



Plan Local d'Urbanisme

# PLU



Commune de Montpeyroux

Tél : 04 67 96 61 07 - <https://montpeyroux34.com/mairie/.fr>

## 1ère révision

prescrite par DCM du :  
25/06/2024

approuvée par DCM du :

## PLU

approuvé par DCM du :  
18/06/2019

I.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

PADD débattu en conseil  
municipal du :  
- 27 mars 2025

**franck soler**  
[urbaniste]

 **Naturæ**  
Expertise en Écologie

 **EllipSIG**  
CONSEIL & INGENIERIE

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20250327-11\_2025\_03\_27-DE  
Date de télétransmission : 03/04/2025  
Date de réception préfecture : 03/04/2025

# Sommaire

<b>I ENJEUX ET OBJECTIFS (DANS UNE VISION GLOBALE DU TERRITOIRE COMMUNAL) .....</b>	<b>9</b>
I.1 Veiller à préserver l'identité du territoire et notamment son caractère rural.....	10
I.2 Préserver les continuités écologiques .....	12
I.3 Repenser le cœur du village.....	13
I.4 Urbaniser sans trop consommer d'espaces agricoles et naturels.....	14
<b>II LES ORIENTATIONS MISES EN ŒUVRE PAR LA COMMUNE .....</b>	<b>17</b>
II.1 Maîtriser l'urbanisation pour diversifier l'offre en logement du village.....	17
II.2 Améliorer les déplacements et les transports et développer les communications numériques.	18
II.3 Soutenir le développement économique et améliorer l'offre de loisirs .....	20
II.4 Pérenniser l'équipement commercial en s'appuyant sur l'identité communale forte .....	21
<b>III LES OBJECTIFS DE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE .....</b>	<b>23</b>
III.1 Lutter contre l'étalement urbain.....	23
III.2 Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace .....	23

## Liste des cartes

carte 1 La préservation du caractère rural du territoire .....	11
carte 2 La prise en compte des continuités écologiques .....	13
carte 3 Le fonctionnement urbain actuel .....	19
carte 4 Schématisation des objectifs de gestion économe de l'espace.....	27

# Préambule

En référence aux dispositions de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montpeyroux comprend un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (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 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 mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, 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. » (article L.151-5 du code de l'urbanisme)*

Ainsi, le **PADD exprime les grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme de la commune**. C'est un document prospectif (il engage la commune sur les 10 à 15 prochaines années) et politique. Le PADD définit des grandes orientations qui seront traduites dans les différents documents réglementaires du PLU (règlement, plans de zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

**Le PADD est donc la « clef de voûte » du PLU.**

Le PADD (comme l'ensemble du PLU) doit respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. Il s'agit donc de répondre aux grands objectifs du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 6°bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

## Lexique des abréviations utilisées

- CCVH : communauté de communes de la Vallée de l'Hérault
- EBC : espace boisé classé
- OAP : orientation d'aménagement et de programmation
- PADD : projet d'aménagement et de développement durables
- PLH : programme local de l'habitat
- PLU : plan local d'urbanisme
- POS : plan d'occupation des sols
- SCoT : schéma de cohérence territoriale

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU approuvé, la commune de Montpeyroux a déterminé ses orientations générales en termes 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, 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 de ces orientations ont fixé des objectifs de développement permettant de modérer la consommation d'espace et de lutter contre l'étalement urbain.

Le PLU de Montpeyroux qui a été approuvé le 18 juin 2019 doit désormais être compatible avec le **SCoT du Pays Cœur d'Hérault** approuvé par le Comité Syndical le 13 juillet 2023. La mise en compatibilité du PLU approuvé avec le SCoT a nécessité la mise en œuvre d'une procédure de révision générale du PLU qui a conduit à actualiser les éléments du PADD. Les changements concernent principalement les objectifs de gestion économe de l'espace et de densité des programmes de logements envisagés. Il s'agissait notamment d'actualiser les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

À noter que s'agissant d'une simple mise en compatibilité du PLU avec le SCoT, les grandes orientations du PADD du PLU approuvé en 2019 et formulées aux chapitres I et II notamment restent inchangées.

Le présent PADD s'appuie sur le cadre réglementaire de la planification issu des récentes lois Grenelle 2, ALUR<sup>1</sup>, NOTRE<sup>2</sup>, ELAN<sup>3</sup> et Climat et Résilience<sup>4</sup> notamment.



Le hameau du Barry au  
Nord du village de  
Montpeyroux

<sup>1</sup> LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

<sup>2</sup> LOI n° 2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République

<sup>3</sup> LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

<sup>4</sup> LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20250327-11\_2025\_03\_27-DE  
Date de télétransmission : 03/04/2025  
Date de réception préfecture : 03/04/2025

## I ENJEUX ET OBJECTIFS (DANS UNE VISION GLOBALE DU TERRITOIRE COMMUNAL)

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

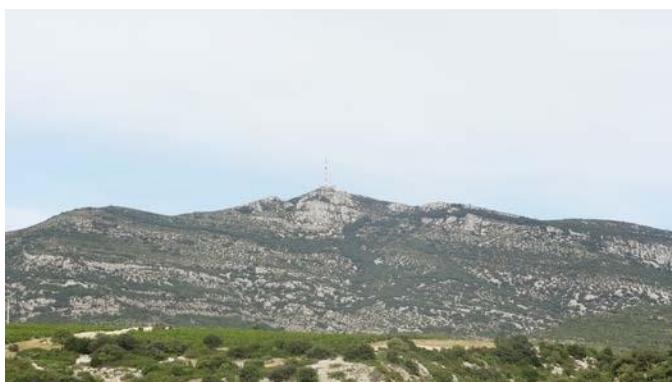
En premier lieu, Montpeyroux est un village vigneron dont la topographie toute en longueur lui vaut l'appellation de « **village-rue** ». Néanmoins, Montpeyroux est aussi constitué de plusieurs hameaux :

- le 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-Étienne-Les-Bains, le hameau le plus éloigné mais aussi le plus en prise avec la nature et noyé 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.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a mené une véritable réflexion afin notamment 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 Saint-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.



Le Mont Saint-Baudille

La vigne omniprésente sur le territoire occupe 800 hectares. Le vignoble en appellation « Languedoc » est en phase terminale de labellisation « cru village » ce qui va conférer au village une notoriété supplémentaire.

Ne voulant pas se replier sur elle-même, la commune souhaite accueillir une population nouvelle et planifier au mieux son urbanisation future. Le développement urbain du village devra se faire de manière réfléchie et maîtrisée en encadrant le devenir des « dents creuses » et des terrains potentiellement densifiables (comme les grandes parcelles sous-occupées).

Le PLU va permettre d'accueillir une population nouvelle socialement mixte qui enrichira et animera la vie du village. Il est important de réfléchir au devenir des « dents creuses » du village et de penser à faciliter la relation entre les différents quartiers en intégrant notamment la question des déplacements dans un **plan de circulation global**.

**En résumé, le PLU de Montpeyroux doit permettre :**

- **De préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et maintenir le caractère rural par une maîtrise de l'urbanisation ;**
- **D'assurer l'équilibre social de l'habitat ;**
- **De privilégier la qualité de vie ;**
- **De limiter les déplacements automobiles entre les quartiers.**

## I.1 Veiller à préserver l'identité du territoire et notamment son caractère rural

Le terroir, le territoire sont autant d'atouts que les acteurs locaux doivent prendre en compte pour réussir le pari de l'identité de ce village de caractère ; le caractère étant, pour Montpeyroux, un facteur de réussite.

Dotée d'une richesse patrimoniale importante, la commune a mené un vaste inventaire patrimonial en partenariat avec le Service régional de la connaissance et de l'inventaire des patrimoines.

Le PLU 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 St-Étienne-les-Bains sera également préservé.

### Le patrimoine rural

Par soucis d'intégration et de protection, 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 d'Arboras mériteraient d'être restaurés afin de donner une véritable ligne directrice en collant à l'image de « Mont pierreux ».



Montpeyroux vu depuis les hauteurs du village

### Le 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 Saint-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-Désert 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 du Mont Saint-Baudille).

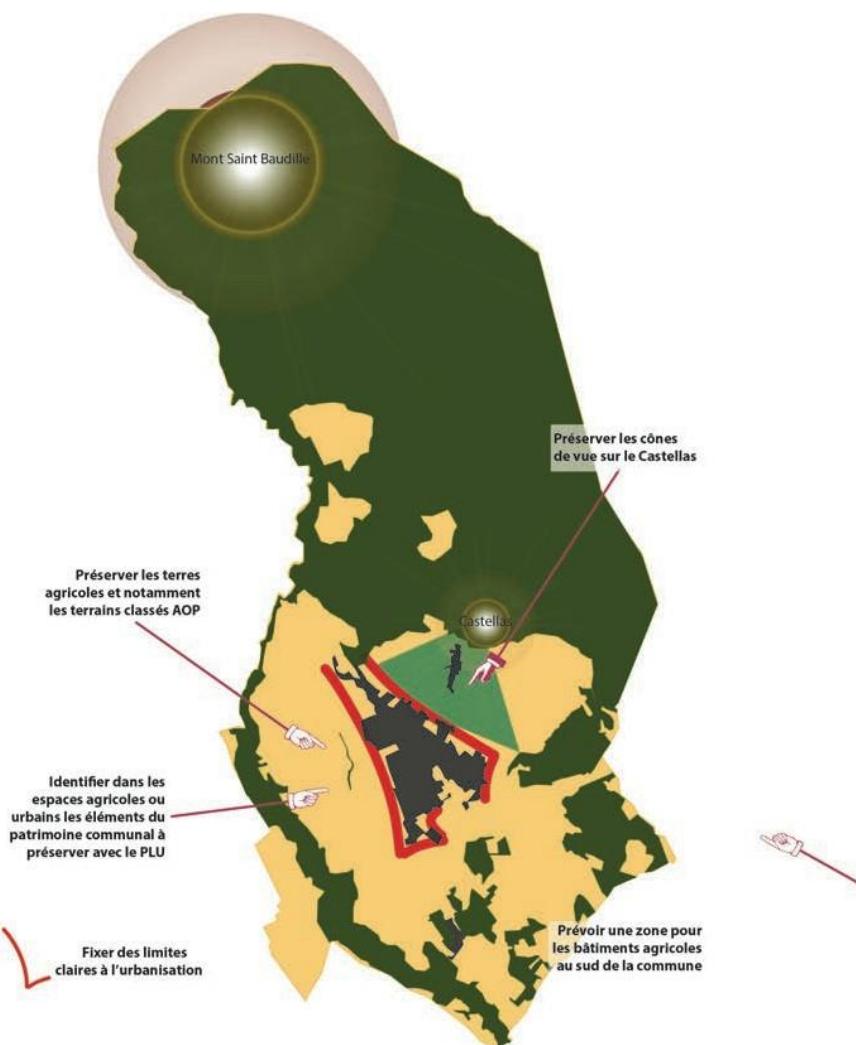
Par ailleurs, le territoire communal est partiellement englobé dans le périmètre du **Grand Site de France des Gorges de l'Hérault**.

Montpeyroux a donc 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 du village en fixant des limites claires et durables au développement urbain futur (en suivant des lignes urbaines, paysagères et végétales)
- ⇒ Pérenniser la dynamique viticole
- ⇒ Impulser une gestion durable du bâti et des espaces agricoles (en partenariat avec le Pays Cœur d'Hérault)
- ⇒ Promouvoir des pratiques durables
- ⇒ Initier un inventaire patrimonial de la commune avec le Service régional de la connaissance et de l'inventaire des patrimoines
- ⇒ Conserver le patrimoine paysager, architectural (immeubles, façades, murets, etc.) ou naturel au titre des articles L.151-17 à L.151-25 du code de l'urbanisme

### carte 1 Schématisation de l'objectif de préservation du caractère rural du territoire communal



## I.2 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.

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, à leur croissance, à leur alimentation ou à leur abri et le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que les connexions avec les réservoirs de biodiversité notamment.

La trame verte et bleue du territoire doit donc contribuer à préserver ces 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.

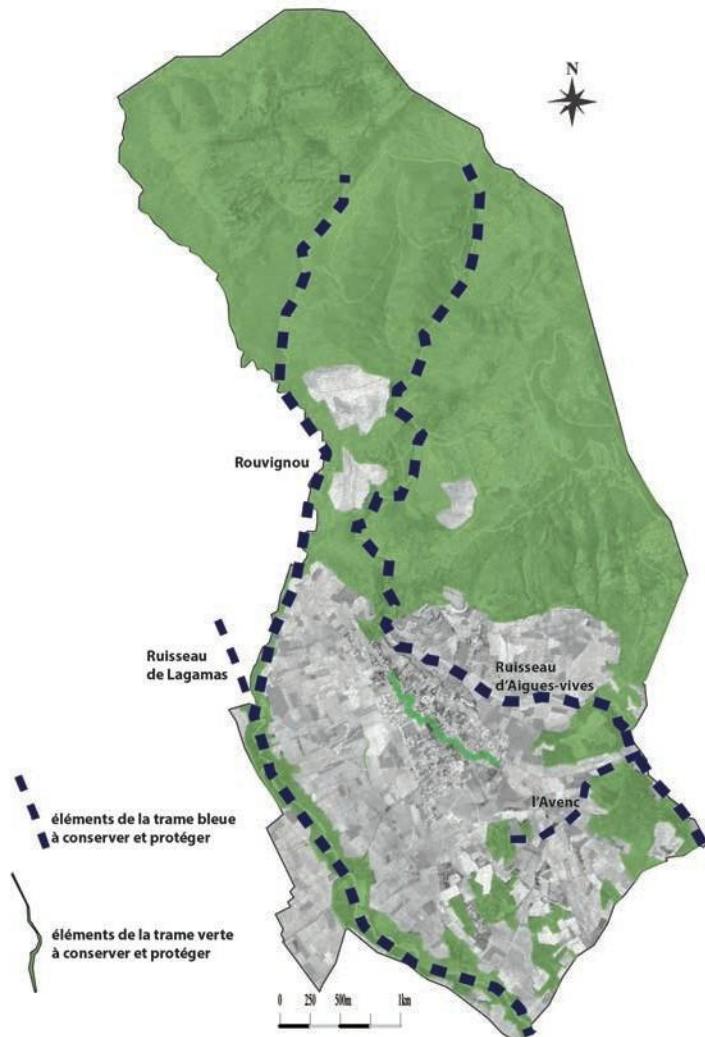
Afin de répondre aux enjeux liés aux trames vertes et bleues du territoire, les objectifs suivants ont ainsi été fixés :

- Maintenir ou restaurer le fonctionnement hydraulique des cours d'eau (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 situées à l'écart du village) ;
- Assurer la gestion, l'entretien et la restauration des zones humides (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, etc), garantir une bonne qualité de l'eau (éviter toute pollution (urbaine, agricole ou autre) ;
- 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, etc.) ;
- Intégrer la préservation d'une « coulée verte » au sein du tissu urbain existant du village.

### 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 existants au Nord (contrefort du Causse) et leur interface avec les milieux agricoles ouverts de la haute vallée de l'Hérault**
- ⇒ **Intégrer une trame verte urbaine protégée au sein du tissu urbain existant du village**

## carte 2 Schématisation de la prise en compte des continuités écologiques



### I.3 Repenser le cœur du village

La commune a souhaité **créer un pôle central d'équipements pour renforcer le cœur de village**. Le déplacement de la mairie et du bureau de poste (réalisé en 2021) avait pour objectifs :

- D'offrir une meilleure accessibilité aux équipements,
- D'augmenter la surface des bâtiments afin de les adapter à l'objectif de population fixé par la commune,
- De créer une salle commune notamment pour les jeunes et le lien intergénérationnel,
- De créer une aire de jeu pour les enfants,
- De créer un espace vert paysager.

La commune envisage également de **restructurer le tissu ancien du village**. Il s'agit de restaurer les anciennes rues (dont la rue du Barry et la Place du Barry) et de requalifier la Place du Jeu de Ballon (la Meillade). Au cœur du village, la commune envisage également de réaliser des plans d'aménagement de façade.

Avec la création de la nouvelle mairie, l'espace du couvent est conservé pour accueillir des manifestations. La salle du couvent est un véritable lieu de rencontre, un espace important de la vie montpeyroussienne.



Place de l'Horloge

### Principales mesures envisagées :

- ⇒ Réhabiliter le centre ancien,
- ⇒ Offrir aux jeunes et aux personnes âgées un nouveau lieu polyvalent
- ⇒ Améliorer l'accessibilité et la lisibilité des équipements publics au cœur du village
- ⇒ Augmenter les espaces de stationnement à proximité immédiate du centre-village

#### I.4 Urbaniser sans trop consommer d'espaces agricoles et naturels

La commune souhaite organiser son projet urbain, qui doit faire l'objet d'un phasage, en traitant le résiduel constructible (« dents creuses ») et en assujettissant l'aménagement des secteurs de projet 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.

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

Il s'agit d'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 ou les « dents creuses », 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 prévoit des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de retranscrire les objectifs communaux mais aussi ceux du PLH (notamment la production de logement locatifs aidés).

**Les objectifs poursuivis sont dans le PLU les suivants :**

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 afin de préserver une large bande de jardin (coulée verte à renforcer entre les jardins).

Au Sud de la Dysse, une zone d'habitat intégrant un espace public (aire de loisirs, parc) est prévue.

L'urbanisation des secteurs de développement urbain s'effectueront sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Sont également prévues 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 Castellas et la résorption du manque de stationnement du secteur.

**Principales mesures envisagées :**

- ⇒ Optimiser les terrains constructibles de l'enveloppe urbaine existante en traitant les espaces laissés libres
- ⇒ Favoriser un urbanisme durable dans les nouveaux projets au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation et d'opérations d'ensemble moins consommatrices d'espace

Accusé de réception en préfecture  
034-213401730-20250327-11\_2025\_03\_27-DE  
Date de télétransmission : 03/04/2025  
Date de réception préfecture : 03/04/2025

## II LES ORIENTATIONS MISES EN ŒUVRE PAR LA COMMUNE

### **II.1 Maîtriser l'urbanisation pour diversifier l'offre en logement du village**

#### **Développer une offre de logements suffisante en nombre 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 petits ménages et aux ménages les plus modestes ;
- apporter une réponse à la demande de logements des jeunes ménages actifs confrontés à l'absence d'offre adaptée tant en taille de logements qu'au niveau des loyers.

#### **Articuler les zones habitées et l'accès aux équipements publics**

Un des enjeux majeurs du PLU est de maîtriser les déplacements et d'optimiser les équipements publics structurants. Cela passe notamment par la densification des zones habitées situées à proximité des principaux équipements urbains (centralités).

#### **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 indélicats.

#### **Développer une offre adaptée en logements d'urgence, logements sociaux, logements intermédiaires, aujourd'hui largement déficitaire**

### Principales mesures envisagées :

- ⇒ Maîtriser l'urbanisation des gisements fonciers existants 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 consommatoires d'espace
- ⇒ Favoriser au travers des OAP la création de logements locatifs aidés mais aussi différentes densités des constructions afin de favoriser la mixité sociale
- ⇒ Mettre en place des prescriptions en vue de la réalisation d'opérations avec des loyers conventionnés et 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 PLH
- ⇒ Créer des logements locatifs sociaux à la place de l'ancienne mairie

## II.2 Améliorer les déplacements et les transports et développer les communications numériques

La commune de Montpeyroux souhaite favoriser une meilleure intégration des nouveaux quartiers aux secteurs urbains existants. Pour cela, elle envisage de mettre en place un **schéma de circulation et de déplacement**. Ce schéma doit prévoir en priorité l'amélioration de l'accès aux écoles, en particulier par la sécurisation de certaines rues. Il intégrera les nouvelles conditions de circulation et de déplacement liées à la réalisation du quartier de la Dysse, au Sud du village.

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 circulations 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.

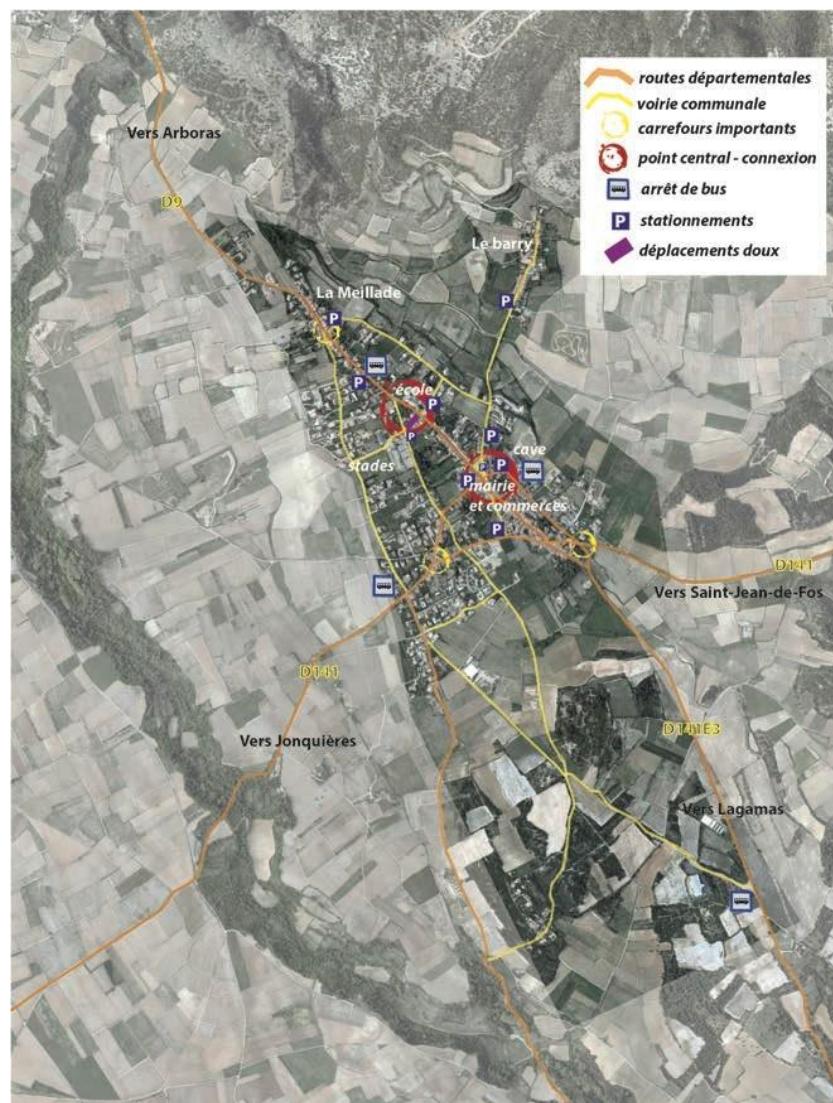
En ce qui concerne les communications numériques, le village de Montpeyroux est équipé en fibre.

Les orientations poursuivies par la commune sont les suivantes :

- 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 + piétons) ;

- Améliorer le stationnement en créant des parkings à proximité en centre-village ;
- Réduire la circulation voiture dans les rues du centre-village ;
- Prévoir des aires de stationnement, en accroche des espaces urbanisés de la Meillade notamment ;
  - L'aménagement de parkings au Nord-Est de la Meillade devra se réaliser en cohérence avec la préservation de la qualité paysagère environnante, en lien notamment avec les cônes de vue sur le Castellas.
- Mettre en place un véritable réseau piétonnier sur l'ensemble de la commune ;
- Intégrer 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) :
  - Les transports collectifs seront intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, 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 à Béziers ;
- Inciter à mettre en place des dispositifs de réseaux d'énergie plus durables et plus respectueux de l'environnement dans le cadre des opérations d'aménagement.

### carte 3 *Le fonctionnement urbain actuel*



### 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 aire de co-voiturage
- ⇒ Favoriser le développement numérique et la mise en place de réseaux d'énergie plus durables sur le territoire communal

### II.3 Soutenir le développement économique et améliorer l'offre de loisirs

Le tissu économique communal s'appuie sur quelques entreprises locales (maçonnerie, menuiserie, etc.) et sur la viticulture, véritable composante économique locale. 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 économique et sociale.

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 (CCVH), sera pensé à l'échelle intercommunale.

Le projet de développement économique conduit par la commune est le suivant :

- Soutenir l'activité agricole à travers des manifestations de renommée régionale et en facilitant l'installation d'agriculteurs avec le maintien de conditions favorables adaptées à leur activité et dans un but de pérennisation ;
- Prendre en compte les nuisances liées à la pratique agricole au sein des franges urbaines du village ;
- 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 en matière de zones d'activités économiques ;
  - 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 l'identité rurale et vigneronne et en favorisant l'activité commerciale et de service du village ; il s'agit de créer un véritable label montpeyrougien basé sur la qualité des produits et de l'accueil ;
- Favoriser le stationnement à proximité du centre du village dans le but d'accentuer la fréquentation touristique en créant des liens avec l'office de tourisme intercommunal ;
- S'appuyer sur les éléments forts du village et les valoriser : le Castellas 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 touristique et de loisirs diversifiée ;

- Favoriser les politiques sportive et culturelle, notamment avec la chapelle qui accueille environ 20 000 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.

### Principales mesures envisagées :

- ⇒ **Valoriser la source des Bains et sa liaison avec le village par un parcours de découverte**
- ⇒ **Pérenniser l'activité agricole et la dynamique autour du « cru » de Montpeyroux**
- ⇒ **Accompagner et signaler davantage la traversée du village par le chemin de Compostelle**
- ⇒ **Affirmer davantage Montpeyroux comme « village de caractère » en respectant son identité rurale et vigneronne**
- ⇒ **Favoriser l'offre en hébergement hôtelier et touristique en identifiant les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination (en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme)**
- ⇒ **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), etc...**

### II.4 Pérenniser l'équipement commercial en s'appuyant sur l'identité communale forte

Les commerces de proximité existants dans le village doivent être maintenus et leur développement doit être facilité.

La commune ne souhaite pas développer de zone commerciale en entrée de village ; elle souhaite uniquement conserver et développer les commerces de proximité.

Les orientations conduites par la commune sont les suivantes :

- Favoriser l'activité commerciale et de service du village ;
- Créer un véritable label montpeyrougien basé sur la qualité des produits et de l'accueil ;
- S'appuyer sur les éléments forts du village et les valoriser : le Castellas 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'un hôtel, de gîtes ou autres.

**Principales mesures envisagées :**

- ⇒ Pérenniser et développer le tissu commercial existant (principalement localisé au niveau de la place de l'Horloge)
- ⇒ 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

### III LES OBJECTIFS DE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

#### III.1 Lutter contre l'étalement urbain

La commune souhaite modérer sa consommation d'espace agricole et naturel et lutter contre l'étalement urbain.

Il s'agit donc de structurer et d'organiser le développement du village au plus proche de ses limites urbaines actuelles.

L'enveloppe urbaine existante offre des réserves foncières encore disponibles.

La commune prévoit une stratégie de réorganisation, de restructuration et de regroupement au sein de l'espace bâti existant. 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 afin de favoriser les relations entre les différents quartiers.

Pour cela, la commune souhaite anticiper, dans une vision 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 termes d'aménagement et d'équipement.

L'urbanisation existante et future génère des impacts sur l'environnement qu'il convient de limiter ou de compenser à travers la réalisation de certains équipements.

#### III.2 Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

L'horizon du PLU révisé pour le calcul de la population future et des besoins en logements est fixé à 2040. L'horizon du PLU est calé sur celui du SCoT du Pays Cœur d'Hérault afin d'apprécier plus facilement la compatibilité entre les deux documents.

Avec **1 386 habitants en 2021<sup>5</sup>** (données INSEE population municipale) et un taux de croissance annuel moyen envisagé de 1,3 % (soit approximativement le taux moyen prévu au SCoT sur la période 2018-2040<sup>6</sup>), Montpeyroux devrait atteindre environ **1 770 habitants permanents en 2040** (soit une population nouvelle d'environ **300 habitants sur 15 ans, entre 2025 et 2040**).

En tenant compte de l'évolution à la baisse de la taille des ménages (2,34 personnes par ménage en 2020 et 2,20 en 2040), **les besoins en logements supplémentaires sont évalués à environ 170 décomposés comme suit :**

- 130 logements liés à l'augmentation de la population,
- 40 logements liés à la décohabitation des ménages actuels et futurs.

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

<sup>5</sup> En 2024, la population communale est estimée à 1 416 habitants.

<sup>6</sup> Pour les trois communes « pôle de proximité » de la CCVH, le SCoT « Pays Cœur d'Hérault » prévoit un taux de croissance annuel moyen de +1,5 % entre 2018 et 2030 et +1,1 % entre 2030 et 2040.

creuses »). Le renforcement des espaces urbains existants représente un potentiel d'environ 100 logements. Il devra s'accompagner du renforcement des espaces et équipements publics du cœur de village.

La commune envisage la création d'un secteur de développement au Sud du village (La Dysse) qui permettra la réalisation d'environ 60 logements. Ce développement urbain qualifiera l'entrée de village Sud (depuis la route de Lagamas – RD9) et s'accompagnera de l'aménagement d'une voie douce de contournement des quartiers Sud vers le chemin des Saumailles.

En compatibilité avec le SCoT approuvé, le PLU de Montpeyroux fixe les objectifs à atteindre concernant la répartition des futurs logements, soit :

- 65 % des logements réalisés en renforcement de l'enveloppe urbaine existante au « T0 » du SCoT (2018) ;
- 35 % des logements réalisés en extension de l'enveloppe urbaine existante au « T0 » du SCoT (2018).

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

Différentes densités peuvent s'appliquer dans les secteurs de réinvestissement et de développement urbain, en fonction de la sensibilité paysagère, environnementale et de la cohérence urbaine. Toutefois, en compatibilité avec le SCoT, **ces densités qui pourront être différenciées selon les quartiers, ne pourront être inférieures à 20 logements par hectare en moyenne.**

La production de logements sociaux sera assurée 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 (trame verte) à préserver peuvent être « déduits » de la consommation d'espace dès lors que le PLU garantie leur inconstructibilité.

## Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace par l'urbanisation

En termes quantitatifs, les objectifs affichés sont présentés dans le tableau suivant :

Population INSEE 2021	1386
Taille moyenne des ménages en 2020	2,34
Taille moyenne des ménages prévue à 2040	2,20
Logements vacants (INSEE 2021)	99 (12,5 % des résidences principales)
Logements vacants (données LOVAC) <sup>7</sup>	24
Scénario retenu	<b>scénario « SCoT » à 1,3 %/an</b>
Population à 2040	<b>1770</b>
Besoins en logts à 2040	<b>170 (± 11 logts/an)</b>
<b>Capacités en renforcement du tissu urbain existant / total : 105 logements</b>	
Capacité d'accueil résiduelle dans l'enveloppe urbaine existante (avec pondérations <sup>8</sup> )	53 logements
Capacité d'accueil dans les « dents creuses » de l'enveloppe urbaine existante (en zone AU) <sup>9</sup>	40 logements
Capacité liée à la remobilisation des logements vacants (avec pondération <sup>10</sup> )	12 logements
<b>Capacités en extensions / total : 66 logements</b>	
Opération d'ensemble « La Dysse »	<b>60 logements</b>
Autres extensions résiduelles	<b>6 logements</b>
<b>Total capacités : 171 logements dont 39 % en extension</b>	

NB : L'étude de densification des zones déjà urbanisées et l'étude de consommation sont présentées dans le rapport de présentation (volet A).

<sup>7</sup> Nombre de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus au 01/01/2021

<sup>8</sup> Les pondérations appliquées sont les suivantes :

- 60 % pour les capacités résiduelles des grandes parcelles sous-occupées notamment,
- 80 % pour les capacités résiduelles des parcelles libres.

<sup>9</sup> Aucune pondération n'a été appliquée pour les capacités liées aux opérations connues ou engagées, ni pour les opérations d'ensemble à réaliser dans les « dents creuses » classées en zone à urbaniser.

<sup>10</sup> Pondération à 50 %

Les objectifs de modération de la consommation d'espace par l'urbanisation sont résumés dans le tableau suivant :

	Consommations « ENAF » (surfaces naturelles, agricoles ou forestières – en ha)	Consommations « ENAF » prévues sur 15 ans (en ha)
	2014-2024	
<b>Pour l'habitat</b>	<b>2,2</b>	<b>5,3</b>
<i>En extension du village</i>	1,3	3,7
<i>En densification du village (« dents creuses » &gt; 0,5 ha)</i>	0,9	1,6 <sup>11</sup>
<b>Pour les activités économiques (hors agriculture) et touristiques</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>En extension du village</i>	0	0
<i>A l'écart du village</i>	0	0
<b>Pour les équipements</b>	<b>0,7</b>	<b>0</b>
<i>En extension du village</i>	0	0
<i>En densification du village (« dents creuses » &gt; 0,5 ha)</i>	0,7	0
<i>A l'écart du village</i>	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2,9</b>	<b>5,3</b>
Consommation annuelle moyenne	0,3	0,35

NB : Les « dents creuses » dont la superficie est supérieure à 0,5 hectare sont comptabilisées dans la consommation d'espaces naturels.

### Objectifs traduits dans le PLU :

- ⇒ **Permettre la production d'environ 170 logements supplémentaires dont 20 % de logements sociaux et la réalisation d'équipements publics**
- ⇒ **Envisager des opérations de réinvestissement urbain (densification des « dents creuses »)**
- ⇒ **Préserver une véritable « coulée verte » au sein du village**
- ⇒ **Prévoir au maximum 3,7 ha d'extension pour l'habitat**

<sup>11</sup> Surface répartie sur trois « dents creuses » : « Chemin des Combettes », « Chemin de la Drailhe » et « Derrière l'Église »

## carte 4 Schématisation des objectifs de gestion économe de l'espace

