui concerne les Communications numériques,

Montpeyrroux est en dégroupage et haut-débit. On constate quelques soucis ponctuels sur le réseau.





Objectifs

- Améliorer l'organisation de la voirie existante,
 - Faire en sorte que les nouvelles voiries soient dans la continuité de l'actuel réseau et qu'elles prennent en compte la circulation douce (vélo + piéton),
 - Créer une nouvelle Mairie au cœur du village afin de satisfaire à l'obligation d'accessibilité et de fonctionnalité,
 - Améliorer le stationnement au cœur du village en créant des parkings à proximité du centre-ville. Améliorer la circulation en évitant que les rues soient noyées de voitures, ce qui a tendance à brouiller l'harmonie des rues qui ont du caractère,
 - Prévoir des aires de stationnement, en accroche des espaces urbanisés de la Meillade et dans le secteur d'équipements publics au sud de la Dysse,
- L'aménagement de parkings au nord-est de la Meillade, devra se réaliser en conciliation avec la préservation de la qualité paysagère environnante, en lien notamment avec les cônes de vue sur le Castellàs,
- Mise en place d'un véritable piétonnier sur l'ensemble de la commune,
 - Les transports collectifs existants ou à venir dans le village (bus pour les actifs et les scolaires, notamment la desserte pour le collège et le lycée) seront intégrés dans les Orientations d'Aménagement en concertation avec l'organisme en charge du service,
 - Favoriser le co-voiturage en faveur notamment des personnes qui travaillent tous les jours à Montpellier ou Béziers.
 - Les zones de développement devront bénéficier d'un accès haut-débit sans altérer la qualité de réseau existant,
 - À l'occasion des travaux de rénovation des voiries et d'amélioration des réseaux à prévoir dans les années à venir, la question des communications numériques sera systématiquement abordée,
 - Lors d'opérations d'aménagement, inciter à mettre en place des dispositifs de réseaux d'énergie plus durables et plus respectueux de l'environnement.

Principales Mesures envisagées:

- **Sécuriser les accès aux écoles et aux arrêts de bus,**
- **Améliorer la circulation en créant des voies de contournement,**
- **Créer de nouvelles zones de stationnement,**
- **Développer les déplacements doux,**
- **Créer une zone de co-voiturage,**
- **Favoriser le développement numérique et la mise en place de réseaux d'énergie plus durables sur le territoire communal.**



SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE & AMÉLIORER L'OFFRE DE LOISIRS



Constat:

Le tissu économique s'appuie sur quelques entreprises locales (maçonnerie, menuiserie) et la viticulture : véritable composante économique du village. L'agriculture doit être maintenue car elle détient les clefs de l'identité rurale du village en ayant façonné les paysages, et en animant sa vie.

Cependant les nouvelles constructions agricoles devront s'inscrire dans la volonté communale de préservation du bâti et des espaces ruraux.

Le développement économique, du ressort de la Communauté de Communes, sera pensé à l'échelle intercommunale.

Projet:

- Soutenir l'activité agricole à travers des manifestations de renommée régionale. Faciliter l'installation des agriculteurs en maintenant une zone favorable adaptée à leur activité dans un but de pérennisation,
- Bien définir, en partenariat avec les caves, l'enveloppe villageoise afin qu'il n'y ait pas de nuisances liées à la pratique agricole,
- Aider à l'attribution du classement « cru village »,
- Distinguer un zonage agricole strict sur des espaces à forts enjeux paysagers agronomiques (en y interdisant toute construction) d'une zone agricole standard qui admet l'installation de bâtiments agricoles,
- Autoriser l'implantation d'activités compatibles avec la vie du village en veillant à la bonne insertion dans le paysage,
- Réfléchir au devenir de la zone d'activité artisanale en lien avec la CCVH qui a la compétence des zones d'activités,
- Les activités artisanales liées aux métiers d'art pourraient occuper des rez-de-chaussée des centres anciens bénéficiant ainsi du passage des visiteurs et offrant une vie au village durant toute l'année,
- S'affirmer d'avantage comme «village de caractère»** : en respectant son identité rurale et vigneronne et favoriser l'activité commerciale et de service du village, créer un véritable label de qualité montpeyrousiens basé sur la qualité des produits et de l'accueil,
- Favoriser le stationnement à proximité du centre du village. Accentuer la fréquentation touristique en créant des liens avec l'office de tourisme intercommunal en continuant de donner du caractère au village,
- S'appuyer sur les éléments forts du village et les valoriser : le Castellans avec le Barry, l'image médiévale du village, les caves viticoles de Montpeyroux, les sentiers de randonnée et de VTT, la source thermale, le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle ainsi que les sites d'escalade, étant précisé que la fréquentation des sites est sans cesse croissante,
- Prévoir une offre d'hébergement diversifiée,
- Favoriser les politiques sportive et culturelle, notamment avec la chapelle qui accueille environ vingt mille visiteurs chaque année et les sentiers d'escalade fréquentés par environ mille personnes,
- Les festivals de musiques, les expositions sont maintenant reconnus. Tout cela confère à Montpeyroux une image dynamique, sportive et culturelle. Afin de maintenir la fréquentation touristique sur le territoire communal, l'installation d'hôtels ou de gîtes sera favorisée,
- Créer un véritable espace sportif et public rassemblant et relocalisant le terrain de sport mais aussi lieu de pique-nique, salle de sport et de rencontre pour événements publics et familiaux.

** : Villages et cités de caractère est un label officiel, délivré par le Comité départemental du tourisme (CDT), avec pour objectif de mettre en réseau dans son département l'ensemble des communes présentant un patrimoine architectural et paysager remarquable dans un but de développement du tourisme. Ces communes s'engagent à mettre en valeur leurs ressources respectives en répondant aux critères d'une charte établie par les autorités départementales.

Avantages du label:

Il garantit également la qualité des biens et des services proposés. Il permet l'amélioration du cadre de vie des habitants. Il permet la réalisation de travaux de restauration et de conservation que la municipalité n'aurait pas les moyens de financer. La commune bénéficie de diverses actions de promotion et de communication de la part du Conseil Général : panneaux de signalisation touristique, édition de brochures par le CDT, création d'un site internet, etc.

Conditions d'obtention:

La commune doit avoir un caractère rural. Sa population ne doit pas dépasser le seuil INSEE de 2000 habitants. Elle doit posséder un patrimoine architectural remarquable (sites et monuments classés ou inscrits). Elle doit offrir un paysage remarquable également. La commune doit mettre ce patrimoine en valeur par un accueil de qualité : restaurants proposant des spécialités locales, structures d'hébergement suffisantes, existence d'un bureau d'information touristique. Elle doit mettre en place des animations et des spectacles culturels : productions artisanales, spectacles culturels, expositions, visites commentées, circuits de découverte, etc. Elle doit œuvrer pour l'amélioration du cadre de vie et la préservation de l'environnement : réduction du nombre de panneaux publicitaires, restauration des façades, etc.



Principales Mesures envisagées:

Développement économique:

- **Volonté de valoriser la source thermale et sa liaison avec le village par un parcours de découverte,**
- **Pérenniser l'activité agricole et la dynamique autour du «cru» de Montpeyroux,**

Développement des loisirs:

- **Accompagner et signaler davantage la traversée du village par le chemin de Compostelle ,**
- **Montpeyroux doit s'affirmer d'avantage comme «village de caractère» : en respectant son identité rurale et vigneronne,**
- **Favoriser l'implantation d'un complexe touristique haut de gamme au sein du bâti existant (image de marque de Montpeyroux) en lien avec la communauté de communes,**
- **Prévoir une aire de stationnement de camping-car (accueil de nuit),**
- **Permettre l'implantation de gîtes dans le cadre d'une exploitation agricole (pérenniser l'activité agricole + valoriser l'agriculture locale),**
- **Valoriser les activités existantes : VTT, site d'escalade, randonnée, chemin de Compostelle, patrimoine (les chemins de l'Histoire)...,**
- **Déplacer les équipements sportifs (stades) vers un nouvel espace plus fonctionnel.**



PÉRENNISER L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL EN S'APPUYANT SUR L'IDENTITÉ COMMUNALE FORTE



Objectif:

- Les commerces de proximité existants doivent être maintenus. Ils ont récemment été repris et leur développement doit être facilité.
- La commune ne souhaite pas développer de zone commerciale en entrée de village, elle souhaite uniquement conserver des commerces de proximité.

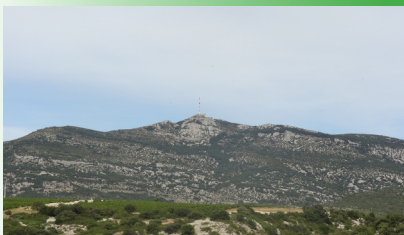
Projet:

- Elle souhaiterait toutefois accueillir une pharmacie,
- Favoriser l'activité commerciale et de service du village,
- Créer un véritable label de qualité montpeyrousiens basé sur la qualité des produits et de l'accueil,
- S'appuyer sur les éléments forts du village et les valoriser : le Castellans avec le Barry, l'image médiévale du village, les caves viticoles de Montpeyroux, les sentiers de randonnée et de VTT, le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle ainsi que les sites d'escalade,
- Favoriser l'installation de structures d'hébergement pour les touristes, qu'il s'agisse d'hôtel, de gîtes ou autres.



Principales Mesures envisagées:

- Pérenniser les commerces existants (principalement regroupés au niveau de la place de l'Horloge),
- Accueillir une pharmacie,
- Capter le flux des «pèlerins» de Compostelle avec une gamme d'hébergement, de restauration et de commerces adaptée,
- Créer un véritable label de qualité communal.



PARTIE 3. OBJECTIFS DE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

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



LUITTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN



Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La commune souhaite structurer et organiser le développement du village au plus proche de ses limites actuelles.

Les zones urbaines et à urbaniser du POS ne sont pas totalement utilisées à ce jour, elles offrent une réserve foncière encore disponible.

La commune prévoit une stratégie de réorganisation, de restructuration et de regroupement au sein de l'espace bâti.

L'enjeu est double :

- D'une part, minimiser l'impact négatif que serait susceptible d'occasionner un étalement urbain trop important, dans un contexte agricole et paysager de grande qualité.
- D'autre part, favoriser une diversification des types d'habitat pour tendre vers plus de densité mais surtout vers une plus grande mixité de l'offre, plus en accord avec la demande locale actuelle.

Cela doit être l'occasion de restructurer les réseaux de rues et d'espaces publics pour favoriser les relations entre les différents quartiers.

Pour cela, la commune souhaite anticiper dans un aménagement d'ensemble la création de voiries de desserte suffisantes pour les secteurs de développement afin d'éviter une urbanisation au «coup par coup» très coûteuse en terme d'aménagement et d'équipement.

Cela permet également de faire participer les porteurs de projets au financement de ces travaux.

Depuis la Loi Alur, le Code de l'Urbanisme a précisé que le PLU doit être prévu pour une durée minimum de 10 ans. Pour lutter contre l'étalement urbain, le législateur a précisé que : les zones AU bloquées depuis moins de 9 ans pourront être débloquées par modification du PLU (avec délibération motivée) ; celles qui le sont depuis plus de 9 ans nécessiteront une révision du document d'urbanisme pour être ouvertes à l'urbanisation.

Le PLU doit par conséquent justifier la taille de ses secteurs de développement sur un objectif de développement prévu au regard des caractéristiques de la commune pour les quinze prochaines années.



SE FIXER UN OBJECTIF CHIFFRE DE MODERATION POUR LES DIX PROCHAINES ANNÉES



Avec 1318 habitants au 1er janvier 2014 et un taux de croissance annuel moyen envisagé de 0,9 (prévision PLU), le village devrait atteindre environ 1530 habitants (permanents) environ, en 2032.



Ceci correspond à une augmentation de population d'environ **300 habitants**, soit pour une taille de foyer moyen de 2.1 personnes, d'environ **150 logements supplémentaires**.

La commune prévoit la **création de logements dans le tissu urbain du village, par des opérations de réinvestissement urbain (réhabilitation de logements vacants, densification de terrains, comblement de dents creuses)**. Ce qui représente un potentiel d'environ **65 logements**, ainsi que l'aménagement du nouveau pôle public au coeur du bourg, et la création d'une cantine, de stationnements et d'autres équipements publics dans le village.

Elle envisage également la **création d'un secteur de développement au sud du village, et d'un secteur à l'ouest en continuité du tissu urbain en plus de petits secteurs résiduels en continuité de la tache urbaine**. Ils permettront la réalisation d'environ **85 logements**, ainsi que la **création du nouveau pôle sportif et ludique**. Ce développement urbain s'accompagne de l'aménagement d'une voie de contournement.

Le développement urbain et démographique de Montpeyroux sera en adéquation avec la capacité des réseaux publics.

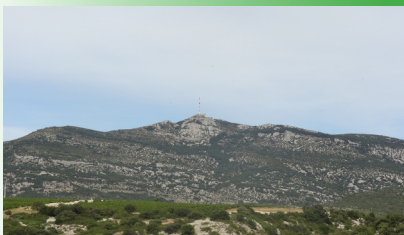
Différentes densités, à savoir la surface constructible dédiée à de l'habitat (surface cessible et voies secondaires...), dans les secteurs de réinvestissement et de développement urbain, **peuvent s'appliquer en raison de sensibilité paysagère, de biodiversité ou d'une cohérence urbaine**.

Le **comblement de logements sociaux sera assuré dans des opérations** de renouvellement urbain et de développement urbain, afin **d'atteindre l'objectif de 20%** de la production de nouveaux logements fixé par le PLH.

Les éléments agricoles (AOP), paysagers ou écologiques à préserver peuvent être «déduits» de la consommation d'espace dès lors que le PLU garantie leur inconstructibilité.

Objectif communal :

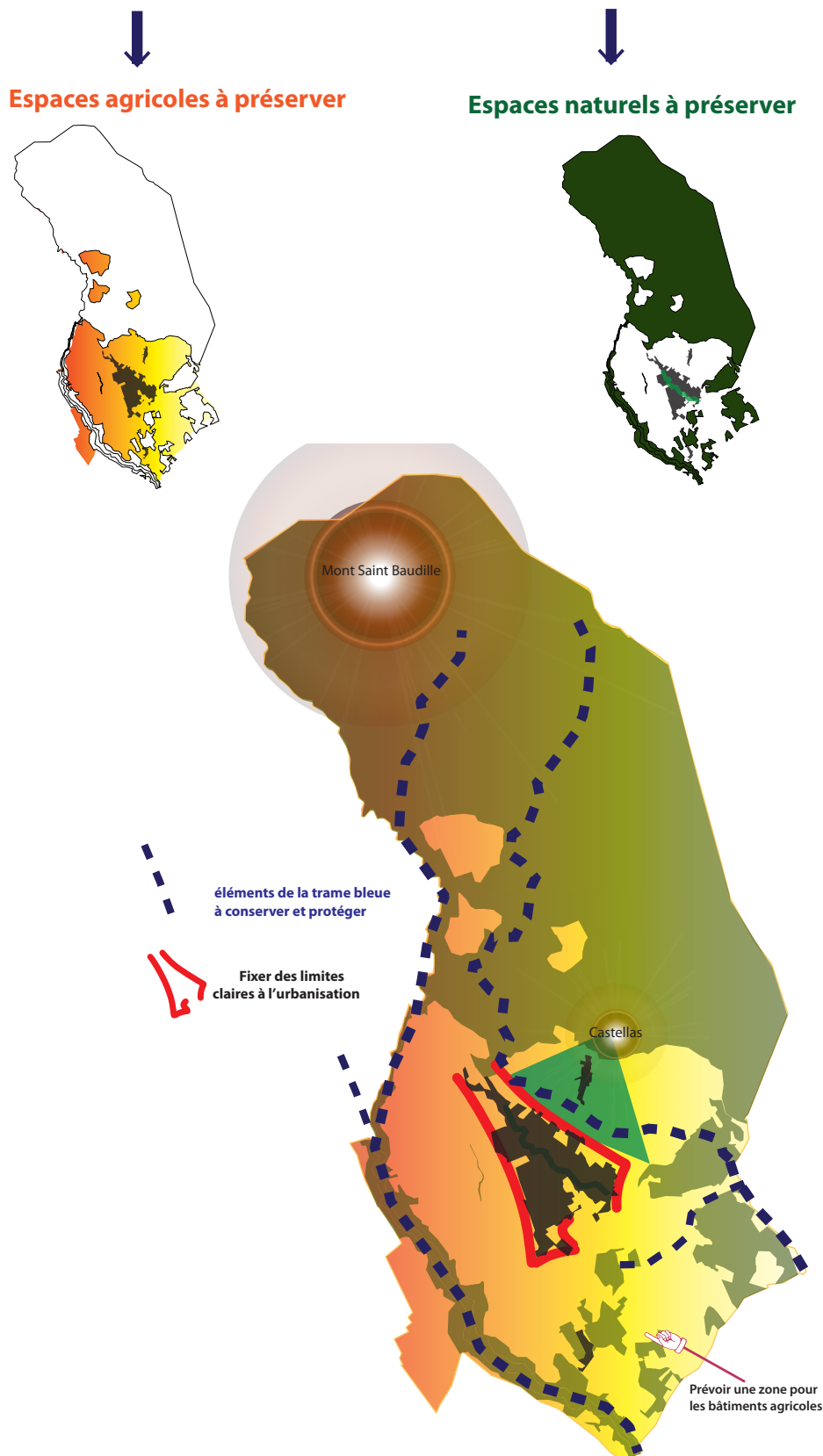
- Permettre la production d'environ 150 logements supplémentaires, dont 20% de logements sociaux et la réalisation d'équipements publics,
- Envisager des opérations de réinvestissement urbain (densification, dents creuses),
- Prévoir environ 14 ha de secteurs à urbaniser, dont 3,5 ha pour les équipements publics (stationnements, équipements sportifs et ludiques),



PARTIE 4. LES SCHÉMAS DE PRINCIPE - SYNTHÈSE DU P.A.D.D.

Préserver le socle environnemental du village...

Eléments de la trame verte à conserver et protéger:



Urbaniser sans s'étaler...

