



Plan Local d'urbanisme de Montbazin

Rapport de Présentation

—

Livre 1 - Diagnostic

20 Novembre 2024



Table des matières

I.	Politiques territoriales.....	4
1.	Schémas, plans et programmes avec lesquels le PLU de Montbazin doit être compatible	5
2.	Les documents d'urbanisme à prendre en compte dans le PLU :	48
3.	Les autres documents à considérer	49
4.	Les réglementations complémentaires en matière d'urbanisme à considérer depuis 2019	51
5.	Synthèse partie Politique territoriale	53
II.	Dynamique démographique	55
1.	Evolution et structure de la population.....	55
2.	Evolution et structure des ménages.....	60
3.	Synthèse « population »	63
III.	Logement	64
1.	Evolution du parc de logements.....	64
2.	Caractéristiques du parc de logements	65
3.	Evolution récente de la construction entre 2010 et 2021.....	68
4.	Synthèse « logement »	69
IV.	Analyse urbaine et foncière	70
1.	Analyse de l'enveloppe urbaine	70
2.	Analyse des disponibilités foncières, de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.....	79
3.	Synthèse « analyse urbaine et foncière »	89
VII.	Analyse de la consommation foncière.....	90
1.	Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	90
2.	Analyse de l'artificialisation des sols	96
3.	Synthèse analyse de la consommation foncière	103
VIII.	Economie.....	104
1.	Caractéristiques de la population active	104
2.	Caractéristiques de l'emploi	105
3.	L'activité commerciale.....	106
4.	L'activité artisanale.....	107
5.	L'activité touristique.....	107
6.	Synthèse économie	109
IX.	L'activité agricole	110
1.	Données générales sur l'agriculture.....	110
2.	Niveau d'équipements des espaces agricoles	112
3.	Qualité des terres	115
4.	Zoom sur l'ancienne cave coopérative	119
5.	Qualité paysagère des espaces agricoles	120
6.	Répartition des exploitations agricoles	128
7.	Rencontre avec les exploitants et acteurs de la filière	129
8.	Retour des questionnaires habitants	130
9.	Projets agricoles :	131
10.	Synthèse activités agricoles.....	131
X.	Equipements et vie sociale	132
1.	Equipements administratifs et services.....	132
2.	Enfance / Jeunesse	132

3.	Sport, loisirs et tourisme	133
4.	Services médicaux, paramédicaux et service à la personne.....	134
5.	Culte et vie associative	134
6.	Centralités et espaces publics animés	136
7.	Synthèse « équipement et vie sociale »	137
XI.	Transports et déplacements	138
1.	Le fonctionnement viaire	138
2.	Le stationnement	144
3.	Les cheminements doux	150
4.	Place des cycles	152
5.	Les transports en commun	153
6.	Synthèse transports et déplacements	155
XII.	Les besoins à 2035	156
1.	Prospectives démographiques	156
2.	Nombre de logement nécessaire	157
3.	Remobilisation de certains logements au sein du parc de logement existant	157

I. Politiques territoriales

Les articles L.131-4 à 7 du code de l'urbanisme définissent les documents avec lesquels le PLU doit être compatible, ou prendre en considération. Soumis à un SCoT intégrateur, le PLU de Montbazin doit donc se référer à un certain nombre de documents complémentaires approuvés après Février 2014 (date d'approbation du SCoT).

Par ailleurs le précédent PLU de Montbazin, approuvé en Octobre 2019 intégrait déjà les orientations du SCoT (de 2014), ainsi que les documents d'urbanisme avec lesquels il doit être compatible (ou prendre en considération) depuis l'approbation du SCoT, entre 2014 et 2019.

En plus des orientations déjà considérées dans le PLU de 2019, l'enjeu du prochain PLU est d'intégrer les nouveaux documents d'urbanisme et les nouvelles réglementations approuvées sur le territoire depuis Février 2019. Il s'agit notamment :

- Pour les documents d'urbanisme avec lesquels le PLU doit être compatible :
 - Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de Sète Agglopôle Méditerranée, approuvé le 19 Septembre 2019
 - Le Plan de Déplacement Urbain 2020-2030, approuvé le 14 novembre 2019
 - Le Plan Climat Air Energie Territorial 2021-2026 de Sète Agglopôle Méditerranée, approuvé le 21 Octobre 2021
 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône Méditerranée 2022-2027, approuvé le 18 Mars 2022
 - Le Schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles de l'Hérault 2019-2021
 - Les règles du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires – SRADDET de la Région Occitanie fixant les orientations à 2040, approuvé le 14 Septembre 2022 (valant Schéma régional des carrières et Schéma Régional de Cohérence écologique)
- Pour les documents d'urbanisme que le PLU doit prendre en compte :
 - Les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires – SRADDET de la Région Occitanie fixant les objectifs à 2040, approuvé le 14 Septembre 2022 (valant Schéma régional des carrières et Schéma Régional de Cohérence écologique)

Par ailleurs, le SCoT est en révision depuis 2017. Il est entré dans sa phase terminale et a été arrêté en Octobre 2024. Ce document, se déroulant en parallèle de la révision du PLU, sera analysé en anticipation (bien qu'actuellement non applicable).

Egalement, depuis 2019, de nouvelles réglementations d'importances en matière d'urbanisme ont été adoptées par le législateur, dont certaines s'appliquent dès aujourd'hui. A ce titre, la révision du PLU doit intégrer ces nouvelles règles. Il s'agit :

- Des lois « biodiversité » et « ELAN », adoptées en 2018 et dont les décrets d'application datent de 2019.
- De la loi climat et Résilience de 2021, dont les décrets d'application ont été adoptés en 2023.

Enfin, la collectivité de Montbazin a avancé sur de nombreuses études en parallèle depuis 2020. Les conclusions de ces études sont à considérer car vont orienter la définition des axes du projet territorial et du PLU. Il s'agit notamment des études suivantes :

- Territoires Pilotes de Sobriété Foncière de Sète Agglopôle Méditerranée (2023)
- L'étude de circulation et déplacements de Montbazin (2022)
- L'étude ZAN (menée en parallèle de ce PLU)
- La définition de la Trame Verte et Bleue et Noire Montbazin (menée en parallèle de ce PLU)
- Etude pour la création d'une zone de production agroécologique sur la commune de Montbazin en Octobre 2023 (en partenariat avec le CEN)

1. Schémas, plans et programmes avec lesquels le PLU de Montbazin doit être compatible

1. *Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin de Thau*

La commune de Montbazin est couverte par le Schéma de Cohérence Territorial du Bassin de Thau, **approuvé en février 2014. Ce document a fait l'objet d'une modification (approuvée en Février 2017).** Le SCOT couvre les 14 communes de la Communauté d'Agglomération « Sète Agglopôle Méditerranée » à savoir : **Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Bouzigues, Frontignan, Gigan, Loupian, Marseillan, Mèze, Mireval, Montbazin, Poussan, Sète, Vic-la-Gardiole et Villeveyrac.**

Les objectifs du SCOT du Bassin de Thau sont notamment de :

- constituer un outil au service du développement différencié des communes dans une cohérence d'ensemble
- favoriser la mutualisation de ressources et compétences aux échelles pertinentes.

En cohérence avec les objectifs de croissances démographiques prévues au SCOT, les 14 communes du Bassin de Thau devront accueillir 40 000 nouveaux habitants à l'horizon 2030, pour un taux de croissance annuel moyen de 1,35% sur 15 ans.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs poursuit 4 objectifs :

Objectif 1 : protéger l'environnement naturel, agricole et le cadre de vie du Bassin de Thau par :

- la création d'une trame verte et bleue.
- le maintien de la diversité de paysages identitaires, tels que les grands paysages et les points de vues, les abords du canal du Midi, les silhouettes villageoises, le petit patrimoine, les entrées de ville...
- la préservation du potentiel agricole et sa pérennisation face à la pression foncière.
- la préservation durable des ressources naturelles d'eau, d'énergies.
- la prise en compte des risques naturels et technologiques.
- l'amélioration du cadre de vie des habitants du territoire en optimisant la gestion des déchets, en limitant les sources de pollution.
- Les espaces naturels et agricoles de la commune identifiés dans le SCOT comme « cœur de nature terrestre », comme « espaces de nature ordinaire préservés » ou comme « espaces agricoles d'intérêt

écologique », doivent être protégés. Aucun aménagement et aucune urbanisation nouvelle n'y est autorisé sauf exceptions ;

Zoom sur la Trame Verte et Bleue

La carte de la trame verte et bleue du SCOT identifie et localise globalement les espaces naturels et agricoles à préserver.

Il s'agit des espaces suivants :

- Les cœurs de nature terrestres
- Les espaces de nature ordinaire préservés
- Les espaces agricoles d'intérêts écologiques
- Les cœurs de nature lagunaires et maritimes et leurs zones humides associées
- Les espaces lagunaires et maritimes ordinaires protégés et leurs zones humides associées
- Les zones de vulnérabilité des masses d'eau souterraines
- Les cours d'eau et chevelus du bassin versant
- Les corridors écologiques sont des espaces qui peuvent relier les réservoirs de biodiversité afin de favoriser la migration de la faune à préserver et leur dispersion. Ils peuvent aussi constituer un enjeu paysager, appelé alors coupure à l'urbanisation en application de la loi littoral. Ils jouent un rôle important de préservation de la faune et la flore.
- Les réservoirs de biodiversité fragilisés par le mitage et la cabanisation, où les occupations illicites sont proscrites, doivent faire l'objet d'actions pour agir contre ce phénomène afin de maintenir et restaurer les continuités écologiques.

Aucun aménagement ou aucune urbanisation nouvelle n'est autorisé sauf exceptions, au sein des espaces mentionnés ci-dessus.



LA TRAME VERTE ET BLEUE

Trame Verte

- Les cœurs de nature terrestres
- Les espaces de nature ordinaire préservés
- Les espaces agricoles d'intérêt écologique

Trame Bleue

- Les cœurs de nature lagunaires et maritimes et leurs zones humides associées.
- Les espaces lagunaires et maritimes ordinaires préservés

Zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable du territoire de Thau :

- Zones exploitées ou de recharge de la nappe Astienne et du Pli Ouest de Montpellier
- Zone de production actuellement non exploitée du Pli Ouest de Montpellier

Cours d'eau

Les corridors écologiques

- Les corridors écologiques terrestres à maintenir
- Les corridors écologiques lagunaires et maritimes à maintenir

Les obstacles et pressions à maîtriser

- Connectivité fragilisée à restaurer
- Réservoirs de biodiversité fragilisés par la cabanisation et le mitage
- Les espaces urbanisés des agglomérations et villages :

Au-delà de la Trame Verte et Bleue, le DOO du SCoT identifie :

- les éléments du paysage identitaires à préserver pour atteindre l'objectif 1
- les éléments de la trame agricole avec des niveaux de protection spécifiques
- ainsi que les secteurs à risque devant faire l'objet d'une approche adaptée en matière d'aménagement

Les cartes ci-dessous retracent les principaux éléments encadrés par le DOO du SCoT et localisés sur Montbazin.



PRESERVER LE PAYSAGE IDENTITAIRE DU BASSIN DE THAU

Maintenir les grands paysages et panoramas caractéristiques



Les cônes de vue majeurs



Les espaces agricoles d'intérêt paysager



La zone sensible du Canal du Midi

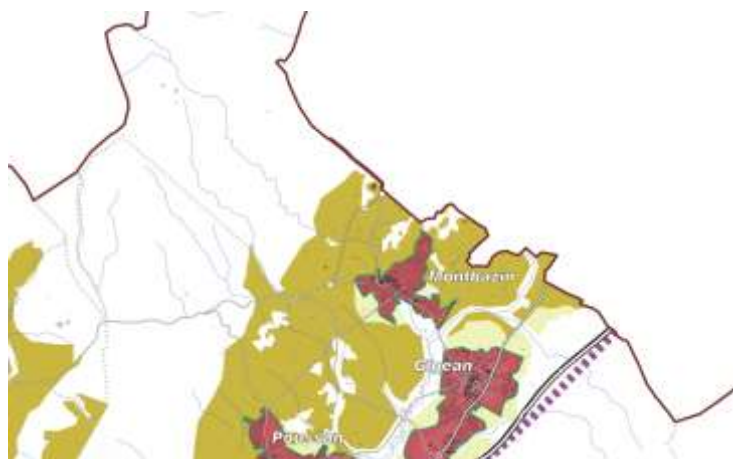
Accompagner la diversité des paysages urbains et souligner les silhouettes villageoises identitaires



Le patrimoine reconnu et protégé



Les silhouettes urbaines et villageoises identitaires visibles de loin



LA TRAME AGRICOLE DU BASSIN DE THAU



La trame agricole d'intérêt écologique à préserver



Le vignoble patrimonial à préserver



Les espaces agricoles à vocation de production à dynamiser



Les espaces agricoles périurbains



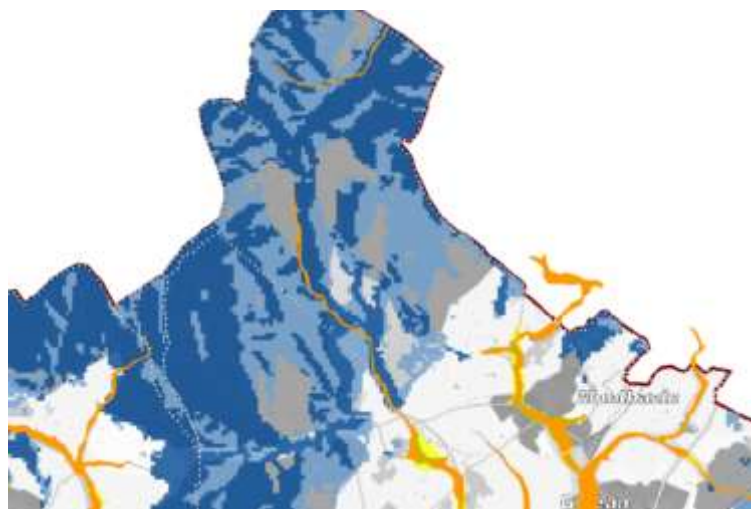
Les espaces conchylicoles en terre



Les espaces de production halieutiques (tables)



Les espaces urbanisés des agglomérations et villages :
Pour les communes littorales, ces espaces correspondent aux agglomérations et villages définies au titre du L. 146-4 du code de l'urbanisme.
Pour les communes non littorales, ces espaces sont définis par le 2.2 du DOO comme espaces urbanisés à optimiser



LES RISQUES

Risque fluvial



Aléa modéré



Aléa fort



Aléa pluvial



Aléa résiduel

Risque Incendie



Aléa fort



Aléa modéré

Egalement, dans son volet agricole, le DOO du SCoT localise les secteurs agricoles périurbains pouvant faire l'objet d'extension urbaine (sous condition de préservation de certains habitats).



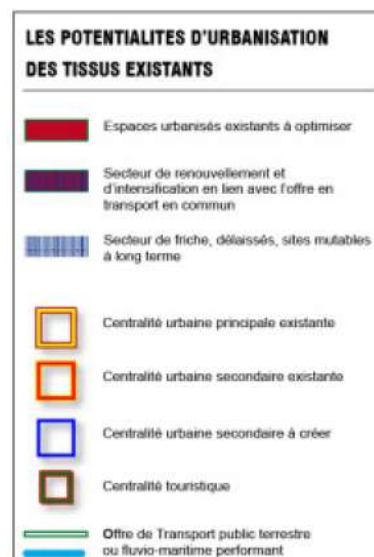
En synthèse de l'objectif 1 du DOO du SCoT, il s'agira pour Montbazin de :

- préserver le corridor écologique entre Montbazin et Villeveyrac. Egalement, entre Montbazin et Gigean, la connectivité fragilisée est à restaurer ;
- Préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien (alignement, hauteur, implantation, aspects extérieurs des constructions, etc.) et définir les conditions d'extension urbaine pour ne pas porter atteinte à la silhouette villageoise et au profil urbain de la commune ;
- Prendre en compte les risques (naturels et technologiques) ;

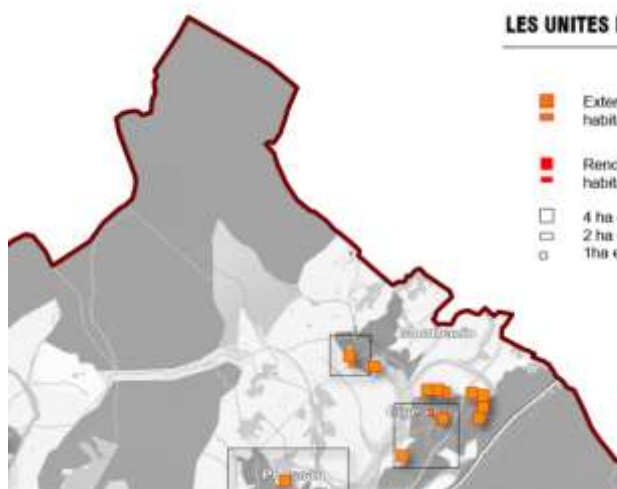
Objectif 2 : Structurer le développement et maîtriser l'urbanisation :

- **Le développement de l'offre en logement et sa diversification.** Le Scot permet d'enclencher les réflexions sur le futur Plan Local de l'Habitat (PLH) de Sète Agglopolie Méditerranée. Il préconise d'accompagner l'arrivée de nouvelles populations par la création ou le développement de centralités, d'équipements, de services et de commerces.
- **Des polarités économiques** seront créées ou renforcées pour répondre à la demande et proposer de nouveaux emplois.
- **Le potentiel touristique** et de loisirs doit être développé.

Egalement, différentes cartes sont utilisées par le DOO du Scot pour localiser préférentiellement l'implantation de certains éléments définis dans le SCoT.



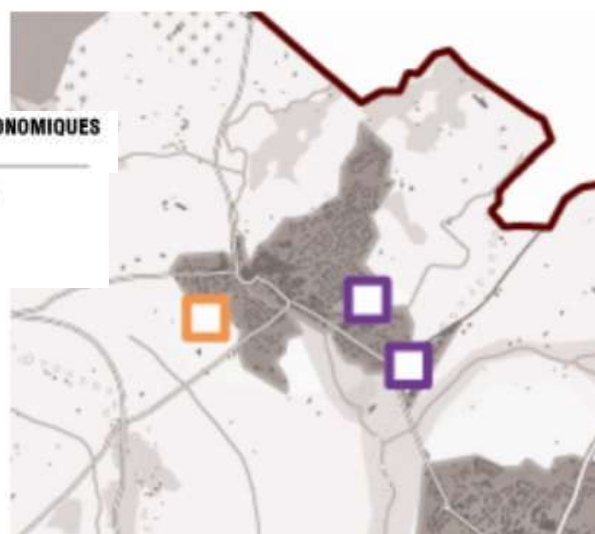
LES UNITES DE PRODUCTION URBAINE



HIERARCHIE DES POLARITES ECONOMIQUES DU BASSIN DE THAU

Polarités économiques d'intérêt local

- Existant à conforter
- En projet



VOCATION DES UNITES DE PRODUCTION ECONOMIQUE

Vocation principale:

- Portuaire
- Artisanale et tertiaire
- Commerciale
(sans lien avec la définition INSEE
Les unités de production distinguées au titre
du commerce correspondent à des projets
inscrits dans le Document d'Aménagement
Commercial et consistant en la création ou
l'extension de ZACOM)
- Touristique



TYPLOGIE DES UNITES DE PRODUCTION ECONOMIQUE

Typologie des Unités de Production Urbaine à vocation économique :

- Unités de Production Urbaine à vocation économique en renouvellement
- Unités de Production Urbaine à vocation économique en extension urbaine

- 4 ha environ
- 2 ha environ
- 1 ha environ



En terme d'urbanisation et de développement, le PLU de Montbazin devra notamment respecter les attentes suivantes du DOO du SCOT :

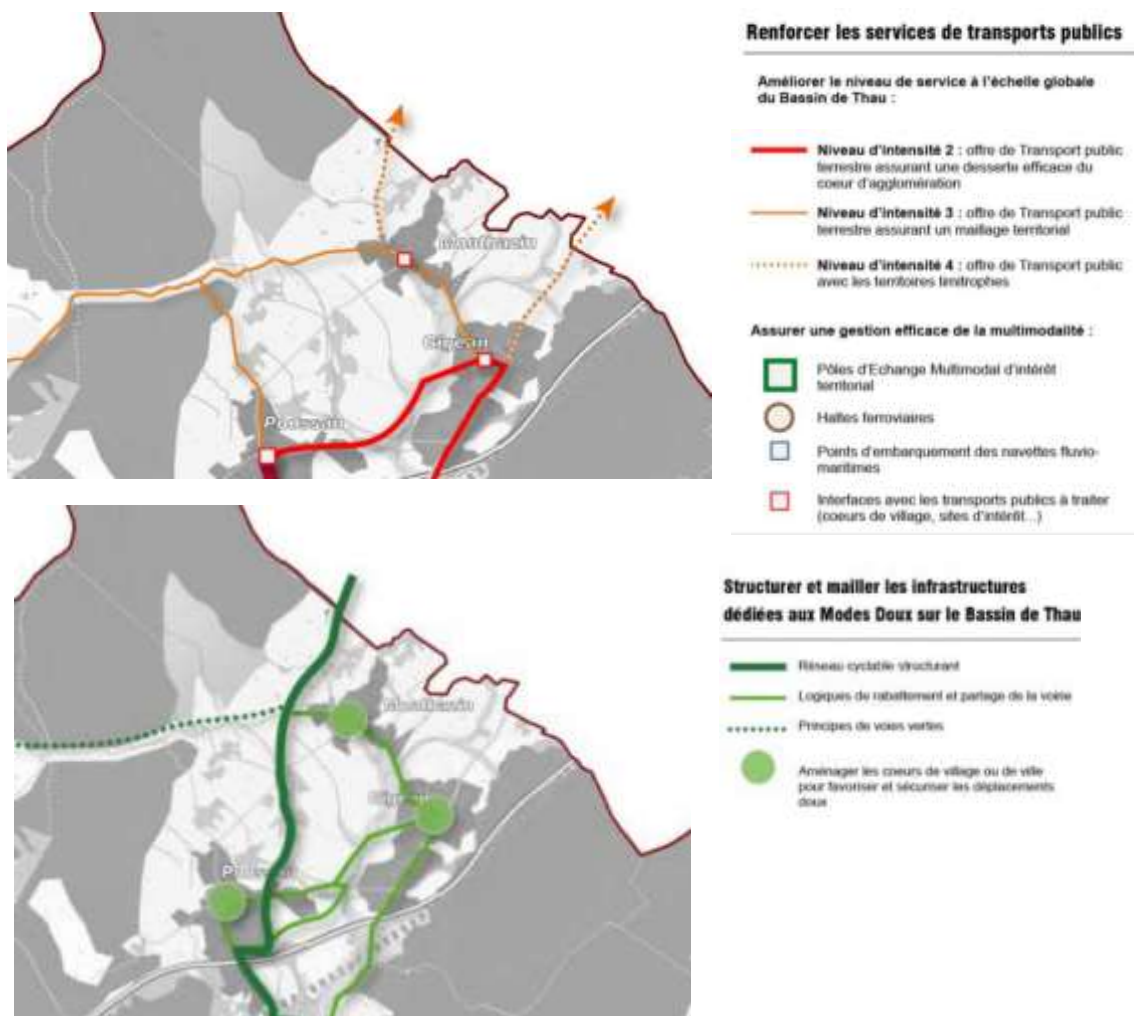
- La contribution d'accueil de la commune de Montbazin est fixée à 600 habitants entre 2019 et 2030 (valeur maximale) soit 1,5% de la contribution d'accueil totale sur l'ensemble du périmètre SCOT ;
- La contribution aux besoins en logements est de 260 logements entre 2019 et 2030 (seuil maximale) ;
- La consommation en extension urbaine maximale est fixée à 9 hectares sur la commune de Montbazin (entre 2019 et 2030) et la densité moyenne minimale requise est de 30 logements /ha ;
- Une zone située au sud-ouest de Montbazin est identifiée au SCOT comme espace agricole périurbain : une extension est permise sous condition de préservation des habitats pour la faune ;
- L'accueil du développement économique se réalisera préférentiellement dans des quartiers mixtes ;

Objectif 3 : organiser les déplacements

Le SCOT définit les grandes lignes à déployer de l'organisation des transports à l'échelle du territoire du Bassin de Thau. 4 grandes orientations structurent le projet du DOO du Bassin de Thau :

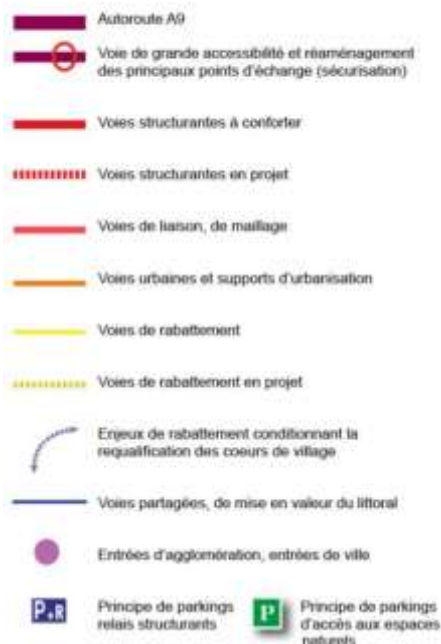
- Aménager le cœur de village pour favoriser et sécuriser les déplacements doux ;
- La voie de rabattement passant au nord de la commune est inscrite au SCOT ;
- Renforcer les services de transports publics ;
- Aménager un réseau cyclable structurant.

Ces orientations sont traduites au sein de cartographies du DOO, et permettent de décliner les futurs Plans de Déplacements Urbains et la stratégie en matière de déplacements à l'échelle intercommunale.





Structurer les déplacements en voiture



Le dernier **objectif 4 du DOO concerne l'accompagnement à la mise en œuvre du SCOT**. Cela relève plus de la gestion et du suivi du document d'urbanisme que d'orientations opérationnelles touchant les logiques d'urbanisme à l'échelle locale. Le PLU de Montbazin est moins directement concerné par ce chapitre.

Le Document d'Aménagement Commercial

Le DOO comprend un Document d'Aménagement Commercial, dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du code du commerce, qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire.

Le DAC fixe 4 grands objectifs :

- Favoriser les développements au cœur du tissu urbain, le maintien et le renforcement de la vitalité économique des centralités urbaines
- Assurer un développement commercial en adéquation avec l'armature urbaine actuelle et future du territoire
- Opérer un aménagement commercial dans une logique de polarisation et de consommation économe de l'espace
- Améliorer l'attractivité et la qualité environnementale de l'appareil commercial du Bassin de Thau

Au sein du DAAC du SCOT, Montbazin est identifiée comme un pôle d'hyper proximité. Elle accueille une offre répondant à des besoins quotidiens, composée de commerces dont la surface de vente est inférieure à 1000 m². Aucune ZACOM n'est identifiée sur la commune. Les localisations préférentielles pour le développement commercial sont les centralités urbaines du territoire. Sur cette commune, est essentiellement prévu la localisation préférentielle de commerce d'une surface de vente inférieure à 1 000m² pour des achats du quotidien.

4.3.2 Synthèse des localisations préférentielles par commune et implantations commerciales autorisées

Fonction commerciale	Aire d'influence principale	Surface de vente (surface de planche) maximale des unités commerciales (1)	Commune	Localisation	Achats quotidiens	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels (épicerie)	Achats occasionnels (boulangerie)	Achats occasionnels (boulangerie)
Hyper proximité	< 5 000 habitants	1 000 m ² (1 300 m ²)	Montbazin	Centralité principale					
			Villeveyrac	Centralité principale					
			Loupian	Centralité principale					
			Boutigue	Centralité principale					
			Mireval	Centralité principale					
			Vo Le Gardol	Centralité principale					
			Salerno-Vieux	Centralité principale					
			Frontignan	Centralité secondaire des Harles					



2. Le SCoT en cours de révision (engagée en 2017)

En 2017, le Syndicat mixte du Bassin de Thau a engagé la révision du SCoT du Bassin de Thau. Il arrive aujourd'hui à un stade final dans la procédure, avec un document arrêté. La procédure de révision du PLU de Montbazin se déroulant en parallèle de la révision du Scot, il convient dès aujourd'hui d'intégrer les différentes orientations de ce futur schéma de cohérence territoriale pour que le futur PLU soit compatible avec ce document réglementaire de référence.

Le Projet d'Aménagement Stratégique – PAS :

Le Projet d'Aménagement Stratégique - PAS (ex PADD), a été débattu lors de 2 conseils (de Syndicat mixte) : le 1^{er} février 2023 et le 25 Avril 2023. Le PAS fixe notamment les orientations suivantes :

- ECO 1 : La transition écologique et environnementale en adaptation au changement climatique : Un mode d'aménagement protecteur et innovant face au risque climatique pour un territoire à la richesse patrimoniale exceptionnelle
- ECO 2 : La transition « éco-énergétique » : Un rapport nouveau à l'énergie, un confort et des mobilités plus équitables, accessibles à tous les habitants. Une énergie décarbonée, et une maîtrise des besoins intégrant le changement climatique et la limitation des émissions de Gaz à Effet de Serre. Un urbanisme propice à la santé : nature en ville et lutte contre les îlots de chaleur agriculture, production d'énergies renouvelables,
- ECO 3 : La transition « éco-économique » : un système économique et social renouvelé adapté aux ressources, pour un territoire vivant, innovant et solidaire : S'appuyer sur les secteurs productifs et sa tertiarisation, le tourisme, et l'économie présentielle mais également en développant les nouvelles ambitions de la Blue Invest, de l'innovation, et de l'industrie en lien avec des filières emblématiques
- ECO 4 : Une implication éco-citoyenne transversale : Une gouvernance efficace et partagée.

Les 3 premières ambitions touchent directement l'aménagement urbain. A ce titre, la Scot décline sa stratégie de la manière suivante :

ECO ¹	ECO ²	ECO ³
Transition Ecologique : Un mode d'aménagement protecteur et innovant face au risque climatique pour un territoire à la richesse patrimoniale exceptionnelle	Transition énergétique : pour une énergie décarbonée, et une maîtrise des besoins intégrant le changement climatique et la limitation des émissions de Gaz à Effet de Serre	Transition éco-économique pour le renforcement des 3 piliers de l'économie (secteur productif & sa tertiarisation, tourisme, l'économie présentielle).
Une politique d'accueil cohérente pour un territoire multigénérationnel et actif au service de ce positionnement économique.		
A. Renforcer la trame écologique en alliant préservation et mise en valeur des services écosystémiques	A. Capitaliser sur les ressources renouvelables du territoire et se positionner dans l'innovation pour production d'ENR	A. Faciliter la transition économique du secteur productif pour mieux le renforcer
B. Affirmer une stratégie de gestion de l'eau pour mieux s'adapter au changement climatique	B. Développer la transition dans l'urbanisme pour maîtriser les besoins d'énergie en articulation avec la RE 2020	B. Promouvoir un tourisme plus durable élargi en gamme et en ressources proposées grâce à l'ensemble des atouts territoriaux, adaptés à la capacité d'accueil
C. La valorisation des paysages, du patrimoine	C. Organiser la transition dans les mobilités avec la gare de Sète (+ TCSP du triangle urbain, futur PEM de Frontignan), et l'étang de Thau (navettes lagunaires) comme nœuds de mobilités structurants pour irriguer le territoire	C. Renforcer l'offre de services de qualité attractive, éco responsable et accessible durablement pour tous
D. La gestion des risques et la réduction des vulnérabilités		D. Améliorer les conditions de maintien et d'accueil de population en cohérence avec la stratégie économique et l'évolution des modes de vie et de travail
E. La stratégie littorale au regard de l'érosion et de l'élévation du niveau de la mer		E. Accueillir dans le cadre de la capacité d'accueil et de la stratégie économique définies ci avant

Dans le PAS, la commune de Montbazin est identifiée au sein du secteur « Plaine de la Vène et Collines de la Mourre » où l'ambition est :

- La préservation des bassins versants du nord de Thau, de l'authenticité des massifs de la Mourre et Gardiole, d'un espace de respiration (espaces agricole et naturel) en frange de l'agglomération montpelliéraine.
- La valorisation de l'économie agricole

Au sein de ce secteur, Montbazin est affichée comme bourg d'hyper-proximité. Son rôle est à maintenir et à valoriser. L'évolution de sa capacité d'accueil résidentielle sera limitée et organisée principalement au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver et mettre en valeur l'authenticité du bourg et les structures paysagères emblématiques en direction du massif de la Gardiole et le Causse d'Aumelas.

Ces orientations visent à répondre aux enjeux du territoire, identifiés dans le cadre du diagnostic, dans le but de Créer un ECO territoire, et pouvant être résumés de la manière suivante :

« Une série de défis interdépendants (touchant à l'ensemble de la vie locale et territoriale) doit être révélé sur le Bassin de Thau dans les années à venir. La préservation des richesses naturelles et culturelles du territoire, alliée à une gestion rigoureuse des ressources et à une planification urbaine cohérente, permettra de répondre efficacement aux besoins présents et futurs. L'accent devra être mis sur l'optimisation de l'occupation du sol, la diversification de l'économie, la promotion d'un habitat abordable et durable, l'amélioration des infrastructures commerciales, la gestion efficace des ressources en eau, la réduction des risques naturels et anthropiques, la diminution des nuisances et des pollutions, ainsi que la transition énergétique ».

Ce qui tranche avec le précédent SCoT est notamment le choix retenu en matière de croissance démographique. En effet à l'échelle de tout le territoire du Bassin de Thau et « à horizon de 20 ans (2023-2043), les objectifs de logements et démographiques se situent sur une fourchette autour de 16 000 /17 000 logements pour une évolution d'environ + 14 000 /15 000 nouveaux habitants, soit un taux de croissance de $\approx 0,55\%$ / an (population totale 2019 : 126 376).

Ces objectifs dépendront du foncier mobilisable et de l'accueil de population en lien avec les besoins pour la stratégie économique. En effet, la croissance démographique n'est pas une fin en soi et la volonté est de répondre aux enjeux d'équilibres sociaux et économiques par un rapport population/emploi soutenant le caractère actif du territoire. Dans tous les cas, elle s'inscrit dans une tendance d'apaisement par rapport à la croissance connue entre 1999 et 2008 (1,9%/an), apaisement que recherchait aussi le SCoT de 2014. »

Cela amènera à une consommation d'espace avec au maximum 245 ha (hors port) en 20 ans représentent en moyenne un rythme de 12,3 ha/an, soit une réduction de 63% par rapport au rythme de 2011-2021 (33,5ha/an) et de 79 % par rapport à 1995-2009 (59 ha/an). Cela permet d'ancrer le territoire dans la trajectoire ZAN imposée par la loi Climat et résilience.

Le PAS précise que c'est bien la capacité d'accueil maîtrisée et la diversification adaptée de l'offre en logement dans une logique de parcours résidentiel et de qualité qui auront un rôle important pour atténuer le vieillissement, et donc sur l'évolution de la population en fidélisant/attirant des actifs et jeunes ; vieillissement qui cependant ne sera pas négligeable et implique un besoin en logement lui aussi non négligeable. Ainsi sur les 823 logements nécessaires par an à l'échelle du Bassin de Thau, 54% d'entre eux contribueraient au point mort. Ce pourcentage tendra à augmenter en fonction d'un vieillissement accéléré de la population.

Le Document d'Orientation et D'objectifs DOO du futur SCoT

Le SCoT décline au sein du DOO les orientations du PAS. A ce jour, les orientations suivantes (sont définies pour Montbazin :

- Une population maintenue, avec une croissance démographique très faible, de l'ordre de 0,03% par an(soit 17 habitants en plus sur 20 ans)
- Une production minimale de 115 logements environ à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine du village ;

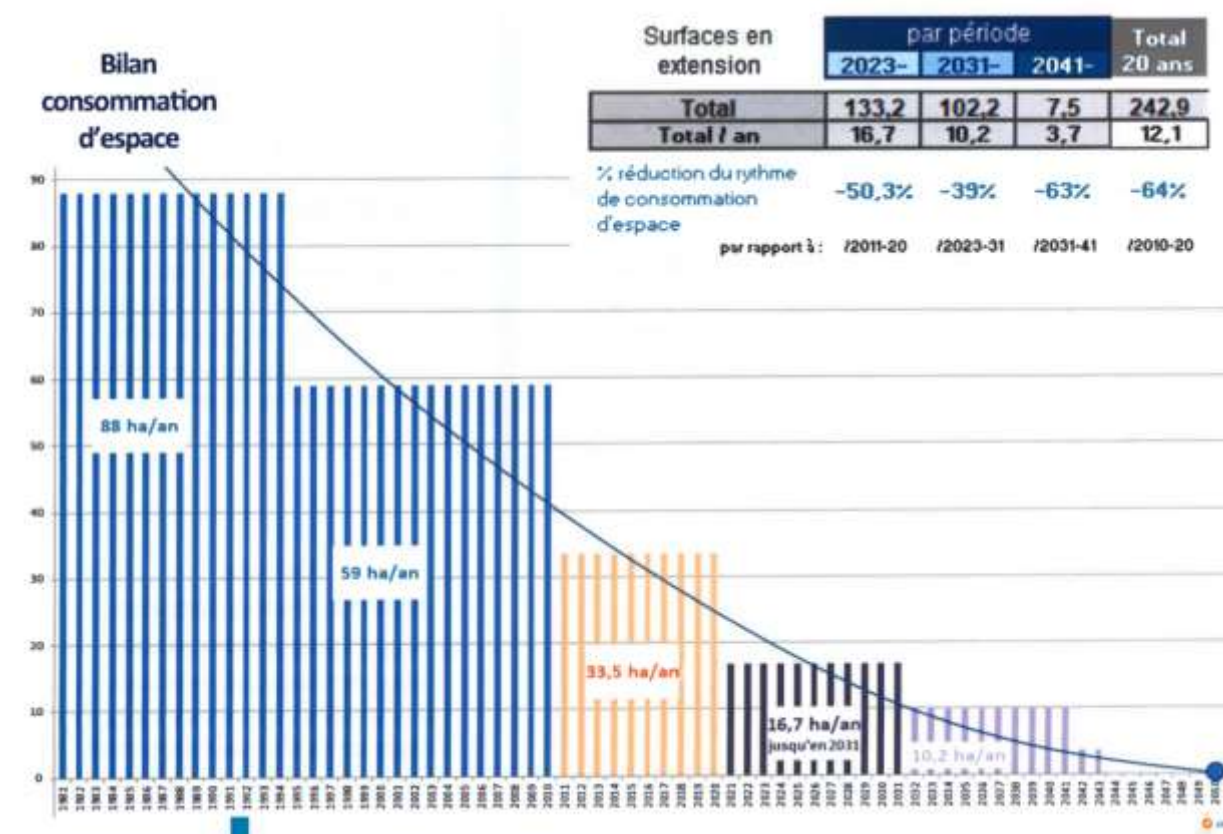
- Une volonté de ne pas étendre l'urbanisation, puisque 0 ha sont attribués à Montbazin en extension de l'urbanisation pour la production de logements, qui permet de répondre pleinement à la trajectoire ZAN que s'est fixée le territoire du Bassin de Thau jusqu'en 2050. A noter que l'espace NAF dégradé par la nouvelle cabanisation sera considéré par le SCoT comme consommé et sera décompté dans les objectifs de consommation d'espace. Le SCoT précise que les communes assureront un suivi de la cabanisation, afin de mettre en œuvre cette prescription et prévoiront les moyens suffisants, par exemple par un phasage des urbanisations (OAP, IAU, IIAU,...), de manière à respecter les limitations de la consommation d'espace fixées par le SCoT, intégrant les éventuelles consommations d'espaces liées à la cabanisation.

Egalement, à noter que le SCoT affiche un potentiel de renaturation d'environ 27,8 ha à l'échelle du territoire à l'horizon 2043.

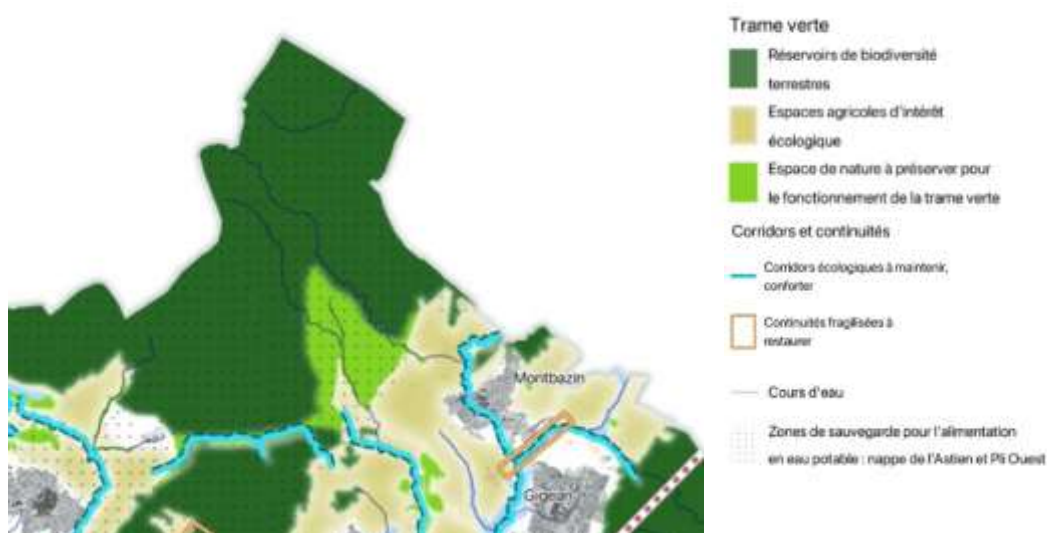
- L'objectif minimum pour Montbazin est de chercher à maintenir à minima le taux de logements sociaux en 2023 au sein de son parc de résidences principales, et de l'augmenter, si elle le peut. La création d'au moins 10 % de logements sociaux au sein des opérations d'aménagement de 15 logements ou plus est néanmoins imposée par le SCoT. Pour cela, plusieurs outils du PLU peuvent être utilisés pour réaliser des logements locatifs sociaux : emplacements réservés, des servitudes de mixité, des objectifs de mixité sociale dans une OAP, seuil en nombre de logements ou surface de plancher construite, à partir duquel une opération doit contribuer à la production de logements sociaux...
- Intégrer des formes d'habitat attendues sur le territoire du Bassin de Thau : offre de petits et moyens logements, logements avec extérieurs et jardins...
- La polarité économique de la ZA de la gare est identifiée comme polarité existante d'intérêt local à valoriser/ optimiser destinées à l'accueil d'activités à dominante artisanale, de petites industries et entreprises (TPI, TPE ...), de services (dont tertiaires), et potentiellement industrielles, de production/transformation de produits agricoles. Elles soutiennent aussi des spécificités économiques locales (activités maritimes/nautiques, etc.). Des prescriptions spécifiques à l'aménagement de cette zone sont définies dans le DOO, dans le cas de la réalisation d'un projet.
- Par ailleurs, plusieurs leviers sont définis afin de développer les énergies renouvelables sur le territoire et notamment celles en lien avec le solaire, le photovoltaïque et l'éolien.

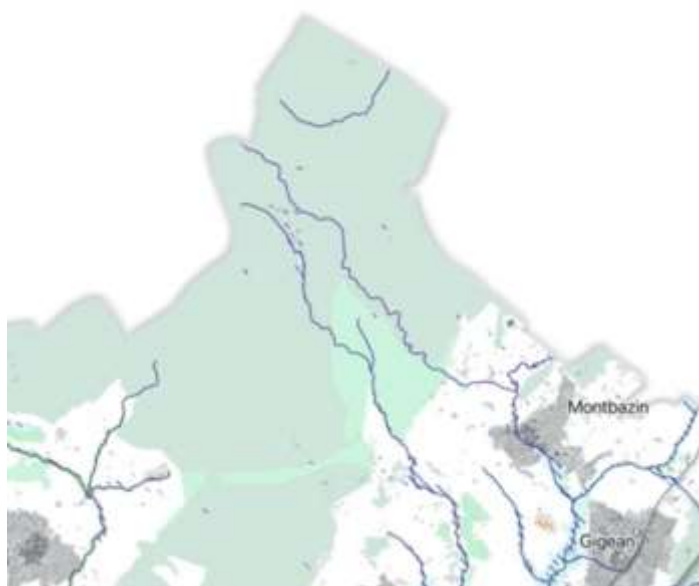
Espaces et communes		Minimum de logements à créer dans l'enveloppe urbaine (dents creuses, friches, renouvellement urbain, transformation de résidences secondaires)		Logements en extension	Objectifs de densités en extension / artificialisation	Consommation maximale en ha	Polarités économiques d'intérêt local	
Triangle urbain	Sète	100%	5 951	0	0	0	◆ A développer ● Existant à valoriser, optimiser ★ Renforcer l'offre économique de Mèze ■ Autre parc existant à Mèze	
	Frontignan	57%	1 355	1 025	41	25		
	Balaruc-les-Bains	46%	584	700	54	13		
	Balaruc-le-Vieux	62%	100	60	30	2		
Villes & villages du nord de Thau	Mèze	50%	400	400	40	10		
	Marcelhan	59%	1 077	756	32	24		
	Loupian	46%	150	174	27	7		
	Boucigues	49%	110	113	25	5		
Plaine de la Vène & collines de la Mourre	Gigean	41%	381	550	35	16		
	Poussan	45%	540	960	33	20		
	Villeveyran	49%	231	240	30	8		
	Montbazin	100%	114	0	0	0		
Etangs & Gardiole	Vic-la-Gardiole	59%	175	120	30	4		
	Mireval	29%	153	380	30	6		
Total SCoT		69%	11 321	5 178	38	138		

Dynamique de réduction de la consommation d'espace jusqu'en 2050 – Trajectoire ZAN du bassin de Thau



Plusieurs cartographies accompagnent le DOO et traduisent la volonté d'aménagement spatial du territoire :





Zones humides avérées

-  Zones humides
-  Marais aménagés, zones humides artificielles

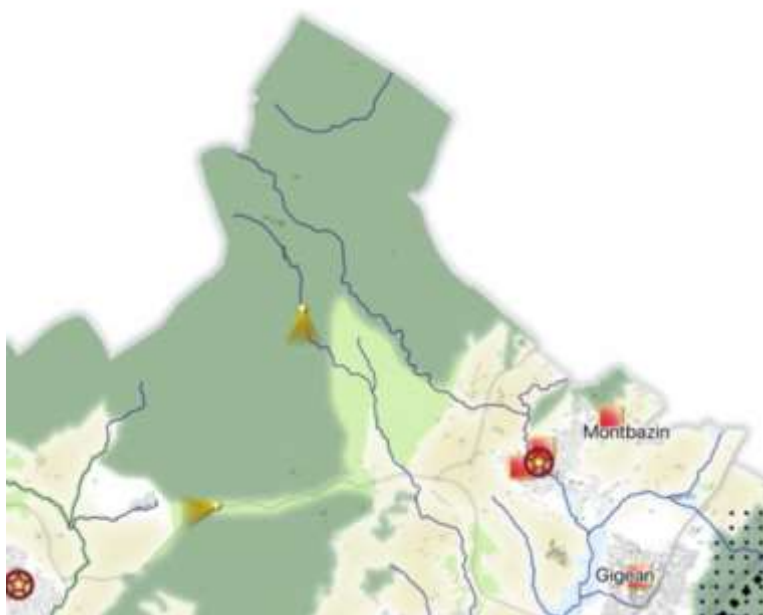
Zones humides potentielles

-  Zones humides
-  Marais aménagés, zones humides artificielles



Espaces préférentiels pour les mise en oeuvre des mesures compensatoires

-  Grandes enveloppes préférentielles
-  Cours d'eau préférentiels et leurs abords



Accompagner la diversité des paysages urbains et souligner les silhouettes villageoises identitaires

- Le patrimoine reconnu et protégé
- Les silhouettes urbaines et villageoises identitaires

Principe de maillage à terme par le réseau cyclable





MONTBAZIN - CENTRE-VILLE



P

Secteur et formats à conforter : Tous types de commerces

Seuils de développement maximum des unités commerciales :
Pas de seuils maximums de développement

Enfin, le SCoT possède un volet spécifique SMVM, qui concerne peu Montbazin, dont la carte de synthèse affirme la vocation des espaces martimes et littoraux comme suit :



VOCATIONS

-  Cultures marines : C
-  Pêche : P
-  Protection des milieux et des équilibres biologiques terrestres et maritimes : NN
-  Espaces agricoles, protection des bassins versants : NA
-  Tourisme / Loisirs / Navigation: T
-  Activités portuaires : AP

3. Le PDU 2020-2030

Le Plan de Déplacement Urbain 2020-2030 a été approuvé le 14 novembre 2019. Depuis le 1er janvier 2017, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau dit « Thau agglo » et la Communauté de Communes de Nord du Bassin de Thau dit « CCNBT », ont fusionnées. Sète agglomération méditerranéenne regroupe désormais 14 communes et plus de 125 000 habitants.

L'enquête globale de déplacements de 2014, ayant permis d'établir le diagnostic du PDU, a mis en évidence que près de 435 000 déplacements sont réalisés chaque jour sur le territoire, dont 60% en voiture. 365 000 déplacements sont réalisés dans les seules limites du bassin de Thau dont plus de 286 550 sont internes aux communes. Les flux intra communaux dits de proximité représentent donc la part 1ère, soit 66% de l'ensemble des flux journaliers.

Les enjeux issus du diagnostic du PLU sont résumés ainsi :



- Une mobilité élevée avec une part importante de déplacements courts ;
- Des corridors et générateurs bien identifiés à mieux desservir ;
- Des TC avec des secteurs « moteurs » en termes d'usage (RD2, Verdun Blanc) à encourager ;
- Une dynamique de progrès à accompagner pour éviter d'accentuer les phénomènes de blocage : ZACOM, ZAC Est de Sète, Hierles sur Frontignan, développement du port de Sète, activités de croisière... projets nécessaires à la respiration du bassin et au développement local...
- Des projets armatures de transport à affirmer, à mettre en cohérence ;
- Des performances encore modestes en TC avec une absence de site propre ;
- Une lisibilité en termes d'information à améliorer sur SAM malgré une communication dynamique ;
- L'intermodalité qui reste encore à l'état de chantier ;
- Un réseau cyclable à construire au service des 'pendulaires vélos' ;
- Des espaces publics à rendre accessible avec des trottoirs réglementés ;
- Une offre de stationnement à rendre plus intermodale et sélective ;
- Une gestion du dernier km : innover en la matière ? ;
- Contribuer au ferroutage sur le port ;
- L'électro mobilité qui est déjà encouragée ;
- Des Plans de déplacements à généraliser ;
- Des infrastructures routières à sécuriser et à mieux partager.

Pour répondre à ces enjeux, le PDU affiche les 4 objectifs suivants :

- Objectif 1 : UNE MOBILITE APAISEE SUR LES COURTES ET MOYENNES DISTANCES

- Action 1 : « Réaliser des plans piétons communaux en faveur de la slow città 'ville solidaire et partagée' »
- Action 2 : « Créer des continuités cyclables pour les déplacements quotidiens SECURISES »
- Action 3 : « Faciliter l'usage du vélo par des mesures incitatives »

Il s'agit ici d'offrir plus de place au vélo et à la marche à pied en revalorisant en profondeur la vie locale et de proximité, en mettant en place des plans de développement ambitieux pour ces deux modes de déplacements actifs non polluants, silencieux, économiques et bons pour la santé.

- Objectif 2 : DES TRANSPORTS EN COMMUN PERFORMANTS ET ATTRACTIFS

- Action 4 : « Consolider les performances du réseau SAM : s'engager vers le haut niveau de desserte »
- Action 5 : « Améliorer le niveau et l'offre de service du réseau SAM : s'engager vers le haut niveau de service »
- Action 6 : « Mettre en œuvre un réseau de lignes maritimes »
- Action 7 : « Diffuser sur le territoire des Parcs Relais Serviciels »
- Action 8 : « Faciliter l'accès au territoire par les réseaux ferrés et routiers »

Il s'agit ici de rendre les transports publics plus performants et plus attractifs en les articulant autour du réseau ferroviaire modernisé, en les protégeant par des voies réservées et en s'appuyant sur une nouvelle offre de stationnement destinée à accéder aux transports en commun.

- Objectif 3 : UN MEILLEUR PARTAGE DE L'ESPACE PUBLIC DANS LES CENTRES DES COMMUNES

- Action 9 : « Mailler le territoire pour délester les noyaux urbains et garantir l'accessibilité de la ville centre »
- Action 10 : « Redistribuer et réglementer l'offre de stationnement selon les usages »

La volonté ici est de mieux partager les centres villes en réduisant la place de la voiture, en favorisant le rabattement sur les lignes de trains et cars, en limitant le stationnement dans les zones bien desservies par les transports publics.

- Objectif 4 : DE NOUVELLES PRATIQUES POUR DES DEPLACEMENTS PLUS HARMONIEUX

- Action 11 : « Impulser l'écomobilité touristique pour valoriser le territoire »
- Action 12 : « Déployer un Plan de Mobilités connectées »
- Action 13 : « Soutenir Un plan d'autopartage et de covoiturage »
- Action 14 : « Encourager une mobilité sobre : des véhicules peu émetteurs de GES et de polluants de l'air »
- Action 15 : « Fret et livraison durable au service du développement du territoire »

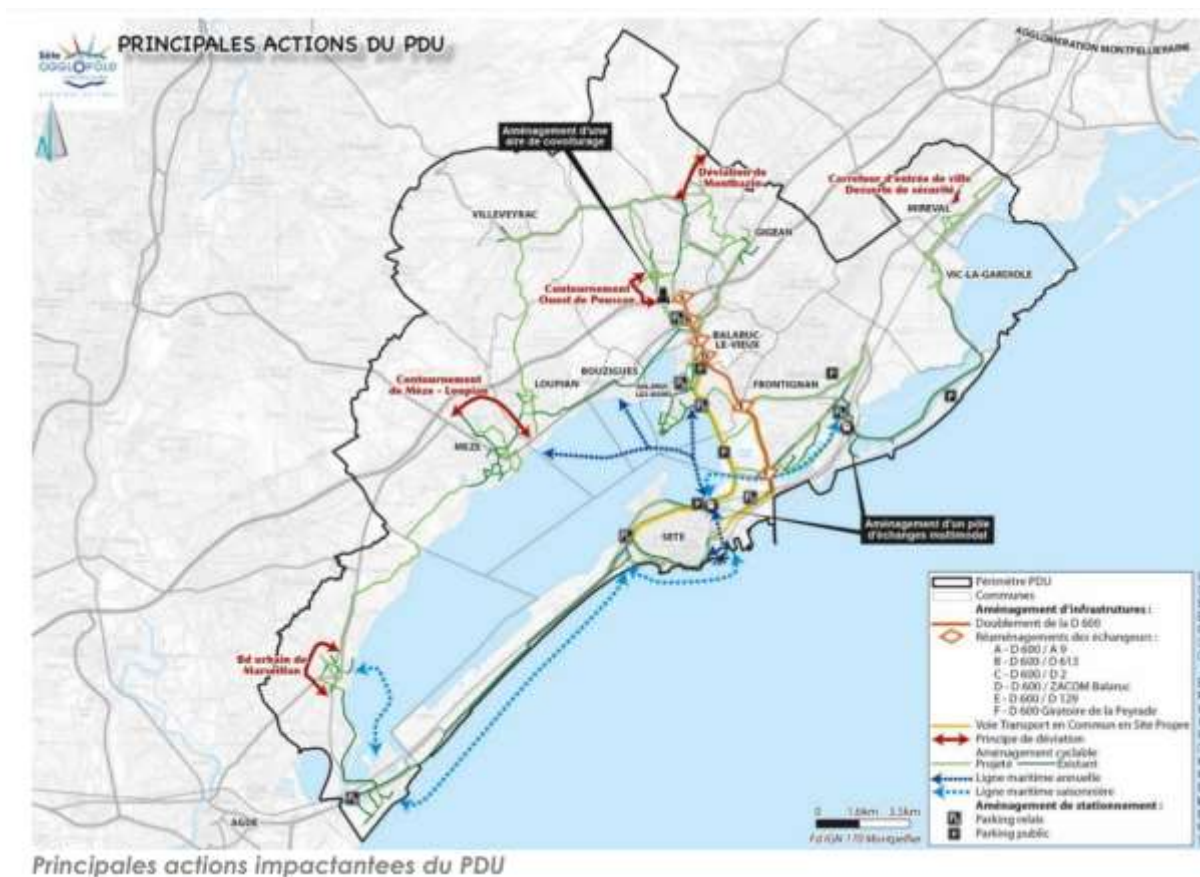
Dans le cas de ce volet, le but est d'inciter à de nouvelles pratiques de mobilité pour des déplacements plus intelligents en s'appuyant sur les plans de déplacements de mobilité, en exploitant les nouvelles technologies de l'information et des modes de transport, et en créant une pédagogie personnalisée.

A chaque action, plusieurs mesures sont définies et développées dans le document, pouvant être résumés ainsi :

Objectif 1 : UNE MOBILITE APAISEE SUR LES COURTES ET MOYENNES DISTANCES	Action 1 : « Réaliser des plans piétons communaux en faveur de la slow città 'ville solidaire et partagée' »	Conforter la marche à pied : étudier et aménager des lignes de désir et magistrales piétonnes Accompagner une politique de pacification des centres urbains Encourager les courtes distances en modes doux par la mixité des fonctions urbaines Rapprocher les lieux, jalonner les trajets piétons dans les villes Concrétiser les PAVE dans les communes : pour des villes accessibles
	Action 2 : « Créer des continuités cyclables pour les déplacements quotidiens SECURISES »	Mailler un réseau cyclable quotidien Définir une politique de stationnement vélo afin d'aider à l'usage Jalonner les trajets cyclables sur le territoire Mettre en œuvre le PAMA : sécuriser la pratique et pacifier la ville
	Action 3 : « Faciliter l'usage du vélo par des mesures incitatives »	Sensibiliser et communiquer autour de l'usage du vélo Faciliter la diffusion du forfait de mobilité durable Déployer une flotte de vélo en libre-service et en location longue durée Promouvoir le vélo à assistance électrique Développer des relais vélos sur le territoire : « appuyer des opérations exemplaires »
Objectif 2 : DES TRANSPORTS EN COMMUN PERFORMANTS ET ATTRACTIFS	Action 4 : « Consolider les performances du réseau SAM : s'engager vers le haut niveau de desserte »	Poursuivre la réalisation d'un TCSP vers le cœur d'agglomération Réaliser un TCSP suivant l'axe « Verdun –Camille Blanc » dans Sète Prolonger un TCSP sur l'axe « PEM-Hugo-quais de Sète et l'entrée Est »
	Action 5 : « Améliorer le niveau et l'offre de service du réseau SAM : s'engager vers le haut niveau de service »	Proposer Une information moderne en temps réel et une billettique adaptée Améliorer la couverture TC du territoire Renforcer les fréquences : des lignes mieux cadencées sur des axes bus prioritaires Assurer la cohérence entre développement territorial et mobilité
	Action 6 : « Mettre en œuvre un réseau de lignes maritimes »	Renforcer les dessertes actuelles Expérimenter des lignes inter-bassin
	Action 7 : « Diffuser sur le territoire des	Créer et conforter des Parcs Relais

	Parcs Relais Serviiciels »	Définir une offre de service sur des parcs relais serviiciels Engager une politique de parc relais d'intérêt communautaire
	Action 8 : « Faciliter l'accès au territoire par les réseaux ferrés et routiers »	Renforcer la desserte ferrée Favoriser l'accès aux trains : une trame de PEM Améliorer La trame de lignes routières externes à SAM
Objectif 3 : UN MEILLEUR PARTAGE DE L'ESPACE PUBLIC DANS LES CENTRES DES COMMUNES	Action 9 : « Mailler le territoire pour délester les noyaux urbains et garantir l'accessibilité de la ville centre »	Garantir un accès multimodal au triangle urbain Ecarter les trafics routiers des centres villes Garantir la sécurité de tous les usagers Déployer des plans locaux de déplacements en faveur des modes actifs
	Action 10 : « Redistribuer et régler l'offre de stationnement selon les usages »	Promouvoir le bon usage de la voiture et du stationnement Ajuster le stationnement privé suivant les axes de TCSP et aux abords des pôles d'échanges PEM Se déplacer et stationner en 2 roues motorisées : 'une composante significative de la mobilité'
Objectif 4 : DE NOUVELLES PRATIQUES POUR DES DEPLACEMENTS PLUS HARMONIEUX	Action 11 : « Impulser l'écobilité touristique pour valoriser le territoire »	Elaborer un plan de mobilité touristique avec un bouquet de service intermodal Des plans de circulation sélectifs pour limiter les conflits piétons-vélos et VL
	Action 12 : « Déployer un Plan de Mobilités connectées »	Accompagner les plans de déplacements des établissements de plus de 100 salariés Viser la Smart Mobility : site de mobilités et d'informations multimodales
	Action 13 : « Soutenir Un plan d'autopartage et de covoiturage »	Le covoiturage dynamique : une solution d'avenir Suivre et dynamiser Rézo pouce : système d'autostop sécurisé Promouvoir l'autopartage
	Action 14 : « Encourager une mobilité sobre : des véhicules peu émetteurs de GES et de polluants de l'air »	Déployer un Plan bornes IRVE (installation de Recharge de Véhicules Electriques) : pour se déplacer autrement avec de moindres émissions } Equiper les parcs publics en véhicules sobres et électriques Réaliser une veille technologique et soutenir les projets en faveur des carburations alternatives (hydrogène, BioGNV) Faciliter le stationnement des véhicules sobres Définir un protocole en cas de dépassement de seuils de pollution

	Action 15 : « Fret et livraison durable au service du développement du territoire »	Initier une démarche partenariale pour une livraison durable : participer aux groupes de réflexion Accompagner la mutation de la flotte Poids Lourds : limitation et verdissement au service du développement économique
--	--	--

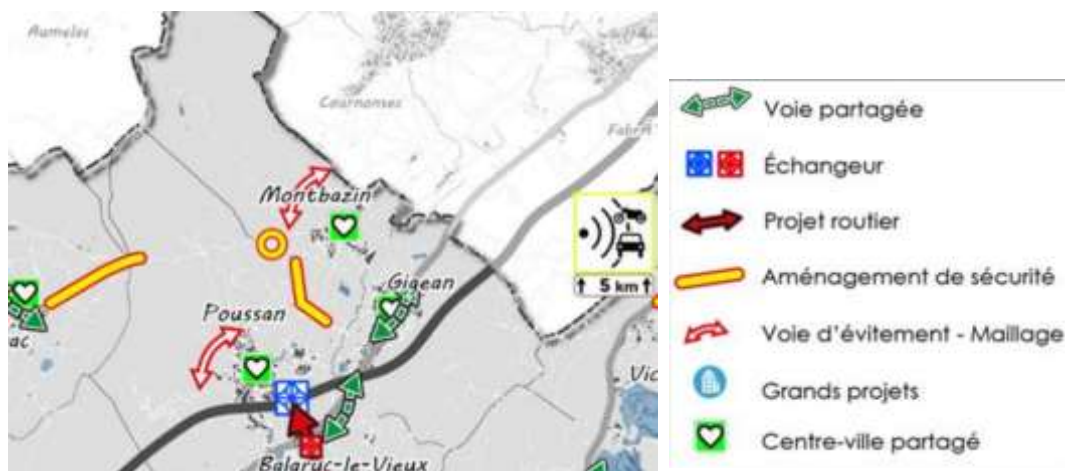
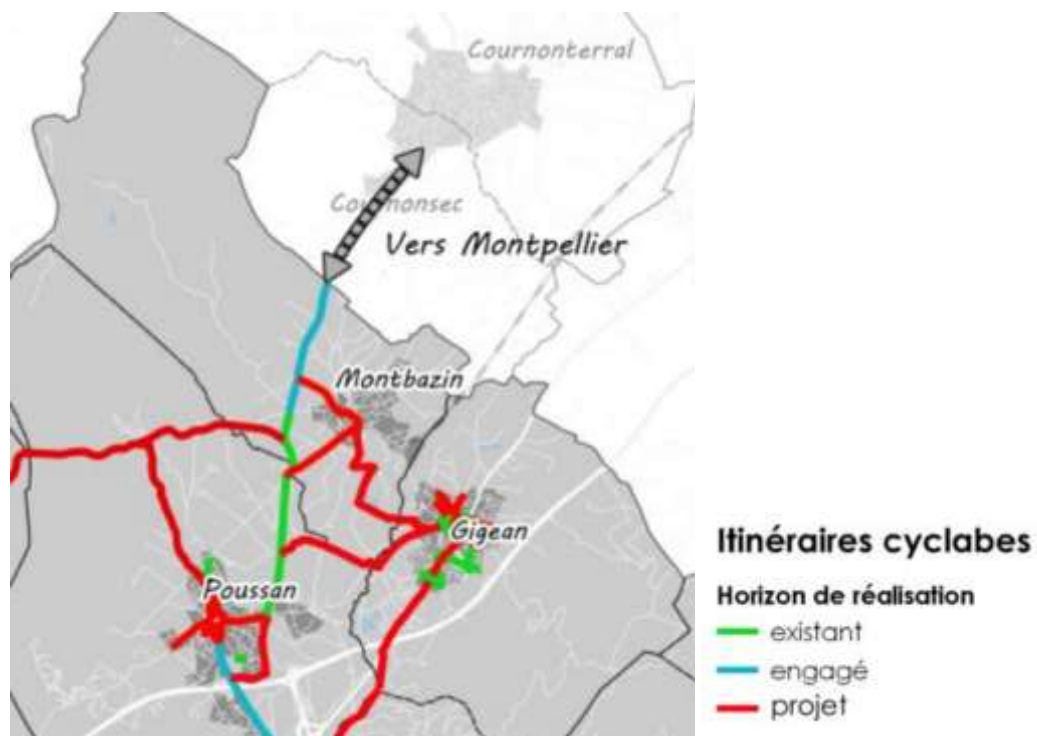


Les mesures qui touchent directement le prochain PLU de Montbazin sont :

- Les parcs relais, dont la localisation reste à affiner devront garantir une possibilité de rabattement automobile sur le réseau TC. Les PLU devront prévoir les espaces nécessaires à leur réalisation.
- Rationaliser les capacités de stationnement des futures opérations d'aménagement par une redistribution et une mutualisation de l'offre. Il ne s'agit pas ici d'éléments prescriptifs mais de recommandations qui devront être débattues tout au long de la mise en œuvre du PDU.
- Une proportion de 10% minimum de places est à réserver aux vélos par rapport au nombre total de places voitures (pouvant être réalisées par phases).
- Intégration d'un ratio de création de places affectées aux 2 roues mécanisées au sein du règlement
 - 5% des aires de stationnement 'aménagées' dédiées aux 2 roues
 - 1/10 de places offertes aux 2 roues mécanisées en linéaire de stationnement en voirie.

Des actions complémentaires peuvent être engagées. Néanmoins, ces actions touchent principalement les communes concernées par des projets de transport en commun performant type TCSP ou bien des gares ferroviaires.

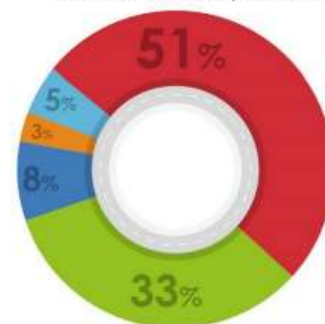
Par ailleurs le document intègre des orientations spatiales, avec des éléments cartographiés concernant directement Montbazin :



En synthèse, avec les mesures prises, l'objectif du PDU de Sète Agglopolé Méditerranée est d'atteindre à l'échéance 2030 la répartition modale suivante :



Parts modales 2030 (avec PDU)



La commune de Montbazin a acté en 2022 les mesures en matière de déplacement sur son territoire, au travers de l'étude du plan de circulation. Cette étude a pris en considération l'ensemble des orientations du PDU et met en œuvre les actions complémentaires au PLU afin de réglementer et aménager les espaces publics et voiries du territoire communal.

4. Le PLH 2019-2024 de Sète Agglopôle Méditerranée

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de Sète Agglopôle Méditerranée a été approuvé le 19 Septembre 2019. Il fixe les orientations et la programmation minimale de logement à entreprendre sur le territoire intercommunal à l'horizon 2024. Il prend en compte les enjeux du territoire sur l'ensemble des thématiques, à la fois démographiques, sociales, économiques et foncières. Il vise à répondre aux besoins de la population, au regard de la réduction progressive de la taille des ménages (qui demande d'augmenter le nombre de logements) et détermine les actions en matière de construction de nouveaux logements, comme de rénovation du bâti ancien.

Il ressort de ce document les enjeux suivants :

- Répondre aux besoins d'une croissance démographique positive et renforcer l'attractivité pour les jeunes familles
- Assurer une offre nouvelle capable de répondre au mieux à la diversité des besoins liés à l'économie (développement de l'emploi, vocation touristique du territoire) et au social (accès au logement des jeunes, accession des jeunes familles, développement du locatif social) dans un cadre plus contraint (objectifs du SCOT).
- Mieux stabiliser les familles avec enfants sur le territoire en développant notamment une offre en accession à la propriété mieux adaptée aux revenus des ménages locaux
- Rééquilibrer la production vers davantage de logements sociaux, mieux adaptés au profil des demandeurs
- Retrouver de la disponibilité foncière en diversifiant les pratiques et les opérateurs
- Poursuivre les efforts globaux d'amélioration du parc ancien, en traitant notamment :
 - les logements dégradés qui subsistent dans certains secteurs, en particulier certains centres anciens, si besoin via des montages publics ou « innovants » ;
 - les logements énergivores
- Améliorer la connaissance du parc en copropriété afin d'intervenir le plus en amont possible des difficultés

Le PLH définit un ensemble d'objectifs globaux à l'horizon 2024 sur l'ensemble du territoire. Ce nouveau PLH a trois objectifs majeurs : Répondre aux besoins en logement et hébergement sur ce nouveau territoire, Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, Assurer une offre logement équilibrée sur l'ensemble du territoire. Le scénario de production de logements retenu par les élus est celui de 7198 logements à produire sur la période allant du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2024, soit 1200 logements par an.

Plus précisément, il se structura autour de 7 orientations stratégiques :

- Orientation 1 : Répondre aux besoins d'une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement

- **Produire 1 200 logements/an environ en construction neuve, acquisition-amélioration de logements anciens et conventionnement de logements privés réhabilités**
 - Veiller à ce que la production neuve de logements s'articule avec les projets de développement des mobilités (proximité des transports en commun, sites de co-voiturage...)
 - Décliner cet objectif par communes et par financements
- Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre de parcours résidentiels ascendants
 - Viser un objectif a minima de 10% en accession sociale à la propriété soit environ 120 logements /an en moyenne.
 - Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants
 - Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques
- Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant
 - **Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire**
 - Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL
- Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs
 - **Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat**
 - **Amplifier le traitement de l'habitat indigne**
 - Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités
 - Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées
- Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir
 - Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap
 - Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)
 - Connaître, suivre et régulariser l'évolution de l'offre liée à une transformation d'usage de locaux d'habitation en locaux de location touristique
 - Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)
 - Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions
- Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation
 - **Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH**
 - **Développer et animer l'observatoire du foncier**
 - **Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier**
 - **Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire**
- Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH :

- Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires
- Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH

Par ailleurs, il est complété d'un programme d'actions spatialisé et adapté à l'échelle de la commune, permettant de concrétiser les actions et objectifs globaux du PLH. Les leviers d'actions pour Montbazin permettant d'atteindre les objectifs globaux du PLH correspondent aux actions surlignées en gras ci-dessus. Plus précisément, du point de vue des objectifs, en ce qui concerne Montbazin, les éléments programmatiques suivants sont attendus :

- Un objectif total de 88 logements à produire en plus entre 2018 et 2023 (soit 15 logements par an) dont 23 logements locatifs sociaux sur cette même période (environ 4 par an), répartis ainsi ;
 - 3 neufs
 - 9 en accession sociale
 - 56 non aidés
- Pour y arriver, plusieurs projets spatialisés sont identifiés : Les projets d'habitat route communale, celui du chemin de Poussan et enfin, le projet d'extension de la Trappe Phase 1

5. Le Plan Climat Air Energie Territorial 2021-2026 de Sète Agglopôle Méditerranée, approuvé le 21 Octobre 2021

Le Plan Climat Air Energie Territorial 2021-2026 de Sète Agglopôle Méditerranée a été approuvé le 21 Octobre 2021. Ce PCAET de Sète Agglopôle Méditerranée a été lancé au début de l'année 2018 et fait suite au PCET déjà engagé sur l'ex-Thau agglo approuvé en 2015.

Ce document relève les données suivantes :

- La consommation d'énergie sur le territoire s'élève à 2576 GWh sur l'année. La consommation par habitant s'élève donc à 22 MWh par habitant. C'est l'équivalent de 2400 litres de pétrole par personne. Les moyennes régionales est nationales sont respectivement de 22 et de 28,6 MWh par habitant.
- 69% de cette énergie est issue de ressources fossiles (produits pétroliers et gaz).
- Les transports routiers sont le premier secteur consommateur du territoire, avec 44% de l'énergie consommée. Le secteur est responsable de presque 90% de la consommation de produits pétroliers sur le territoire. Le deuxième secteur le plus consommateur est celui du bâtiment, le résidentiel et le tertiaire représentant respectivement 31% et 8%.
- Le territoire de Sète agglopôle méditerranée a émis 548 000 tonnes équivalent CO₂ de gaz à effet de serre (GES) en 2015. Ceci représente 4,7 tonnes éq. CO₂ / habitant
- Encore une fois, les secteurs qui émettent le plus de gaz à effet de serre sont le transport routier (56% des émissions), par la combustion d'énergie fossile et le secteur du bâtiment (logements et bâtiments tertiaire).
- Sans compter l'énergie issue des incinérateurs de déchets et du bois importé, le territoire produit 4 % de son énergie localement et à partir de sources d'énergies renouvelables (97 251 MWh) : biomasse, soleil, vent et eau.

La stratégie du PCAET se décline en 5 axes structurants, déclinés en orientations :

Axe 1 : La mobilisation de tous les acteurs, pour engager la transition vers un bâti et un urbanisme post carbone. Le souhait est de créer un maximum de logements à impact environnemental réduit (de la conception à

l'utilisation), adaptés au climat, éco-rénovés, alimentés en énergie décarbonée, avec une exemplarité des bâtiments et de l'éclairage publics :

- Orientation n°1 : Accompagner les démarches de rénovation du bâti et sensibiliser les habitants à la qualité énergétique de leur logement par une démarche personnalisée ;
- Orientation n°2 : Créer une dynamique d'excellence sur le territoire dans les secteurs du bâtiment ;
- Orientation n°3 : Aménager durablement pour un territoire plus vert, plus résilient, plus sobre et mieux partagé ;

Axe 2 : Le développement de la production et de l'usage des nouvelles énergies, pour des solutions d'avenir durable.

- Orientation n°4 : Développer le solaire, en recensant l'ensemble du potentiel, en sensibilisant et en soutenant les acteurs concernés ;
- Orientation n°5 : Opter pour des solutions innovantes de production d'énergies renouvelables sur le plan technique, urbanistique et social ;
- Orientation n°6 : Mettre en place une stratégie territoriale pour un développement pluriel des énergies renouvelables et soutenir les filières innovantes de la croissance verte.

Axe 3 : Conjuguer nature et innovation, pour la préservation des ressources du territoire. Un territoire qui s'adapte au changement climatique, qui préserve la ressource en eau et augmente la rétention carbone, par la conservation des espaces naturels, la préservation des forêts, des zones humides, des sols et de leur biodiversité

- Orientation n°7 : Soutenir les solutions innovantes en matière agricole, viticole et conchylicole
- Orientation n°8 : Favoriser les techniques agricoles les plus vertueuses
- Orientation n°9 : Poursuivre les stratégies de préservation des espaces naturels et de la ressource en eau et accroître la capacité de séquestration carbone du territoire

Axe 4 : Agir globalement, pour un développement et une consommation plus responsables. La volonté est ici de stimuler une consommation responsable, qui s'appuie sur une économie circulaire et de proximité, motrice de l'attractivité du territoire

- Orientation n°10 : Soutenir le monde économique dans les démarches éco-responsables et soutenir les efforts de RSE
- Orientation n°11 : Agir en faveur d'une consommation responsable, qui s'appuie sur une économie circulaire et de proximité
- Orientation n°12 : Une nouvelle gestion des déchets dans une perspective d'économie circulaire, zéro carbone

Axe 5 : Faire du Plan Climat une démarche innovante et participative, pour engager une véritable dynamique territoriale partagée

- Orientation n°13 : Mettre en place une sensibilisation / une mobilisation de tous sur les enjeux air énergie climat
- Orientation n°14 : Rechercher l'exemplarité des communes et de Sète Agglopôle Méditerranée
- Orientation n°15 : Piloter la transition énergétique : Faire du PCAET une démarche exemplaire, régulièrement évaluée, mesurable et participative

Plus concrètement à l'échelle des PLU il s'agira :

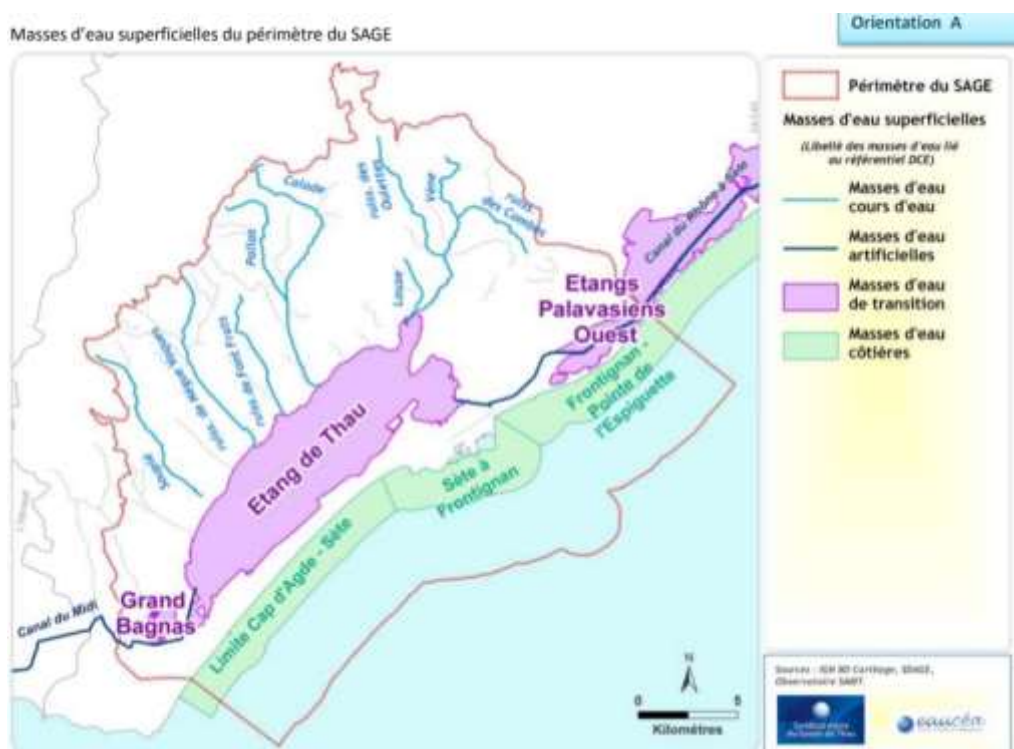
- prendre en compte la biodiversité et la nature dans les questions liées à l'urbanisme. Il s'agira ainsi pour le territoire de placer ces enjeux au cœur de sa politique d'urbanisme et l'aménagement, notamment en définissant des critères précis dans les documents règlementaires (SCOT ; PLH ; PLU ; OPAH ; PIG) de façon à favoriser le développement de la nature en ville, la qualité de l'air et de l'eau ainsi que la réduction des îlots de chaleur.

- 25% des nouvelles constructions intégrant l'usage de biomatériaux la conception bioclimatique, les formes urbaines resserrées, la mobilité durable, l'efficacité énergétique, les énergies renouvelables, les dispositions sur l'aspect extérieur permettant l'usage des matériaux naturels, locaux et l'isolation par l'extérieur, la limitation des émissions et l'impact des polluants atmosphériques sur la population, la protection des terres agricoles et des espaces naturels de l'artificialisation des sols, le respect des trames vertes et bleues, la végétalisation du bâti et des futurs quartiers (% surface de parcelle végétalisée exigée) et les surfaces perméables au sol (ex : réserver des emprises foncière) et la prise en compte des vulnérabilité et en particulier du risque de retrait et gonflement de l'argile.
- Utiliser les nouvelles possibilités juridiques issues des lois « Grenelle », ALUR et TECV : exigences énergétiques et environnementales renforcées dans certains secteurs du PLU/SCOT, bonification de gabarit sur critères de performance énergétique, densité minimale de construction dans les secteurs bien desservis pas les TC, à proximité des réseaux de chaleur alimentés majoritairement par des ENR&R...
- Intégrer dans l'état des lieux la situation en matière d'émissions de GES, de consommations et productions énergétiques, d'émissions de polluants atmosphériques et des vulnérabilités climatiques
- Lutter contre les ilots de chaleur en instaurant des zones de fraîcheur et en favorisant la végétalisation des centres villes en limitant la perméabilisation (des parkings, des cours d'école, de certains sites) notamment dans les opérations d'aménagement et dans les documents d'urbanisme
- Il s'agira donc d'accompagner la possibilité pour les bâtiments d'accueillir les infrastructures d'énergies adéquates et favoriser leurs implantations dans les PLU :
 - o Imposer que les nouveaux bâtiments comportent une surface minimum de leur toiture dédiée à la pose de panneaux photovoltaïques lorsque celle-ci s'avère possible et pertinente.
 - o Revoir les PLU pour autoriser les panneaux solaires non intégrés au bâti, et autoriser les toits terrasses, mis à part quelques situations de restrictions urbanistiques exceptionnelles

6. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la lagune de Thau et de l'étang d'Ingril

Montbazin fait également partie intégrante du SAGE de la lagune de Thau et de l'étang d'Ingril, regroupant une totalité de 22 communes ayant une partie ou l'intégralité de leur territoire dans le bassin versant concerné par le SAGE.

Périmètre du SAGE de la Lagune de Thau et de l'étang d'Ingril (Source : Syndicat Mixte du Bassin de Thau)



Le SAGE est a été adopté le 13 Février 2018. Il a pour objectif de concilier la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques avec le développement des activités humaines du territoire. Il fixe un cadre pour les pratiques et usages ayant un impact quantitatif ou qualitatif sur la ressource (alimentation en eau potable, urbanisme, assainissement, industrie, agriculture...). Ce document organise la politique de l'eau à l'horizon de 15-20 ans.

Les 4 grandes Orientations structurantes du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE sont les suivantes :

- Orientation A : Garantir le bon état des eaux et organiser la compatibilité avec les usages,
- Orientation B : Atteindre un bon fonctionnement des milieux aquatiques et humides : très vulnérables face aux activités humaines, ils contribuent à réduire les risques de dégradation de la qualité de l'eau et peuvent protéger contre les risques d'inondation.
- Orientation C : Préserver les ressources locales en eau douce et sécuriser l'alimentation en eau du territoire (le territoire dépendant à 80% de ressources extérieures).
- Orientation D : Renforcer la gestion de l'eau à l'échelle du bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau



Le PAGD est composées de dispositions qui touchent parfois directement l'élaboration des documents d'urbanisme locaux. Il s'agit notamment :

- De l'intégration des orientations de la TVB définie, en accord avec le SRCE Occitanie (au sein du SCoT et au sein du PLU). LE PAGD définit des règles en termes d'aménagement et de compensation à prévoir dans ces espaces.
- D'intégrer des mesures au sein des différents schémas directeurs des eaux pluviales et des eaux usées du territoire (annexés aux PLU).
- Préserver les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable du territoire. Les zones de sauvegarde nécessitent donc des actions spécifiques de maîtrise de l'urbanisation (pour éviter une étanchéification des sols qui bloquerait la recharge de la nappe par les pluies), de protection contre les pollutions ponctuelles ou diffuses, accidentelles, chroniques ou saisonnières et éventuellement de maîtrise des prélèvements. Les pressions liées au projet incluses dans ces zones doivent être prises en considération très en amont afin de définir des mesures adaptées (« éviter, réduire, compenser »). Les collectivités pourront utiliser la maîtrise foncière pour préserver durablement la qualité de la ressource en eau potable. Elles pourront notamment examiner l'opportunité de préempter dans les zones de sauvegarde, pour remplacer des activités à risque par des occupations du sol sans risque (procédure prévue par le code de la santé publique).
- Sécuriser l'accès à l'eau douce de l'ensemble des usages du périmètre du SAGE selon le principe d'équité territoriale : s'assurer, au sein des PLU, de l'adéquation entre les besoins en eau liés au projet et les ressources en eau disponibles. Les schémas directeurs des eaux potables devront être cohérents avec le plan de sécurisation de l'alimentation en eau du Bassin de Thau, une fois ce dernier validé par le CLE.



Le PAGD est complété par un règlement, qui précise notamment que :

- Pour les rejets pluviaux : Les dispositifs de rétention et de gestion des eaux pluviales devront être conçus et dimensionnés de sorte que le volume de rétention retenu soit :
 - o le résultat de l'application du ratio de 120l/m² imperméabilisé ;
 - o OU issu du calcul soit par la méthode des pluies (dossier soumis à déclaration) soit par la méthode de la simulation hydraulique (dossier soumis à autorisation) en considérant une pluie centennale en situation aménagée avec un débit de fuite compris entre le débit biennal et le débit quinquennal calculé en situation non aménagée ; Il est à noter que la méthode des pluies devra tenir compte d'un coefficient de majoration de 20%.
 - o Le principe de base de la décantation est de limiter la vitesse horizontale pour favoriser la chute des particules dans les bassins.
 - o Dans tous les projets, des mesures d'évitement (gestion des polluants à la source) puis de réduction devront être étudiées, évaluées, puis intégrées au projet. Parmi les mesures proposées, le projet pourra étudier des solutions mobilisant des zones de rejets végétalisés ou des zones humides sous réserve de compatibilité de la qualité du rejet pluvial avec la fonction de la zone humide.
- Des dispositifs spécifiques pour les ouvrages au niveau des rejets d'eaux usées sont à prévoir
- Des objectifs réguliers de bilan sont à réaliser au niveau des STEP du territoire par an, équipés de dispositifs de mesure (au niveau des espaces de rejets des STEP, au sein des STEP et au niveau du milieu rejeté)

7. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la commune de Montbazin a été approuvé par arrêté préfectoral le 25 janvier 2012.

Il définit notamment les zones concernées par des risques d'inondation et détermine des mesures de préventions à mettre en œuvre pour lutter contre le risque d'inondation, interdisant notamment les implantations humaines dans les zones les plus exposées. Il constitue une servitude d'utilité publique à respecter (voir détail partie « risque » de l'Etat Initial de l'Environnement)

8. Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée

Le Plan de Gestion du Risque Inondation Rhône Méditerranée définit les objectifs de la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin et les décline sous forme de dispositions visant à atteindre ces objectifs. Il présente également des objectifs ainsi que des dispositions spécifiques pour chaque Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) du district. Il s'agit de l'outil de mise en œuvre de la directive inondation, qui vise à :

- encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 territoires à Risques Importants d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Rhône Méditerranée a été arrêté en mars 2022 et établit, sur 2022-2027, des mesures visant à la réduction du risque inondation. Il améliore l'ancien PGRI 2016-2021, en conservant la même structure, structurée autour de 5 objectifs :

- GO1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- GO2 : Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- GO3 : Améliorer la résilience des territoires exposés
- GO4 : Organiser les acteurs et les compétences
- GO5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

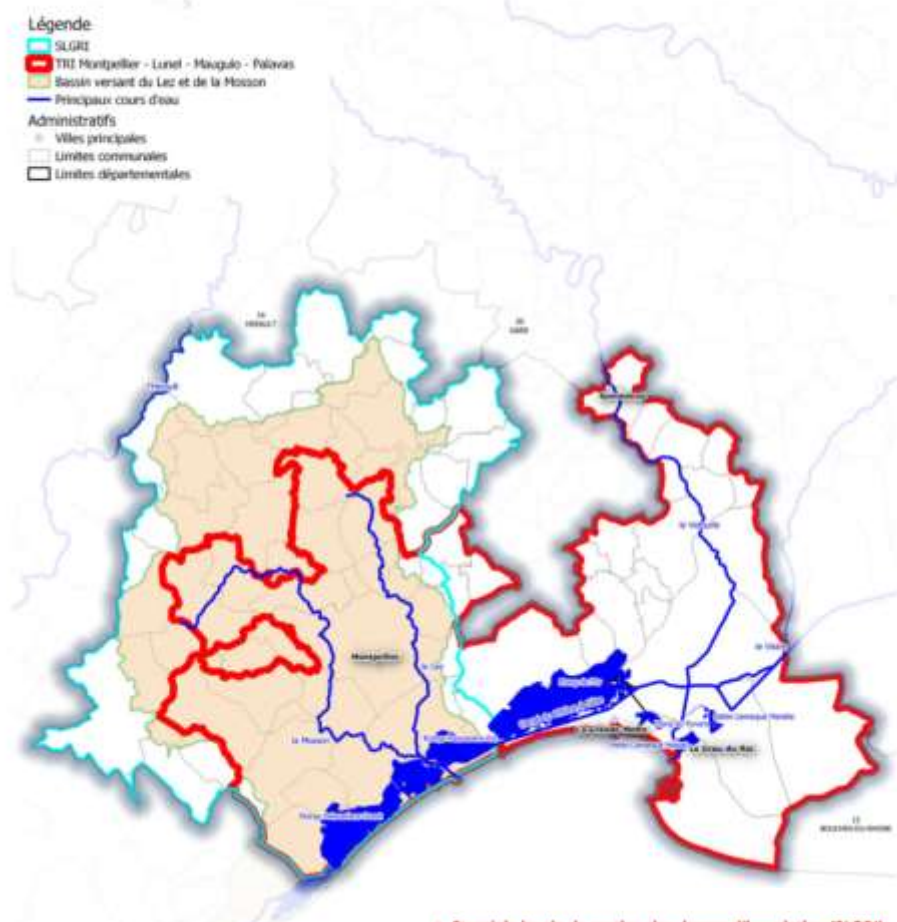
Les principales évolutions apportées à chaque grand objectif sont les suivantes :

1. GO1 : Renforcer les mesures de prévention des inondations en limitant l'urbanisation en zone inondable et en réduisant la vulnérabilité des enjeux déjà implantés, affirmer sur tous les territoires les principes fondamentaux de la prévention des inondations en tenant compte du décret PPRI du 5 juillet 2019
2. GO2 : Développer les solutions fondées sur la nature alternatives aux ouvrages de protection pour lutter contre les inondations plus souples et résilientes face au changement climatique ; en mettant en avant l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau (EBF) comme outil pertinent pour la prévention des inondations, articulé avec les PAPI, et en incitant les collectivités gémapiennes à définir des stratégies foncières pour faciliter la reconquête de champs d'expansion des crues. Encourager les porteurs de PAPI à porter des études globales à l'échelle du bassin versant sur le ruissellement et à définir des actions spécifiques visant à réduire et à gérer les inondations par ruissellement.
3. GO3 : Organiser la surveillance, la prévision et la transmission de l'information sur les crues et les submersions marines et passer de la prévision des crues à la prévision des inondations, pour tenir compte des évolutions récentes, notamment la structuration d'atlas de cartes de zones inondées potentielles (ZIP) et développer la culture du risque.
4. GO4 : Intégrer les objectifs de la politique de gestion des risques d'inondation aux projets d'aménagement du territoire et associer les acteurs concernés le plus en amont possible et affirmer la nécessaire co-animation Etat / collectivités locales des SLGRI pour amplifier leur mise en œuvre opérationnelle.
5. GO5 : Poursuivre le développement de la connaissance des phénomènes d'inondation et étudier les effets du changement climatique sur les aléas, particulièrement en zone de montagne et sur le littoral.

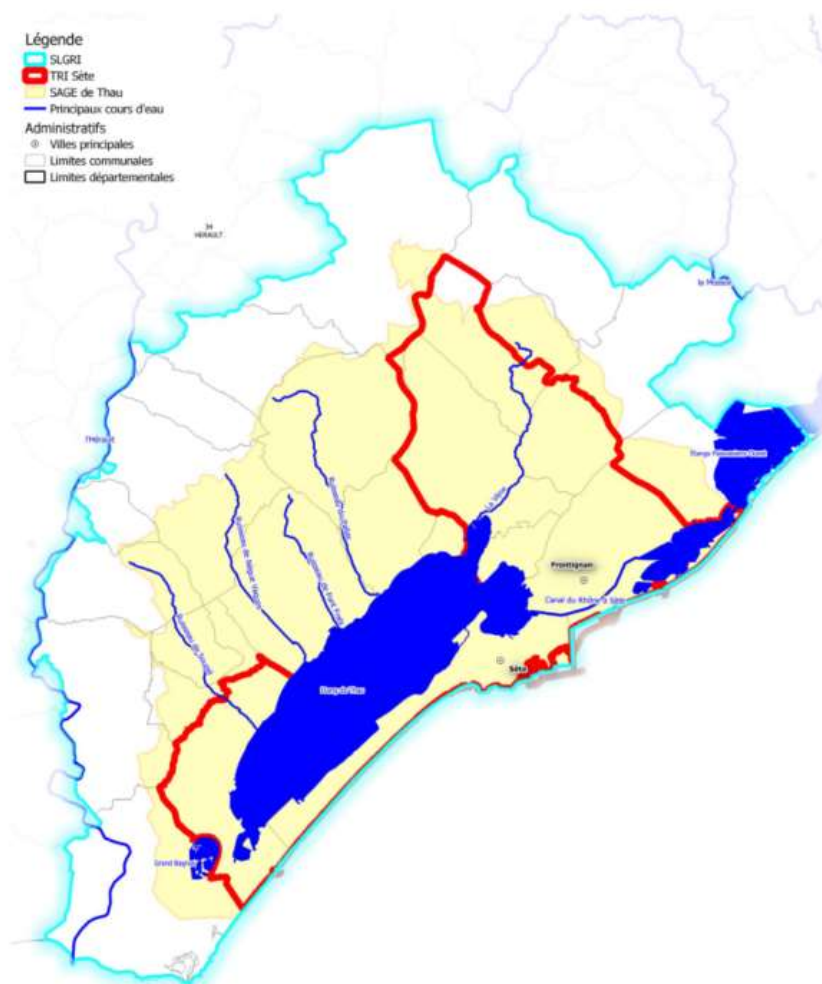
Les objectifs du PGRI sont ensuite déclinés à l'échelle des bassins versants à travers les SLGRI (Stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondation). La commune de Montbazin appartient à :

- la SLGRI du Bassin de Thau pour le TRI (Territoire à Risque d'Inondation) de Sète, porté par le SMBT et arrêté par le préfet le 4 juillet 2017 ;
- la SLGRI du Bassin du Lez et de la Mosson pour le TRI de Montpellier, porté par le SYBLE et arrêté le 23 juin 2017, dont la stratégie est également déclinée selon 5 grands objectifs du PGRI:

❖ Stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI)
du Bassin du Lez et de la Mosson



❖ Stratégie locale de gestion des risques d'inondation (SLGRI)
du Bassin de Thau



9. Les règles du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires – SRADDET Occitanie 2040

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires – SRADDET de la Région Occitanie a été approuvé le 14 Septembre 2022. Il fait actuellement l'objet d'une modification afin d'intégrer les nouvelles obligations réglementaires et notamment :

- la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et l'économie circulaire (AGEC), l'ordonnance n° 2020-920 du 29 juillet 2020 relative à la prévention et à la gestion des déchets et le décret n° 2020-1573 du 11 décembre 2020 portant diverses dispositions d'adaptation et de simplification dans le domaine de la prévention et de la gestion des déchets,
- la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi dite « Climat et Résilience »),
- la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,
- la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux,
- les décrets ZAN du 27 novembre 2023 relatifs à l'application de la territorialisation du ZAN.

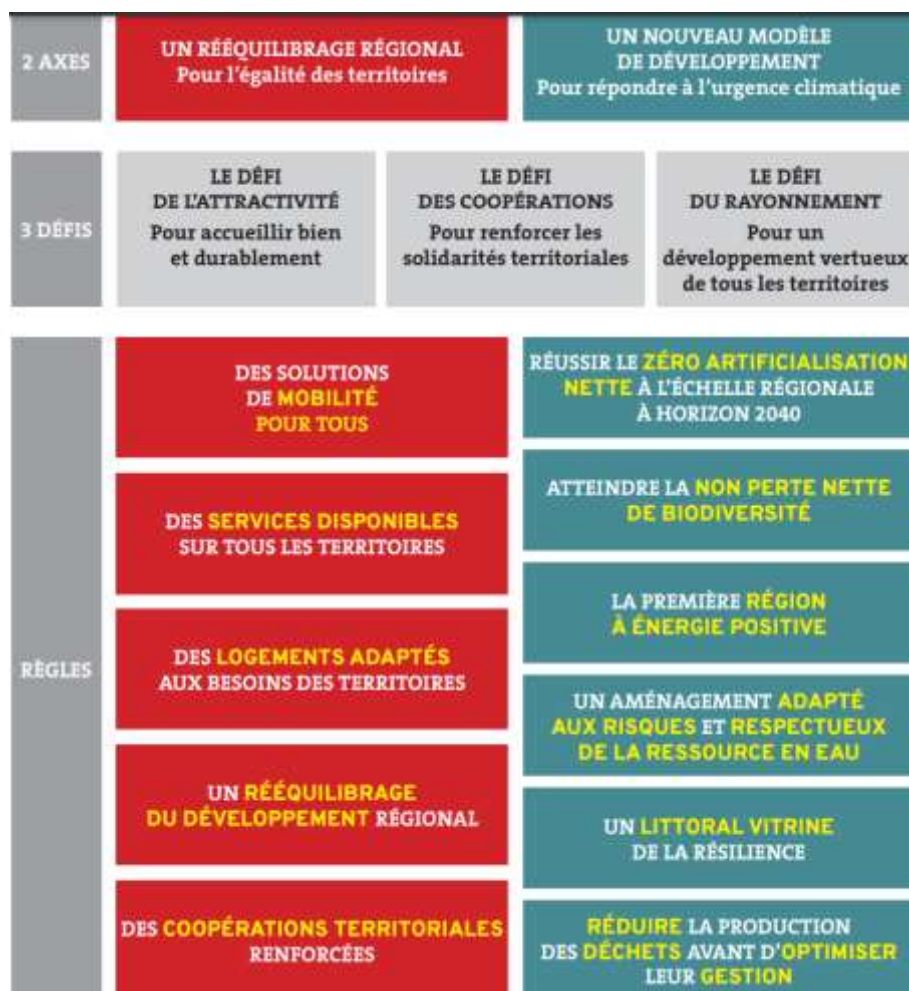
Ce document fixe les orientations d'aménagement territorial de la Région à 2040. Il intègre des volets valant :

- Schéma régional des carrières
- Schéma Régional de Cohérence écologique SRCE
- Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets PRPGD
- Déclinaison de la stratégie Energie d'Occitanie, nommée REPOS : Région à Energie POSitive

Ce document intègre un volet spécialisé, nommé Fascicule des règles, qui facilite la traduction des orientations du SRADDET au sein des documents d'urbanisme d'échelle inférieure.

Il se compose de règles permettant de répondre à des défis identifiés dans le document.

Le code de l'urbanisme précise que les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales sont à prendre en compte.



Le fascicule renvoie à une carte de synthèse du SRADDET qui présente les grandes orientations en matière d'occupation de sol et de grands projets à développer sur la Région Occitanie. En ce qui concerne Montbazin, c'est essentiellement la voie verte qui est identifiée comme infrastructure d'intérêt régionale à développer. Le SRADDET renvoie également à la cartographie du SRCE du Languedoc Roussillon, en ce qui concerne la prise en compte des continuités écologiques territoriales.



Réussir le zéro artificialisation à l'échelle régionale et atteindre la non perte nette de biodiversité à l'horizon 2040

- Territoires artificialisés
- Territoires agricoles
- Espaces naturels et forestiers
- ↔ Finaliser les lignes à grande vitesse
- Structurer le réseau de Voies Vertes et Veloroutes national et européen
- Conforter les Bourgs Centres

SRCE L-R : Trame verte et bleue

Trame verte

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

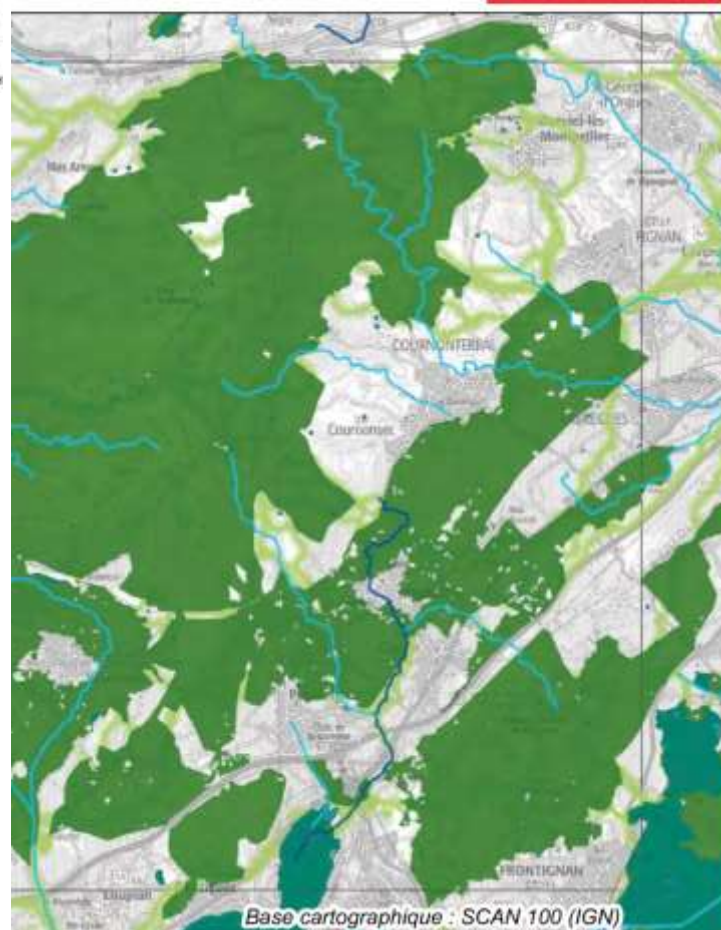
NB : La représentation cartographique des corridors écologiques constitue une simplification des enjeux de continuité qui fera l'objet d'une adaptation locale.

Trame bleue

- Cours d'eau : Réservoirs de biodiversité
- Cours d'eau : Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité : zones humides
- Espaces de mobilité



s d'eau et lagunes



Base cartographique : SCAN 100 (IGN)

A ce fascicule, le SRADDET est complété par une liste de règle à suivre. Celles qui concernent directement le PLU de Montbazin sont :

- au sujet des mobilités et de logement :
 - Développer les itinéraires vélos ou pédestres depuis et vers le service public régional LiO ainsi que les services associés (stationnement modes doux)
 - s'assurer que les projets d'aménagement (notamment les travaux de voirie et les opérations d'aménagement) permettent le bon fonctionnement/développement des services de mobilité (services de mobilité LiO et services de mobilités organisés par les autres AOM)
 - Localiser prioritairement les projets d'équipements et de services (dont les services marchands) dans les centralités définies par les territoires ou dans des lieux accessibles en transport collectif (existants ou programmés) ou par une solution alternative à l'usage individuel de la voiture
 - Prioriser l'installation des commerces dans les centres villes, cœurs de villages et, lorsque cela n'est pas possible, dans les zones commerciales existantes, en maximisant le potentiel de densification ou de reconversion de ces dernières.
 - Définir une stratégie favorisant une diversité de l'offre de logements neufs ou réhabilités permettant de répondre aux besoins des territoires et aux parcours résidentiels et se déclinant du locatif social à l'accession libre en incluant les besoins spécifiques (accession sociale ; locatif intermédiaire ; hébergement des jeunes, des personnes en perte d'autonomie, des saisonniers...).
 - Etablir un objectif d'accueil cohérent avec les ambitions de la Région en matière de rééquilibrage de l'accueil de populations, et ajuster en fonction les prévisions de consommation foncière et de production de logements.
 - Etablir un objectif d'accueil d'activités cohérent avec les ambitions de la Région en matière d'équilibre population-emploi.
 - Intégrer systématiquement les interactions avec les territoires voisins dans la planification locale, notamment en matière : d'accueil des populations, de continuités écologiques, de ressources naturelles (notamment l'eau), de production d'énergies renouvelables, de flux de déplacements, de gestion du trait de côte (interactions à l'échelle intra et inter cellules sédimentaires), d'agriculture et d'alimentation, d'aménagement économique.
- En ce qui concerne la trajectoire de zéro artificialisation nette à l'échelle régionale souhaitée à horizon 2040 :
 - Prioriser la densification des espaces urbanisés existants (reconquête des friches urbanisées ; comblement des « dents creuses » ; résorption de la vacance des logements ; réinvestissement du bâti existant) et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, aux horizons 2030, 2035 et 2040. Lorsque le réinvestissement urbain n'est pas possible, implanter prioritairement les projets d'extension urbaine en continuité du tissu urbain, à proximité de l'offre de services de transports collectifs existante ou future.
 - Appliquer les principes suivants dans les plans et dans les projets d'aménagements : limiter l'imperméabilisation des sols ; favoriser l'insertion paysagère et la qualité architecturale des nouvelles implantations ; Développer la nature en ville, notamment par la plantation d'arbres, en particulier pour limiter le développement d'îlots de chaleur urbains. L'imposition par les documents de planification d'un coefficient de biotope (part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables) peut également être étudiée ;
 - Préserver et reconquérir les unités d'espaces agricoles fonctionnelles, et identifier les territoires agricoles à préserver au vu, par exemple, des critères suivants :
 - Parcelles appartenant aux périmètres classés sous signes officiels de qualité,
 - Potentiel agronomique et écologique,

- Secteurs supports de filières agricoles à enjeux pour le territoire : zones pastorales, commercialisation de proximité,
- Parcelles équipées à l'irrigation,
- Parcelles relevant de pratiques agricoles durables (agriculture biologique, agroécologie),

Et y développer une stratégie de protection et de mise en valeur (en s'appuyant sur des outils du type PAEN ou ZAP par exemple).

- o Privilégier l'installation des activités dans les zones d'activités existantes, en maximisant leur potentiel de densification, requalification ou de reconversion.
- En ce qui concerne la biodiversité :
 - o favoriser la création et garantir la préservation, le renforcement et la restauration des continuités écologiques (cf. atlas cartographique des continuités) :
 - en identifiant préalablement et localement les sous-trames, ainsi que les formations arborées patrimoniales (dont les vieilles forêts), en cohérence avec les territoires voisins,
 - en développant des mesures adaptées et favorables à la création, la préservation, le renforcement et la restauration des différentes sous-trames du territoire,
 - en préservant les zones Natura 2000, les zones humides et les trames vertes et bleues,
 - en réduisant la pollution lumineuse, voire en cartographiant et en préservant la trame noire du territoire.
 - o Faciliter la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser, en identifiant dans le cadre de l'évitement les zones à enjeux/pressions, en régulant l'aménagement sur ces zones pour la réduction et en repérant les espaces à fort potentiel de gain écologique susceptibles d'être mobilisés pour mettre en œuvre des mesures de compensation.
 - o Favoriser le maintien ou la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques, afin de prévenir les risques, de favoriser la biodiversité et de maintenir ou restaurer les continuités écologiques.
- En ce qui concerne la trajectoire Région à énergie positive :
 - o Expliciter dans chaque document de planification locale une trajectoire phasée de réduction de consommation énergétique finale (en matière de bâti et de transport) et une trajectoire d'évolution du mix énergétique territorial, toutes deux aux horizons 2030 et 2040, de manière à contribuer à l'atteinte de l'objectif Région à Energie Positive. La Région Occitanie a pour objectif de devenir à horizon 2050 la première région à énergie positive d'Europe. Ceci se traduit dans le Sraddet par les objectifs suivants :
 - une baisse significative de la consommation énergétique finale (-20% pour les bâtiments et -40% pour les transports d'ici 2040),
 - une augmentation significative de la production d'énergies renouvelables (multiplier par 2,6 d'ici 2040).
 - o Identifier les espaces susceptibles d'accueillir des installations ENR et les inscrire dans les documents de planification (=définir leur potentiel d'accueil d'ENR). Dans le cas des installations photovoltaïques, prioriser les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés (notamment les parkings) et les milieux dégradés (friches industrielles et anciennes décharges par exemple).
- En ce qui concerne la ressource et les économies en eau :
 - o préserver la qualité de la ressource en eau,
 - o assurer la bonne adéquation entre besoins et ressource en eau et l'équilibre écologique des milieux,

- optimiser l'utilisation et la réutilisation des ressources et infrastructures locales existantes en priorisant un usage sobre de l'eau et les économies d'eau partout où elles peuvent être réalisées, avant d'avoir recours à de nouveaux transferts ou captages d'eau.
- En ce qui concerne les risques et nuisances :
 - Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé en prenant notamment en compte :
 - l'environnement sonore ;
 - la pollution atmosphérique ;
 - les sites et sols pollués.
 - identifier les secteurs les plus concernés où l'implantation de bâtiments sensibles est à éviter et préserver les secteurs peu ou pas impactés.
 - Intégrer systématiquement dans les documents de planification locaux les risques naturels existants, et anticiper les risques prévisibles liés au changement climatique (inondations, sécheresses, incendies, retrait-gonflement des argiles, épisodes caniculaires, éboulis), au regard de l'état actuel des connaissances et des données disponibles, et proposer des mesures d'adaptation et d'atténuation. Ils privilégieront les « solutions fondées sur la nature » (par exemple gestion durable des forêts, restauration des zones humides et des lits de cours d'eau, maintien des prairies inondables grâce à l'agriculture, réhabilitation des dunes et des cordons dunaires, végétalisation en ville) pour lutter contre les changements climatiques et réduire les risques naturels.
- En ce qui concerne les déchets, il s'agit d'intégrer l'économie circulaire dans de manière opérationnelle (notamment dans le cadre des opérations d'aménagement).

D'autres mesures concernant les déchets sont évoqués, mais concernent plus la stratégie régionale et des compétences de Sète Agglopolie Méditerranée et n'impactent pas directement le PLU de Montbazin.

10. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône Méditerranée 2022-2027, approuvé le 18 Mars 2022. Le bassin Rhône-Méditerranée qui comprend les bassins versants du Rhône, de ses affluents et des fleuves côtiers méditerranéens s'étend sur tout ou partie de 5 régions (Auvergne-Rhône-Alpes, Bourgogne-Franche-Comté, Occitanie, Provence-Alpes-Côte d'azur et Grand Est). Il compte plus de 15 millions d'habitants, pour une superficie de 121600 km² soit près de 20 % du territoire national.

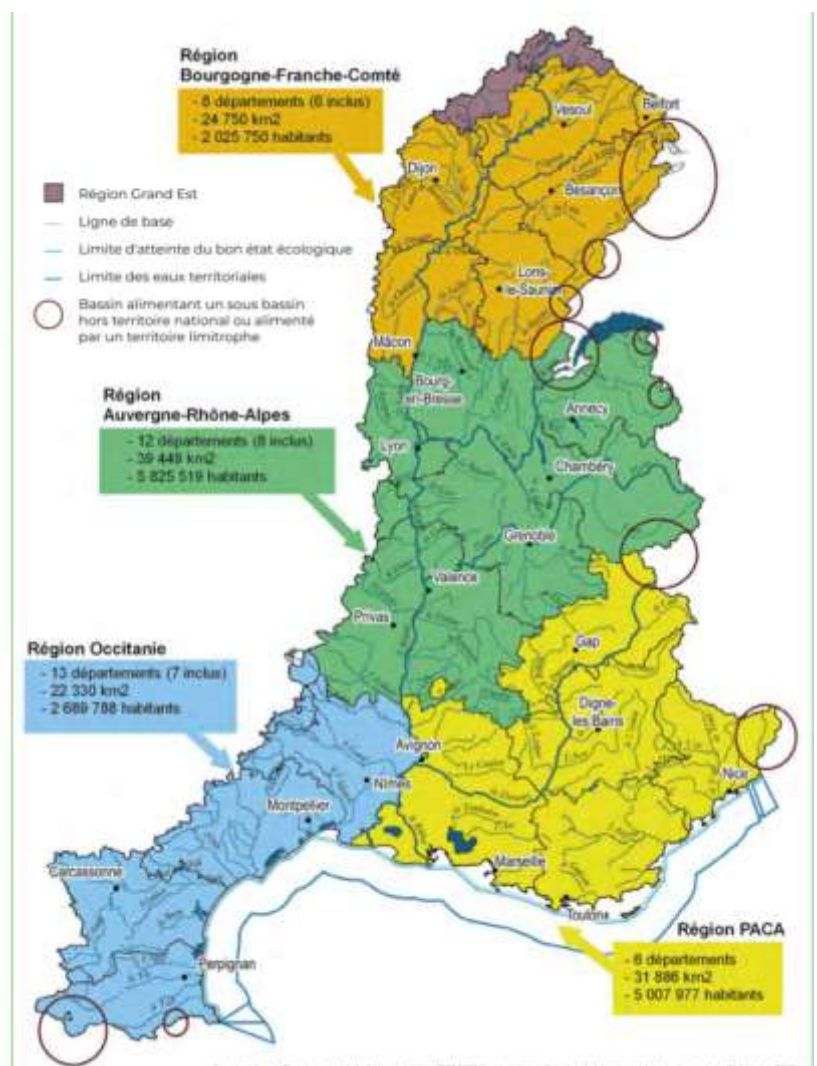
Ce SDAGE affiche différentes priorités d'interventions :

- Lutter contre les déficits en eau, dans un contexte de changement climatique. En effet, sur 40 % du territoire du bassin Rhône-Méditerranée, les prélèvements d'eau pour les usages (l'alimentation en eau potable, l'irrigation agricole et les prélèvements industriels) dépassent ou atteignent la limite de capacité de renouvellement des ressources. Avec le changement climatique, la ressource en eau baisse, les besoins en eau ont tendance à augmenter et la situation risque donc de s'aggraver.
- Garantir des eaux de qualité, préservant la santé humaine : lutter contre les pollutions d'origine domestique-industrielle (en adaptant en particulier les conditions de rejets d'assainissement dans les milieux les plus sensibles) et agricoles. La réduction des pollutions par temps de pluie en zone urbaine constitue un enjeu majeur : il s'agit d'agir à la source en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration des eaux pluviales.



- Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses : Plus de 400 substances sont identifiées dans les eaux du bassin Rhône-Méditerranée (pesticides, métaux, solvants chlorés, résidus de médicaments, etc.). Elles sont d'origines diverses (urbaines, industrielles, agricoles). Malgré des tendances nettes d'amélioration pour certains groupes de substances, les enjeux de santé et de qualité des milieux aquatiques nécessitent de renforcer l'efficacité des actions de lutte contre les pollutions par les substances dangereuses.
- Restaurer les cours d'eau et réduire le risque d'inondation. L'artificialisation des cours d'eau perturbe leur fonctionnement, ce qui réduit leur capacité épuratoire, aggrave les inondations et porte atteinte à la biodiversité. La restauration du bon état des cours d'eau nécessite d'agir sur diverses composantes (qualité et quantité d'eau, continuité des écoulements, morphologie du cours d'eau, équilibre sédimentaire, etc.).
- Préserver les milieux aquatiques, humides et la biodiversité
- Préserver le littoral méditerranéen : Le littoral méditerranéen français est un écosystème précieux mais fragile. Les différentes activités en mer (mouillages de plaisance, plongée, pêche, etc.) affectent la biodiversité marine côtière. C'est le cas particulièrement de la navigation de plaisance avec les ancres des bateaux qui risquent d'altérer les petits fonds côtiers. Les pollutions d'origines diverses apportées notamment par les fleuves (eaux usées et eaux pluviales, activités agricoles, activités portuaires, déchets plastiques, etc.), peuvent remettre en cause la qualité des eaux littorales. L'aménagement du littoral perturbe les équilibres sédimentaires et tend à fragiliser la stabilité du trait de côte et l'arrivée d'espèces invasives pèse sur l'équilibre des milieux. L'impact de ces pressions est accentué par le changement climatique.
- Développer la concertation avec tous les acteurs et renforcer la gouvernance locale de l'eau
- Renforcer la cohérence de l'aménagement du territoire avec les objectifs de gestion de l'eau

Ce SDAGE définit 9 orientations fondamentales avec lesquelles les PLU doivent être compatibles. Ces orientations visent à économiser l'eau et s'adapter au changement climatique, réduire les pollutions et protéger notre santé, préserver et restaurer les cours d'eau en intégrant la prévention des inondations, préserver les zones humides, la mer Méditerranée et la biodiversité.



- **Orientation fondamentale n°0 : S'ADAPTER AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE :**
 - Agir plus vite et plus fort face au changement climatique
 - Développer la prospective pour anticiper le changement climatique
 - Éclairer la décision sur le recours aux aménagements nouveaux et infrastructures pour s'adapter au changement climatique
 - Affiner la connaissance pour réduire les marges d'incertitude et proposer des mesures d'adaptation efficaces

- **Orientation fondamentale n°1 : PRIVILÉGIER LA PRÉVENTION ET LES INTERVENTIONS À LA SOURCE POUR PLUS D'EFFICACITÉ**
 - Impliquer tous les acteurs concernés dans la mise en œuvre des principes qui sous-tendent une politique de prévention
 - Développer les analyses prospectives dans les documents de planification
 - Orienter fortement les financements publics dans le domaine de l'eau vers les politiques de prévention
 - Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale
 - Impliquer les acteurs institutionnels du domaine de l'eau dans le développement de filières économiques privilégiant le principe de prévention
 - Systématiser la prise en compte de la prévention dans les études d'évaluation des politiques publiques
 - Prendre en compte les objectifs du SDAGE dans les programmes des organismes de recherche

- **Orientation fondamentale n°2 : CONCRÉTISER LA MISE EN ŒUVRE DU PRINCIPE DE NON DÉGRADATION DES MILIEUX AQUATIQUES**
 - Mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire-compenser »
 - Évaluer et suivre les impacts des projets
 - Contribuer à la mise en œuvre du principe de non dégradation via les SAGE et les contrats de milieu et de bassin versant
 - Sensibiliser les maîtres d'ouvrages en amont des procédures réglementaires sur les enjeux environnementaux à prendre en compte

- **Orientation fondamentale n°3 : PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX SOCIAUX ET ÉCONOMIQUES DES POLITIQUES DE L'EAU**
 - A. Mieux connaître et mieux appréhender les impacts sociaux et économiques :
 - Mobiliser les données pertinentes pour mener les analyses économiques
 - Prendre en compte les enjeux socio-économiques liés à la mise en œuvre du SDAGE
 - Écouter et associer les territoires dans la construction des projets
 - Développer les analyses économiques dans les programmes et projets
 - B. Développer l'effet incitatif des outils économiques en confortant le principe pollueur-payeur
 - Ajuster le système tarifaire en fonction du niveau de récupération des coûts

- Développer l'évaluation des politiques de l'eau et les outils économiques incitatifs
 - C. Assurer un financement efficace et pérenne de la politique de l'eau
 - Privilégier les financements efficaces, susceptibles d'engendrer des bénéfices et d'éviter certaines dépenses
- **Orientation fondamentale n°4 : RENFORCER LA GOUVERNANCE LOCALE DE L'EAU POUR ASSURER UNE GESTION INTÉGRÉE DES ENJEUX**
 - A. Renforcer la gouvernance dans le domaine de l'eau
 - Développer la concertation multi-acteurs sur les bassins versants
 - Intégrer les priorités du SDAGE dans les SAGE et les contrats de milieux et de bassin versant
 - Intégrer les priorités du SDAGE dans les PAPI et SLGRI et améliorer leur cohérence avec les SAGE et les contrats de milieux et de bassin versant
 - Promouvoir des périmètres de SAGE et de contrats de milieux ou de bassin versant au plus proche du terrain
 - Mettre en place un SAGE sur les territoires pour lesquels cela est nécessaire à l'atteinte des objectifs du SDAGE
 - Intégrer un volet mer dans les SAGE et les contrats de milieux côtiers
 - Assurer la coordination au niveau supra bassin versant
 - B. Structurer la maîtrise d'ouvrage à une échelle pertinente
 - Assurer la gestion équilibrée des ressources en eau et la prévention des inondations par une maîtrise d'ouvrage structurée à l'échelle des bassins versants
 - Encourager la reconnaissance des syndicats de bassin versant comme EPAGE ou EPTB
 - Structurer la maîtrise d'ouvrage des services publics d'eau et d'assainissement à une échelle pertinente
 - Assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
 - C. Assurer la cohérence des projets d'aménagement du territoire et de développement économique avec les objectifs de la politique de l'eau
 - Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique
 - Associer les acteurs de l'eau à l'élaboration des projets d'aménagement du territoire
 - Assurer la cohérence des financements des projets de développement territorial avec le principe de gestion équilibrée des milieux aquatiques
 - Organiser les usages maritimes en protégeant les secteurs fragiles
- **Orientation fondamentale n°5 LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS, EN METTANT LA PRIORITÉ SUR LES POLLUTIONS PAR LES SUBSTANCES DANGEREUSES ET LA PROTECTION DE LA SANTÉ**
 - Orientation fondamentale n°5A : POURSUIVRE LES EFFORTS DE LUTTE CONTRE LES POLLUTIONS D'ORIGINE DOMESTIQUE ET INDUSTRIELLE
 - Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux
 - Pour les milieux particulièrement sensibles aux pollutions, adapter les conditions de rejet en s'appuyant sur la notion de « flux admissible »

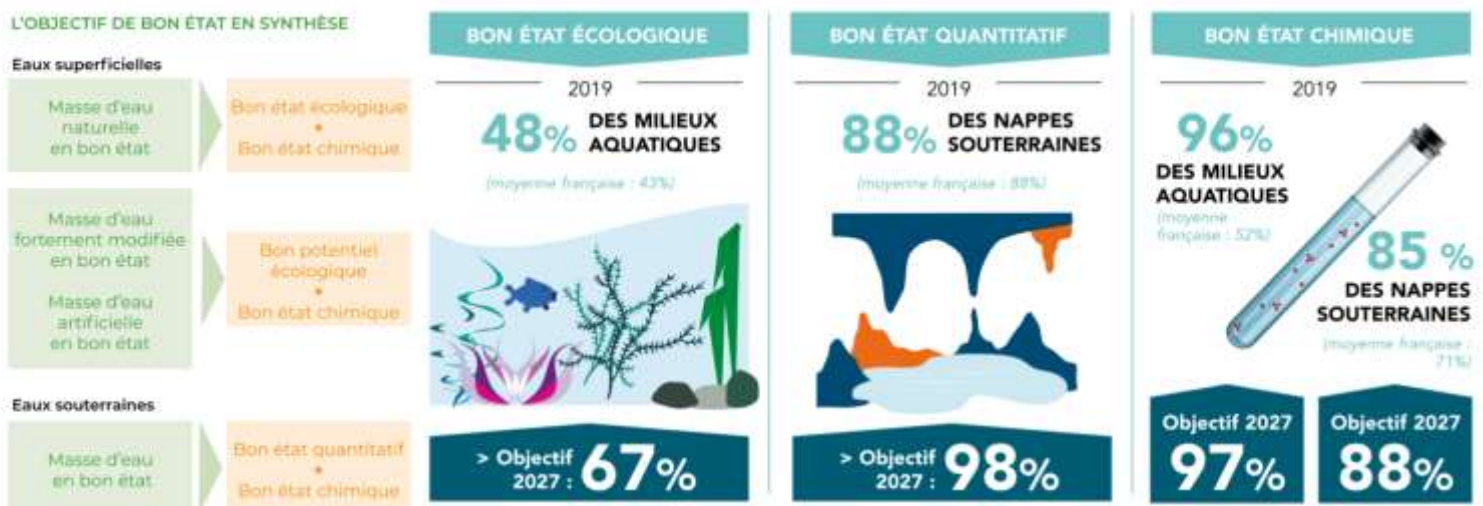
- Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine
- Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées
- Adapter les dispositifs en milieu rural en confortant les services d'assistance technique
- Établir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE
- Réduire les pollutions en milieu marin
- Orientation fondamentale n°5B : LUTTER CONTRE L'EUTROPHISATION DES MILIEUX AQUATIQUES
 - Anticiper pour assurer la non dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation
 - Restaurer les milieux dégradés en agissant de façon coordonnée à l'échelle du bassin versant
 - Réduire les apports en phosphore et en azote dans les milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation
 - Engager des actions de restauration physique des milieux et d'amélioration de l'hydrologie
- Orientation fondamentale n°5C : LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS PAR LES SUBSTANCES DANGEREUSES
 - A. Réduire les émissions et éviter les dégradations chroniques :
 - Décliner les objectifs de réduction nationaux des émissions de substances au niveau du bassin
 - Développer des approches territoriales pour réduire les émissions de substances dangereuses et le niveau d'imprégnation des milieux
 - Réduire les pollutions que concentrent les agglomérations
 - Conforter et appliquer les règles d'une gestion précautionneuse des travaux sur les sédiments aquatiques contaminés
 - Maîtriser et réduire l'impact des pollutions historiques
 - B. Sensibiliser et mobiliser les acteurs : Intégrer la problématique "substances dangereuses" dans le cadre des SAGE et des dispositifs contractuels
 - C. Améliorer les connaissances nécessaires à la mise en œuvre d'actions opérationnelles : Valoriser les connaissances acquises et assurer une veille scientifique sur les pollutions émergentes, pour guider l'action et évaluer les progrès accomplis
- Orientation fondamentale n°5D : LUTTER CONTRE LA POLLUTION PAR LES PESTICIDES PAR DES CHANGEMENTS CONSÉQUENTS DANS LES PRATIQUES ACTUELLES :
 - Encourager les filières économiques favorisant les techniques de production pas ou peu polluantes
 - Favoriser l'adoption de pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement en mobilisant les acteurs et outils financiers
 - Instaurer une réglementation locale concernant l'utilisation des pesticides sur les secteurs à enjeux
 - Engager des actions en zones non agricoles
 - Réduire les flux de pollutions par les pesticides à la mer Méditerranée et aux milieux lagunaires

- Orientation fondamentale n°5^E : ÉVALUER, PRÉVENIR ET MAÎTRISER LES RISQUES POUR LA SANTÉ HUMAINE
 - A. Protéger la ressource en eau potable :
 - Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable
 - Délimiter les aires d'alimentation des captages d'eau potable prioritaires, pollués par les nitrates ou les pesticides, et restaurer leur qualité
 - Renforcer les actions préventives de protection des captages d'eau potable
 - Restaurer la qualité des captages d'eau potable pollués par les nitrates par des zones d'actions renforcées
 - B. Atteindre les objectifs de qualité propres aux eaux de baignade et aux eaux conchylicoles : Réduire les pollutions du bassin versant pour atteindre les objectifs de qualité
 - C. Réduire l'exposition des populations aux substances chimiques via l'environnement, y compris les polluants émergents :
 - Prévenir les risques sanitaires de pollutions accidentelles dans les territoires vulnérables
 - Porter un diagnostic sur les effets des substances sur l'environnement et la santé
 - Réduire l'exposition des populations aux pollutions
- **Orientation fondamentale n°6 : PRÉSERVER ET RESTAURER LE FONCTIONNEMENT DES MILIEUX AQUATIQUES ET DES ZONES HUMIDES :**
 - Orientation fondamentale n°6A : AGIR SUR LA MORPHOLOGIE ET LE DÉCLOISONNEMENT POUR PRÉSERVER ET RESTAURER LES MILIEUX AQUATIQUES : Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides avec une approche intégrée, en ciblant les solutions les plus efficaces :
 - A. DÉFINIR, PRÉSERVER ET RESTAURER L'ESPACE DE BON FONCTIONNEMENT :
 - Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines
 - Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques
 - B. MAINTENIR ET RESTAURER LES PROCESSUS ÉCOLOGIQUES DES MILIEUX AQUATIQUES
 - Préserver les réservoirs biologiques et renforcer leur rôle à l'échelle des bassins versants
 - Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et ripisylves
 - Restaurer la continuité écologique des milieux aquatiques
 - Poursuivre la reconquête des axes de vie des poissons migrateurs amphihalins et consolider le réseau de suivi des populations
 - Mettre en œuvre une politique de gestion des sédiments
 - Restaurer les milieux aquatiques en ciblant les actions les plus efficaces et en intégrant les dimensions économiques et sociologiques
 - Évaluer l'impact à long terme des pressions et des actions de restauration sur l'hydromorphologie des milieux aquatiques

- Réduire les impacts des éclusées sur les cours d'eau pour une gestion durable des milieux et des espèces
 - Améliorer ou développer la gestion coordonnée des ouvrages à l'échelle des bassins versants
- C. ASSURER LA NON-DÉGRADATION :
 - Maîtriser les impacts des nouveaux ouvrages
 - Assurer la compatibilité des pratiques d'entretien des milieux aquatiques et d'extraction en lit majeur avec les objectifs environnementaux
 - Maîtriser les impacts cumulés des plans d'eau
- METTRE EN ŒUVRE UNE GESTION ADAPTÉE AUX PLANS D'EAU ET AU LITTORAL
 - Formaliser et mettre en œuvre une gestion durable des plans d'eau
 - Mettre en œuvre une politique de préservation et de restauration du littoral et du milieu marin pour la gestion et la restauration physique des milieux
 - Orientation fondamentale n°6B : PRÉSERVER, RESTAURER ET GÉRER
- Orientation fondamentale n°6B : LES ZONES HUMIDES :
 - Préserver, restaurer, gérer les zones humides et mettre en œuvre des plans de gestion stratégique des zones humides dans les territoires pertinents
 - Mobiliser les documents de planification, les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides
 - Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets
 - Poursuivre l'information et la sensibilisation des acteurs par la mise à disposition et le porter à connaissance
- Orientation fondamentale n°6C : INTÉGRER LA GESTION DES ESPÈCES DE LA FAUNE ET DE LA FLORE DANS LES POLITIQUES DE GESTION DE L'EAU :
 - Mettre en œuvre une gestion planifiée du patrimoine piscicole d'eau douce
 - Gérer les espèces autochtones en cohérence avec l'objectif de bon état des milieux
 - Organiser une gestion préventive et raisonnée des espèces exotiques envahissantes, adaptée à leur stade de colonisation et aux caractéristiques des milieux aquatiques et humides
 - Préserver le milieu marin méditerranéen de l'introduction d'espèces exotiques envahissantes
- **Orientation fondamentale n°7 : ATTEINDRE ET PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE QUANTITATIF EN AMÉLIORANT LE PARTAGE DE LA RESSOURCE EN EAU ET EN ANTICIPANT L'AVENIR :**
 - A. Concrétiser les actions de partage de la ressource et d'économie d'eau dans les secteurs en déséquilibre quantitatif ou à équilibre précaire :
 - Élaborer et mettre en œuvre les plans de gestion de la ressource en eau
 - Démultiplier les économies d'eau
 - Recourir à des ressources de substitution dans le cadre de projets de territoire
 - B. Anticiper et s'adapter à la rareté de la ressource en eau :
 - Anticiper face aux effets du changement climatique
 - Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource

- Mieux connaître et encadrer les prélèvements à usage domestique
- C. Renforcer les outils de pilotage et de suivi :
 - S'assurer du retour à l'équilibre quantitatif en s'appuyant sur les principaux points de confluence du bassin et les points stratégiques de référence pour les eaux superficielles et souterraines
 - Développer le pilotage des actions de résorption des déséquilibres quantitatifs à l'échelle des périmètres de gestion
 - Renforcer la concertation locale en s'appuyant sur les instances de gouvernance de l'eau
- Orientation fondamentale n°8 : AUGMENTER LA SÉCURITÉ DES POPULATIONS EXPOSÉES AUX INONDATIONS EN TENANT COMPTE DU FONCTIONNEMENT NATUREL DES MILIEUX AQUATIQUES :
 - A. Agir sur les capacités d'écoulement :
 - Préserver les champs d'expansion des crues
 - Rechercher la mobilisation de nouvelles capacités d'expansion des crues
 - Éviter les remblais en zones inondables
 - Limiter la création et la rehausse des ouvrages de protection aux secteurs à risque fort et présentant des enjeux importants
 - Limiter le ruissellement à la source
 - Favoriser la rétention dynamique des écoulements
 - Restaurer les fonctionnalités naturelles des milieux qui permettent de réduire les crues et les submersions marines
 - Préserver et améliorer la gestion de l'équilibre sédimentaire
 - Gérer la ripisylve en tenant compte des incidences sur l'écoulement des crues et la qualité des milieux
 - B. Prendre en compte les risques torrentiels : Développer des stratégies de gestion des débits solides dans les zones exposées à des risques torrentiels
 - C. Prendre en compte l'érosion côtière du littoral :
 - Identifier les territoires présentant un risque important d'érosion
 - Traiter de l'érosion littorale dans les stratégies locales des territoires exposés à un risque important d'érosion

Au delà de ces orientations, le SDAGE 2022-2027 Rhône Méditerranée fixe plusieurs objectifs en matière de qualité des eaux, que le PLU de Montbazin doit considérer. Il s'agit notamment :

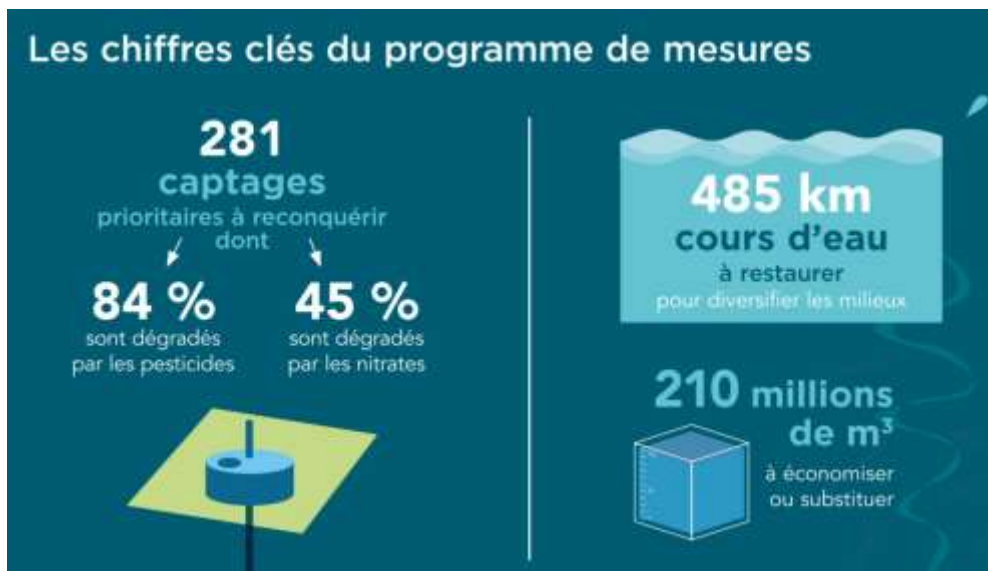


Plus précisément, les objectifs sont détaillés :

- par masse d'eau (superficielle ou souterraine)
- et selon des critères quantitatifs et chimiques et biologiques
- et selon des dates différentielles d'atteinte des objectifs

Des objectifs complémentaires sont affichés dans le document du SDAGE, et notamment en terme de :

- réduction des émissions de substances dangereuses
- non-dégradation
- des zones protégées



Dans le cas du PLU de Montbazin, le futur document devra notamment rendre compatible les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource. Le SDAGE précise les éléments suivants :

- une urbanisation nouvelle ne peut être planifiée sans avoir vérifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Pour l'application de l'objectif de non dégradation des masses d'eau et des milieux naturels conformément à l'orientation fondamentale n°2, les projets de SCoT ou de PLU analysent l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins en eau des aménagements envisagés, en tenant compte des équipements existants et de la prévision de besoins futurs en matière de ressource en eau, des études d'évaluation des volumes prélevables globaux et des plans de gestion de la ressource en eau (y compris économies d'eau, règles de partage de l'eau et ressources de substitution) et des SAGE lorsqu'ils existent ainsi que des éléments prospectifs développés au titre de la disposition O-02.
- En contexte urbain et périurbain, dans le cas de pressions trop importantes sur les eaux souterraines ayant déjà conduit ou pouvant à terme conduire à des désordres (surexploitation conduisant à des désordres géotechniques, obstacles à l'écoulement provoquant des inondations d'ouvrages souterrains, déséquilibre dans les exploitations géothermiques...), les collectivités sont invitées à se doter d'objectifs de réduction des impacts de ces pressions et à élaborer un « plan urbain de gestion des eaux souterraines » qui identifie les zones où des contraintes d'exploitation de la ressource en eau sont définies, et à le prendre en compte lors de la révision des PLU.

2. Les documents d'urbanisme à prendre en compte dans le PLU :

1. *Contrat de gestion intégrée et de transition écologique de l'étang de Thau*

Le contrat de gestion intégrée et de transition écologique de l'étang de Thau vise à coordonner l'ensemble des politiques publiques pour préserver et valoriser le patrimoine naturel dans le développement du territoire de Thau sur la période 2020-2025 (contrat signé en 2021).

Associant de nombreux acteurs institutionnels, professionnels, scientifiques et associatifs, le CGITE se décline en 57 fiches actions qui sont autant de projets destinés à préserver l'environnement, soutenir les activités en lien avec les ressources et les espaces naturels, améliorer la qualité de vie et protéger les populations des risques liés au changement climatique.

Il se décline en 3 axes :

- Le premier prône « un aménagement résilient et durable ».
- Le deuxième traite « d'une économie littorale globale et innovante », capable de s'adapter au changement climatique.
- Enfin le troisième axe invite à « une gestion environnementale équilibrée » pour protéger la biodiversité et les usages, au premier rang desquels la conchyliculture et la pêche. Avec en fil rouge, l'innovation et la participation citoyenne.

Ce contrat de gestion intégrée est en cohérence avec la Gestion Intégrée des Zones Côtières (GIZC) de l'Europe en 2002. Le territoire du bassin de Thau a fait l'objet d'expérimentation en matière de GIZC en 2006-2007 piloté par la DATAR.

2. *Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Hérault (PDEDMA)*

La commune de Montbazin est concernée par le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du département de l'Hérault qui a été approuvé par l'arrêté préfectoral n°2002-01-1333 en date du 19 mars 2002.

Pour la mise en œuvre de ce plan, les priorités qui ont été définies pour la zone Est du Département qui comprend notamment la commune de Montbazin sont :

- le développement des collectes sélectives d'emballages recyclables et de la fraction fermentescible des ordures ménagères. Les résultats sont aujourd'hui encore insuffisants en matière de valorisation organique
- l'organisation des transferts et transports au sein de la zone
- la recherche d'au moins un site d'enfouissement de déchets ultimes
- l'amélioration des rendements de collecte sélective et de valorisations matière et organique passera par le développement de la communication
- La fermeture et réhabilitation de la décharge du Thôt et la mise en place rapide d'une filière alternative de traitement des déchets ménagers et assimilés pour le secteur de Montpellier

Cette zone Est a été divisée en secteurs. Le secteur « Centre-Sud » comprend la Communauté de Communes du Nord Bassin de Thau ainsi que la Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau. Les principales caractéristiques de ce secteur sont :

- Habitat permanent de type semi-urbain
- Forte variations saisonnières
- Collecte sélective des recyclables déjà mise en place sur l'ensemble du territoire (porte-à-porte et apport volontaire)
- Secteur bien équipé en installations de traitement conformes à la réglementation

- Coopération des trois syndicats membres de la zone bien engagée
- Projet de valorisation organique en cours de développement avec la création de trois plates-formes de compostage à court terme

3. Les autres documents à considérer

1. *Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) du Languedoc-Roussillon*

Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) du Languedoc-Roussillon a été approuvé par **arrêté du Préfet de Région le 12 mars 2012**. Le PRAD a été institué par l'article 51 de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010.

Ce plan doit être pris en compte dans les documents de planification et, en particulier, dans les documents d'urbanisme. Il fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'Etat en région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Il doit contribuer au triple défi de l'agriculture française, à savoir le défi alimentaire, le défi territorial et le défi environnemental.

Les cinq axes stratégiques pour une agriculture durable sont les suivants :

1. Conforter une agriculture dynamique, attractive pour les jeunes, compétitive et respectueuse de l'environnement
2. Disposer d'une ressource en eau accessible pour l'agriculture, préserver la qualité de l'eau et anticiper le changement climatique
3. Pour des terres agricoles préservées, des territoires entretenus et vivants
4. Pour une alimentation de qualité, des produits locaux reconnus, gage de confiance entre consommateurs et producteurs
5. S'appuyer sur l'exceptionnel potentiel de recherche et de formation agronomiques disponible en région pour préparer aujourd'hui l'agriculture de demain.

2. *Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage*

Le département de l'Hérault dispose d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2024. Il s'agit d'une révision du schéma de 2011. Aucune aire n'est existante ni prévue par ce schéma sur le territoire de Montbazin. Les aires d'accueil les plus proches de la commune sont Courmonterral (20 places) et Fabrègues (180 places).

3. *Le Schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles de l'Hérault 2019-2021*

Le Département de l'Hérault est équipé d'un Schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles (ENS) de l'Hérault (2019-2021).

La préservation des espaces naturels constitue l'un des piliers de la préservation du cadre de vie héraultais. Le Schéma des ENS permet de donner une plus grande lisibilité aux actions déjà menées par le département 34, et de définir celles à mettre en œuvre très rapidement. Il affiche aussi la vision prospective



jusqu'en 2030. Le département possède 6 300 ha d'ENS (+ 1 850 ha du Salagou) soit 1% du territoire répartis sur 110 sites.

Il possède sur Montbazin des terrains qui sont classés en ENS.

Les enjeux de la gestion de ces sites sont :

- Préserver les paysages
- Poursuivre la politique de préservation, de restauration et de gestion
- Préserver la ressource en eau et s'appuyer sur les services des zones humides
- Répondre aux besoins des populations en intégrant l'impact du changement climatique sur les milieux naturels

Pour répondre à ces enjeux, le département définit 4 objectifs et 3 orientations au sein du Schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles de l'Hérault, déclinés en axes :

- 4 Objectifs :
 - o 1. Renforcer le rôle du Département en tant qu'acteur majeur du déploiement de la politique ENS sur le territoire :
 - o 2. Adapter la politique ENS aux enjeux actuels des territoires :
 - o 3. Conforter les partenariats
 - o 4. Développer les actions ENS en lien avec les autres politiques sectorielles départementales
- 3 Orientations :
 - o 1. Les ENS facteur de développement équilibré des territoires :
 - Axe 1. Construire un réseau des ENS
 - Axe 2. Soutenir les collectivités dans la prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité
 - o 2. Les ENS support d'activités économiques et outil d'attractivité des territoires :
 - Axe 3. Accompagner l'agriculture et les initiatives innovantes
 - Axe 4. Rendre plus attractifs les ENS pour les différents usages
 - o Les ENS vecteur de lien social pour l'ensemble des publics :
 - Axe 5. Agir pour une équité territoriale et sociale d'accès à la nature

4. Les études communales

La collectivité de Montbazin a engagé de nombreuses études depuis 2020. Les conclusions de ces études sont intégrées dans les parties respectives de l'actuel diagnostic du PLU et notamment l'étude circulation et déplacements de Montbazin (de 2022), qui définit de nouvelles grandes axes de déplacement sur le territoire communal.

4. Les réglementations complémentaires en matière d'urbanisme à considérer depuis 2019

1. Loi ELAN - Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique - du 23 novembre 2018

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite ELAN) a apporté plusieurs modifications pour les PLU(i). Celles-ci concernent notamment le contenu des PLU(i) et sa procédure d'élaboration. Les principaux apports de la loi sur le fond du PLU(i) sont :

- Rapport de présentation : En matière d'analyse de la consommation d'espace, les PLU prennent comme référence l'arrêt du projet de PLU(i) -et non plus l'approbation du PLU(i)- pour l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années.
- OAP : la loi ELAN renforce les possibilités d'action des OAP en faveur de la gestion économe de l'espace.
- Au sein du règlement et du zonage, la loi renforce le caractère exceptionnel des STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) et précise leur caractérisation.
- Pour le logement, la loi favorise la transformation de certains bâtiments (bureaux...) en logements en modifiant certains points de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme et facilite l'amélioration des logements existants.

2. Loi climat et Résilience de 2021 et ses décrets d'application (de 2023)

Issue des travaux de la Convention Citoyenne pour le Climat, la loi Climat & Résilience couvre un large spectre de mesures pour lutter contre le dérèglement climatique. Elle vise à entraîner des changements structurels dans nos services publics, l'éducation de nos enfants, notre urbanisme, nos déplacements, nos modes de consommation et notre justice.



Dans le domaine particulier de la planification de l'urbanisme, la loi Climat & Résilience porte un ensemble de mesures qui ont pour objectif l'utilisation économe de l'espace :

- Le recyclage du foncier,
- La limitation de l'urbanisme commercial,
- La densification urbaine,
- Un échéancier plus précis de l'ouverture des zones à urbaniser,
- Une meilleure évaluation des plans en cours de mise en œuvre...

Au niveau national, elle fixe l'objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols (ZAN), avec une étape à 2031 : réduire le rythme de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031, de 50 % par rapport à la période 2011-2021.

La loi fixe une déclinaison de ces objectifs, avec une ventilation de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols à traduire à des échelles territoriales (notamment au sein des SRADDET puis des SCoT puis des PLU).



OBJECTIF « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » : DES COLLECTIVITÉS ENGAGÉES, DES AIDES DÉPLOYÉES



Les collectivités sont compétentes en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Elles doivent intégrer la trajectoire de réduction de l'artificialisation nette dans leurs documents de planification et d'urbanisme avant février 2024 pour les documents régionaux, août 2026 pour les SCOT et août 2027 pour les PLU et cartes communales.

Comment calculer l'artificialisation nette d'un territoire ?

C'est le solde entre :



Les surfaces nouvellement artificialisées
(création de bâtiment, route ou parking goudronnés, voie ferrée, décharges...)



Les surfaces nouvellement rendues à la nature
(création de plan d'eau, cours d'eau, plage, carrières, champs agricoles, forêt, prairie, parc urbain boisée...)

Les objectifs nationaux de sobriété foncière doivent s'appliquer :

- dans un calendrier fixé par le législateur,
- de manière différenciée et territorialisée, au niveau régional via le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), puis au niveau local via les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les documents d'urbanisme (PLUi, PLU et cartes communales).

5. Synthèse partie Politique territoriale

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC

- Forte réduction des objectifs de croissance démographique du nouveau SCoT (par rapport au précédent)
 - Les objectifs du SCoT affichent d'importants efforts de réduction de la consommation foncière à hauteur de 63% par rapport à la période de référence ZAN 2011-2021 (33,5ha/an)
 - Un effort de diversification adaptée de l'offre en logement dans une logique de parcours résidentiel, en faveur des jeunes ménages, afin d'anticiper le vieillissement de la population, et l'augmentation de desserrement des ménages.
 - Une volonté communale de Montbazin affirmée dans le SCoT de préserver ses paysages et la forme concentrée de son bourg, en ne permettant pas d'extension d'urbanisation.
 - Une stratégie de mobilité définie dans le plan de circulation de Montbazin de 2022 qui considère les orientations du Plan de Déplacements Urbains – PDU
 - Un PLH ancien, qui sera révisé pour se mettre en compatibilité avec le futur SCoT, mais qui pointe des sujets sensibles, encore d'actualité sur le territoire : besoin de faciliter l'installation des jeunes ménages, adapter l'offre pour répondre au besoin des précaires (primo-accédants, personnes isolées, familles monoparentales, personnes âgées ou handicapées...), développer l'offre mixte et de logements sociaux, améliorer le bâti anciens et/ou les copropriétés dégradées (notamment pour de meilleures performances énergétiques) afin de limiter la vacance des logements et résorber l'habitat indigne. Un PLH à réviser pour considérer l'absence d'extension urbaine en consommation ENAF imposé au futur SCoT pour Montbazin.
 - Un PCAET à l'échelle de l'agglomération qui flèche des mesures à prendre au sein des documents d'urbanisme locaux
 - Un bassin versant sensible du point de vue de la gestion de la ressource en eau, qu'il convient de considérer dans le cadre de l'élaboration des schémas directeurs des réseaux (adduction en eau potable, assainissement et eau pluviale). Pour cela, le SAGE de la lagune de Thau et de l'étang d'Ingril définit des règles à intégrer au PLU (réduction du risque face aux zones inondables, compenser par défaut 120l/m² imperméabilisé, dispositifs de rejet d'eau, équilibre besoin/ressource...).
 - Un SRADDET en cours de révision pour intégrer de nouvelles obligations réglementaires (notamment en termes de réduction de la consommation foncière) et dont sa traduction territoriale sera assurée par le prochain SCoT du Bassin de Thau.
 - Un SDAGE qui renforce la prise en compte de la ressource en eau (superficielle et souterraine) avant toute urbanisation, en s'assurant que le besoin peut être couvert (en quantité et qualité suffisante) par les volumes prélevables au milieu naturel.
-

ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE DE MONTBAZIN

- Stabiliser la population en place en répondant aux objectifs de diversification de logements (formes urbaines, logements plus petits, offre déployée pour les ménages précaires : personnes isolées, personnes âgées, accession aidée, logement locatif social...) ;
- Optimiser la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, afin d'éviter toute extension d'urbanisation, et respecter ainsi les objectifs ambitieux de réduction de la consommation foncière du SCoT.
- Rationnaliser les choix d'aménagement en accord avec la ressource en eau, et les orientations des documents cadres
- Faciliter la mise en œuvre des politiques supra-communales en termes de nouvelles mobilités, de réduction d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et de développement des énergies renouvelables en accord avec la sensibilité paysagère locale

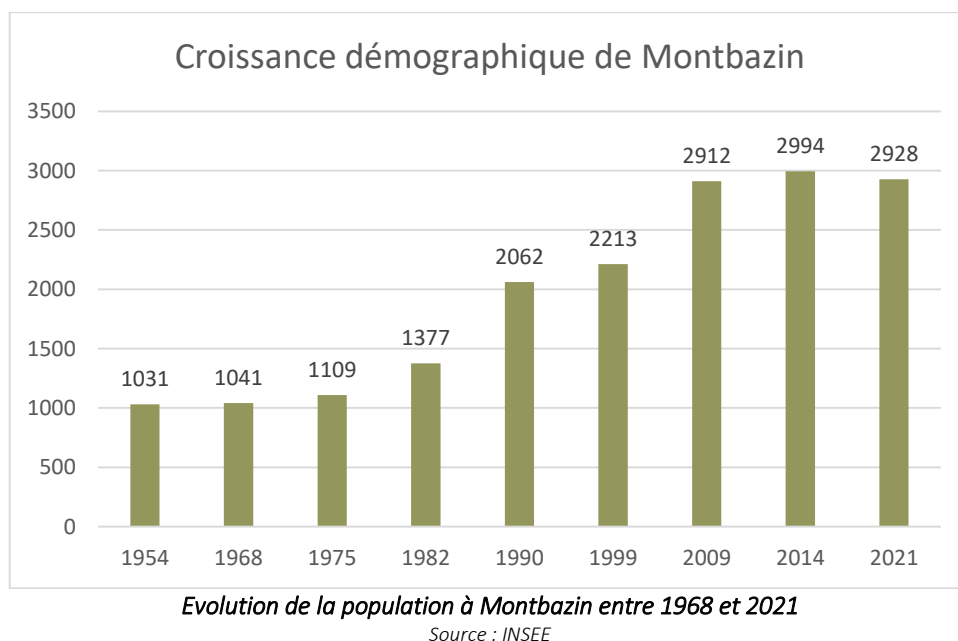
II. Dynamique démographique

1. Evolution et structure de la population

1. Evolution de la population depuis 1968

En 1968, la commune comptait 1 041 habitants. Depuis, Montbazin a connu une croissance continue, mais c'est surtout dans les années 1980 que sa population a significativement augmenté. Entre 2014 et 2020, la tendance s'est inversée, Montbazin perd légèrement des habitants. En effet, en 2020 (dernière année du relevé officiel de l'INSEE), la commune de Montbazin comptait 2 933 habitants, alors qu'en 2014 on dénombrait 2994 Montbazinois.

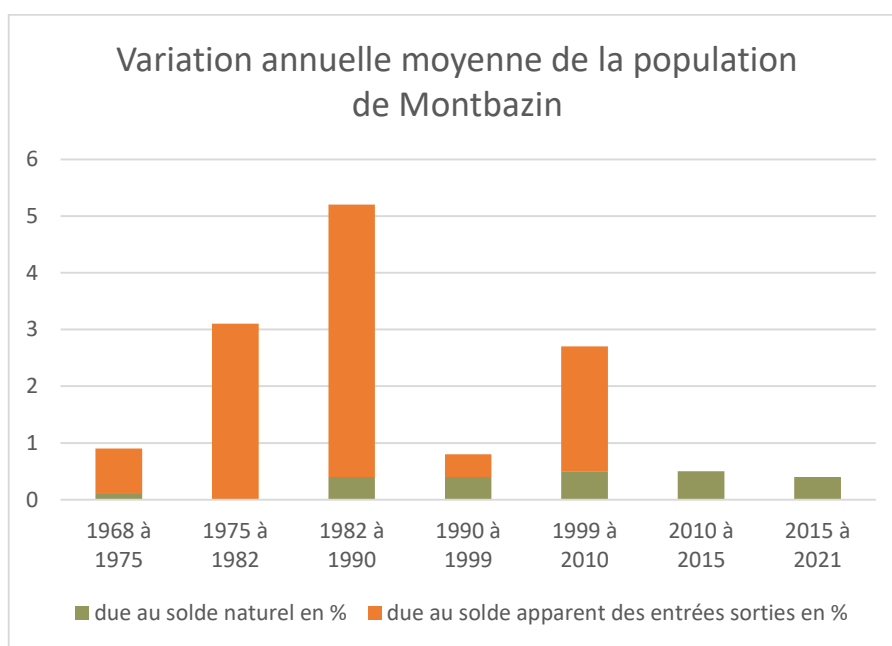
La population communale a très vite augmenté en une quarantaine d'années, entre 1982 et 2014. Depuis quelques années, elle varie peu et a tendance à se stabiliser aux alentours de 2950 habitants. Au regard des quelques opérations réalisées entre 2020 et 2024, on peut estimer la population de Montbazin à un niveau équivalent à 2950 habitants.



La période où l'évolution démographique a été la plus soutenue est celle de 1982 à 1990, avec une variation annuelle moyenne de la population de +5,2%. Depuis l'instauration du premier document d'urbanisme (POS en 1999) la croissance démographique a pu être mieux maîtrisée : elle a augmenté de + de 2,8% pour la période 1999-2009. Depuis 2010, la croissance démographique est ralentie, avec un taux aux alentours de +0,6% pour la période 2009-2014. L'ancienneté du document d'urbanisme induit un arrêt des nouvelles opérations (qui se dénombrent au compte-goutte depuis 2014), gelant la croissance démographique. Cette dernière est d'ailleurs négative entre 2014 et 2019, avec une perte de l'ordre de 10 habitants par an en moyenne. Depuis 2019 et le nouveau PLU, quelques opérations en densification ont pu voir le jour, entraînant un maintien de la population aux alentours de 2950 habitants.

Le différentiel solde migratoire – solde naturel permet de distinguer les phénomènes qui expliquent ces écarts de taux de croissance. En effet :

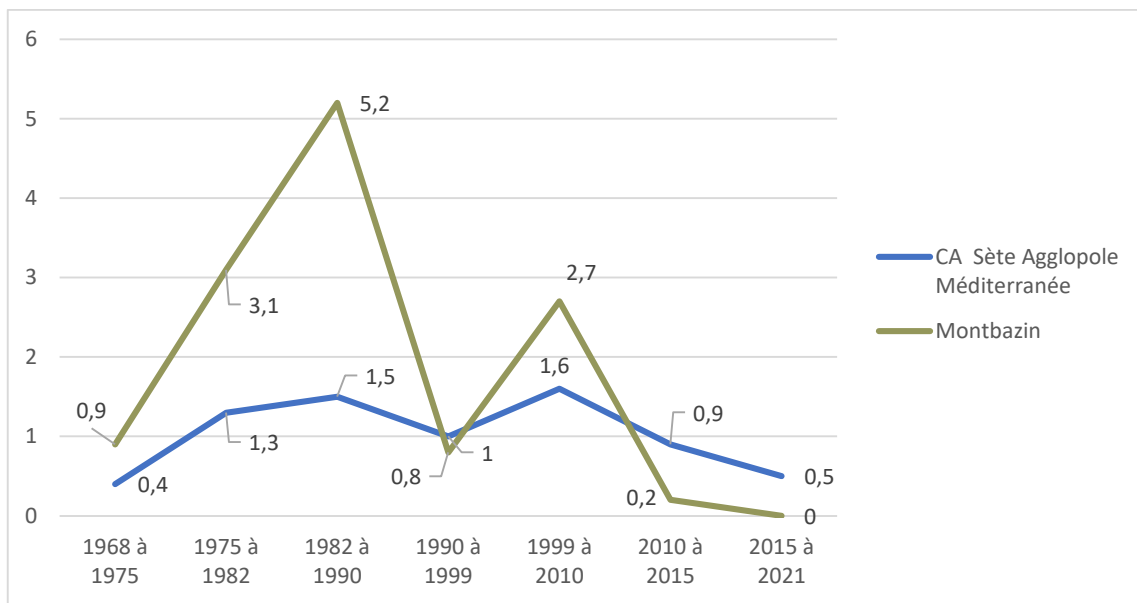
- avant 2009, lorsque les taux de croissance étaient supérieurs à 2%, l'évolution démographique était principalement due aux arrivées extérieures de nouveaux ménages venant s'installer sur la commune (le solde migratoire pouvait alors grimper jusqu'à +4,8%).
- Entre 2009 et 2014, le taux de croissance démographique a considérablement ralenti pour se maintenir aux alentours de 0,6%. Entre ces dates, le maintien du nombre d'habitants sur la commune s'explique par un solde naturel positif. Ainsi les naissances sur la commune permettent d'assurer une arrivée en nouveaux habitants et de compenser :
 - o Le nombre de décès
 - o Un solde migratoire nul (situé à 0%, ce qui signifie qu'il y a autant d'arrivées que de départ d'habitants)
- Depuis 2014 jusqu'à aujourd'hui, quelques signes semblent préoccupants. Le nombre de naissances (bien que supérieur au nombre de décès), ne permet pas de couvrir le solde migratoire, légèrement négatif. La croissance démographique est donc à l'arrêt sur le territoire communal. Le nombre de naissances sur le territoire est globalement stable de décennies en décennies. L'absence d'arrivée de nouveaux ménages (et notamment de jeunes ménages) sur le territoire communal va entraîner un vieillissement de la population en place, et une diminution progressive du solde naturel, aggravant la décroissance démographique connue à ce jour.



Variation annuelle moyenne de la population de Montbazin entre 1968 et 2021 (en %) : l'apport des soldes migratoire et naturel

Source : INSEE

Cet état diffère légèrement des tendances constatées à l'échelle de Sète Agglo, où la croissance démographique est faible mais positive entre 2014 et 2021 et est liée principalement à un solde migratoire excédentaire (alors que le solde naturel lui est négatif). Ainsi, la croissance démographique sur le territoire de Sète Agglopolie est globalement assurée grâce à l'accueil de nouveaux ménages extérieurs au territoire (phénomène d'héliotropisme).



Comparaison de la variation annuelle moyenne de la population de Montbazin avec celle de l'Hérault et de la CCNBT entre 1968 et 2021 (en%)

Source : INSEE

Le SCOT du bassin de Thau de 2009, en cours d'application, cadre l'évolution de la population au sein des différentes communes qui y sont intégrées. Le SCOT chiffre la capacité d'accueil des communes à l'horizon 2030, se basant sur les chiffres de population légale de 2009, et prenant en compte notamment les capacités d'assainissements des communes et l'impact environnemental. Ainsi, selon Montbazin, qui en 2009, comptait 2 912 habitants, **peut, selon le SCoT, accueillir jusqu'à 600 habitants permanents supplémentaires à l'horizon 2030**, soit 1,5% de la contribution d'accueil totale sur l'ensemble du périmètre SCOT.

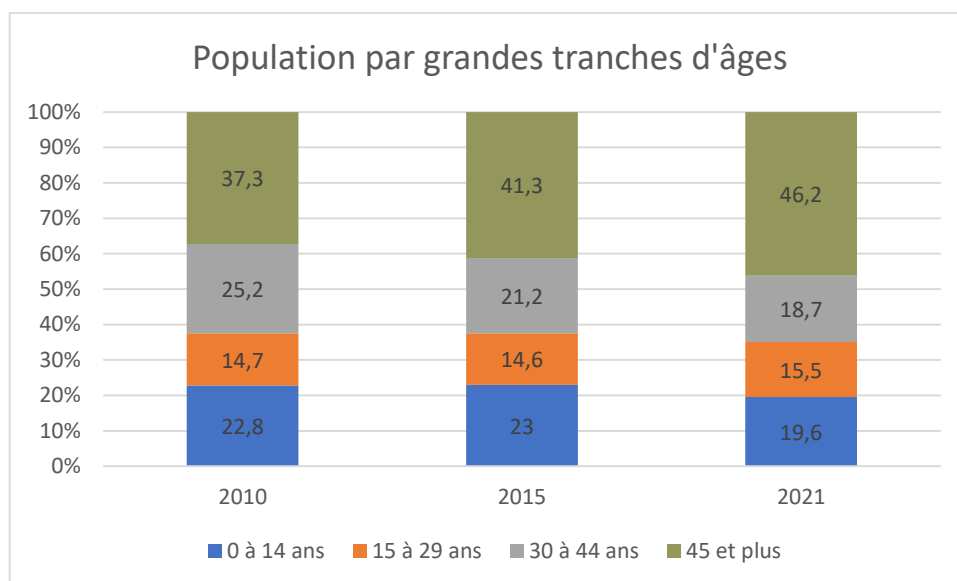
L'actuel SCoT est en cours de révision. Le SCoT n°2 est actuellement au stade de l'arrêt. Dans le cadre de la nouvelle procédure, les objectifs démographiques du SCoT ont été actualisés et revus sensiblement à la baisse pour Montbazin et se maintiennent à environ 0,03% par an (soit 17 habitants en plus sur 20 ans). Egalement, pour Montbazin le futur SCoT affiche une production de 115 logements environ d'ici 2043, dont 0 ha en extension.

2. Etude de la structure de la population par âge

Entre 2010 et 2021, on observe :

- une diminution des 0-14 ans (perdant 3,2 points) ;
- une légère augmentation des 15 à 29 ans (gagnant 0,8 points) ;
- une forte diminution des 30- 44 ans (perdant plus de 6,5 points) ;
- une forte augmentation des 45 ans et plus (gagnant près de 9 points)

On assiste donc à un vieillissement de la population. Les plus de 45 ans et plus représentent près 46% de la population locale (soit environ 1 habitant sur 2). Cette tendance s'explique par un transfert de catégorie d'âge, avec de nombreux habitants passant des tranches 30-44 ans vers les tranches 45-59 ans. Cette dernière catégorie a ainsi supplanté les 30-44 ans, qui étaient pourtant la plus grande catégorie de personnes constatées en 2009 sur Montbazin.

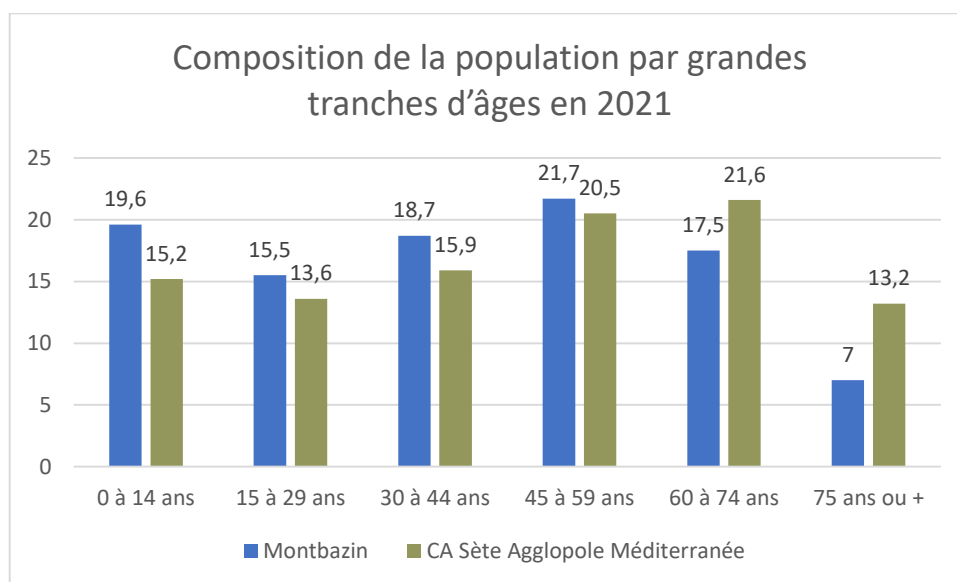


**Evolution de la population de Montbazin par grandes tranches d'âges
entre 2010 et 2021 (en %)**

Source : INSEE

En comparaison avec l'agglomération de Sète Agglo, la part des 0-14 ans y est supérieure. La part de 45 ans et plus est au contraire inférieure aux chiffres de l'agglomération (qui compte près 55% de 45 ans et plus sur son territoire).

La commune de Montbazin accueille donc une population plus jeune que la moyenne de l'agglomération. Cette structure d'âges s'explique par l'installation de couples ou de jeunes ménages avec enfants en continu et depuis les années 1990 jusqu'à 2009 (au sein des différentes opérations de lotissements qui se sont réalisées successivement).

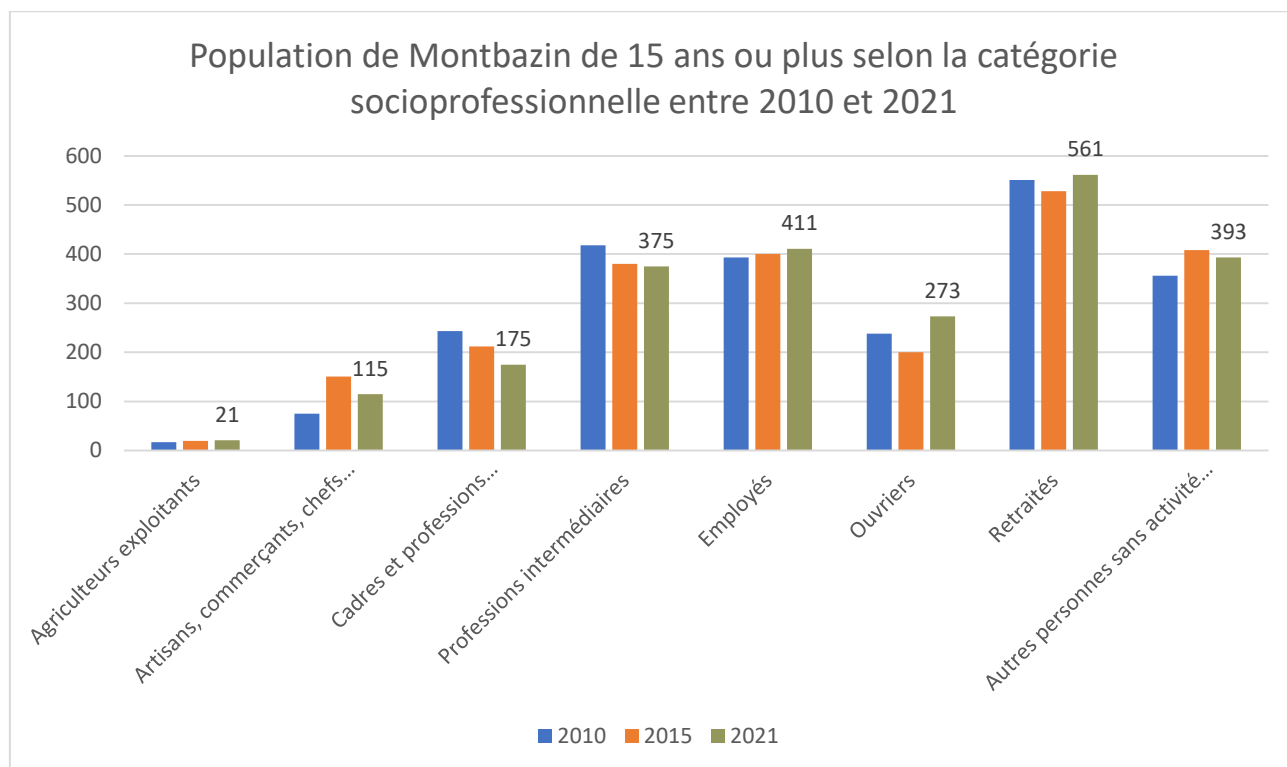


**Composition de la population par grandes tranches d'âges en 2021 à Montbazin et dans l'Agglomération de Sète
(en %)**

Source : INSEE

3. Catégories socioprofessionnelles

Les retraités (24,1% de population locale) sont les plus représentés dans la population locale. Viennent ensuite les employés et les professions intermédiaires (respectivement 17,7% et 16,1% en 2021). S'ensuivent les ouvriers (11,7%) puis les cadres et professions intellectuelles supérieures (7,5% de la population). Les personnes travaillant dans l'artisanat et le commerces sont 115 en 2021 (5% de la population). Les agriculteurs exploitants eux sont seulement 21 sur le territoire communal, et ne représentent que 0,9% de la population locale.



Population de Montbazin de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle entre 2010 et 2021

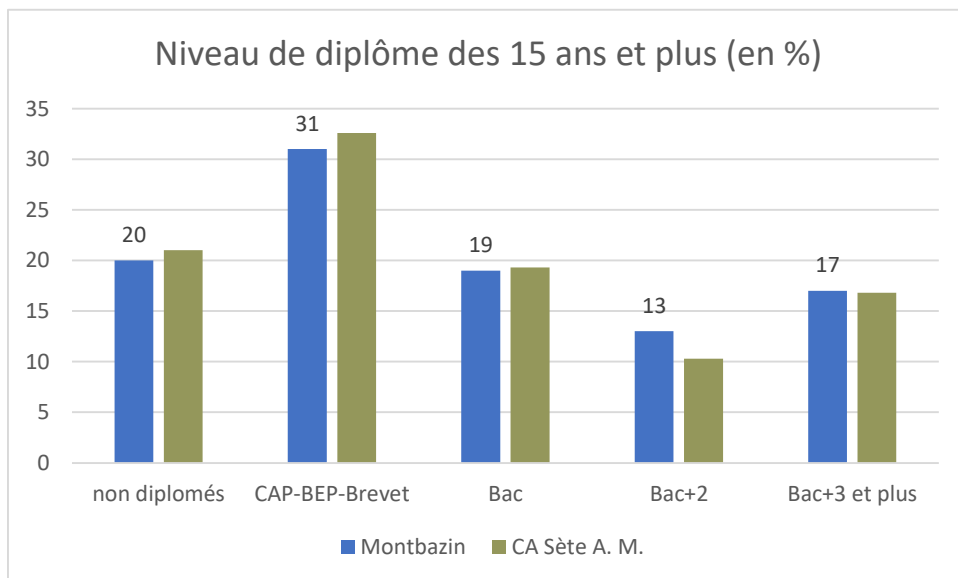
Source : INSEE

Sur les 2123 habitants de plus de 15 ans non scolarisés en 2021, 20% n'ont pas de diplôme, plus de 31% sont diplômés de d'un CAP, BEP ou brevet des collèges, presque 19% ont un diplôme niveau bac, près de 13% ont un bac+2. Enfin, les bac+3 et plus sont minoritaires et représentent un peu plus de 17% de la population locale âgée de 15 et plus.

Il y a peu d'écart avec les analyses menées à l'échelle de l'intercommunalité.

Niveau de diplôme des 15 ans

Source : INSEE



2. Evolution et structure des ménages

1. Nombre de ménages

En 2021, la commune comptait 2904 ménages sur le territoire communal. Entre 2010 et 2021, le nombre de ménage a augmenté de 79 foyers. En parallèle, rappelons qu'entre ces mêmes dates, l'évolution démographique n'a été que de 20 nouveaux habitants. Ainsi, le nombre de ménages grandit plus vite que le nombre d'habitants, ce qui s'explique par un phénomène de desserrement de ménages sur la commune (phénomène globalement généralisé sur l'ensemble du territoire français) du fait de plus en plus de séparations et divorces, de personnes isolées ou âgées vivant seules ou à 2 dans un logement plus longtemps, ou encore de jeunes qui quittent plus rapidement le foyer communal (pour les études par exemples).

La tendance liée au desserrement des ménages va se maintenir. Les projections liées au territoire mettent en effet en évidence des besoins renforcés en termes de logements moyens à petits pour répondre à ce phénomène qui risque de s'accroître au cours des prochaines années. Ainsi, pour maintenir le même nombre de personnes sur Montbazin, il faudra continuer à maintenir un nombre minimal de nouveaux logements sur le marché dans les années à venir. Autrement dit, le taux de nouveaux logements doit être supérieur au taux de croissance démographique.

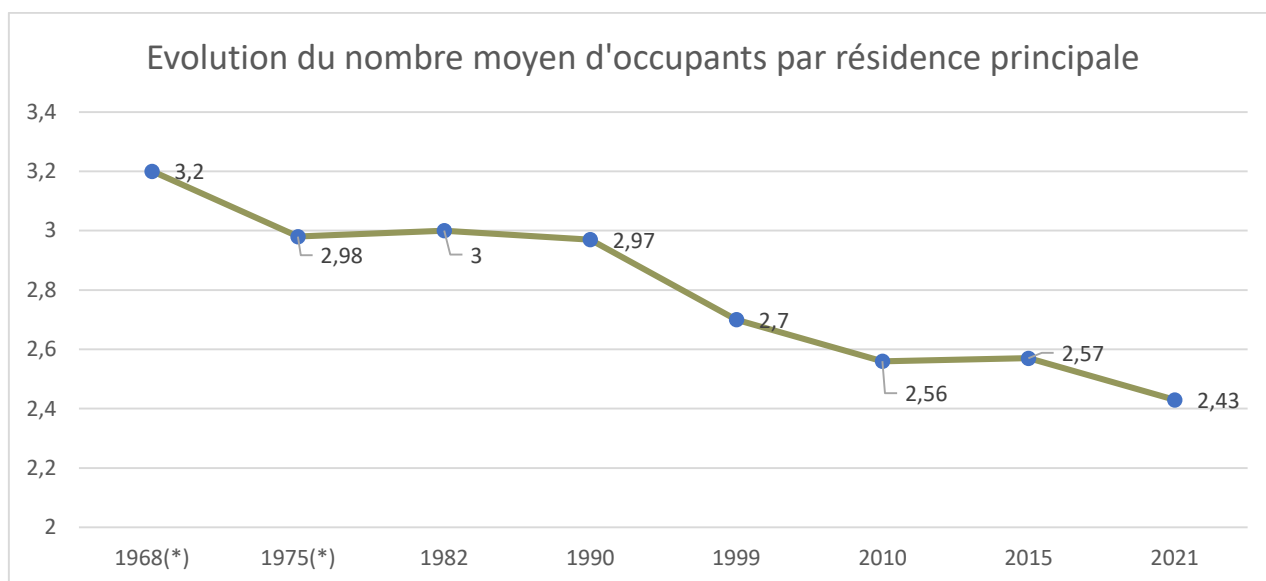
Les projections du nouveau SCoT (aujourd'hui arrêté), mettent en évidence un besoin de l'ordre de 16 à 17 000 logements en plus sur le territoire du Bassin de Thau, pour des perspectives d'accueil de 14 à 15 000 habitants pour 2043, soit une croissance démographique de l'ordre 0,55% par an, pour les 20 prochaines années. Cela représente un rapport de 1,14 logement à produire pour chaque nouvel habitant accueilli.

Pour rappel, le SCoT de 2019, actuellement en vigueur, prévoyait l'accueil de 40 000 nouveaux habitants pour 17 500 logements, soit une croissance démographique annuelle de l'ordre de 1,35%. Ainsi, le rapport a changé. Il était prévu 1 logement pour 2,2 habitants.

2. Evolution de la taille des ménages depuis 1968

Comme à échelle nationale, depuis 1968, la taille des ménages de Montbazin baisse progressivement. Cette baisse tient à un changement de mode de vie qui induit une érosion des modes traditionnels de cohabitation, une augmentation des personnes vivant seules (personnes âgées notamment), des familles monoparentales, et une baisse de la natalité.

La taille des ménages de Montbazin a stagné de 1975 à 1990 au nombre de 3 occupants par ménage, avant de diminuer pour arriver à 2,44 en 2020. Ces chiffres restent toutefois supérieurs à la moyenne nationale (de 2,17 personnes par ménage en moyenne en France en 2020). Entre 2009 et 2020, le nombre de personne par ménage a diminué d'environ 0,56% par an.



Evolution de la taille des ménages à Montbazin entre 1968 et 2021

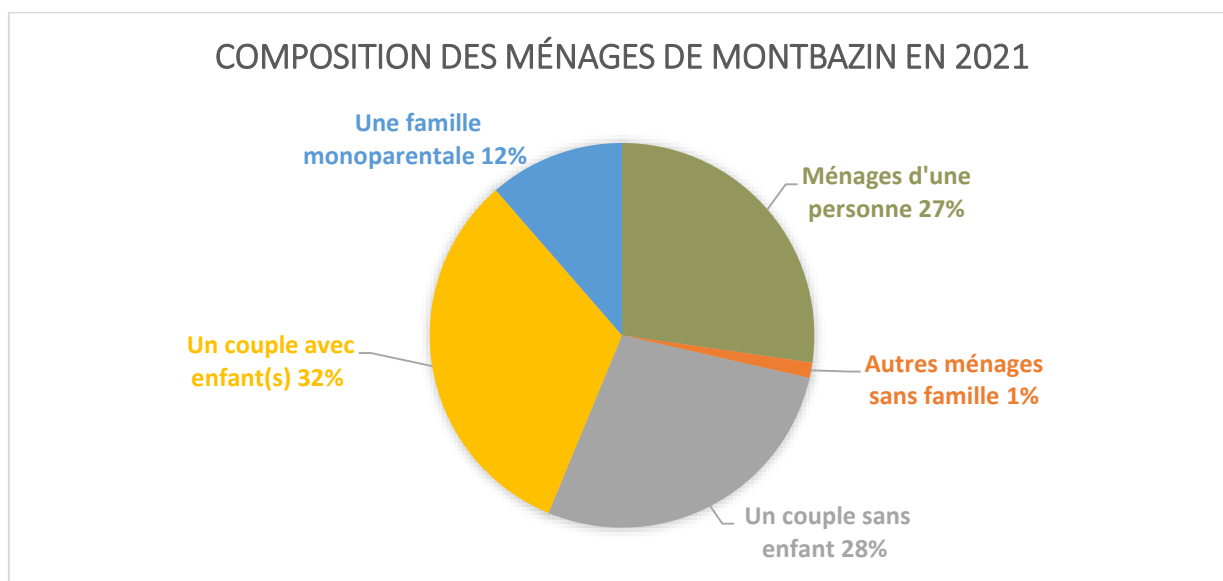
Source : INSEE

3. Type de ménages

En 2021, le type de ménage le plus fréquemment retrouvé à Montbazin est celui de ménages composés de couple avec enfant(s), qui représentent 32,4% des ménages. Cette catégorie est en légère diminution (au profit des familles monoparentales) puisqu'en 2009, ils représentaient 37,3% des ménages.

Au contraire, les ménages d'une personne seulement, représentent 27,3% de la totalité des ménages de Montbazin. Ils ont beaucoup évolué, puisqu'ils ne représentaient que 20,8% de la population en 2009.

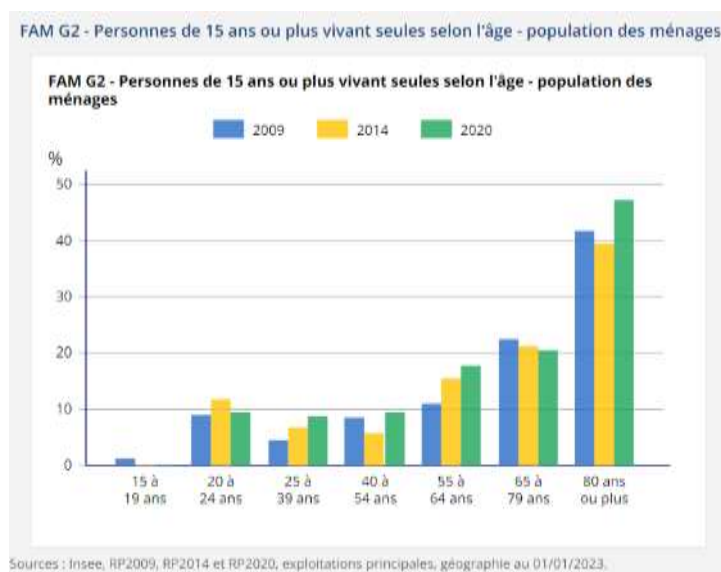
Les familles monoparentales se maintiennent (à 11,4%) ainsi que les couples sans enfant (ils représentent 27,7% des ménages en 2021, contre 29,6% en 2009).



Composition des ménages de Montbazin en 2021 (en %)

Sources : INSEE

Globalement, les personnes vivant seules évoluent positivement pour toutes les tranches d'âge allant de 25 à plus de 80 ans (en dehors des 65-79 ans) entre 2014 et 2020. Les 55-64 ans et les 80 ans et plus sont notamment concernés par cette augmentation (plus de 5 points en 6 ans pour cette dernière catégorie). Près d'une personne âgée de plus de 80 ans vivait seule en 2020 sur Montbazin.



Personnes de 15 ans et plus vivant seules selon l'âge

Source : INSEE

Globalement sur le territoire communal, plus de 52% des personnes de plus 15 ans sont mariées ou pacsées en 2021.

4. Revenus imposables et montants des impôts

En 2021, il est recensé 1 162 ménages fiscaux à Montbazin. La médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 23 620 euros. Elle est supérieure à celle de Sète agglomération Méditerranée (21 640 euros) et à celui du département de l'Hérault (21 800 euros). Elle est en augmentation, puisqu'en 2014, selon la référence INSEE, il était de 20 641 euros sur la commune (soit une augmentation de l'ordre de 2% par an entre 2014 et 2021).

La part des ménages fiscaux imposables sur Montbazin est de 54%, un chiffre également largement supérieur à ceux de la communauté de communes et du département, comme présenté dans le tableau ci-dessous :

	Ensemble des ménages fiscaux	Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	Part des ménages fiscaux imposables (en %)
Montbazin	1 162	23 620	54%
Sète agglomération Méditerranée	60 832	21 640	46,8%
Hérault	536 698	21 800	48,1%

Ménages fiscaux à Montbazin, dans la Sète agglomération Méditerranée et en Hérault en 2021

Source : INSEE

3. Synthèse « population »

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC

- 2 950 habitants estimés en 2024.
- Un dynamisme démographique à l'arrêt, avec un solde naturel stable qui se maintient, mais pour combien de temps ?
- Une population qui vieillit mais qui reste plus jeune qu'à l'échelle de Sète Agglopolé Méditerranée.
- Une diminution de la taille moyenne des ménages (desserrement des ménages), mais une moyenne qui reste supérieure aux communes alentours.
- Une majorité de personnes en activité, de catégorie intermédiaire (employés et de professions intermédiaires), alors que la commune comptait en 2014 une majorité de retraités et de personnes sans activité professionnelle.
- Une part de ménages fiscaux imposables supérieure à la moyenne du département et de l'agglomération.

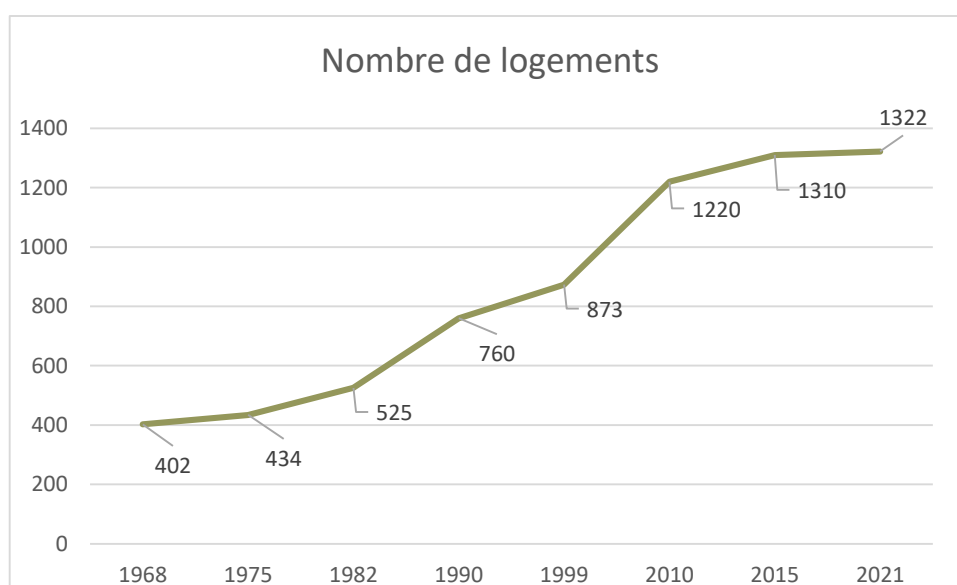
ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE DE MONTBAZIN

- Renverser l'arrêt de la dynamique démographique communale, en attirant de jeunes ménages qui assurent un renouvellement continu de la population (en maintenant notamment un taux de natalité qui couvre le nombre de décès par an).
- Adapter la commune au vieillissement de la population (offre en logements adaptés, infrastructures urbaines accessibles et services appropriés).

III. Logement

1. Evolution du parc de logements

Entre 1968 et 2021, le parc de logements a augmenté de manière continue et la commune a vu son **nombre de logement multiplié par trois** ; au cours de la même période, la population avait presque triplé. Le rythme de croissance du parc de logements a été relativement soutenu depuis 1999, date à laquelle le POS a été approuvé. Après 2010, il a eu tendance à ralentir, pour aujourd'hui complètement stagner non loin de 0. En effet, entre 2015 et 2021, seulement 12 logements ont été construits sur la commune, témoignant d'un document d'urbanisme à bout de souffle, et obsolète.



Evolution du nombre de logements à Montbazin entre 1968 et 2021

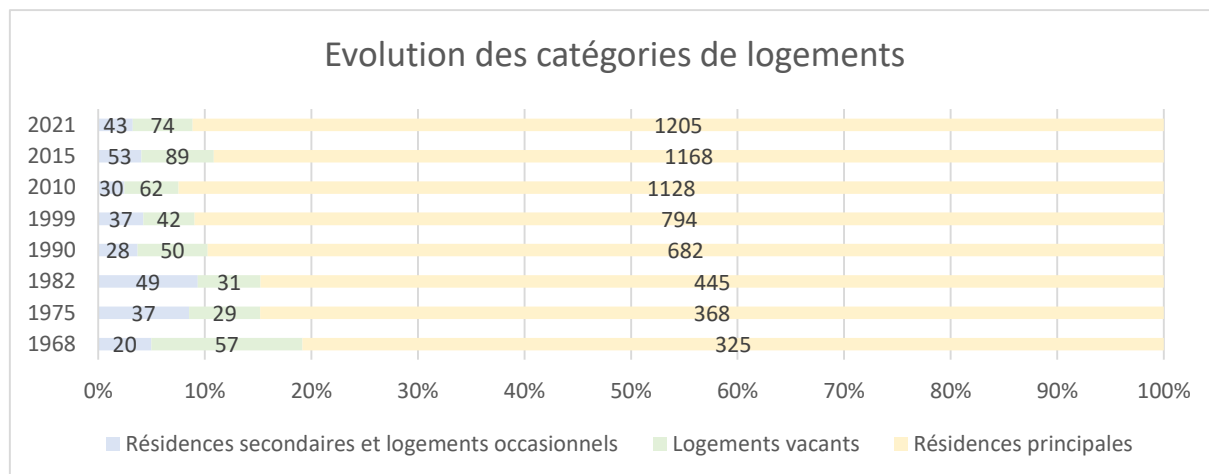
Source : INSEE

La commune de Montbazin est rattachée au SCOT du bassin de Thau qui cadre l'évolution du nombre de logements sur le territoire. Le SCOT 2^{de} génération, aujourd'hui au stade de l'arrêt, chiffre la capacité d'accueil des communes à l'horizon 2043. Ainsi, Montbazin, **peut construire jusqu'à 115 logements supplémentaires entre 2024 et 2043.**

En 2021, plus de 91% des logements de Montbazin sont des résidences principales (1205 unités), 3,2% sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels (43 unités) et 5,6% sont vacants (74 unités).

La part des résidences principales a toujours été globalement comprise aux alentours des 90% depuis 1990. Avant cela, la part des résidences secondaires était plus importante sur Montbazin (9 % en 1882), ainsi que celle des logements vacants (6% à cette même date). Depuis 1990, la part des résidences secondaires a relativement diminué pour se stabiliser entre 2,5 et 4%). Aujourd'hui, la part des résidences secondaires est relativement faible comparé au reste du territoire de Sète Agglopolé, où elle dépasse 25% des logements.

La part des logements vacants stagne depuis 1975 à 5-6%. Si le recensement INSEE a noté une augmentation de la part de logements vacants sur le territoire communal entre 1999 et 2015, il est néanmoins à relever un recul de ce chiffre en 2021, passant respectivement de 6,8% en 2015 à 5,6% en 2021, soit une remise sur le marché d'une quinzaine de logements.



Evolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2021

Source : INSEE

2. Caractéristiques du parc de logements

1. Taille et type de logements

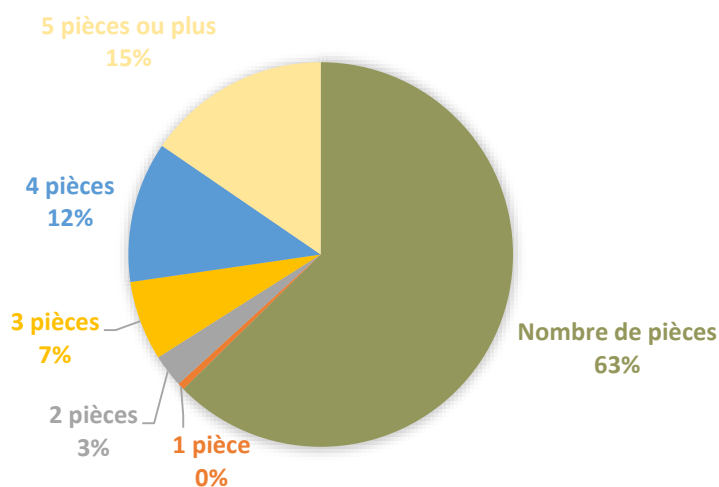
Si Montbazin compte une majorité de maisons (presque 4 logements sur 5 sont des maisons sur la commune), on assiste depuis une dizaine d'années à un changement des tendances. En effet, entre 2010 et 2021, les appartements sont passés de 16,4% à plus de 20% du parc de logements.

Concernant les résidences principales :

- En 2021, plus de 72,5% d'entre elles, maisons et appartements confondus, disposent de 4 pièces ou plus. Près d'une maison sur 2 sur Montbazin possède 5 pièces ou plus, et près d'un appartement sur 2 possède au moins 3 pièces.
- Par rapport à 2015, la part des petits logements (de 1 à 3 pièces) a diminué. Cette typologie de logement n'atteint que 27,5% du total des résidences principales.

Les résidences principales à Montbazin sont globalement plus grandes qu'à l'échelle de l'agglomération, où la part entre maisons et appartements est globalement équilibrée (45% de maisons en 2021 pour 55% d'appartements) et où les 4 pièces sont globalement le type de bien dominant (30%) puis les 3 pièces (27%). Les 5 pièces et plus, sont moins nombreux avec seulement 23,5% des biens sur le territoire de Sète Agglopolé.

TYPOLOGIES DE LOGEMENTS SUR MONTBAZIN EN 2021



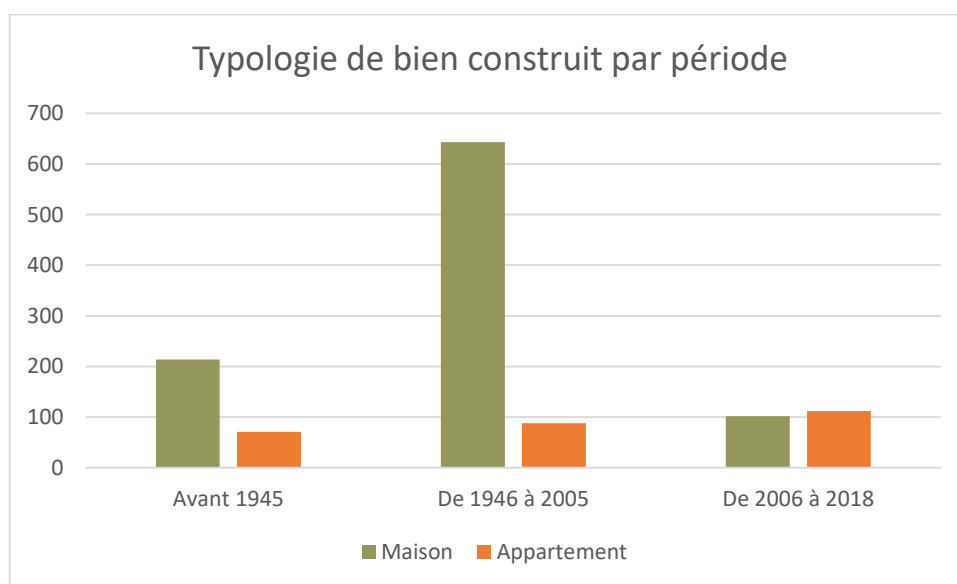
Résidences principales selon le type et le nombre de pièces en 2021 (en %)

Source : INSEE

2. Ancienneté du parc de logements

Peu importe la période de construction, sur la commune, la construction de maisons a été toujours supérieure par rapport aux appartements. Néanmoins, d'une période à une autre, certaines tendances peuvent apparaître :

- Avant 1946 , 25% des logements réalisés étaient des appartements
- Entre 1946 et 2005, la part d'appartements réalisés a été faible par rapport aux maisons, avec un rapport d'un appartement pour près de 10 maisons.
- Entre 2006 et 2018, plus de 50% des logements réalisés étaient des appartements



Résidences principales en 2018 selon le type de logement et la période d'achèvement

Source : INSEE

Comparé aux différentes périodes, Sète Agglopolie a à l'inverse construit plus d'appartements que de maisons avant 1970, puis la maison a explosé sur la période 1970-2005 (presque 2 maisons réalisées pour un appartement). Plus récemment, la tendance s'est à nouveau inversée avec plus d'appartements réalisés que de maisons entre 2006 et 2018 (55% des biens construits sont des appartements sur cette période).

3. Statut d'occupation des résidences principales

En 2021, 74,7% des ménages de Montbazin sont propriétaires de leur logement. Ces chiffres sont supérieurs à la moyenne de Sète Agglopolie, où 57,4% des ménages sont propriétaires.

4. Le parc de logements locatifs sociaux

La commune n'est pas concernée par l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants, de disposer d'au moins 20% de logements sociaux, porté à 25% par la loi ALUR.

L'agglomération de Sète Agglopolie a adopté en 2019 son 1er Plan Local de l'Habitat (P.L.H.). Ce document s'impose à Montbazin au travers d'un rapport de compatibilité. Il fixe notamment les objectifs programmatiques de production de logements, notamment sociaux, sur l'agglomération et décline son plan d'actions de manière territorialisée, commune par commune. Sur la période 2018 et 2023, le PLH fixe l'objectif pour Montbazin de produire 88 logements, dont 23 locatifs sociaux, soit près de 26% de logements, et 9 en accession sociale (soit 10%).

Par ailleurs, le PLH sera prochainement révisé suite à la future adoption du SCoT n°2 du bassin de Thau. Le SCoT n°2 affiche un objectif minimum pour Montbazin de maintenir le taux de logements sociaux de 2023 au sein de son parc de résidences principales. Egalement, il impose la création d'au moins 10 % de logements sociaux au sein des opérations d'aménagement de 15 logements ou plus.

En 2021, selon l'INSEE, la commune possède actuellement 75 logements sociaux, soit environ **6,3% du parc de logements recensés sur la commune**. Les logements sociaux sont principalement gérés par deux organismes sur Montbazin, FDI Habitat et Hérault Habitat.

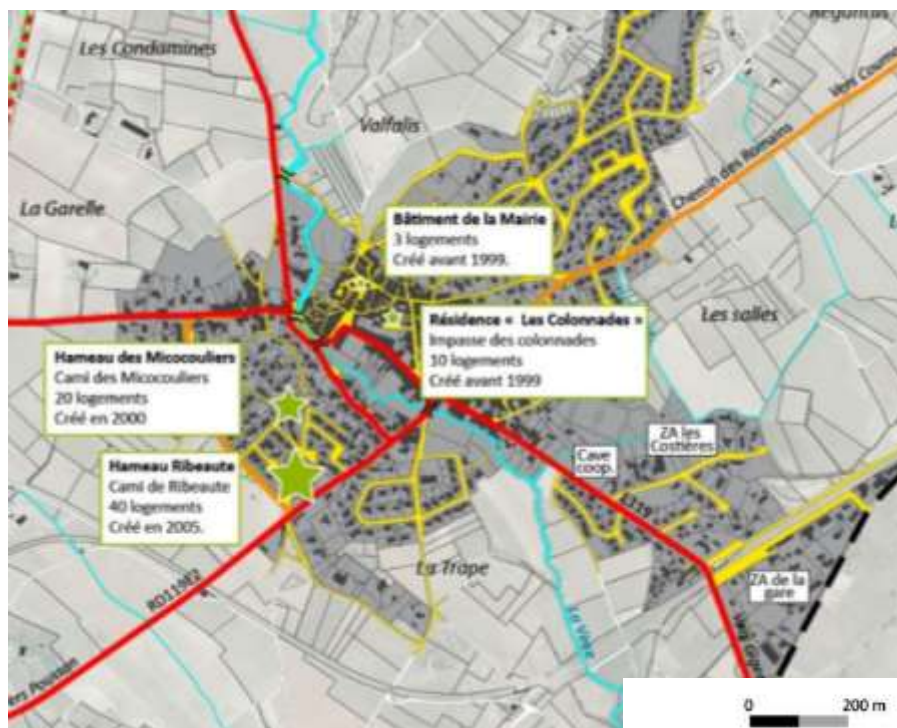
FDI Habitat :

- Résidence « Les Colonnades »
Impasse des colonnades – 10 logements – créés avant 1999 ;
- Bâtiment de la Mairie – 3 logements- créés avant 1999 ;
- Hameau des Micocouliers –
Cami des Micocouliers – 20 logements – créés en 2000 ;

Hérault Habitat :

- Hameau Ribeaute – Cami de Ribeaute – 40 logements- créés en 2005.

*Localisation des opérations
locatives sociales sur
Montbazin*



Réalisation : ADELÉ-SFI, mars 2015

3. Evolution récente de la construction entre 2010 et 2021

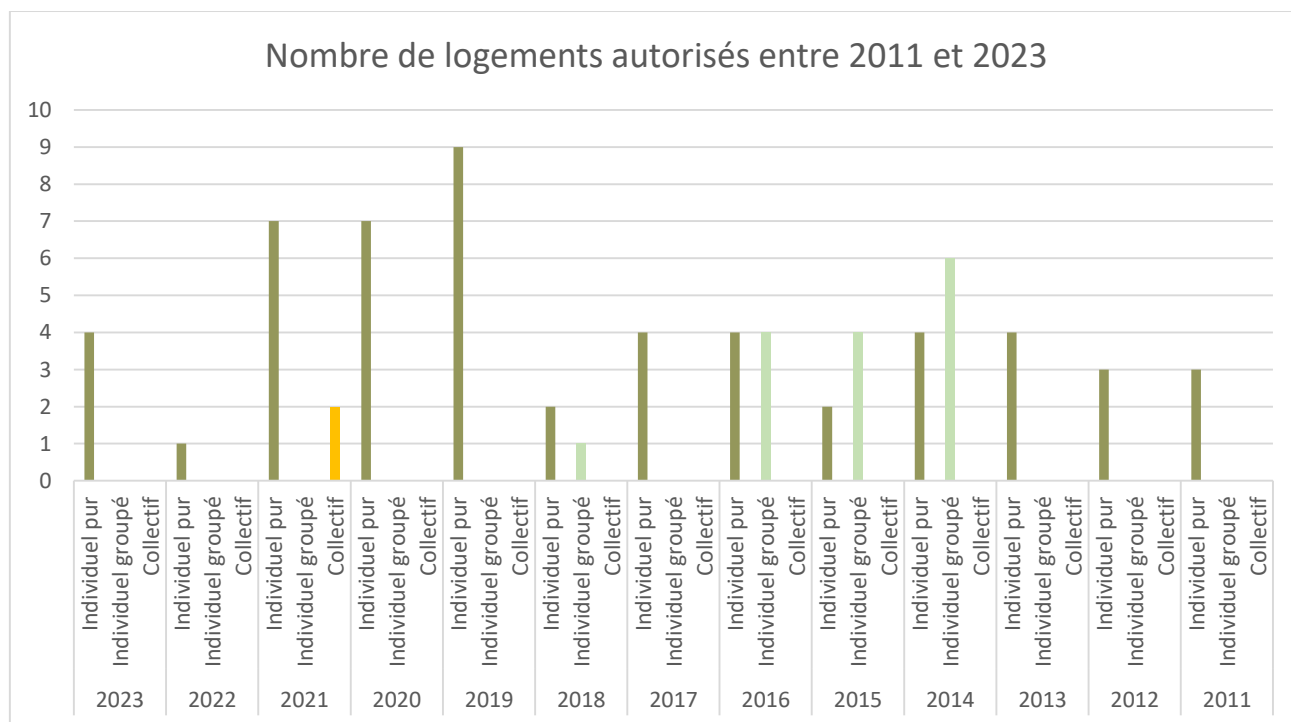
D'après les données SITADAL2, entre 2011 et 2021, plus de **85 logements** ont été autorisés à Montbazin, le tout avec une certaine diversité des typologies :

- 43 logements individuels purs
- 15 logements individuels groupés
- 28 logements collectifs

Depuis 2022, d'après les données SITADAL 2, allant jusqu'en 2023, une dizaine de logements ont été autorisés, principalement en individuel pur.

Le rythme de la construction a connu de grosses variations, avec des pics principaux en début de période (2009 et 2010). Malgré la reprise des dernières années, le tassement des autorisations d'urbanisme illustre la baisse des disponibilités foncières pour l'habitat à Montbazin dans le cadre de l'ancien POS puis du RNU.

D'après les données SITADEL2, seulement 2 logements collectifs ont été autorisés en 12 ans entre 2011 et 2023. Les autres logements collectifs les plus récents remontent à 2010, avec la trentaine de logements réalisés au sien de l'opération de Ribeaute. Entre ces deux dates, c'est essentiellement de l'individuel pur qui a été réalisé. L'individuel groupé est relativement minoritaire avec seulement 15 logements autorisés pour 54 logements individuels.



Graphique 1 : Logements autorisés par type à Montbazin (2011-2023)

Source : Sit@del2

4. Synthèse « logement »

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC

- Un parc de logements qui a presque triplé depuis 1968 (1 322 logements en 2021).
- Un taux élevé de résidences principales (91%) et un faible nombre de logements vacants (5,6% soit 74 logements).
- Un parc de logements largement dominé par les maisons individuelles (près de 80% du parc).
- Une dominante de grands logements (plus de 72,5% de logements de 4 pièces et plus).
- Une large majorité de propriétaires (74,7%).
- Un parc de 75 logements locatifs sociaux (LLS) soit environ 6,3% des résidences principales.

ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE DE MONTBAZIN

- Un besoin de diversification de l'offre de logements, encore trop calqué sur le modèle de maisons individuelles de grande surface
- Une dynamique de production de logements presque à l'arrêt depuis quelques années, qui doit retrouver une trajectoire, notamment afin de continuer à d'accueillir de jeunes ménages ainsi que les habitants du territoire
- Poursuivre les efforts entrepris en matière de mixité sociale (Logements Locatifs Sociaux notamment), afin de répondre aux objectifs du PLH et du futur SCOT.

IV. ANALYSE URBAINE ET FONCIERE

1. Analyse de l'enveloppe urbaine

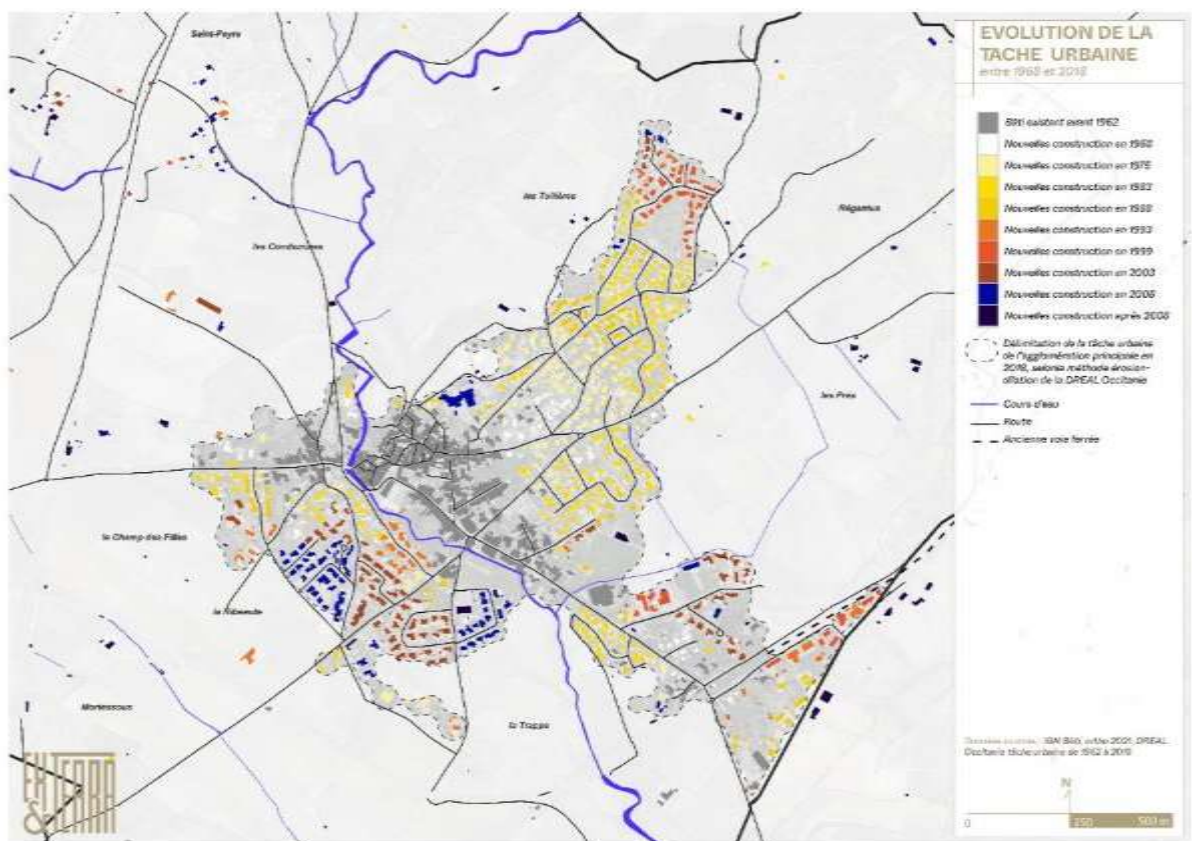
1. Evolution du tissu urbain

La partie la plus ancienne de la commune date du XII^e siècle : la construction du château et de la chapelle sont à l'origine de celle-ci. Un second développement a eu lieu au XV^e siècle, à l'ouest du noyau ancien. Cet ensemble médiéval est caractérisé par un tissu urbain dense, et des voies de circulations très étroites, plus adaptées à une circulation piétonne.

Au XIX^e siècle, la commune s'étend par le biais de construction d'édifices le long d'axes de circulation, souvent pourvus d'une arrière-cour ou d'un jardin : ce sont les faubourgs.

C'est principalement au XX^e siècle que l'évolution de Montbazin est fulgurante, et notamment à partir des années 1970, avec d'importantes extensions urbaines de quartiers pavillonnaires, au tissu urbain plus aéré, qui induit une évolution de la tache urbaine conséquente, notamment à L'Est et au Sud-Ouest de la commune.

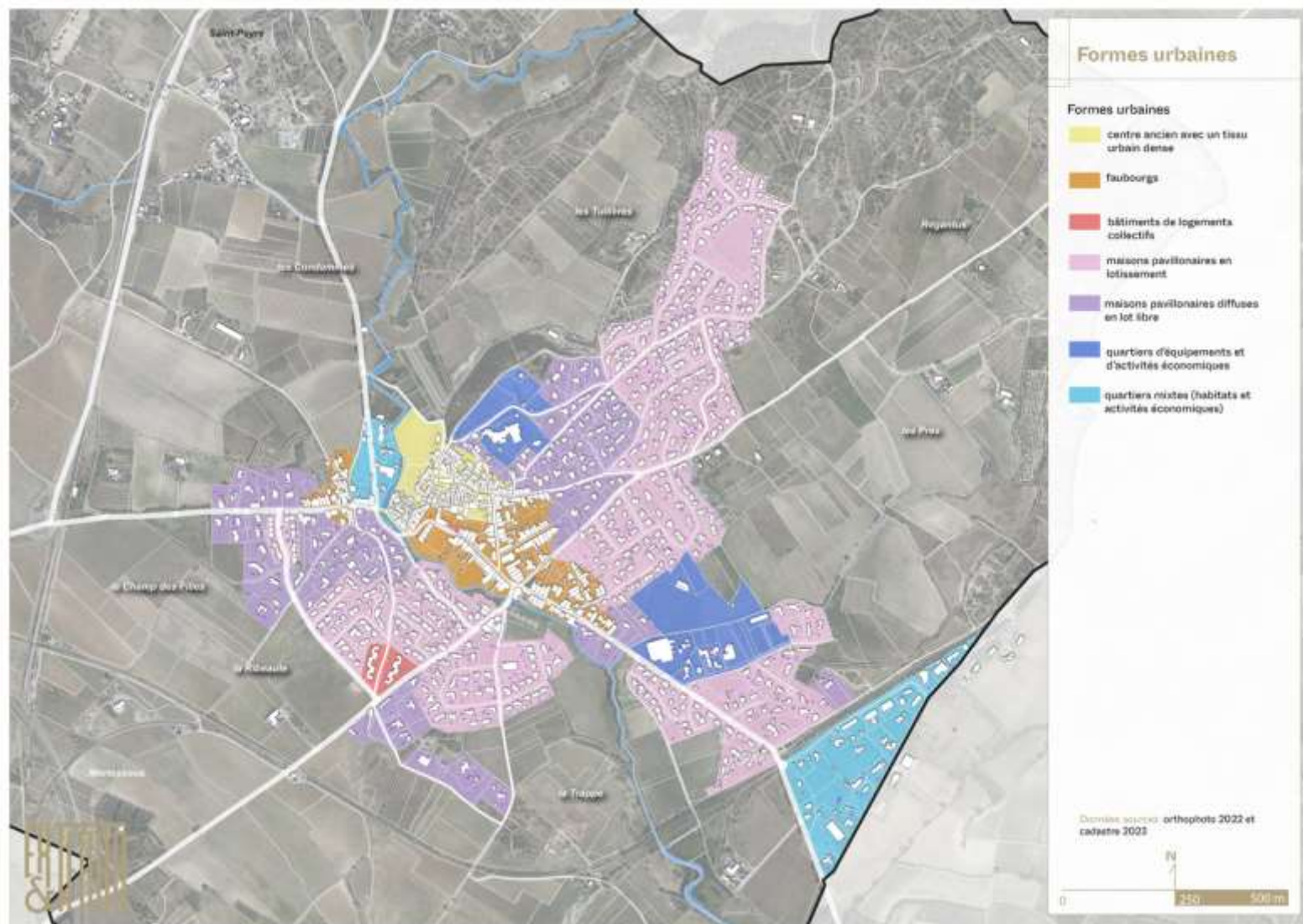
Néanmoins, l'urbanisation de Montbazin reste globalement agglomérée autour du noyau central. Les quelques constructions éparses visibles au sein des espaces agricoles et naturelles de la commune sont essentiellement liées à de la cabanisation, ou bien à des constructions rattachées à des activités agricoles.



2. Morphologie urbaine

La commune de Montbazin est constituée de tissus urbains variés. 7 grandes formes urbaines se distinguent sur la commune :

- le tissu ancien historique
- les faubourgs
- les quartiers d'habitat pavillonnaire diffus
- les quartiers d'habitat individuel en lotissement
- l'habitat collectif
- les quartiers d'équipements et d'activité économique
- les quartiers mixtes (habitat et activité économique)



a. Le centre ancien

C'est le noyau originel historique du village, il date du Moyen-Âge et est situé sur les hauteurs de Montbazin, près de la Vène. Le centre ancien s'est bâti à partir de la construction du château et de sa chapelle, puis a connu plusieurs fortifications au cours des siècles. Le reste du bourg s'est développé principalement au sud, à l'est et à l'ouest, ce qui permet à la partie nord du centre historique de conserver des vues qualitatives sur le bourg moyenâgeux. Le centre ancien présente des constructions denses, un réseau viaire étroit en parti piéton ainsi que des espaces végétalisés communs comme le jardin du puits de Jacob, le jardin méditerranéen ou encore le jardin des colonnades.



Typologie d'habitat : maison de ville mitoyenne
Hauteur des édifices : R+2 à R+3
Surface moyenne des parcelles : 130 m²
Emprise au sol des bâtis : 110 m²
Emprise au sol : 80 à 100%
Voies : implantation à l'alignement
Limites : sur les limites parcellaires
Densité : supérieure à 50 logements/ha
Zone du PLU : UA

Montbazin possède six places : place du jeu de ballons, place de la mairie, place du marché, place du château, place des colonnades et place de l'église. Quatre de ces places sont aujourd'hui dédiées au stationnement plutôt qu'à une fonction de lieu de rencontre, du fait d'une nécessité accrue de répondre à la demande de stationnement près du centre ancien. La place du château, la place du marché, la place du jeu de ballons, et la place de l'église sont donc aujourd'hui des lieux de stationnement ; la place des colonnades également, mais partiellement. Cette fonction de stationnement entre en conflit avec la fonction de lieu d'interaction sociale.

Le centre historique se caractérise par des bâtiments en R+2 ou R+3 à alignement de la voirie majoritairement en pierre. L'architecture est typique de la côte méditerranéenne française et a donc un caractère patrimonial.

Jardin du puits de Jacob



jardin méditerranéen



jardin des colonnades



b. Les faubourgs :

Les faubourgs sont la résultante de l'urbanisation de Montbazin au cours du XIXe siècle. Ils suivent les lignes des axes majeurs d'accès à la ville en partant du noyau du centre ancien vers l'extérieur. Les faubourgs présentent une densité plus faible que celle du centre historique et s'appuie sur une trame viaire plus large.



Ces faubourgs se caractérisent par des bâtis en R+2 à l'alignement de la voirie, pouvant par moment être en léger retrait avec une cours intérieure. Des jardins privés se situent souvent à l'arrière de la parcelle. Les bâtiments comportent essentiellement des maisons, mais l'on peut également y dénombrier d'anciens hangars et anciennes exploitations. Certains maisons possèdent un caractère patrimonial avéré liés :

- des maisons de maître, composées d'un jardin paysagé et un portail souvent d'époque ;
- des maisons vigneronnes ;
- des domaines, souvent situés le long des anciennes entrées de villes de Montbazin (aujourd'hui rattrapées et phagocytées dans le tissu urbain).

Typologie d'habitat : maison de ville mitoyenne avec jardin
Hauteur des édifices : R+2
Surface moyenne des parcelles : entre 300 et 500 m²
Emprise au sol des bâtis : entre 100 et 250 m²
Emprise au sol : 50 à 80%
Voies : implantation à l'alignement
Limites : sur les limites latérales sur la bande de constructibilité principale
Densité : 30 à 50 logements/ha
Zones du PLU : UA

Cette forme de bâti est remarquable notamment le long de la rue du Jeu de ballons, de la rue de la Carrierasse, de l'avenue de Villeveyrac et de l'avenue de la Gare.

Les faubourgs possèdent peu d'espaces communs en espace public. Ils s'étendent le long de voies et du cours d'eau de la Vène. Les abords de ce cours d'eau sont globalement assez peu valorisés.

Maison de maître



maison vigneronne



domaine



c. Les quartiers d'habitat pavillonnaire

Les quartiers d'habitat individuel se sont généralisés aux alentours des années 60 et se sont développés jusqu'à aujourd'hui. Ces quartiers intègrent généralement un jardin privatif. Ces pavillons peuvent être accompagnés d'une piscine et d'un garage ou parking. Néanmoins, des formes peuvent se distinguer au sein de cette catégorie :

- l'habitat pavillonnaire en lot libre ;
- l'habitat de lotissement.

Un nombre important réseau d'espaces publics de petite dimension situés aux marges des voiries circulées se retrouve dans les quartiers pavillonnaires. Ces espaces résiduels ont fréquemment une fonction de parking ou sont végétalisées (espaces verts recouverts de boisements de pins par exemple). Ces espaces publics sont essentiels dans ces quartiers puisqu'ils assurent le rôle de lieux de rencontre.

Les quartiers d'habitat pavillonnaire en lot libre:

Cela correspond à des quartiers d'habitat de faible densité, où les bâtiments sont situés en cœur de parcelle et le stationnement géré individuellement. C'est un tissu sans organisation, lâche, où l'espace public se limite souvent à la rue. La forme et la taille de la parcelle sont variables et sans lien avec le bâti. Les limites de propriétés sont souvent matérialisées par des clôtures très diversifiées et hétérogènes.



Typologie d'habitat : maison pavillonnaire au centre de sa parcelle
Hauteur des édifices : R à R+1
Surface moyenne des parcelles : entre 1500 et 2000 m²
Emprise au sol des bâtis : entre 200 et 450 m²
Emprise au sol : 15%
Surface de pleine terre : entre 50 et 70%
Voies : retrait supérieur à 3m
Limites : retrait supérieur à 3m des limites parcellaires
Densité : inférieure à 5 logements/ha
Zones du PLU : UC

Les quartiers d'habitat individuel en lotissement diffus :

Cela correspond à une forme d'habitat moyennement dense, organisé autour d'une voirie de desserte principale, et dont l'implantation peut être réalisée à l'alignement de voirie et/ou en mitoyenneté du voisinage. Les lotissements s'organisent par ensemble avec les maisons tournées vers la rue qui permet les accès. Elles disposent d'un espace libre à l'arrière de la parcelle comme jardin. Le parcellaire est généralement petit et de forme rectangulaire ou en lanière.



Typologie d'habitat : maison pavillonnaire, organisée en lotissement, parfois mitoyenne
Hauteur des édifices : R à R+1
Surface moyenne des parcelles : entre 500 et 700 m²
Emprise au sol des bâtis : entre 60 et 200 m²
Emprise au sol : entre 25 et 40%
Surface de pleine terre : entre 10 et 30%
Voies : retrait de la voirie entre 3 et 5 m
Limites : sur une ou deux limite.s latérale.s sur la bande de constructibilité principale ou retrait supérieur à 3m
Densité : 10 à 20 logements/ha
Zones du PLU : UC

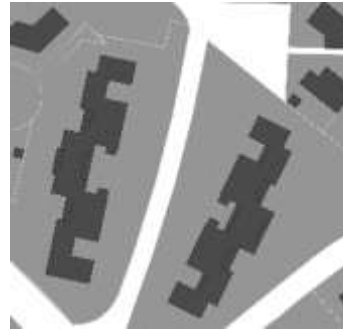
12 lotissements ont été créés depuis 1999 :

Nom	Localisation	Date de création	Nombre de lots
Le Belvédère	Cami du chevalet	1999	18
Terrasses de la Vène	Cami du Martelet	1999	22
Les Sarments	Rue du Pontil	1999	6
Les Violettes	Cami des Tilleuls	2000	11
Le Thym	Cami du Mas d'Arnaud	2001	6
Les Micocouliers	Cami des Micocouliers	2002	6
Les Romarins	Cami des Oliviers	2002	4
Le Mas de Rey	Cami des Vignerons	2004	16
Les Orchidées	Cami de Malakoff	2004	9
Les Cigales	Cami des Cigales	2006	7
Le Valfalis	Rue de Valfalis	2006	3
Le Galichou	Cami de Ribeaute	2010	5

d. L'habitat collectif :

On ne trouve que deux zones d'habitat collectif dans la commune. Situés Rue du Jeu de Ballons et Cami de Ribeaute, ils s'inscrivent dans un tissu organisé, soit en faubourg, soit en lotissement et en reprend les caractéristiques. Ainsi l'habitat collectif du faubourg de Montbazin est à l'alignement de voirie et en limite de parcelle quand les immeubles situés dans des lotissements s'implantent en recul de la chaussée, offrant une grande quantité de places de stationnement à ses pieds.

L'habitat collectif de Montbazin se caractérise par des bâtiments en R+1 et R+2. Chacun des bâtiments offre à ses habitants un extérieur, terrasse, balcon, loggia ou jardin, et propose plusieurs typologies d'appartements. Il s'inspire de l'habitat typique méditerranéen avec son toit à deux pans et sa faible hauteur



Typologie d'habitat : immeuble d'habitation collectif
Hauteur des édifices : R+1 et R+2
Surface moyenne des parcelles : 4200 m²
Emprise au sol des bâtis : 1800 m²
Emprise au sol : environ 45%
Surface de pleine terre : environ 40%
Voies : implantation à l'alignement ou retrait entre 10 et 20m
Limites : sur les limites latérales ou retrait avec les limites latérales supérieur à 5m
Densité : environ 40 logements/ha
Zones du PLU : UC

e. Les quartiers d'équipements et d'activités économiques

La principale zone d'activité et d'équipement se situe au croisement de l'Avenue de la Gare et du Cami des Amandiers. Des équipements sportifs comme le stade de football ou les terrains de tennis s'y situent, mais également des activités économiques comme Avenir et Habitat 34.

Les quartiers d'équipements et d'activité économique se caractérisent par une architecture assez hétérogène, relativement basse et gourmande en surface. Quelques zones d'intérêt paysager qui se situent dans ces quartiers peuvent être remarquées :

- le parking de la salle polyvalente composé d'une prairie ;
- le parking de la Davalade qui est tantôt un espace de prairie fleurie et un parking éphémère lors des grandes festivités de la ville ;
- le stade avec un terrain de tennis, un petit terrain de foot et un coin détente.



Typologie : stade, terrains sportifs et bâtiments liés à une activité économique
Hauteur des édifices : 9m max.
Surface moyenne des parcelles : variable (800m² à plus de 2ha)
Emprise au sol des bâtis : variable (100m² à plus de 2000m²)
Emprise au sol : moins de 35%
Surface de pleine terre : variable, en fonction des activités
Voies : au moins de 5m
Limites : sur les limites latérales sur la bande de constructibilité principale ou retrait par rapport aux limites latérales supérieur à 5m
Densité : faible
Zones du PLU : UE & UP

parking de la salle polyvalente en prairie



f. Les zones mixtes hétérogènes

Les quartiers mixtes sont des zones qui mêlent habitat et activité économique. Ils se situent notamment au sud de Montbazin, dans le quartier de l'ancienne gare. Quelques bâtiments à vocation économique s'y trouvent mais surtout des maisons de type pavillonnaire diffus. Et la tendance à la construction de maisons dans ce secteur est plutôt à la hausse ces dernières années.

Les quartiers mixtes se caractérisent, comme les quartiers d'équipements et d'activité, par une architecture hétérogène, basse, mais moins gourmande en surface que ces derniers. Les bâtis d'habitation présents sont similaires à de l'habitat pavillonnaire diffus, leur grande parcelle offrant la possibilité d'une optimisation foncière.



Typologie : entrepôt commercial et maison pavillonnaire au centre de sa parcelle

Hauteur des édifices : R à R+1 pour les maisons et 6m max pour les entrepôts

Surface moyenne des parcelles : variable (500m² à presque 1ha)

Emprise au sol des bâtis : variable (50m² à plus de 1000m²)

Emprise au sol : moins de 30%

Surface de pleine terre : plus de 55%

Voies : variable, à l'alignement de la voirie ou retrait supérieur à 5m

Limites : sur les limites latérales sur la bande de constructibilité principale ou retrait par rapport aux limites latérales supérieur à 5m

Densité : faible

Zones du PLU : UE

g. Constructions récentes en dehors de l'enveloppe urbaine :

Il n'y a que deux opérations de lotissements qui sont sorties de terre depuis 15 ans dans la commune, ce qui prouve que Montbazin a ralenti drastiquement le rythme de constructions sur son territoire (11 lotissements avaient vu le jour entre 1999 et 2009). Les deux opérations sont celles du Cami de Ribeaute (2010) et celle route de Cournonterral (2022).

Ces lotissements se caractérisent par des maisons individuelles ou semi-mitoyennes en R+1 maximum avec une toiture majoritairement à 2 pans. Les parcelles sont petites, en effet les maisons d'une surface moyenne de 120 m² en consomment entre 25 et 55% de la surface. Une grande minéralisation des sols est remarquable, avec très peu de surfaces perméables, encore moins de pleine terre, et une quasi-absence d'arbres.



Typologie d'habitat : maison individuelle ou semi-mitoyenne organisée en lotissement

Hauteur des édifices : R et R+1

Surface moyenne des parcelles : entre 250 et 400 m² (selon l'opération)

Emprise au sol des bâtis : entre 75 et 130 m² (selon l'opération)

Emprise au sol : entre 30 et 40% (selon l'opération)

Surface de pleine terre : entre 25 et 35% (selon l'opération)

Voies : retrait supérieur à 3m

Limites : sur les limites latérales ou retrait avec les limites latérales supérieur à 3m

Densité : entre 25 et 30 logements/ha (selon l'opération)

Zones du PLU : UC



h. Autres constructions visibles en dehors de l'enveloppe urbaine :

Les domaines agricoles :

On distingue parmi les domaines agricoles, ceux traditionnels, de type « mas », et ceux, plus récents, caractérisés par une architecture de hangar, suivant des modèles plus ou moins standardisés. Ce type de bâtiment est apparu en France dans l'entre-deux-guerres et s'est généralisés vers les années 1950. Le premier type de construction est caractérisé par l'emploi de matériaux locaux et une morphologie variable, tandis que le second emploie des matériaux de construction moins coûteux, de la tôle ondulée notamment, et a généralement une forme allongée.



Hauteur des édifices : R à R+1.
Densité : très faible < 5 logements / ha
Zone du POS : NC.

Les constructions diffuses en zone agricole

La zone agricole de Montbazin est ponctuée de nombreuses constructions diffuses, d'habitat. Ces logements sont généralement en assainissement autonome.



Hauteur des édifices : R à R+1.
Densité : très faible, < 5 logements / ha
Zone du POS : NC, ND.

L'habitat irrégulier :

Parmi les constructions diffuses en zone agricoles, on retrouve de nombreuses constructions qui ont été édifiées sans permis de construire (notamment population de gens du voyage qui s'est sédentarisée). Il s'agit généralement au départ d'habitat léger, « durcifié » par la suite. On retrouve cet habitat irrégulier essentiellement sur les lieux dits Combe de la Baume, des Nichettes et des Condamines.

Dans tous les cas, il convient de contenir l'urbanisation diffuse, non structurée, consommatrice en terres, notamment agricoles. Cette forme d'urbanisation engendre par ailleurs des coûts importants en extension de réseau (voirie, eau, électricité notamment).

Le SCOT du Bassin de Thau cadre l'urbanisation de la presque totalité des espaces agricoles de Montbazin. En effet, ceux étant classés « espaces agricoles d'intérêt écologique » doivent être protégés : aucun aménagement et aucune urbanisation nouvelle n'y est autorisé sauf exception.

2. Analyse des disponibilités foncières, de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) promulguée le 24 mars 2014, a complété l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme sur le contenu du rapport de présentation. Il est désormais spécifié que le rapport de présentation du PLU « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.* »

L'analyse du tissu urbain existant de Montbazin met en relief une capacité résiduelle du tissu urbain pour l'accueil de **nouveaux logements**, à la fois par :

- Mutation de résidence secondaire, vers de la résidence principale
- Mobilisation de logement vacant et de friche urbaine
- Division du bâti existant en plusieurs logements
- Mobilisation des disponibilités résiduelles au sein du tissu urbain existant (« dents creuses »)
- Densification des parcelles existantes, via des petites extensions, sans entraîner de division foncière
- Division foncière
- Mutation d'une vocation urbaine vers une autre (par exemple activité vers logement)
- Réinvestissement urbain, en faisant évoluer des secteurs stratégiques d'une forme urbaine vers une autre (plus dense).

Note sur la méthode utilisée pour estimer le potentiel de production de logements au sein du tissu urbain existant de Montbazin :

L'analyse suivante a été effectuée de manière contextualisée, en prenant en compte la réalité du terrain de la commune. Elle a été menée sur la base de l'analyse de la photographie aérienne, du cadastre, de la connaissance des projets de constructions lancés récemment ou en cours, et complétée par des vérifications sur le terrain.

Ont ainsi notamment été exclues les parcelles :

- concernées par un permis de construire en cours,
- situées en zone inondable inconstructible,
- impossibles à desservir par des voiries (parcelles enclavées) ou les réseaux,
- dont le redécoupage est impossible de par l'implantation de la construction existante (forte topographie, implantation au centre de la parcelle ne permettant pas d'en détacher une partie apte à accueillir une nouvelle construction...), etc...

Autre constat :

Les estimations réalisées lors du PLU de 2019 sur la probabilité que se réalisent les phénomènes de densification par réactivation de logements vacants, découpage parcellaire et par comblement de dent creuse avaient été surestimées. Force est de constater que depuis 2019, ces phénomènes se réalisent avec moins d'intensité que prévu. Le PLU de 2019 avait envisagé que 70% des dents creuses identifiées allaient être construites, et que le potentiel des parcelles divisibles était mobilisable à hauteur de 75 %. Egalement, 30 logements vacants à remettre sur le marché avaient été fléchés, ce qui semble bien supérieur aux objectifs du PLH de Sète Agglopolie établi sur la période 2019-2024.

En accord avec les services de l'Etat, les estimations de mobilisation du potentiel à l'échelle du prochain PLU ont été revues à la baisse, en s'appuyant sur les tendances passées et estimées des territoires limitrophes sous pression, ayant établis récemment une démarche de PLU (Poussan, Villeveyrac...). Il est donc prévu un objectif de l'ordre de 50% de mobilisation des dents creuses référencées à ce jour sur Montbazin (jusqu'en 2035) et de 50% de division foncière qui vont se réaliser sur la commune d'ici 2035. La mobilisation de ces potentialités reste conditionnée à la volonté des propriétaires des parcelles concernées. Des phénomènes de rétention foncière sont régulièrement constatés et certaines parcelles constructibles depuis de nombreuses années sur la commune.

1. La mutation de résidence secondaire vers de la résidence principale

Le territoire de Sète Agglopolie Méditerranée est concerné par une part importante de résidences secondaires (26% en 2021). Montbazin est plutôt préservée de cette sur-représentation en logement occasionnel, avec seulement 3,2% de résidences secondaires sur le territoire.

Depuis 10 ans, alors que la tendance est à la croissance de logements secondaires sur l'intercommunalité (+12,7%), la commune, elle, connaît une diminution de l'ordre de 20%, passant de 53 à 43 logements en résidence secondaire. Cela signifie que certains produits déclarés à l'époque en résidence secondaire, ont rebasculé sous le régime de la résidence principale.

Vu la faible dynamique de production de logements sur le territoire de Montbazin depuis ces 5 dernières années, il est probable que la pression sur ces biens se renforce. A ce titre, on peut estimer :

- **Hypothèse 1** : Qu'à minima l'offre de résidence secondaire sur Montbazin se stabilise ou n'évolue pas
- **Hypothèse 2** : Que le nombre de mutation vers de la résidence principale continue à un rythme croissant, induisant une réserve de logements mobilisable à l'échelle du prochain PLU, de l'ordre de 5 à 10 logements.

2. Analyse des logements vacants et des friches urbaines sur la commune et estimation de remise sur le marché dans le cadre du PLU

La vacance s'élève à plus du 5,6% du parc de logements sur Montbazin (INSEE 2021). La vacance a reculé depuis ces 5 dernières années, liée notamment à la pression sur le parc existant. On observe peu de logements vacants sur le territoire. Ils sont pour partie localisés dans le centre ancien, même si globalement ce tissu urbain est plutôt bien occupé. En témoigne de récentes opérations de restauration du bâti existant qui traduisent une dynamique positive et un engouement pour certaines formes de ce tissu ancien. Néanmoins, il est à relever la présence de certains locaux inoccupés, du fait notamment de logements dégradés ou non adaptés à la demande actuelle (peu de place, logements à étages, vétusté, peu de lumière, accessibilité compliquée, logement coûteux car énergivore...).

D'autres biens inclus dans les tissus pavillonnaires sont parfois non occupés. Ces logements sont souvent laissés suite au décès de personnes âgées, dont la succession n'est pas rapidement réglée. L'état dégradé (car peu entretenu ou non mis aux normes : électricité, isolation) de ces logements rend parfois l'accession délicate pour certains ménages qui seraient intéressés par les surfaces proposées.

Dans le cadre du PLU, le potentiel de mobilisation de logement vacant est relativement faible. Certaines maisons vacantes incluses dans un linéaire de faubourg semblent néanmoins posséder un potentiel intéressant à réactiver.

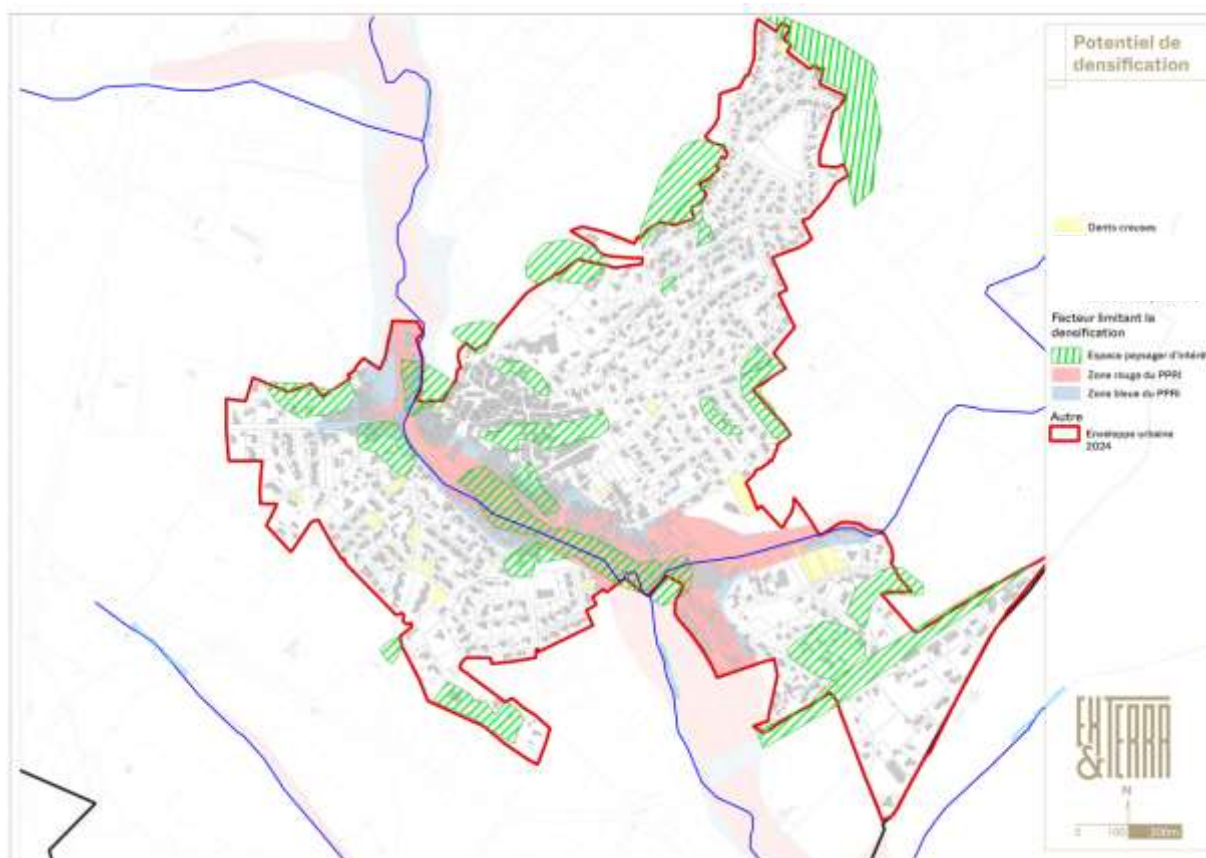
Pour une maison, le potentiel de remise sur le marché est de l'ordre d'1 logement par édifice. Leur valorisation est étroitement liée à une opération de valorisation du centre ancien et des faubourgs visant à aérer le centre ancien (et donc à démolir certaines constructions peu intéressantes). Cela aiderait en effet à valoriser ces logements en créant des poches végétalisées (voire des jardinets - extérieurs plus généreux), augmenterait la pénétration de la lumière dans le centre, et assurerait des micro-poches de stationnement.

En accord avec les types de logements vacants constatés sur le terrain, et avec les objectifs du PLH, **il est estimé un potentiel de remise sur le marché à l'échéance du PLU de l'ordre de 10 logements a minima.**

3. Analyse des disponibilités résiduelles au sein du tissu urbain existant par mobilisation de « dents creuses »

Il s'agit des parcelles libres qui sont localisées au sein du tissu urbain existant et qui sont potentiellement urbanisables. Les dents creuses retenues possèdent des accès et dessertes par les réseaux suffisants, et correspondent à des parcelles situées hors zones inondables inconstructibles. Il a été référencé un potentiel total de 10 nouveaux logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine de 2024.

Néanmoins, nombre de ces dents creuses font l'objet d'un phénomène de rétention foncière de la part des propriétaires ce qui rend leur mobilisation aléatoire. Seule une partie de ces disponibilités résiduelles pourra raisonnablement être mobilisée pour la production de nouveaux logements. Il est donc appliqué un pourcentage de pondération de 50% pour les dents creuses considérées comme réellement mobilisables à l'échéance du prochain PLU, à savoir en 2035. **Cela représente 5 logements.**



Dents creuses potentielles pouvant accueillir du logement

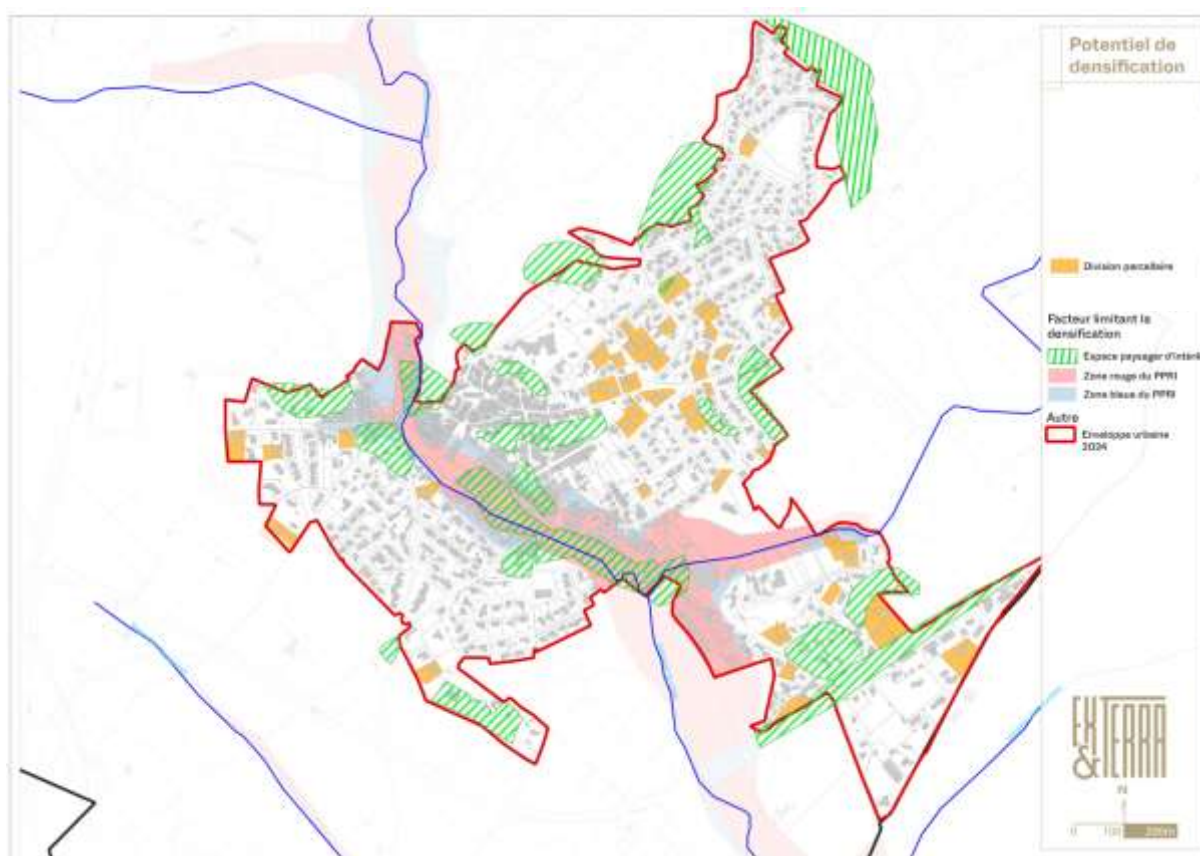
4. Analyse du potentiel de densification par division foncière

Le tissu pavillonnaire est dominant sur Montbazin. Si certains de ces quartiers peuvent faire l'objet d'une réflexion en division foncière, il reste que nombre d'entre eux sont moins propices à ce type d'opération, car concernés par des parcelles plus petites (moins de 500m²), ou par la présence de maisons ou autres constructions (comme des piscines) en cœur de parcelle, ou bien encore par des problèmes d'accès (nécessitant souvent une surface importante de terrain, comme par exemple pour la réalisation d'une rampe d'accès sur terrain accidentés).

Au sein de certains tissus urbains de Montbazin, la dynamique de densification par division foncière a déjà été bien engagée. Des opportunités restantes sont identifiables. Bien que considérable, le potentiel de division foncière estimé sur Montbazin ne peut être considéré dans sa globalité. En effet, un phénomène important de rétention foncière ne permet pas de mobiliser la totalité de ce potentiel dans le cadre de ce PLU.

Par ailleurs, si d'importants tènements fonciers apparaissent au sein du tissu urbain, leur grand potentiel est à préserver pour d'éventuelles opérations en intensification urbaine (soit à l'échelle d'une grande parcelle, soit à l'échelle d'un regroupement de parcelles). En effet, il serait regrettable, dans une perspective d'atteindre le ZAN, que ces importantes disponibilités soient simplement divisées au coup par coup, sans forcément optimiser la totalité de ce foncier.

Ainsi, il est estimé sur Montbazin un potentiel de 40 logements en division foncière. Dans le cadre de la période à venir du PLU, il est proposé de considérer 50% du potentiel en division foncière, **soit une vingtaine de logements**.



Divisions parcellaires potentielles

5. Analyse du potentiel de densification des parcelles bâties, sans entraîner de division

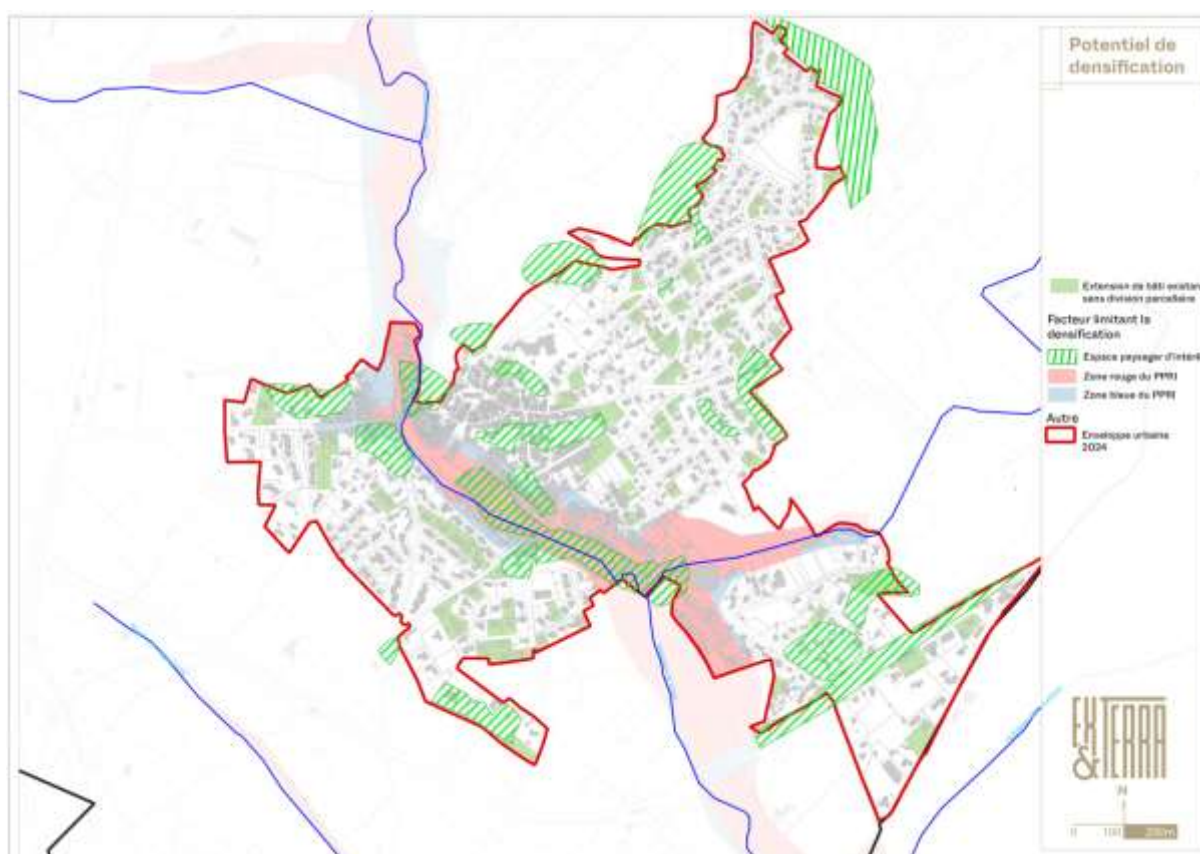
Au regard du contexte urbain de communal, certaines configurations de quartiers peuvent être propices à de petites extensions (notamment en étage), n'entraînant pas forcément de création de nouveaux logements.

Ce sont potentiellement des pièces de vie supplémentaires qui permettent de répondre à des besoins de ménages, sans entraîner de recherche de nouveau logement (création d'une chambre en plus, pièce à usage multiple).

Dans le cas où l'emprise au sol le permet, des extensions surfaciques à l'échelle d'une parcelle peuvent être destinées à la création de dépendances indépendantes pour l'usage familiale (studio adolescent ou logement de grands parents) ou bien pour des activités de rente (location saisonnière ou étudiante...).

Dans tous les cas, ces évolutions du tissu urbain entraînent des répercussions significatives sur l'espace public : multiplication des accès, des stationnements sur la voirie, des raccordements... et ne sont pas à prendre à la légère, notamment sur les espaces déjà saturés (par la voiture individuelle sur les espaces publics). Souvent, dans ce cas-là, la création de voirie à sens unique permet de libérer des usages, et de décongestionner la présence de la voiture individuelle (au profit d'autres mobilités et d'espaces plantés). Ce n'est qu'une fois cela établi que des opérations de densification du tissu urbain peuvent voir le jour. La mise en œuvre du plan de circulation établi sur Montbazin en 2022 est donc une première étape à la réalisation de ce type de petites opérations. A ce titre, l'usage d'Emplacement Réservés permettant la mise en œuvre du maillage viaire prévu au plan de circulation est nécessaire et sera étudié dans ce PLU.

Ainsi des quartiers préférentiels pour la réalisation de ces opérations sont identifiés. Au sein de ces quartiers, il a été estimé un potentiel global de plus de 85 opérations d'extension de bâti. Sur ce potentiel global, il est retenu la possibilité de créer **une quinzaine de logements indépendants** (de type studio ou T2-T3 en étage) à l'échelle de ce PLU (soit environ 20% du potentiel).



Potentiel de parcelles bâties pouvant faire l'objet d'une extension afin d'y créer une pièce de plus, ou un petit logement complémentaire (sans réaliser une division foncière)

6. Analyse du potentiel de densification par division de certains grands bâtiments existants en plusieurs logements

Au travers d'une analyse spatiale réalisée sous SIG, a été estimé le potentiel de division de grands logements, dont la surface bâtie dépasse les 160m² de Surface de Plancher (SDP). Les données IGN bâti (BDTopo), ont permis de dresser un volume de logements réalisables en division de bâti existant. Pour cela, il a été pris en référence la surface moyenne d'un logement de type T3 de 80m².

Sur Montbazin, deux grandes typologies de bâti peuvent être le support de ce type de découpage :

- Les maisons de faubourg et de maître du 19^{ème} siècle - début 20^{ème} siècle :

Bien souvent organisés en ensembles bâtis (bâti principal noble, les bâtis annexes, remises, etc.), les maisons de faubourg possèdent souvent une forte valeur patrimoniale & historique. Ces biens sont souvent sujets à un attachement ou « rétention familiale »... Ces grandes demeures pourraient potentiellement être divisées en plusieurs logements. Néanmoins, cela doit être établi de manière maîtrisée, sans entraîner des sur-découpages abusifs du lot en différents biens privés. En effet, les besoins associés à la multiplication de logements (réseaux, accessibilité, stationnements...) dénaturent souvent les cœurs d'ilôt qui possèdent un intérêt patrimonial mais également climatique pour le centre ancien et les faubourgs (espace boisé ayant un effet climatiseur durant l'été). La multiplication de ces découpages entraîne donc une évolution des cœurs d'ilôt en espace artificialisé (cour bétonné, annexe, aire de stationnement...).



Exemple de grande demeure de faubourg pouvant inclure plusieurs logements

Dans ces situations, la captation des biens s'inscrit dans le temps long car nécessitant un démarche volontariste de portage foncier. En effet, afin de faciliter la maîtrise de l'entretien de ces édifices, il s'agit de maintenir un propriétaire foncier global pouvant faire des baux individualisés, où les différents locataires de ces espaces bénéficient d'usages mutualisés ou partagés : résidences seniors, maison médicalisée, location aidée à des familles en RDC et des jeunes ménages dans les étages... .

- Les grands pavillons réalisés à partir milieu du 20^{ème}

Les grands pavillons de l'après-guerre voient à ce jour leurs habitants vieillir. L'entretien de ces logements devient difficile pour ce public, qui peut se retrouver dans des situations de précarités (liées à des personnes isolées suite à des décès, des handicaps, ou bien des petites retraites). La division de ces bâtiments peuvent devenir de réelles ressources en logement, qui permettent à la fois le maintien des personnes dans leur logement, et la jouissance d'un étage par un public plus jeune, chacun profitant d'un partage de certains frais (notamment liés à l'entretien des espaces communs : frais énergétiques et d'isolations, jardins...).

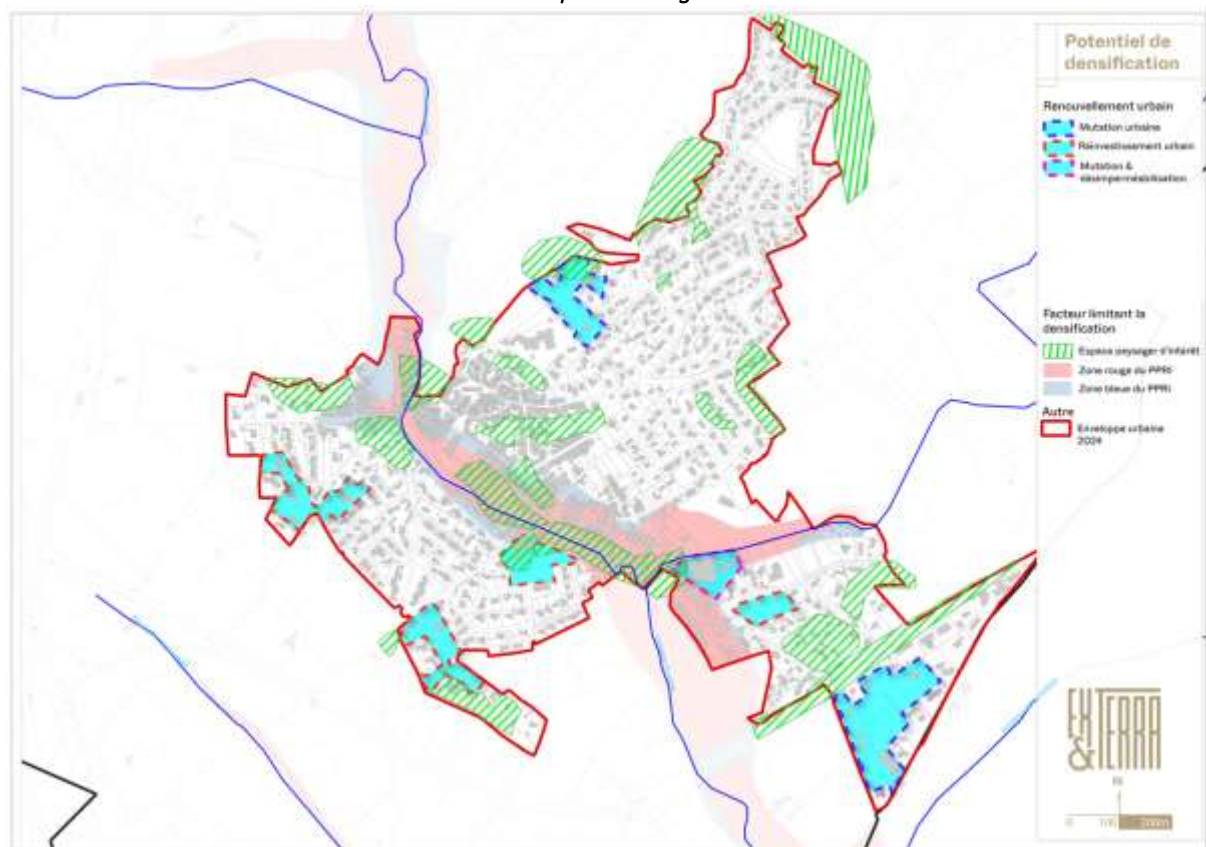


Exemple de grand pavillon redécoupé en plusieurs logements (incluant plusieurs boîtes postales)

Ces deux typologies de maisons recensées sur le territoire communal peuvent accueillir un potentiel de 2 à 4 logements par parcelle. Des quartiers préférentiels pour la réalisation de ces opérations sont identifiés. Au sein de ces quartiers, il a été estimé un potentiel global de plus de 150 logements. Sur ce potentiel global, il est retenu la possibilité de créer 22 logements indépendants à l'échelle de ce PLU. Le potentiel dépend étroitement de l'âge des propriétaires existants, et de leur capacité à s'autofinancer.



Grands bâtiments existants sur Montbazin (de plus de 160m² de Surface de Plancher), dont certains peuvent être divisés en plusieurs logements



Secteurs potentiels de renouvellement urbain

7. Analyse du potentiel de mutation du tissu urbain existant

Aux opportunités de production en logement en densification douce sur Montbazin (évoquées ci-dessus) peuvent être estimées d'autres solutions plus intensives. Pour cela, il s'agit de réinvestir le tissu urbain existant. Cela induit une évolution de la forme urbaine, en proposant de nouvelles constructions qui induisent bien souvent une démolition totale ou partielle de certains volumes bâtis occupant les tènements fonciers (car non adaptés à recevoir plus de charge bâtie). Bien souvent, pour pouvoir proposer une opération d'ensemble à l'équilibre, ces opérations nécessitent un nombre minimal de logements, et donc une certaine surface. Ainsi, un regroupement de parcelles est bien souvent indispensable à l'aboutissement de ces programmes.

Au travers d'une analyse urbaine fine réalisée dans le cadre de l'étude urbaine, différents secteurs urbains ont été fléchés comme secteurs préférentiels d'intensification urbaine permettant de répondre aux besoins de production de logements, en accord avec les contraintes locales imposées (servitudes, contexte urbain...). Pour cela, certains critères ont permis de sélectionner ces espaces : amélioration du fonctionnement de certains quartiers urbains (secteurs inondés aujourd'hui exposés au risque, bouclage viaire, désimperméabilisation de sol...), ancienneté des bâtis construits sur ces parcelles (absence de récent investissement, performance énergétique faible du bâti, absence de valeur patrimoniale des constructions), potentiel au sol des tènements fonciers (parcelles grandes avec peu d'espaces construits), contexte urbain et technique du secteur (impact de logements supplémentaires sur les espaces publics, les réseaux, la desserte).

Ces futurs programmes peuvent prendre des formes variées. Cela peut prendre plusieurs formes : maisons groupées, habitat intermédiaire, habitat participatif ou béguinage avec services communs partagés (chambre pour accueillir des visiteurs, parcs, laverie, parking, gardiennage..), petits collectifs...

Plusieurs leviers peuvent permettre d'engager ce type de réflexion :

- Le foncier public : Montbazin possède du foncier public qui lui permet d'initier cette démarche d'intensification urbaine. C'est notamment le cas des secteurs :
 - o de l'ancien tennis, qui est aujourd'hui une réelle opportunité foncière pour y développer un programme exemplaire, maîtrisé, et proposant une offre de logement mixte. Cette option permet de recycler du foncier abandonné qui est idéalement positionné (proximité des services du centre et des écoles),
 - o des terrains compris entre la salle polyvalente et le parking situé le long de la Vène.
- Un usage initial qui n'est plus adapté au contexte urbain environnant. Dans cette situation se retrouve la zone d'activité de l'ancienne gare (qui est pour une partie déjà occupée par certains logements)...
- Certains locaux en friche peuvent également rentrer dans cette catégorie. La seule opportunité existante sur Montbazin est celle de l'ancienne cave coopérative. Néanmoins, ce bâtiment est situé en zone rouge du PPRI. Ses abords sont néanmoins en zone bleu, et pourraient accueillir une petite opération.

Le lancement de ce type de programme est long, car nécessitant des études, une association du public, parfois une maîtrise foncière et un montage opérationnel complexe. Parfois, les recours engagés sur ces programmes rallongent le délai de leur livraison. C'est pourquoi, à l'échelle du prochain PLU, la totalité du foncier ne peut être considérée comme mobilisable à 2035. Il s'agira alors de considérer les opérations qui semblent les plus probables d'aboutir à l'échelle du PLU. Ce sont notamment les opérations définies et encadrées par des OAP. En accord avec le programme détaillé dans ces OAP, il est prévu environ **une vingtaine de logements réalisables en réinvestissement urbain.**

8. Synthèse analyse de la capacité résiduelle et de mutation du tissu urbain existant

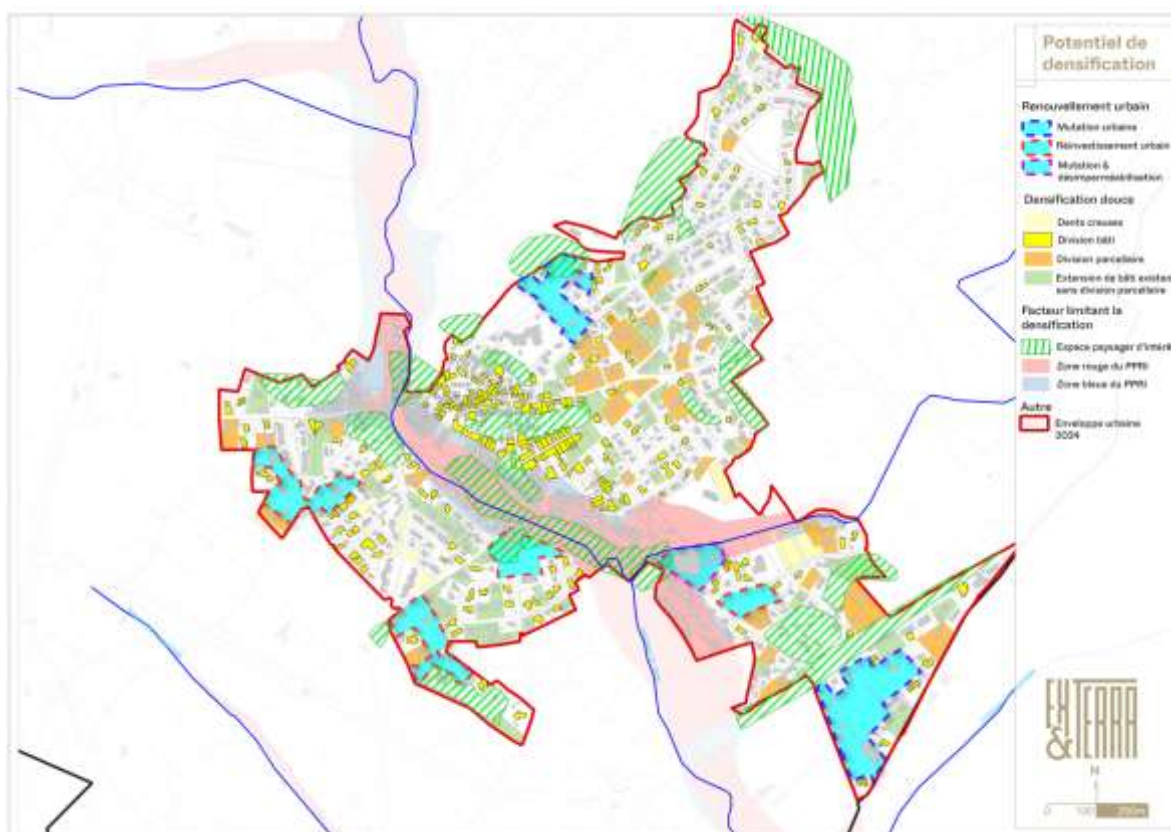
Le potentiel de densification du tissu urbain de Montbazin est plutôt conséquent sur certains secteurs urbains, notamment au sein des zones pavillonnaires.

Certains secteurs semblent néanmoins à préserver de toute densification forte. Il s'agit :

- du centre médiéval, dont la densité est relativement élevée, où le caractère patrimonial d'ensemble est à protéger. Dans ce secteur, il s'agit globalement de réactiver le potentiel de quelques logements, via la remise sur le marché de logements vacants.
- Des premiers faubourgs. Bien que certaines constructions disposent d'un potentiel en densification (par exemple grandes maisons à l'alignement de voirie et jardins en fond de parcelle), il n'est pas forcément souhaitable de systématiser la densification de ces quartiers, puisqu'ils possèdent une valeur patrimoniale, écologique et thermique. En effet, certains cœurs d'îlots sont boisés d'arbres remarquables âgés, qui méritent d'être préservés, car jouant un rôle de climatiseur naturels (dans des quartiers au caractère bâti parfois fort), et d'espace refuge pour la biodiversité (oiseaux, insecte...). L'implantation de nouveaux logements au sein de ces cœurs d'îlots (associés aux nouveaux besoins de stationnement) entraînerait une imperméabilisation des sols non souhaitable et une perte de la qualité biologique et paysagère de ces cœurs d'îlots. Une densification sur-mesure, si envisageable, est donc à définir.
- Les lotissements pavillonnaires édifiés ces 20 dernières années. En effet, au-delà du caractère récent des constructions et de leur qualité en termes d'isolation (répondant pour partie à certaines normes : RT 2012 puis 2020), la taille moyenne modeste des parcelles ne permet d'envisager de nombreux découpages parcellaires.
- Les quartiers pavillonnaires situés le long de la Vène. Bien que parfois plus anciens et lâche, l'exposition de ces constructions au risque inondation induit une politique stricte visant à éviter la surexposition des populations au risque et à favoriser au maximum l'infiltration des eaux dans le sol (en évitant son imperméabilisation).
- Les franges urbaines, dans la perspective de maintenir certaines ambiances boisées, en transition avec les espaces agricoles environnants,
- Les quartiers sous-équipés où les réseaux d'assainissement, d'adduction en eau potable et de distribution en électricité sont sous-dimensionnés pour accueillir de nouvelles constructions au sein des quartiers existants ;
- Les quartiers connaissant de des difficultés d'accès .

Par ailleurs, la densification est plus envisageable sur certains secteurs :

- Les quartiers pavillonnaires plus anciens (avant les années 2000), possédant une plus faible densité (moins de 15 logements à l'hectare), concentrant parfois des bâtiments plus vétustes, dégradés par le temps (failles, mauvaises isolation ou ventilation) sans qualité architecturale spécifique ;
- Les entrées de ville ou les zones situées sur des axes stratégiques, à la fois à proximité des commerces, services, équipements et des transports en communs ;
- Les quartiers où la mutation des tissus urbains est déjà engagée (volontairement comme involontairement) du fait de fonction urbaine non adaptées ou sous-utilisées.



Carte de synthèse du potentiel global de densification sur Montbazin

	potentiel estimé	pondération	potentiel net retenu dans le cadre du PLU
Mobilisation de logement vacant	74	13,00%	10
Friches urbaines	20	33,00%	7
Division de bâtis existants en plusieurs logements	150	15,00%	22
Dents creuses	10	50,00%	5
Division foncière	40	50,00%	20
Extension de bâti existant sans créer de division foncière	85	20,00%	17
Mutation de résidence secondaire vers de la résidence principale	10	50,00%	5
Réinvestissement urbain	20	33,00%	7
Mutation urbaine (changement de destination vers du logement)	20	33,00%	7
Total			100

Tableau de synthèse du potentiel net de production de logement au sein de l'enveloppe urbaine existante sur Montbazin dans le cadre du projet PLU (à horizon 2035)

Le potentiel de production de logement mobilisable sur Montbazin au sein de l'enveloppe urbaine existante **est estimé à 100 logements** (pour le prochain PLU, à échéance 2035).

3. Synthèse « analyse urbaine et foncière »

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC

- Un village organisé autour de son centre médiéval mais dont le développement a été contraint par la barrière physique constituée par la Vène (impact des zones inondables) ;
- De nombreuses extensions pavillonnaires construites au cours des 30 dernières années : le village s'est d'abord développé au Nord de la Vène, puis au Sud du cours d'eau ces 15 dernières années ;
- Un potentiel de production de logements au sein du tissu existant important, à minima de 80 logements réalisables – remobilisables dans les 10 prochaines années ;
- Des potentiels de production par mutation du tissu urbain.

ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE DE MONTBAZIN

- Diversifier les formes urbaines afin de lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels.
- Lutter contre l'habitat irrégulier et la cabanisation, en particulier dans la zone agricole.

VII. Analyse de la consommation foncière

1. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

1. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des dix dernières années

La loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II » a fixée comme objectif la lutte contre l'étalement urbain et la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers. Conformément à la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 qui a modifié l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit présenter « *une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.* »

En complément, en 2021, la loi Climat et Résilience fixe un objectif à l'échelle nationale, qui vise dans un premier temps à réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, puis à atteindre le ZAN en 2050, avec un objectif de réduction de l'artificialisation par tranche de dix ans (entre 2031 et 2040, puis 2041 et 2050). Ces objectifs de réduction de consommation foncière des espaces dit « ENAF » (espaces naturels, agricoles et forestiers) puis de l'artificialisation des sols. En l'absence d'objectifs déclinés à l'échelle régionale, puis à l'échelle des SCoT, les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer directement l'obligation des objectifs de la loi Climat et Résilience. Ainsi, en l'absence d'objectifs définis à l'échelle du SRADDET Occitanie, puis du SCoT du Bassin de Thau (tous les deux en cours de révision), le PLU de Montbazin devra respecter un objectifs :

- De réduction par 2 de la consommation foncière ENAF entre 2021 et 2030 (au regard de celle réalisée entre 2011 et 2021)
- De réduction de l'artificialisation des sols, qui deviendra le critère de référence à partir de 2031 (et non plus celui de la consommation des espaces ENAF). Sur la période d'application du futur PLU, qui ira au-delà de 2031, le projet du PLU devra répondre à une réduction de l'artificialisation des sols, au regard de celle constatée entre 2021 et 2031.

Ainsi, aujourd'hui dans les PLU, 3 critères sont analysé pour répondre aux impératifs du texte de loi. Il s'agit de connaître :

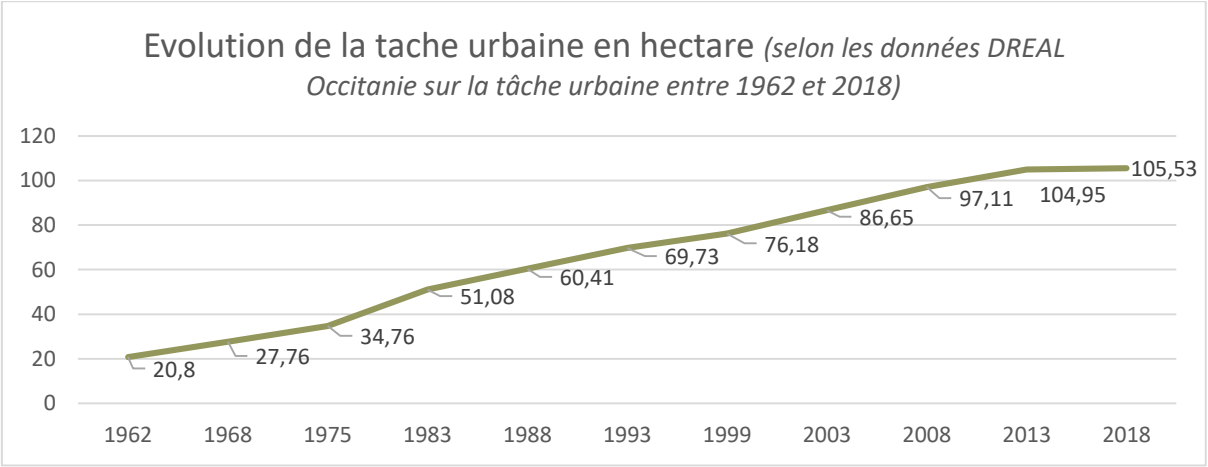
- **la consommation foncière des ENAF au cours des 10 dernières années précédant l'approbation du plan (ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme).** L'analyse de la consommation de ces espaces a été effectuée sur les dix dernières années (période 2014-2014), par la comparaison entre la photographie aérienne de la commune diffusée en 2015 (sur des clichés wxs de l'IGN 2014) et l'état actuel de l'urbanisation à Montbazin (orthophoto IGN de 2022 correspond à la dernière accessible en ligne + cadastre 2024 et travail de terrain effectué début 2024). Il a ainsi été possible de déterminer les nouvelles constructions établies au cours des 10 dernières années.
- **la consommation foncière des ENAF entre 2011 et 2021**, qui est la période de référence de la loi Climat et résilience (sur base de photographies aériennes diffusées par l'IGN en 2012 et 2022),
- **l'artificialisation des sols déjà réalisées entre 2021 et 2031**, qui est également une 2^{de} période de référence imposée par la loi Climat et résilience. Dans le cadre du PLU de Montbazin, l'artificialisation des sols peut être évaluée jusqu'à début 2024 (à partir de photointerprétation de 2022 puis de l'occupation

des sols OCS GE 2015 et données cadastrales et foncier actualisés en 2024). L'artificialisation des sols sera donc évaluée sur la période 2021-2024.

Si les outils nationaux tendent à se généraliser pour suivre la consommation foncière (Mon diagnostic artificialisation + portail de l'artificialisation des sols), ces données sont automatisées à l'échelle nationale. Une analyse affinée, comme proposée ci-dessus, permet d'obtenir des résultats plus précis, adaptés au contexte local et à la réalité du terrain. Les résultats obtenus par ces analyses serviront donc d'indicateur de référence pour le suivi de l'application du futur plan.

2. L'évolution de la tache urbaine avant 2018

La région Occitanie avait établi une base de donnée (actualisée tous les 4-5 ans jusqu'en 2018) pour suivre l'évolution de la tache urbaine selon une méthode identique d'une période à l'autre (dilatation-érosion à partir des bâtiments cadastrés existants). La comparaison des données entre elles permet de dégager des tendances.



Evolution de la tache urbaine depuis 1962 jusqu'en 2018
Source : DREAL Occitanie

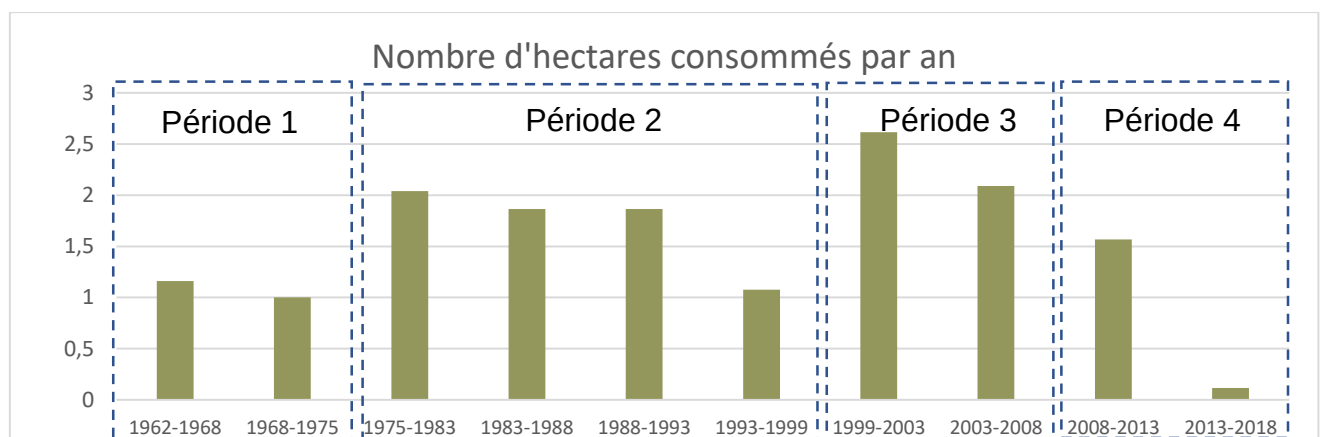
Entre 1962 et 2018, la surface urbanisée sur l'ensemble de la commune (incluant également les constructions au sein de la zone agricole de Montbazin) a été multipliée par 5, en passant de 20ha à plus de 105 ha (selon la méthode érosion-dilatation de la DREAL Occitanie).

Période	Différence de surface urbanisée entre 2 dates	Taux d'évolution des espaces consommés par rapport à période précédente	Consommation annuelle entre les 2 dates
1962-1968	6,96	33,46%	1,16
1969-1975	7	25,22%	1
1976-1982	16,32	46,95%	2,04
1983-1988	9,33	18,27%	1,866
1989-1993	9,32	15,43%	1,864
1994-1999	6,45	9,25%	1,075
2000-2003	10,47	13,74%	2,6175
2004-2008	10,46	12,07%	2,092
2008-2013	7,84	8,07%	1,568
2014-2018	0,58	0,55%	0,116

Evolution de la consommation de la tache urbaine par période entre 1962 jusqu'en 2018
Source : DREAL Occitanie

L'évolution de la tache urbaine sur les 60 dernière années fait ressortir 4 grandes périodes sur Montbazin :

- Une période, avant 1983, où la consommation est rapide, de l'ordre d'un à 2 ha par, entraînant un changement assez rapide du profil de la commune, doublant en surface en l'espace de 20 ans. La consommation foncière a été relativement importante entre 1976 et 1982, avec d'importants nouveaux quartiers (Chemin de La Roque, la Voie Romaine, rue des peupliers...).
- Une seconde période entre 1983 et 1999, avec une consommation soutenue, autour des 1,5 ha par an.
- Une troisième période, entre 2000 et 2008, où Montbazin a connu une explosion de l'urbanisation. Les premières années suivant l'approbation du POS, on pouvait relever des moyennes de l'ordre de plus de 2,5 ha consommés par an.
- Une dernière période, entre 2008 et 2018, avec une croissance plus réduite, et diminuant d'année en année, pour se stabiliser les dernières années à un niveau bas (à peine 0,1 ha consommé par an).



Evolution de la consommation moyenne annuelle d'espace de la tâche urbaine entre 1962 jusqu'en 2018

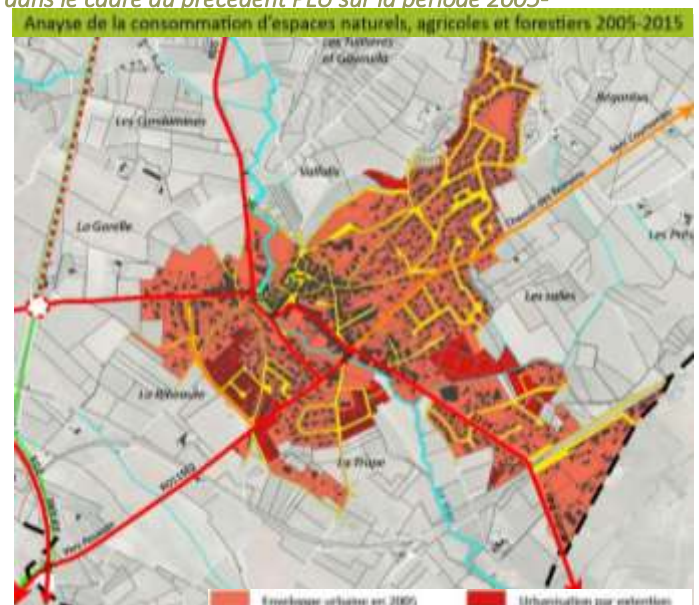
Source : DREAL Occitanie

3. Rappel de la consommation d'espace analysée dans le cadre du précédent PLU sur la période 2005-2015

Le rapport de présentation du précédent PLU (approuvé en 2019) mettait en évidence sur la période 2005-2015, une consommation d'espace globale de 13 ha, répartie ainsi :

- l'enveloppe urbaine de Montbazin s'est étendue d'environ 10 hectares. Cette surface correspond en quasi-totalité à des espaces agricoles ou apparentés (friches) essentiellement situés sur les franges sud-ouest et sud-est du village.
- environ 2,7 ha ont également été urbanisés en discontinuité de l'enveloppe urbaine, de manière diffuse, dans la zone agricole.

Pour rappel le SCoT du bassin de Thau identifie l'enveloppe urbaine de Montbazin en 2009.



*Evolution de la consommation ENAF de 2005
à 2015*

Source : ADELE SFI – Rapport de Présentation du PLU
approuvé en 2019

4. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2009 (« point zéro » du SCOT)

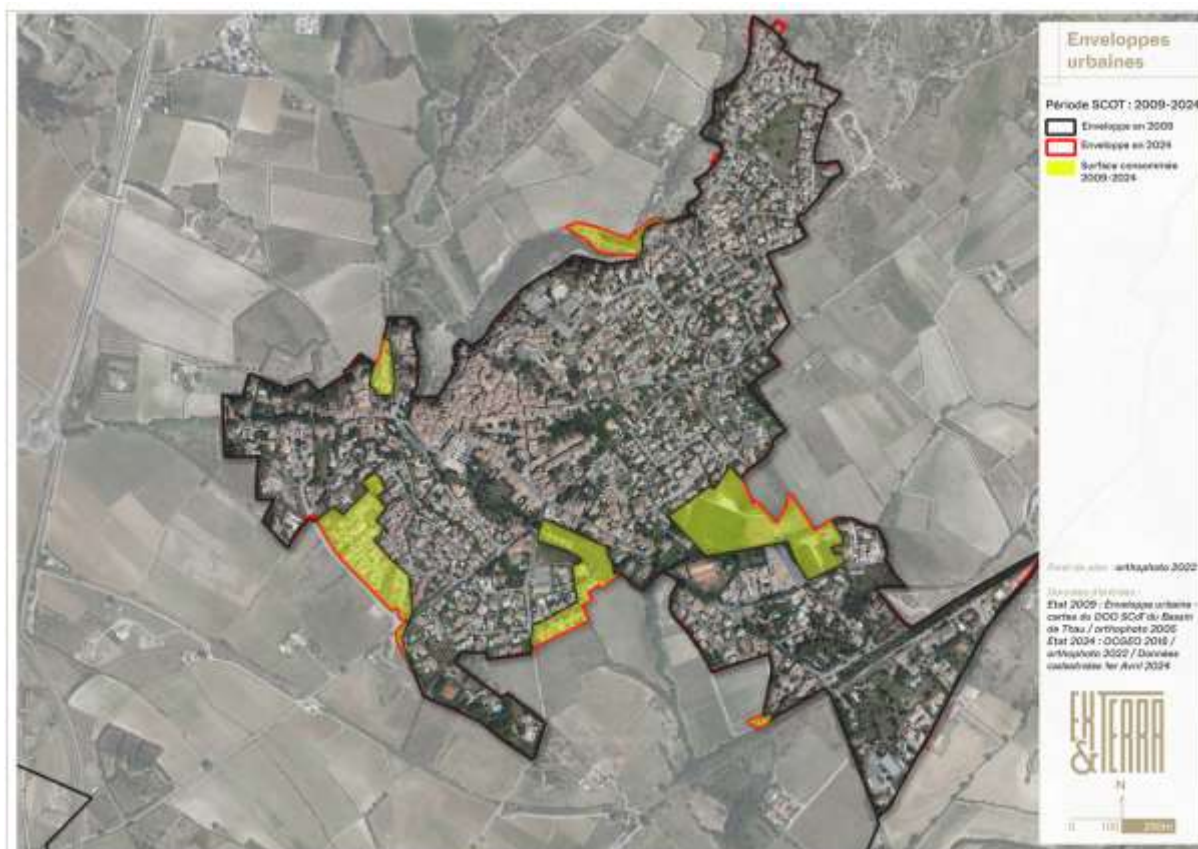
Pour rappel, le SCoT octroie un maximum d'environ 9 ha d'extension urbaine pour de l'habitat sur la période 2009-2030 à Montbazin et 3 ha pour des équipements publics.

Lors du PLU de 2019, la consommation d'espaces a été calculée depuis le « point zéro » du SCOT du Bassin de Thau (c'est à dire 2009) et jusqu'au 31 décembre 2018. Il avait alors été estimé une consommation de :

- 4 ha d'espace ENAF en extension urbaine, uniquement pour l'habitat (lotissement de la Trape et de la Ribeaute).
- 3,35 ha liée aux équipements publics (tennis et stade) et à la zone d'activité du secteur des amandiers.

Pour définir cette consommation, la méthode employée avait été à l'époque la comparaison des enveloppes urbaines entre 2009 (en s'appuyant notamment sur les documents graphiques du SCOT qui comportent une matérialisation de l'enveloppe urbaine de 2009), et celle au 31/12/2018.

Afin d'actualiser l'analyse de la consommation foncière sur la période du SCoT, il a également été défini l'enveloppe urbaine actualisée en 2024. La différence entre les enveloppes de 2019 et 2024 fait apparaître une consommation foncière relativement maîtrisée à destination de l'habitat, de l'ordre de 0,1 ha. Les principales opérations destinées à de l'habitat réalisées sur cette période n'ont pas entraîné de consommation foncière importante.



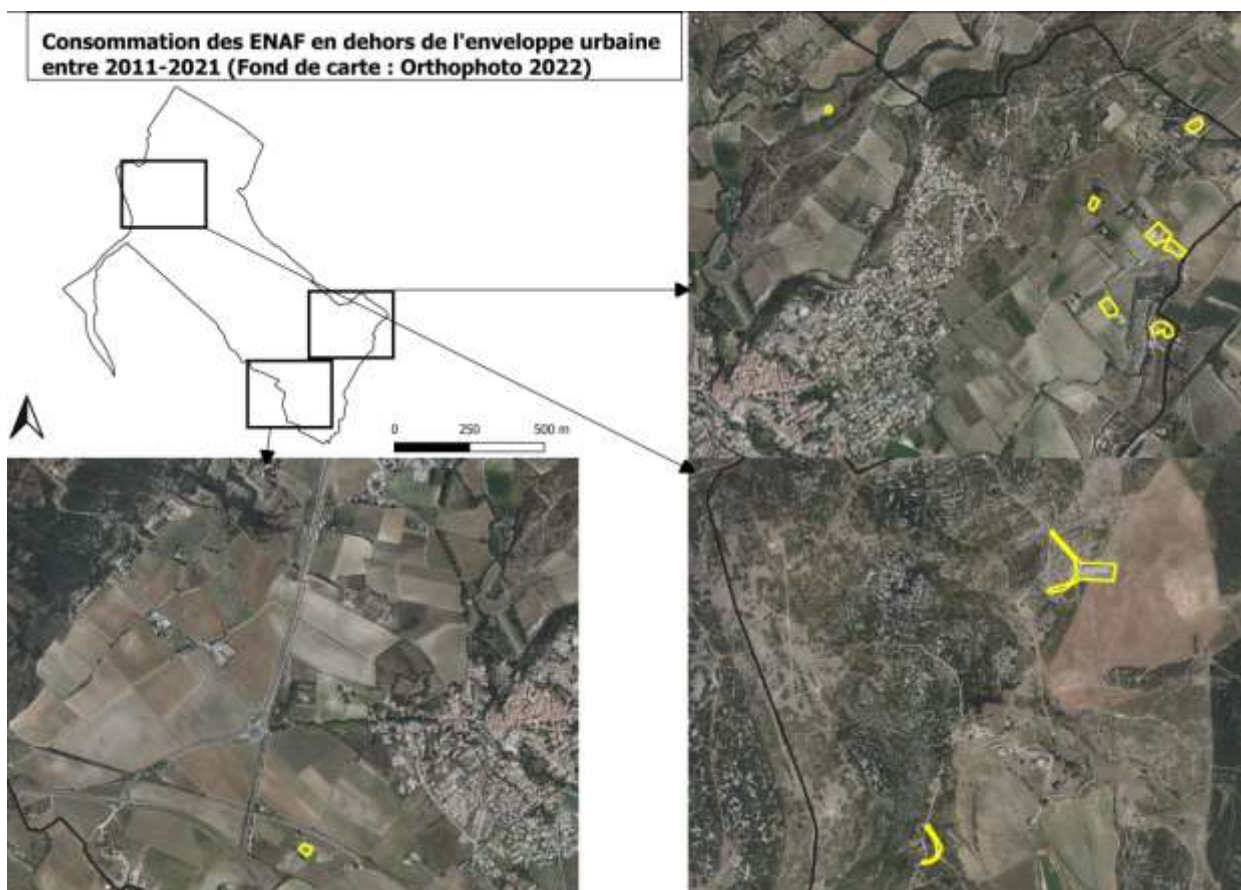
Evolution de la consommation ENAF depuis l'approbation du SCOT (entre 2009 et 2024)

La consommation d'espaces « ENAF » a également été réalisée entre 2011-2021, à savoir la période de référence du ZAN instaurée par la loi Climat et Résilience.. Ainsi, en accord avec l'article *I.151-5 du Code de l'urbanisme* a été étudiée la consommation foncière sur Montbazin entre 2011 et 2021.

- 0,4 ha sont liés à des extensions de l'enveloppe urbaine
- 3,7 ha complémentaires en dehors de l'enveloppe urbaine. Ces espaces consommés sont liés à la perte du caractère agricole, naturel ou forestier du sol, intervenus dans le cadre de projet de construction ou d'aménagement viaire (routier comme chemin).



Evolution de la consommation ENAF entre 2011 et 2021 (période de référence du ZAN)



6. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2014-2024 : période de référence du PLU

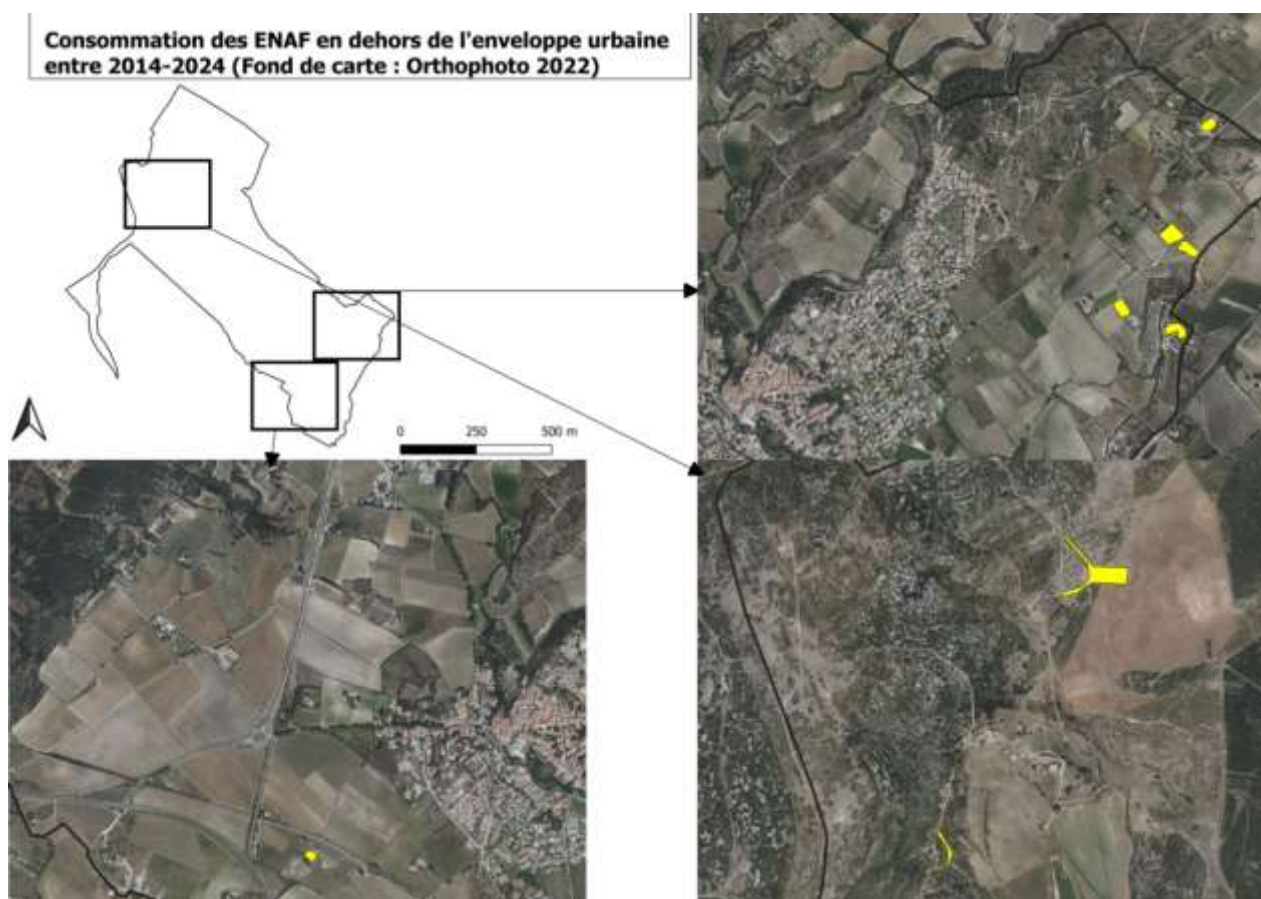
La consommation d'espaces ENAF a également été réalisée entre 2014-2024, période de référence du PLU. En accord avec l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le PLU « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Sur cette période, 3,8 ha d'espace ENAF ont été consommés, réparti ainsi :

- 0,3 ha sont liés à des extensions de l'enveloppe urbaine
- 3,5 ha complémentaires en dehors de l'enveloppe urbaine. Ces espaces consommés sont liés à la perte du caractère agricole, naturel ou forestier du sol, intervenus dans le cadre de projet de construction ou d'aménagement viaire (routier comme chemin).



Evolution de la consommation ENAF entre 2014 et 2024 (période de référence du PLU, avant arrêt)



2. Analyse de l'artificialisation des sols

La donnée OCS GE est censée devenir l'outil national de suivi de l'artificialisation des sols. Cette donnée permet notamment de cumuler l'ensemble des surfaces définies comme anthropisées selon le référentiel de la base de donnée, qui correspond à la nomenclature définie par l'annexe de l'article R101-1 du code de l'urbanisme.

Modifié par Décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023 - art.

ANNEXE À L'ARTICLE R. 101-1 DU CODE DE L'URBANISME

Catégories de surfaces		Seuil de référence (*)
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	Supérieur ou égal à 50 m2 d'emprise au sol
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	
	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (**).	
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.	
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	Supérieur ou égal à 2 500 m2 d'emprise au sol ou de terrain
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).	
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.	
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.	
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.	

(*) Les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de cinq mètres.

(**) Une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de vingt-cinq pour cent du couvert végétal est arboré.

Cette base de données sera généralisée à l'échelle de la France, sur différents millésime, permettant ainsi de suivre l'évolution de l'anthropisation dans le temps. Pour établir cette base de données, l'OCS GE se base sur une approche croisée de la connaissance du territoire, en considérant les occupation du sol et les usages surfaciques. A partir de là, sont définis les sites artificialisés ou non artificialisés en fonction de la matrice suivante :

		CS1 - Sans végétation					CS2 - Avec végétation									
		CS1.1 - Surfaces anthropiques				CS1.2 - Surfaces naturelles		CS2.1 - Végétation ligneuse					CS2.2 - Végétation non ligneuse			
		CS1.1.1 - Zones imperméabilisées		CS1.1.2 - Zones perméables		CS1.2.1 - Sol nu	CS1.2.2 - Surfaces d'eau	CS1.2.3 - Neiges et glaciers	CS2.1.1 - Formations arborées		CS2.1.2 - Formations arbustives et socio-arbustives	CS2.1.3 - Autres formations ligneuses	CS2.2.1 - Formations herbacées	CS2.2.2 - Autres formations non ligneuses		
		CS1.1.1.1 - Zones bâties	CS1.1.1.2 - Zones non bâties	CS1.1.2.1 - Zones à matériaux minéraux	CS1.1.2.2 - Zones à autres matériaux composites				CS2.1.1.1 - Peuplement de feuillus	CS2.1.1.2 - Peuplement de conifères					CS2.1.1.3 - Peuplement mixte	
US1 - Production primaire	US1.1 - Agriculture															
	US1.2 - Sylviculture															
	US1.3 - Activités d'extraction															
	US1.4 - Pêche et aquaculture															
US235 - Production secondaire, tertiaire et usage résidentiel	US2 - Secondaire															
	US3 - Tertiaire															
	US5 - Résidentiel															
	US4 - Réseaux de transport, équipements et infrastructures															US4.1 - Réseaux de transport
US6 - Autre usage	US6.1 - Zones en transition															
	US6.2 - Zones abandonnées															
	US6.3 - Sans usage															
	US6.8 - Usage inconnu															
		Artificialisé		Non artificialisé												

Source : <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/projet/106804/tableau-de-bord/artificialisation>

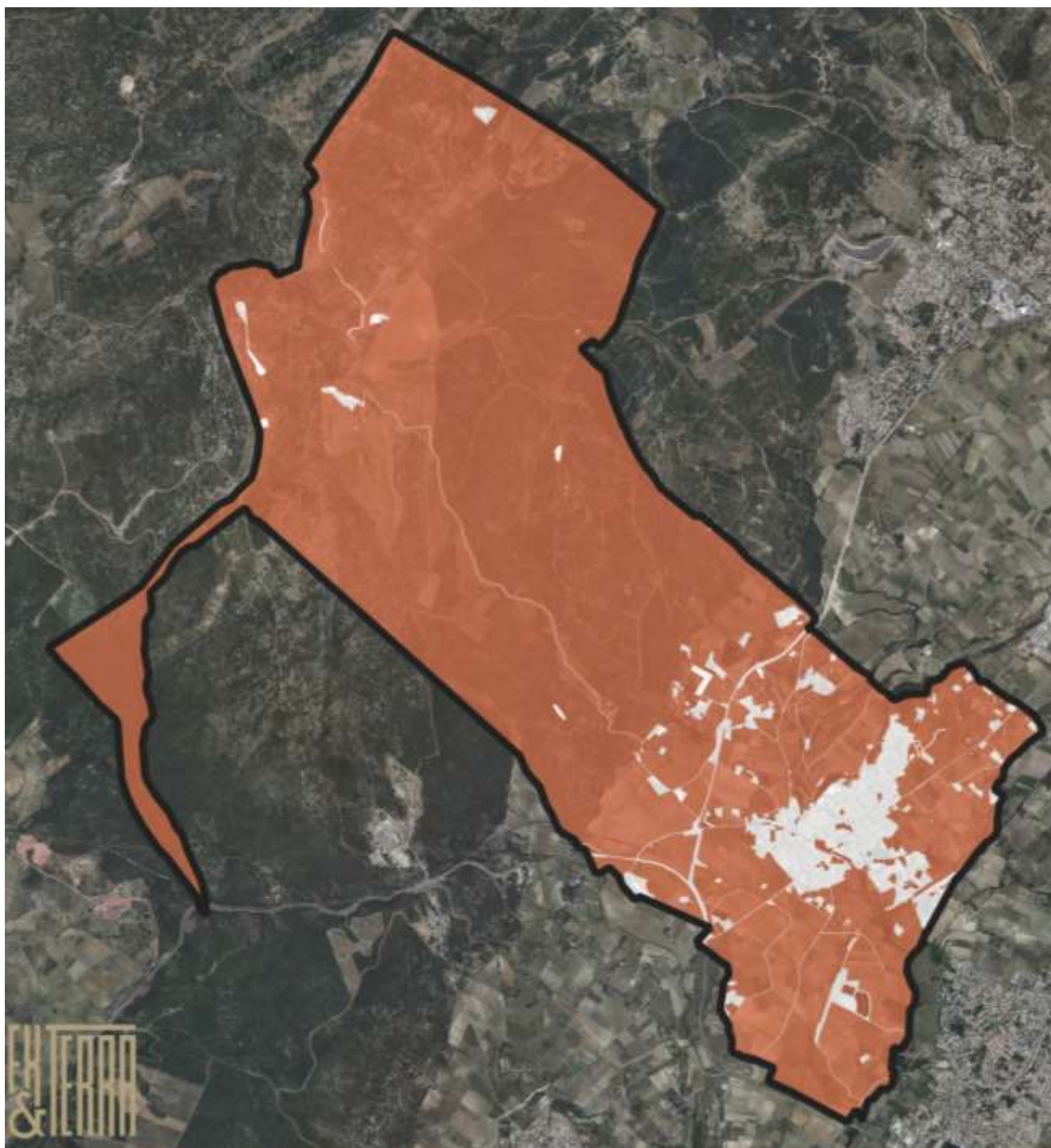
A ce jour, sur Montbazin, la base de données a été établie sur les années 2018 et 2021. Cette dernière a l'avantage de dresser l'état T0 de la période de référence, définie par la loi Climat et Résilience, afin de suivre l'artificialisation des sols. En effet, à partir de 2031, l'artificialisation des sols devra être calculée, afin de vérifier si les efforts en termes de réduction de l'artificialisation des sols sont constatés en comparaison de la période 2021-2031 (période de référence). La collectivité de Montbazin souhaite suivre dès à présent l'artificialisation des sols sur son territoire (et non pas à partir de 2031). Ainsi, dans le cadre de l'analyse du PLU, seront étudiés :

- L'état de l'artificialisation des sols sur Montbazin en 2021 (sur base de la donnée OCS GE 2021) ;
- L'évolution de l'artificialisation des sols sur Montbazin entre 2018 et 2021 (sur base de données OCS GE 2018-2021) ;
- Les nouveaux espaces estimés comme artificialisés en 2024, en se basant sur les données suivantes : croisement du registre foncier à jour (dernier millésime du 1er Juillet 2024) avec l'orthophoto de Google-earth de Septembre 2024.

Rappel : A noter que l'ensemble des sols imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages, ou installations) d'une surface inférieure à 50m² d'un seul tenant, ne sont pas considérés comme sols artificialisés (en dehors des cas où leurs abords répondent aux catégories 2-3-4 et 5 de la nomenclature et cumulant une superficie continue égale ou supérieure à 2500m² d'emprise au sol ou de terrain).

1. Etat de l'artificialisation des sols sur Montbazin en 2021

En 2021, selon la classification OCS GE 2021, Montbazin comptabilisait 164,27 ha de surface artificialisée et 1993,68 ha d'espaces non artificialisés.



Occupation du sol selon l'OCS GE 2021

-  Secteurs artificialisés
-  Secteurs non artificialisés

Données sources : Données OCS GE 2021



Les espaces artificialisés se répartissent ainsi :

- 97,74 ha compris au sein des espaces urbains agglomérés (compris ou jouxtant l'enveloppe urbaine de 2021)
- 66,53 ha de surface artificialisée située au sein des espaces agricoles et naturels. Ces surfaces correspondent principalement :
 1. Aux bâtiments agricoles
 2. Aux infrastructures viaires de plus de 5m de large (et aux zones enherbées attenantes)
 3. Aux secteurs concernés par la cabanisation.

2. Evolution de l'artificialisation des sols sur Montbazin entre 2018 et 2021

En comparaison des 2 millésimes existants à ce jour (2018 et 2021), 6,46 ha ont été artificialisés entre 2018 et 2021 répartis ainsi :

- Environ 0,55 ha compris au sein de l'enveloppe urbaine de 2021
- 5,85 ha au sein des espaces à dominante agricole et naturelle du territoire. Parmi les projets ayant entraîné une forte artificialisation, peuvent être cités :
 - La route RD5 (et la voie douce associée)
 - La station d'épuration de Montbazin (réalisée après 2018 ?)

A noter également que 3,74 ha ont été désartificialisés sur la même période. Ainsi, entre 2018 et 2021, l'artificialisation nette (correspondant aux espaces nouvellement artificialisés moins ceux désartificialisés) s'élève sur Montbazin à 2,72 ha, soit environ 0,9 ha par an.

3. Les nouveaux espaces estimés comme artificialisés en 2024,

En croisant l'OCS GE de 2021 et le cadastre de 2024, certaines constructions de plus de 50m² apparaissent dans les espaces dit « non artificialisés ». Cela suppose que ces constructions sont nouvelles et ont été réalisées entre 2021 et 2024. Or, en utilisant le cadastre officiel d'Octobre 2020 (soit avant 2021) , il apparaît que 100% de ces constructions existaient déjà. Après analyse il apparaît que l'OCS GE ne considère pas les anciennes ruines (encore cadastrées), majoritairement recolonisées par la nature (classées en non artificialisée selon OCS GE).

- Ancienne ruine cadastrées, encore visibles ou détruites (mais encore cadastrées), non considérées comme artificialisées :



Sur la base du cadastre à jour, il n'existe pas d'espace artificialisé complémentaire lié à seulement des constructions de plus 50m².

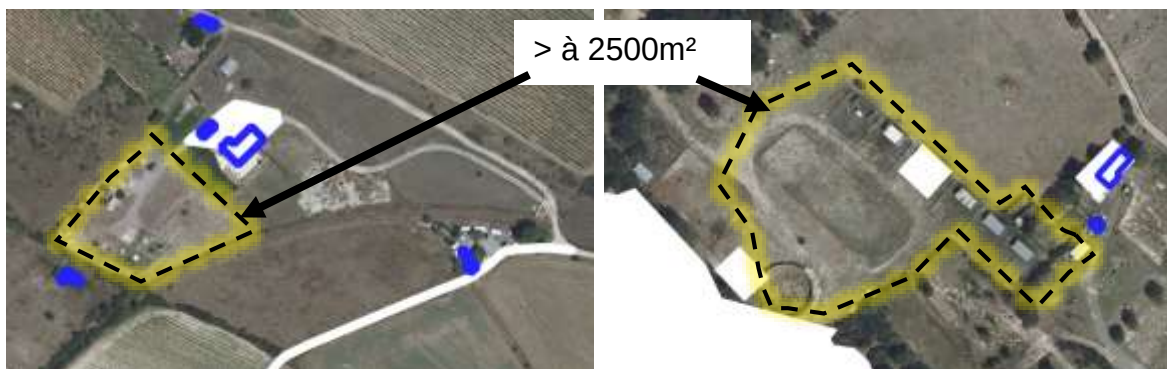
L'évolution des sols artificialisés entre 2021 et 2024, non concerné pas une construction cadastrée (d'au moins 50m²), a été réalisée par la suite par comparaison de photoaérienne 2021-2024. Pour cela, ont été utilisées les orthophotographies suivantes :

- La photoaérienne 2021 de l'Hérault récupérée sur le site de l'IGN Géoservice
- La photoaérienne de GoogleEarth de 2024, récupérée sur le GoogleEarth.

Ont notamment été identifiés les espaces anciennement non artificialisés dont les usages et/ou l'occupation des sols répond à la matrice de l'artificialisation des sols, définie ci-dessus (pour la base OCS GE).

Il ressort de cette analyse comparative 3 constats :

- Dans l'OCS GE de 2021, des éléments sont considérés comme non artificialisés mais semblent bien avoir un usage et/ou une occupation du sol qui a détérioré(e) le sol (imperméabilisation, compactage du sol, perte des fonctionnalités écologiques du sol...).



- A l'inverse, dans la base OCS GE de 2021, des éléments sont considérés comme artificialisés, alors même que le site semble revenu à un état naturel et ne possède plus de bâti (bien qu'encore cadastré).



Bâti de plus de 50², anciennement cadastré et n'existant plus aujourd'hui, et dont le sol semble être revenu à un état naturel

- Enfin d'autres sites sont identifiés comme artificialisés, alors même qu'ils couvrent moins de 2500m² de surface d'un seul tenant, sans bâti cadastré.



Surface non concernée par un bâti cadastré, pouvant répondre au critère d'artificialisation selon la nomenclature ZAN, mais d'une surface totale de moins de 2500m²

Dans ces cas-là, ces erreurs manifestes de la base de donnée n'ont pas été corrigées entre 2021 et 2024, pour ne pas biaiser l'analyse. En effet ces éléments étaient déjà là en 2021 (et avant d'ailleurs) et ne peuvent être considérés comme nouvelle artificialisation ou désartificialisation réalisée sur la période.

L'analyse comparative 2021-2024 des orthophotos, a néanmoins mis en évidence des évolutions de l'occupation & usage du sol non artificialisés vers des espaces artificialisés. Pour une partie d'entre eux, ils n'ont pas été retenus selon la nomenclature OCS GE, car d'une superficie de moins de 2500m² (car non bâtie).

Ainsi les éléments suivants ont été retenus comme nouvellement artificialisés :

- La base travaux liée à la fin de la RD5, située à l'Ouest de Montbazin
- Les abords d'une piste du massif des Moures, qui a été élaguée et défrichée sur au moins 40m de large. Nota Bene : cette piste fait 3m de large (et ne répond pas au critère de 5m de large minimum du seuil de la nomenclature ICS GE)
- D'autres petites surfaces (de moins de 2500m²) anciennement non artificialisées, mais accolées à des secteurs déjà identifiés comme artificialisés en 2021.

Au total ces 2 zones couvrent 3,2 ha.

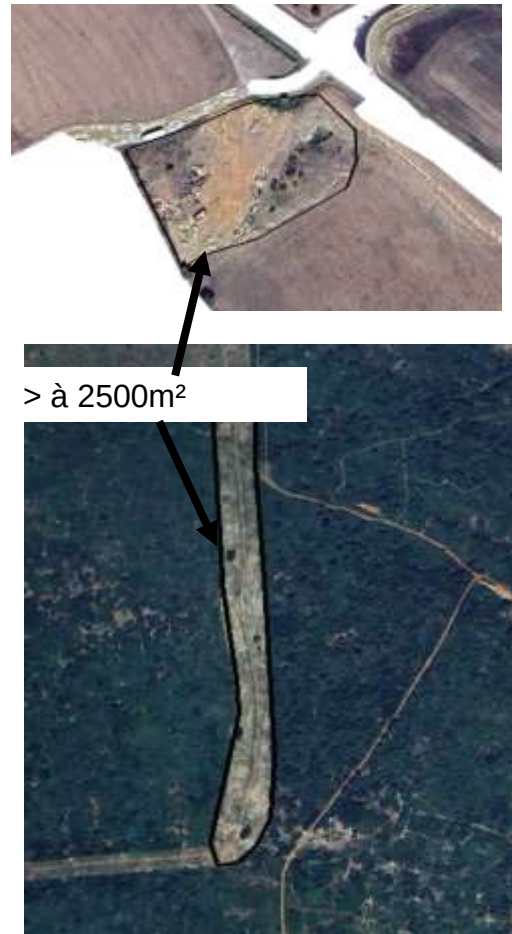
4. Les espaces désartificialisés

Sur la période 2021-2024, il ne ressort pas de secteurs compris au sein de la zone artificialisée d'une superficie de 2500m² minimum qui aurait récupérée un caractère naturel et/ou des usages de production primaire.

5. Synthèse de l'artificialisation nette entre 2021 et 2024

L'artificialisation nette correspond au solde entre les espaces nouvellement artificialisés (entre la période) et ceux désartificialisés (sur la même période).

Entre 2021-2024, Montbazin comptabilise 3,2 ha artificialisés et 0ha désartificialisés, soit une artificialisation nette de 3,2 ha. Cela correspond donc en moyenne, à une artificialisation annuelle nette d'environ 1 ha entre 2021 et 2024.



3. Synthèse analyse de la consommation foncière

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC

- Un important phénomène de « mitage » de l'espace agricole par de l'habitat avec de nombreuses constructions irrégulières qui se sont développées ces dernières décennies
- Une consommation d'espaces (essentiellement agricoles) d'environ 10 ha ces dix dernières années (par extension de l'enveloppe urbaine) et d'environ 4 ha par rapport à 2009 (« point zéro » du SCOT)

ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE DE MONTBAZIN

- Mobiliser le potentiel au sein du tissu urbain existant (« dents creuses », densification par redécoupage parcellaire) pour produire de nouveaux logements tout en préservant les caractéristiques du tissu existant (éviter une surdensification dommageable en termes de qualité de vie et de ruissellements pluviaux notamment).
- Ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation (dans le cadre des possibilités offertes par le SCOT) afin de répondre à la demande en nouveaux logements

VIII. Economie

1. Caractéristiques de la population active

1. Evolution de la population active

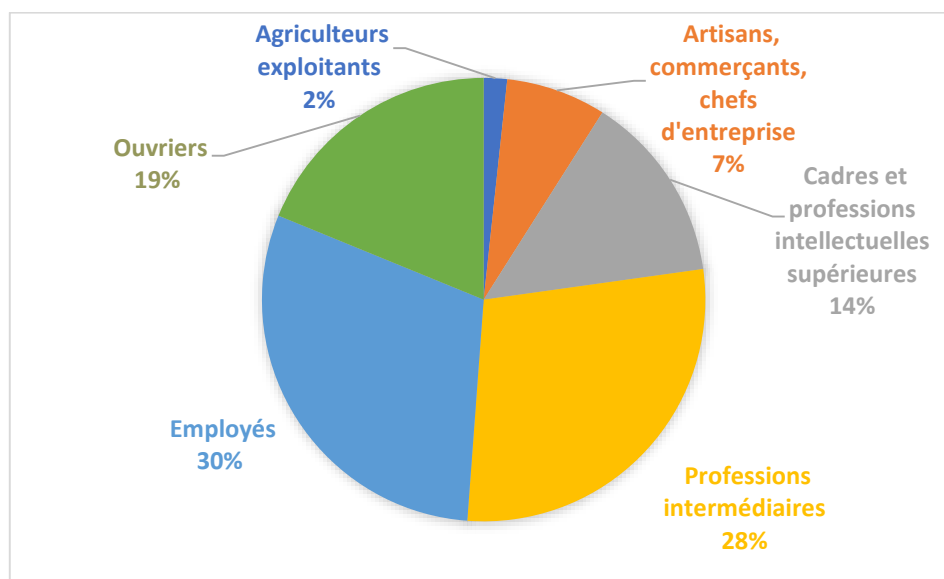
Entre 2010 et 2021, la part de la population active a augmenté, passant de 70,6% à 74,2%. Si le taux augmente, le nombre lui reste globalement stable. Environ 1349 personnes sont actives depuis 2010. Ce nombre se maintient depuis 10 ans.

Dans le même temps, la part des inactifs et pré-retraités a légèrement baissé.

La proportion de chômeurs a augmenté : en 2021 ils représentaient 8,6% de la population active, alors qu'ils n'étaient que 7,4% en 2010, ce qui représente une quinzaine de chômeurs en plus en l'espace de 10 ans.

2. Catégorie socioprofessionnelle des actifs

En 2021, la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée est celle des employés (30%) suivi des professions intermédiaires (28,3%). Malgré l'importance de l'activité agricole sur le territoire, les agriculteurs exploitants ne représentent que 1,7% des actifs ayant un emploi.



Population active de 15 à 64 ans ayant un emploi selon la catégorie socioprofessionnelle à Montbazin en 2021

Sources : INSEE

3. Lieu de travail des actifs

En 2021, seuls 15,2% des actifs de Montbazin ayant un emploi travaillent à Montbazin. C'est moins qu'il y a 10 ans où ils étaient 218 (contre 183 aujourd'hui).

A l'inverse, les personnes résidant à Montbazin et travaillant en dehors de la commune sont de plus en plus nombreuses.

Les pôles économiques de Montpellier et de l'ensemble « Sète-Frontignan-Balaruc » constituent des bassins d'emploi importants et relativement proches qui polarisent les actifs de la commune de Montbazin.

Une très grande majorité travaille donc en dehors de la commune et nécessite bien souvent un véhicule pour se rendre sur leur lieu de travail. En effet, près de 90% des actifs utilisent un mode de transport motorisé et individuel (de type voiture, camion, fourgonnette) pour aller travailler. Seulement 6,6% des actifs se rendent au travail à pied ou en vélo, et seulement 2,3% utilisent les transports en commun.

Les habitants de Montbazin sont donc très majoritairement équipés de voiture : en 2021 plus de 92,5% des ménages de Montbazin possèdent au moins une voiture, et plus de la moitié des ménages en possèdent deux ou plus. Ces proportions sont supérieures à la moyenne de l'agglomération. Ainsi, sur le territoire communal, peut être comptabilisé à minima 4200 véhicules. 90% des personnes circulent en véhicule en quotidien pour se rendre au travail en 2020. Ainsi, chaque jour, cela représente au moins 3800 véhicules qui circulent quotidiennement sur le territoire communal.

2. Caractéristiques de l'emploi

1. Nombre d'emploi sur Montbazin

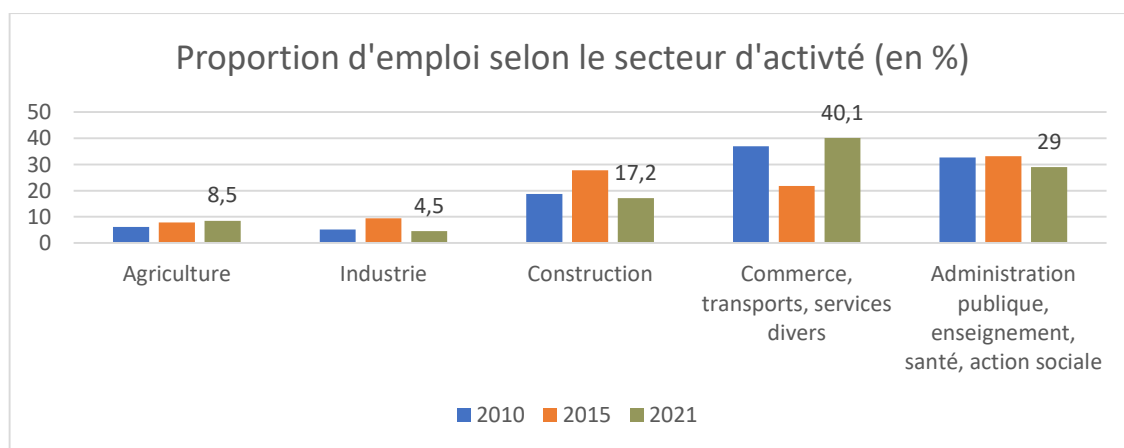
Il était dénombré 332 emplois en 2021 sur la commune. Alors qu'il était plus élevé en 2015 (395 emplois comptabilisés), le nombre d'emplois sur la commune est inférieur au chiffre de 2010 (353 emplois). Ainsi, en l'espace de 10 ans, la commune a perdu 21 emplois, soit une baisse de l'ordre de 6% sur cette période.

Rappelons qu'en parallèle, le nombre d'actif sur la commune s'est maintenu (autour des 1350 actifs) en l'espace de 10 ans. De fait, le nombre de chômeurs sur le territoire a augmenté (près d'une quinzaine de chômeurs en plus entre les deux dates). La part de chômeurs, bien qu'augmentant, reste néanmoins relativement maîtrisée, du fait de création d'entreprise individuelle et du développement d'activité en libéral.

2. Emploi selon le secteur d'activité

Le secteur d'activité le plus représenté sur la commune est celui du commerce, des transports et des services, suivi des administrations publiques (enseignement & santé), puis de la construction. La part du commerce / transports / services a beaucoup évolué au cours de la dernière décennie, passant quasiment du simple au double entre 2015 et 2021.

La part d'emplois liés à l'agriculture a légèrement augmenté.



Emplois à Montbazin selon le secteur d'activité entre 2010 et 2021

Sources : INSEE

Une dynamique positive de création d'entreprises se constate sur Montbazin depuis 2016. Chaque année, au moins 25 entreprises ont été créées chaque année. Près de 80% de ces nouvelles entreprises sont des entreprises individuelles. En 2022, près de 50 entreprises ont été créées la même année.

3. L'activité commerciale

Montbazin, qui s'inscrit dans le territoire du bassin de Thau, est une commune de petite taille, qui possède un ensemble d'équipements commerciaux proportionnés à l'échelle de la commune, avec donc une prédominance de commerces de proximité.

A proximité, plusieurs communes du bassin de Thau possèdent des centres commerciaux (Balaruc-le-Vieux, Cournonsec, etc.) ou des supermarchés (Gigean), ce qui explique que le commerce est moins développé à Montbazin. Les habitants de Montbazin effectuent d'ailleurs leurs achats principalement au sein de ces polarités commerciales et notamment celles de Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux et Gigean.

Néanmoins, près d'un quart des habitants vont en second lieu consommer localement (23%), au niveau des commerces existants sur la commune.

Enfin, une faible part résiduelle des ménages vont effectuer leurs achats au niveau des principales polarités du territoire (Sète, Métropole de Montpellier).

		Lieux de dépenses des ménages							
		Mireval Vic La Gardiole	Balaruc Les B. Balaruc Le V. Gigean	Poussan Montbazin Villeveyrac	Bouzigues Loupian Mèze	Marseillan	Frontignan	Sète	Evasion
Secteurs d'habitation des ménages	Tous produits courants								
	Mireval Vic La Gardiole	12%	18%	0%	0%	0%	9%	5%	56%
	Balaruc Les B. Balaruc Le V. Gigean	0%	91%	0%	0%	0%	0%	3%	6%
	Poussan Montbazin Villeveyrac	0%	54%	23%	8%	0%	0%	2%	13%
	Bouzigues Loupian Mèze	0%	40%	0%	30%	0%	2%	9%	19%
	Marseillan	0%	0%	0%	0%	59%	0%	0%	41%
	Frontignan	0%	28%	0%	1%	0%	48%	10%	13%
	Sète	0%	16%	0%	0%	0%	5%	74%	5%
	Ensemble	1%	32%	2%	5%	4%	11%	31%	14%

Lieux de dépense des ménages par secteur d'habitation

Source : « Analyse du potentiel de développement commercial du bassin de Thau » réalisée par Thau Agglo (dans le cadre de l'élaboration du SCoT approuvé en 2014)

Montbazin compte plusieurs établissements de commerces de proximité. D'après les données BPE 2021 de l'INSEE, sont dénombrés : **une poissonnerie, un magasin d'équipements du foyer**, une épicerie, une pharmacie, une boulangerie-pâtisserie, un café-bureau de tabacs, un café associatif et deux salons de coiffure. Montbazin accueille également d'autres types de commerces, dont une agence immobilière.

Sont également à relever sur le territoire 2 pôles santé. L'un situé au niveau de la pharmacie, chemin des romains, regroupant des sages-femmes, des infirmières, des orthophonistes, des kinésithérapeutes, un médecin généraliste, un pédicure-podologie, un pédiatre et une masseuse énergéticienne. Un second pôle se situe au centre de Montbazin, vers la rue du jeu de ballon.



Café tabac de la Vène, rue du jeu de ballons

De manière générale, la centralité est très marquée : les commerces de proximité sont regroupés vers le centre du village. Les commerces de proximité sont concentrés sur deux places, la place des colonnades et la place de l'église, et tous sont situés en rive gauche de la Vène. Les habitants de la rive droite doivent donc traverser la Vène pour accéder aux commerces.

		
<i>Boulangerie-pâtisserie, place de l'église</i>	<i>Café associatif l'Aquarium, place des colonnades</i>	<i>Supérette Utile, place de l'église</i>

4. L'activité artisanale

La commune de Montbazin possède deux zones d'activités économiques (ZAE), localisées dans la zone de l'ancienne gare et en limite de la commune de Gigean. Celles-ci accueillent notamment une entreprise d'installation de matériel d'énergies renouvelables et une entreprise de vente de matériaux de cuisine, mais aussi de nombreuses activités artisanales et des constructions d'habitat et d'équipements, ce qui donne un caractère hétéroclite à la ZAE.

Leur localisation à l'extrémité Est du village les rendent difficile d'accès : les poids lourds doivent soit traverser le village de Montbazin (lorsqu'ils arrivent par le Nord), soit traverser Gigean pour y accéder, ce qui cause de nombreuses nuisances (problèmes de circulation dans les rues anciennes, bruit, vibrations...).

5. L'activité touristique

L'activité touristique est peu développée dans la commune de Montbazin, qui, n'ayant pas d'accès direct au bassin de Thau et à la Mer Méditerranée, reste peu concernée par le tourisme balnéaire.

La commune compte toutefois plusieurs monuments historiques classés d'intérêt, à savoir la chapelle Saint-Pierre, du XII-XIV^e siècle, le gisement archéologique du Forum Domitii et la porte de ville et remparts attenants, datant du XIV^e siècle. Elle possède également un patrimoine rural rustique en pierre sèche dans la zone de garrigue, avec des capitelles, des enclos, des murets en terrasses.

Montbazin possède un chemin de randonnée pédestre balisé de 12 km, mettant en valeur ces différents patrimoines : le chemin des collines de la Moure (à l'exception du gisement archéologique du forum Domitii).

En terme d'hébergement, la commune ne compte aucun hôtel ni camping. En revanche, sont dénombrés deux gîtes labellisés « gîte de France ». Certains habitants proposent par ailleurs la location de leur logement sur des sites spécialisés sur internet.



Porte de ville et remparts

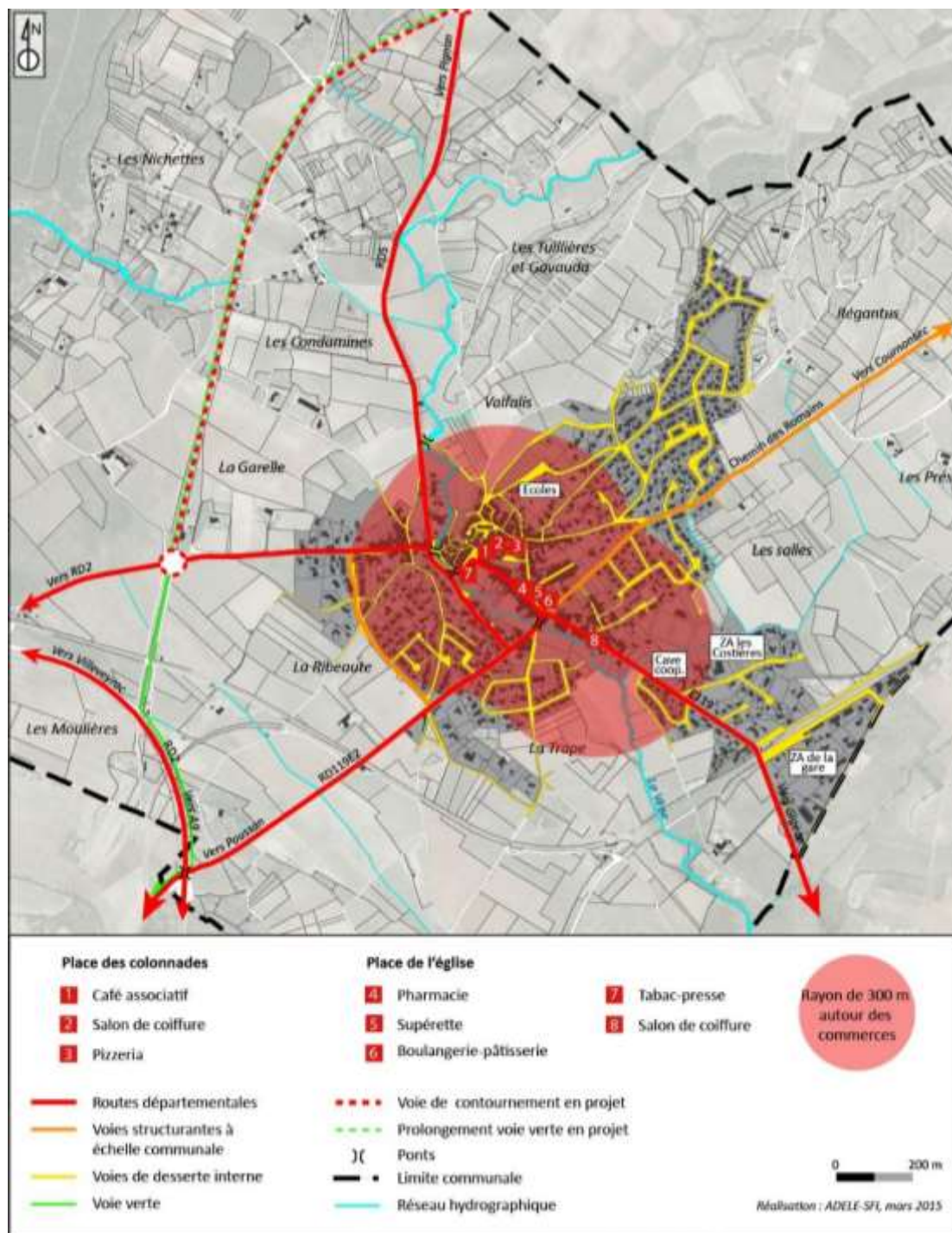


Point de départ du circuit des collines de la Moure

Sur le territoire étaient comptabilisées 43 résidences secondaires et occasionnelles en 2021, soit 3% du parc de logement sur la commune. Ce taux se maintient d'année en année (il était également de 3% en 2010). Il peut être considéré comme relativement faible comparé au reste de l'agglomération de Sète Agglopol Méditerranée qui recense en 2021 plus de 26% de son parc en résidences secondaires et occasionnelles.

Carte de localisation des commerces sur la commune en 2015

Source : ADELE SFI – Rapport de Présentation du PLU approuvé en 2019



6. Synthèse économie

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC

- Une très grande majorité d'actifs qui travaillent en dehors de la commune, ce qui engendre de nombreux déplacements pendulaires (essentiellement automobiles) avec les pôles d'emplois proches
- De précieux commerces de proximités dans le centre du village, utilisé par une minorité d'habitants, concurrencés par les pôles commerciaux des communes périphériques (Sète, Balaruc les Bains, Gigean).
- Des zones d'activités économiques (ZAE) qui souffrent d'une mauvaise lisibilité liés à une mixité d'usage et des problèmes d'accès : zones enclavées à l'extrémité Est du village.
- Une activité touristique qui reste assez peu développée
- Une dynamique de création d'entreprise positive, mais essentiellement liée à des micro-entreprises et entrepreneurs individuels

ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE DE MONTBAZIN

- Renforcer le développement de l'emploi local.
- Soutenir le tissu commercial de proximité.
- Ne pas étendre les ZAE situées à l'Est du village, en raison des problèmes d'accessibilité notamment.
- Développer une activité touristique en se basant sur les richesses locales (terroir et patrimoine notamment).

IX. L'activité agricole

1. Données générales sur l'agriculture

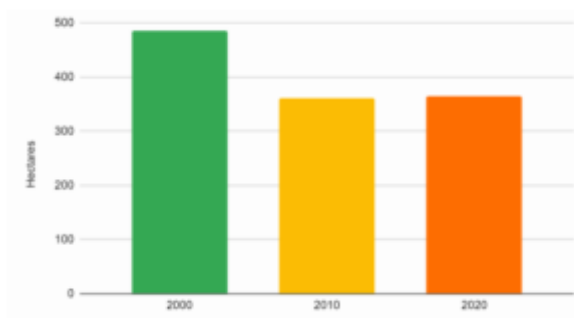
Dans le cadre de l'étude pour la création d'une zone de production agro-écologique sur la commune de Montbazin (Octobre 2023), un diagnostic global de l'agriculture sur la commune a été réalisé intégrant :

- Une analyse de l'évolution des dynamiques agricoles, au regard des données recueillies sur l'agriculture (SIRENE, RPG, ASP, réseau d'irrigation, INAO, potentiel agronomique des sols, agriculture biologiques (Civam bio 34, chambre d'agriculture) ;
- Le recensement des besoins et projets des agriculteurs présents (recueilli via des réunions avec les agriculteurs de la commune, des entretiens individuels avec certains d'entre eux, des rencontres avec la cave coopérative ainsi qu'avec les acteurs économiques de la commune en lien avec l'agriculture : commerces, restauration collective, Fab'Lim, et enfin, un questionnaire auprès des habitants.

1. Recensement Général Agricole

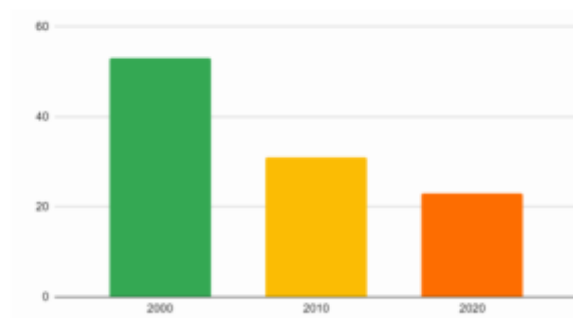
La viticulture est le type de culture dominant en 2020 à Montbazin. 55,6% de SAU est destinée à de la viticulture sur Montbazin. En 2000, c'était la polyculture et le poly-élevage qui étaient majoritairement représentés.

En 2022, la commune compte 23 exploitations. Un chiffre en baisse significative par rapport à 2000 (où elles étaient le double) et à 1988, où on en comptait 99. La Surface Agricole Utile (SAU) s'est néanmoins maintenue entre 2010 et 2020, avec 364 hectares environ de surface utile destinée à l'agriculture. Elle était néanmoins de 485 hectares en 2000 et 2 279 hectares en 1988.



Evolution de la surface agricole utile sur Montbazin entre 2000 et 2020

source : Octagri, CA34



Evolution du nombre d'exploitations sur Montbazin entre 2000 et 2020

source : Octagri, CA34

Sur les 364 hectares de SAU référencés en 2020 :

- Plus de 63% de la superficie de la SAU en 2020 est destiné à des cultures permanentes.
- 20,4% sont des cultures de céréales et d'oléo-protéagineux.
- 21 % sont irriguées, concernant 9 exploitations (sur les 23 existantes).

La surface moyenne d'une exploitation est de 15,8 ha.

En 2020, les données Agreste ne donnaient pas d'information concernant le cheptel. Néanmoins, la tendance observée au cours de ces dernières années semble se confirmer : le cheptel diminue. Néanmoins, l'élevage tient une place importante sur la commune. Bien que l'activité d'élevage pâturant est minoritaire en nombre d'exploitations, cette activité n'est pas du tout négligeable en termes d'occupation du sol. En effet, elle occupe la majorité du territoire. Deux exploitations occupent 68% des surfaces déclarées à la PAC (chiffres de 2020) sur la commune avec respectivement 419ha et 138 ha (surfaces essentiellement occupées sur le causse, au niveau de la colline de la Moure).



Ancienne cave coopérative, avenue de la gare

La SAU dédiée à la viticulture diminue. De nombreux arrachages de pieds de vigne, et la restructuration des caves peuvent expliquer cette baisse. Ainsi, l'activité de la cave coopérative « les costières de Montbazin » a été transférée à Cournonsec en 2006 et le bâtiment n'est aujourd'hui plus en service. Sa mutation est par ailleurs rendue difficile du fait de sa localisation en zone inondable (aléa fort).

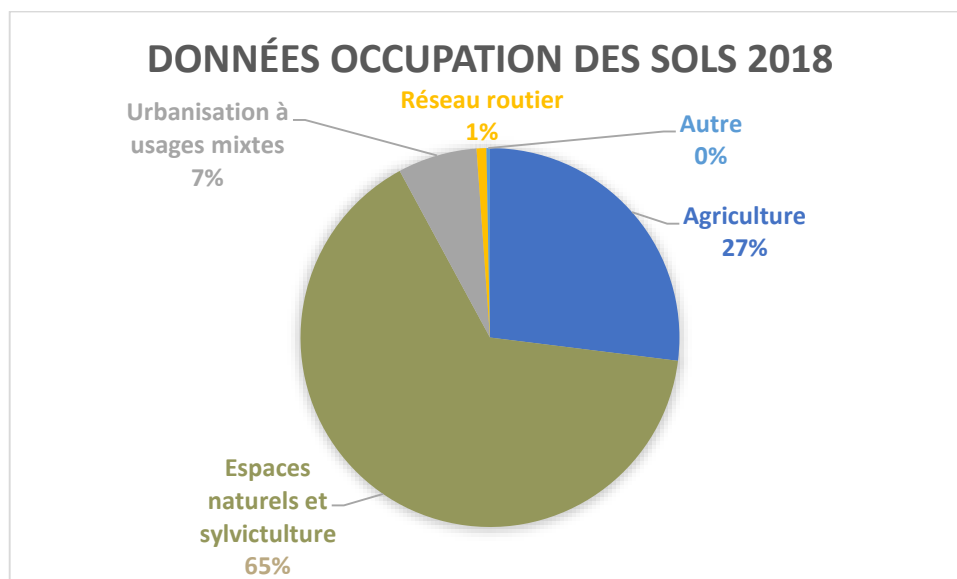
2. Occupation du sol agricole

Plusieurs données d'occupation du sol permettent d'estimer la répartition spatiale des typologies d'activités agricoles sur le territoire de Montbazin. Elles ont respectivement leurs intérêts et leurs défauts :

- Les données d'occupation du sol OCSGE 2018 : elles correspondent à une analyse par photo-interprétation d'images aériennes. Elle a l'avantage de couvrir l'ensemble du territoire, mais d'avoir une appréciation peu précise, au 25 000 ème.
- Le RPG « registre Parcellaire Graphique » de 2021 : ces données sont issues des déclarations officielles des exploitants bénéficiant des aides de la PAC. Si cette donnée est précise en terme de surface (délimitée à la parcelle exploitée), elle ne recouvre que les parcelles déclarées, et ne considère pas les parcelles ne bénéficiant pas de l'aide de la PAC.

Analyse d'occupation des sols OCSGE 2018 :

Les données OCSGE sorties en 2018 sont basées sur une analyse d'image aérienne 2015. Il ressort de ce document que 546 ha sont destinés à l'agriculture sur Montbazin, soit environ 27% du territoire.



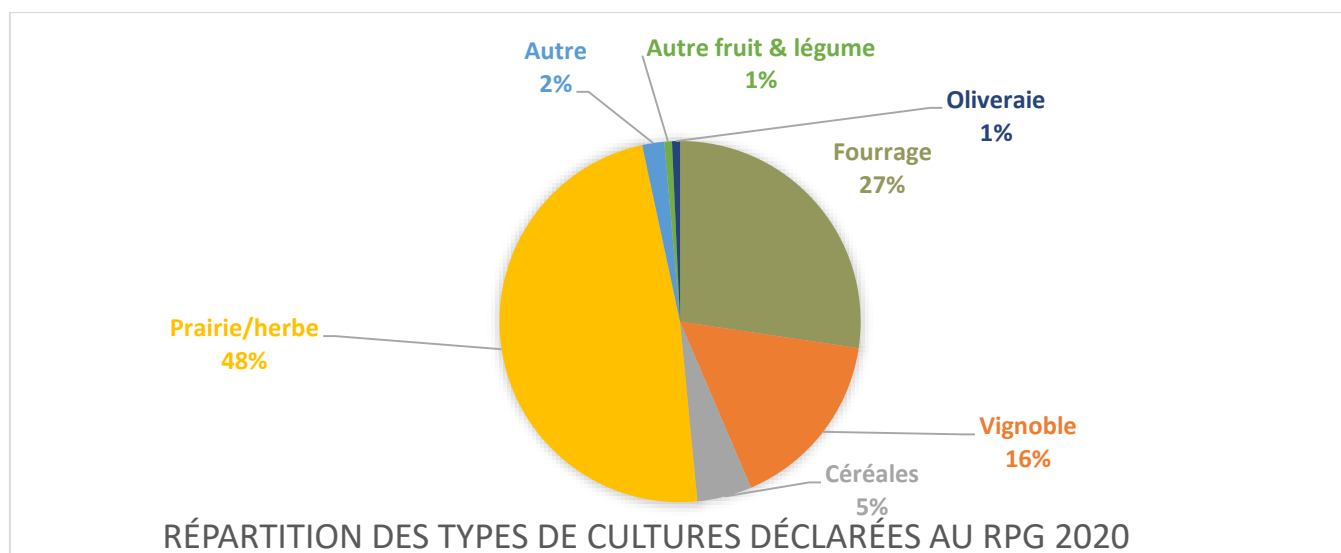
Répartition de l'occupation des sols sur Montbazin en 2018

source : OCSGE 2018

Analyse RPG 2020 :

L'ensemble des parcelles ne sont pas déclarées à la PAC et n'apparaissent donc pas dans le registre parcellaire graphique. Les données RPG 2020 recensent exclusivement les parcelles agricoles déclarées auprès de la PAC . Il ressort de ce document que plus de 826ha sont déclarées, dont une majorité rattachée à des surfaces pastorales d'herbe ou de prairie (près de 398 ha) et fourragères (226 ha). En troisième position vient la viticulture, avec près de 134 ha déclarés.

Les surfaces agricoles qui ne sont pas déclarées correspondent à des zones enherbées (prairies, jachères, friches), de l'arboriculture et de la vigne principalement.



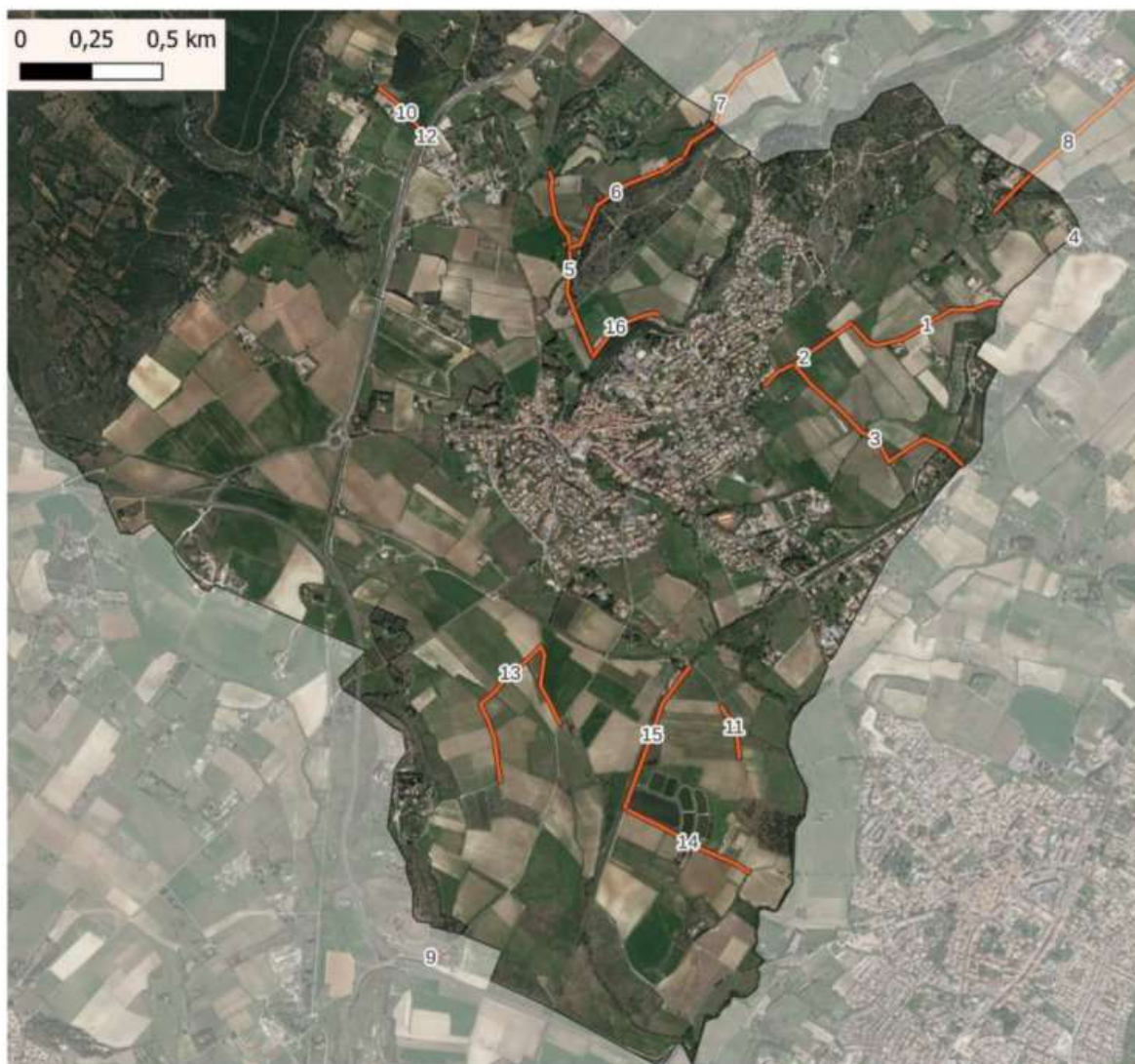
Répartition du type de cultures déclarées au RPG 2020

source : RPG 2020

2. Niveau d'équipements des espaces agricoles

1. Les chemins d'accès

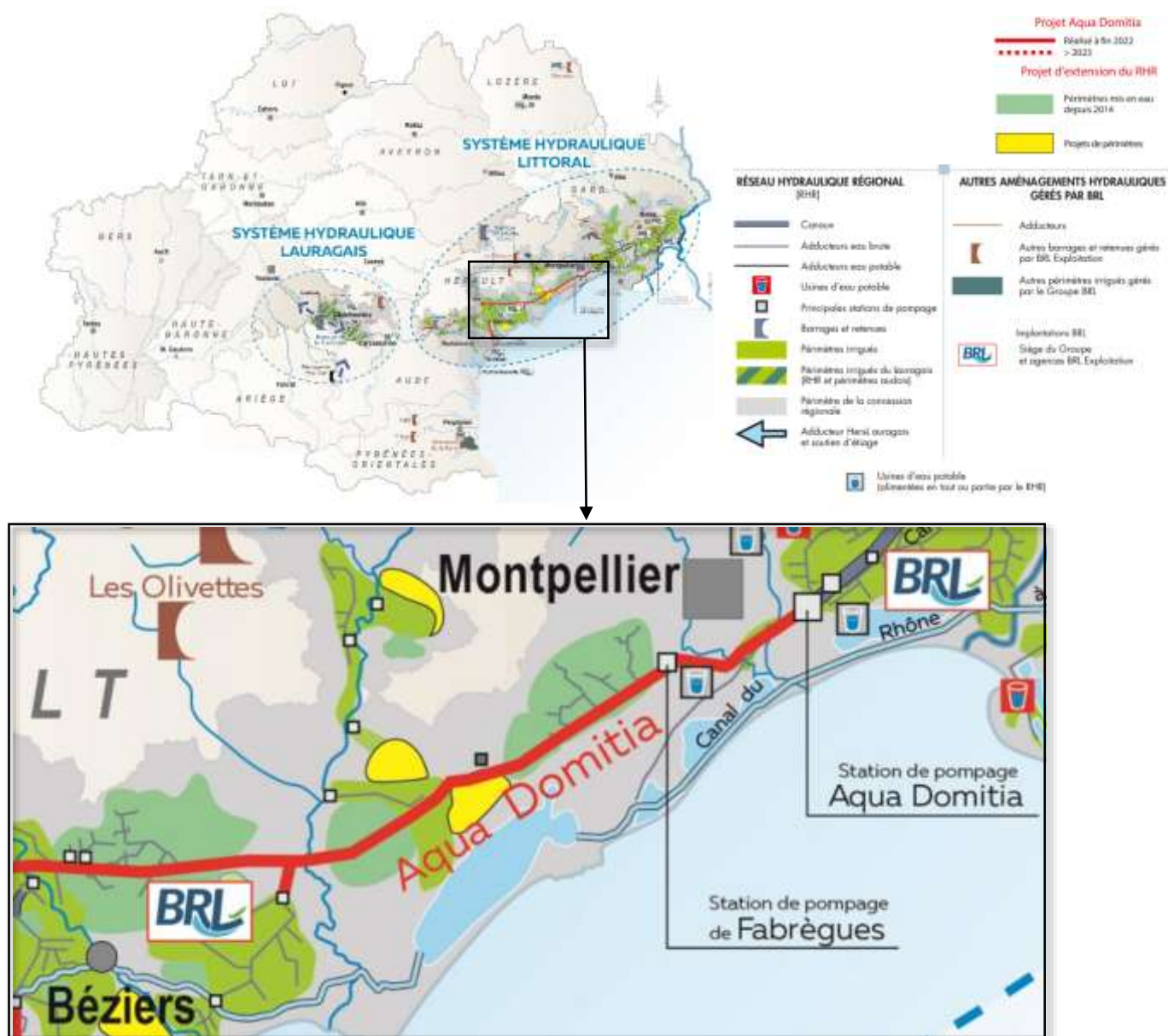
Lors des rencontres avec les exploitants agricoles, l'accessibilité des parcelles et des exploitations a été relevé comme limitant pour la production (notamment pour l'acheminer les fournitures et productions) et induisent des conditions de travail parfois délicates (risque pour l'humain et le matériel). Pour les 9 exploitants rencontrés en entretien, les tronçons identifiés comme en mauvais état ont été identifiés et carographiés ci-dessous.



- 1 Chemin compliqué pour livraison de matériel (certains transporteurs se plaignent)
- 2 Etat général
- 3 Etat général
- 4 Etat général
- 5 Etat général
- 6 Etat général
- 7 Risque retournement
- 8 Chemin étroit, mauvais état et entretien (abords, fossés, haies), entretien par l'exploitant, propose passage contrat avec agri pour entretien et dimensionnement adapté aux besoins agricoles
- 9 Trou qui empêche presque le passage
- 10 Nombreux trous et nids de poules
- 11 Entretien des bords de route
- 12 Pont trop étroit qui empêche les entreprises de travaux agricoles de venir et rend difficile voire impossible les livraisons par semi-remorque (fumier, etc.)
- 13 Etat général
- 14 Sous calibrage pour de la voirie pour livraison foin en semi-remorque
- 15 Mauvais état, sous dimensionnée, très empruntée. Entretien par l'exploitant sinon impraticable. En restreindre l'accès ?
- 16 Etat général

2. Une commune bientôt irriguée, projet Aqua Domitia

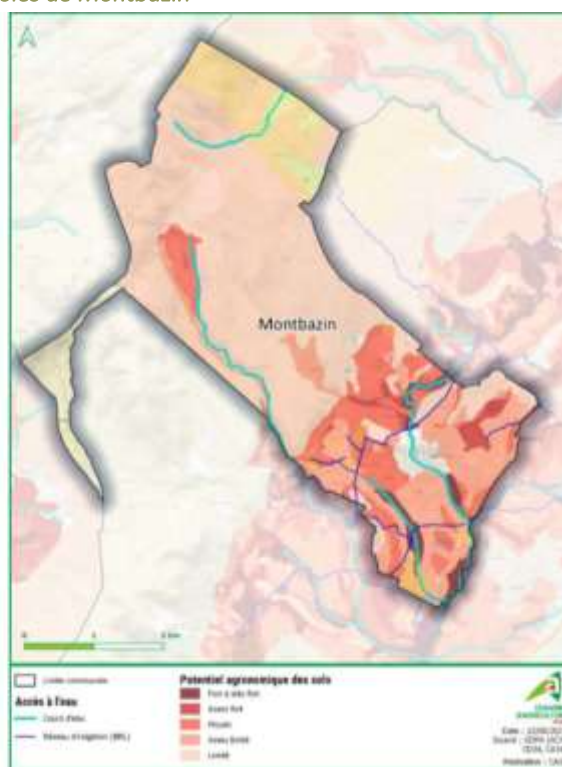
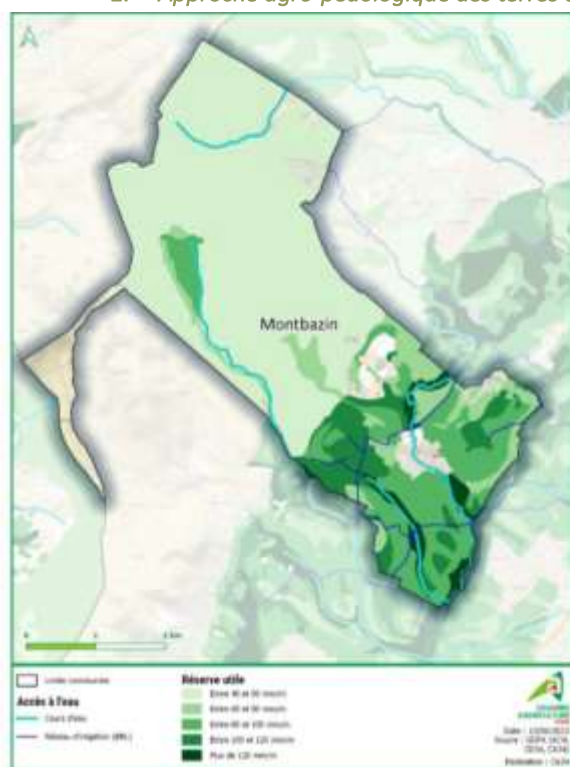
Depuis 2017, le réseau d'irrigation agricole s'est développé sur le territoire communal grâce au projet Aqua-Domitia (maillon Nord-Gardiole). Avant cela, seulement quelques forages de particuliers assuraient l'alimentation des parcelles. Ce projet porté par BRL a permis sur Montbazin de desservir près de 10ha directement de parcelles agricoles.



Le projet Aqua Domitia, porté par la Région Languedoc-Roussillon dans le cadre du Service Public Régional de l'Eau consiste à apporter une deuxième ressource en eau pour les territoires et à assurer une sécurité pour les générations futures. Il vise à compléter le Réseau Hydraulique Régional en maillant les réseaux alimentés par le Rhône avec ceux alimentés par l'Orb, l'Hérault ou l'Aude.

3. Qualité des terres

1. Approche agro-pédologique des terres agricoles de Montbazin



Réserve utile en eau du sol, cours d'eau et réseau d'irrigation sur la commune

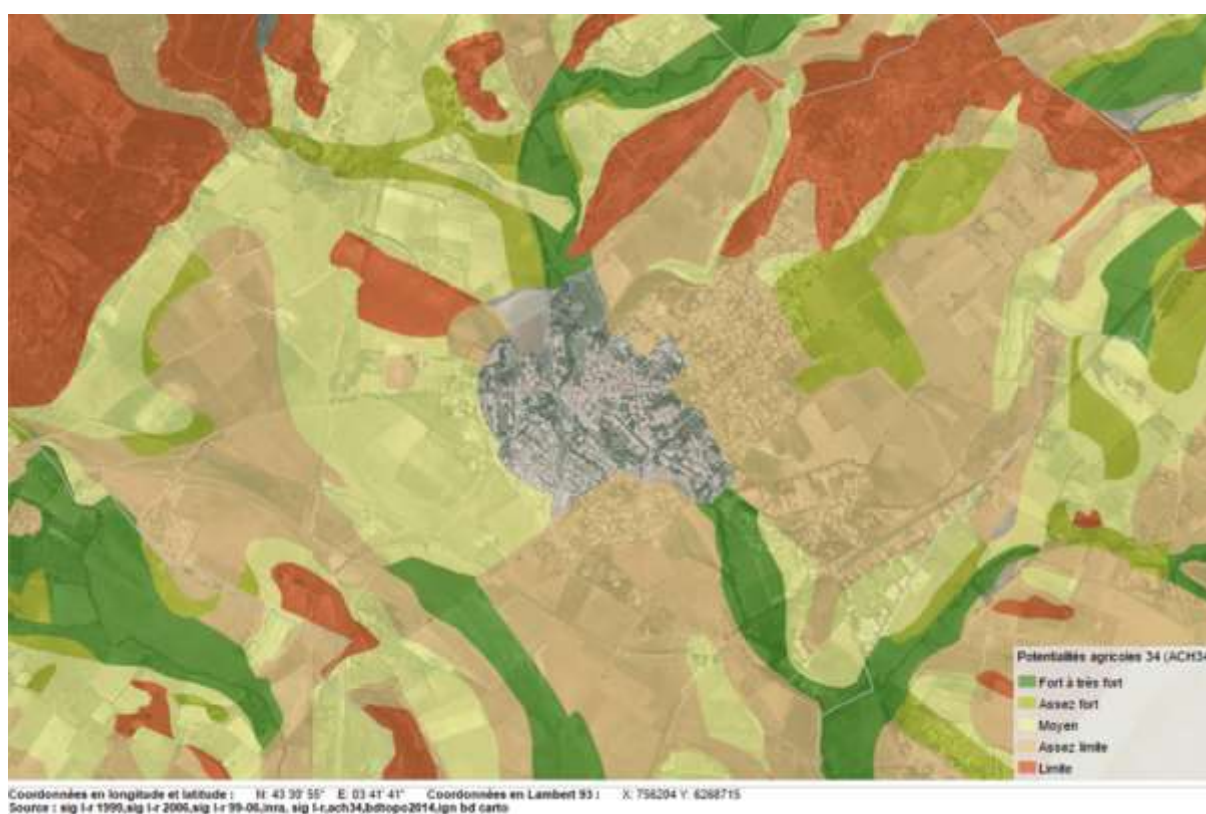
Source : l'étude pour la création d'une zone de production agro écologique sur la commune de Montbazin » (Octobre 2023)

Potentiel agronomique des sols, cours d'eau et réseau d'irrigation sur la commune

Source : l'étude pour la création d'une zone de production agro écologique sur la commune de Montbazin » (Octobre 2023)

Potentialités agricoles des sols sur la commune de Montbazin

(Source : SIG-LR et ACH/CG34/CA34/INRA/SMBT)



L'Association Climatologique de l'Hérault (ACH), le Conseil Général de l'Hérault, la Chambre d'Agriculture de l'Hérault et l'INRA ont mis à la disposition des acteurs territoriaux du département un outil spatialisé d'aide à la décision, à une échelle fine, en matière de protection des terres agricoles. Cet outil est issu du programme GDPA « Gestion Dynamique des Potentialités Agricoles » dont l'objectif est de favoriser un aménagement du territoire respectueux des impératifs agro-environnementaux et socio-économiques, dans une logique de développement durable garantissant l'équilibre entre les milieux urbains et ruraux, considérant que la protection des terres agricoles est impérative à court et à long termes pour produire les indispensables ressources alimentaires et remplir certaines fonctions écologiques et paysagères (support des végétaux, ressource en eau, biodiversité...).

Les potentiels agricoles représentent les capacités d'un sol à accueillir des productions végétales en fonction des conditions pédoclimatiques.

L'outil GDPA s'appuie sur l'étude de trois potentiels culturels des sols : grandes cultures, viticulture sous approche quantitative (base de production IGP, soit un rendement moyen de 80 hl/ha) et maraîchage (sous contrainte impérative d'irrigation). Le potentiel culturel global, synthèse des trois potentiels précédents, permet d'appréhender la capacité de diversification culturelle d'un sol. Ainsi, les sols les plus propices à la diversification (potentiel global fort) permettent le développement d'un grand nombre de cultures.

Ces potentiels doivent cependant être analysés en prenant en compte certains paramètres primordiaux pour la production et l'activité agricoles (par exemple les réseaux d'irrigation, les données socio-économiques, foncières...).

Trois caractéristiques pédologiques ont été retenues afin d'établir un classement des potentiels des sols héraultais vis-à-vis des besoins des cultures : la profondeur de sol, la texture et la pierrosité. A partir de ces critères, cinq classes de potentialités agricoles ont été identifiées (de « limitées » à « très fortes »), cartographiées et confrontées à l'expertise terrain des experts agricoles. La Réserve Utile (RU) en eau du sol, souvent utilisée pour aborder le potentiel agronomique d'un sol, est en réalité la résultante de ces paramètres.

Les sols peu profonds, très légers (très sableux ou très limoneux) ou très lourds (très argileux) et à pierrosité élevée ont les potentiels culturels les plus faibles. Les sols très limoneux ou très argileux peuvent être enclins respectivement à la battance ou à l'asphyxie racinaire. Des amendements en matières organiques pourront aider à améliorer la structure de ces sols et limiter ces contraintes.

Sur la commune de Montbazin, les sols les plus observés sont des sols marneux à texture équilibrée. Localement, le long des cours d'eau, se sont générés des sols à texture très légère, issus de roches redistribuées. Les paramètres discriminants se révèlent donc être la profondeur et la pierrosité de ces sols. Sur les sols peu profonds et pierreux, les cultures possibles se limitent à la vigne (certains cépages tels que le Grenache) et l'olivier, bien que pour ce dernier il ne soit pas économiquement recommandé de développer une activité sans irrigation. Ces sols se rencontrent au niveau de certains plateaux et versants à faible pente sur la commune.

Les sols profonds, à texture équilibrée (ni trop légers ni trop lourds) et présentant une faible charge en éléments grossiers ont quant à eux les potentiels culturels les plus forts. Ces sols se rencontrent sur la commune au niveau des plaines et des bas de pente où les roches en place ont été historiquement enrichies par des alluvions et colluvions fluviales ou lacustres du fait de la proximité de cours d'eau (ruisseau de la Vène, des Combes, de la Combe de la Baume, de Reylha).

Ces sols permettent théoriquement la mise en culture de cépages de vignes diversifiés (Cabernet, Merlot et Sauvignon) et de productions variées telles que l'olivier, blé dur, colza, luzerne, pois chiche, sorgho, chanvre et lin, pois, fèves, lupins, plantes aromatiques et médicinales : safran, sauge, lavandin, romarin, mimosa, thym... Néanmoins, la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, met en garde contre le risque de faible rentabilité de ce type d'exploitation, qui sans irrigation risque de présenter des carences tant quantitatives que qualitatives.

En tout état de cause, en secteur méditerranéen, le manque d'eau influence la pratique de cultures traditionnelles comme la vigne et l'olivier. La diversification agricole reste liée à l'adduction d'eau provenant de forages ou du réseau Bas Rhône Languedoc en cours d'établissement sur la commune.

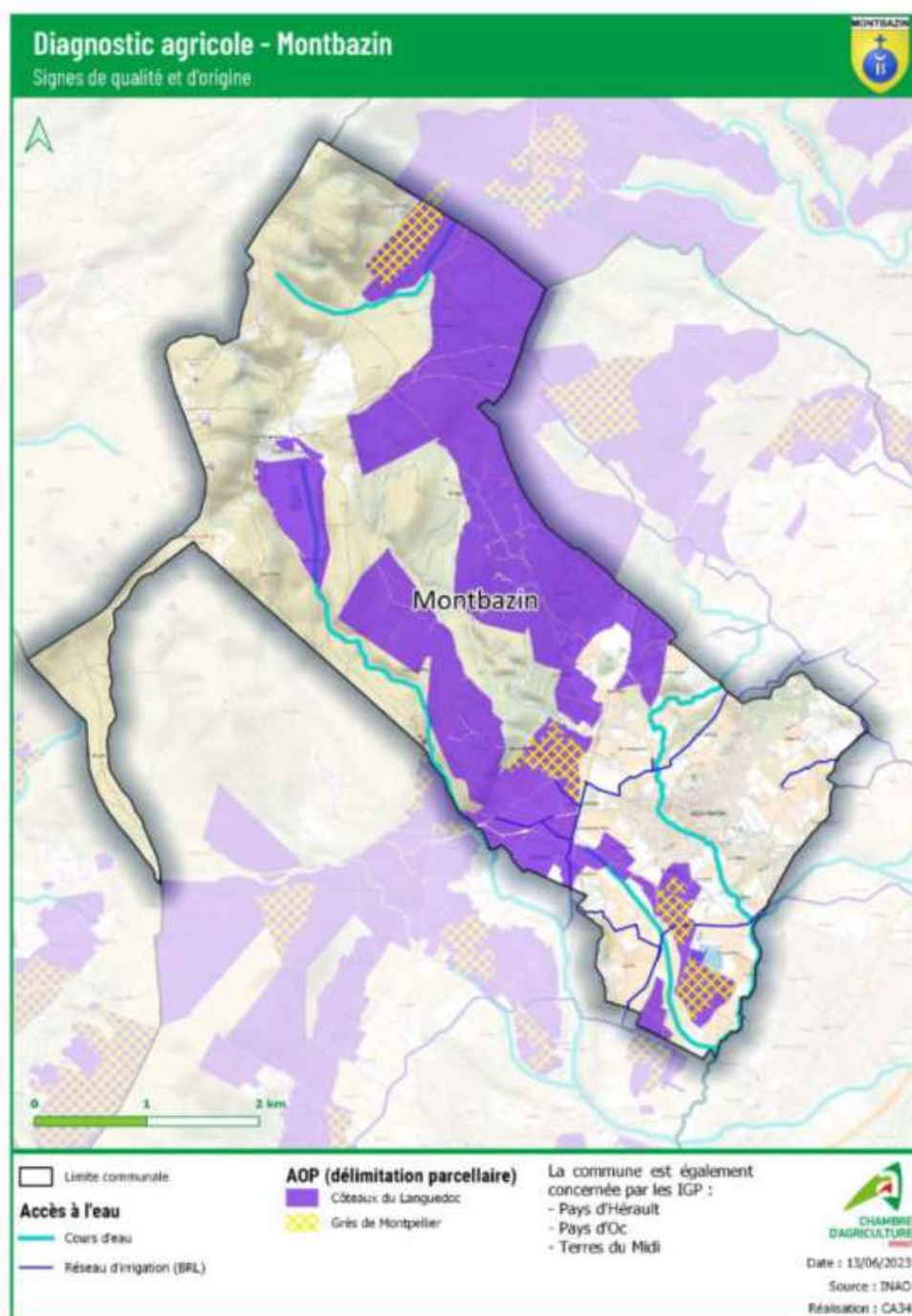
2. Les appellations et indications, signes de qualité :

La commune de Montbazin recoupe des territoires bénéficiant d'indication géographique protégée (IGP) et d'appellation d'origine protégée (AOP).

Ces appellations sont des signes de qualité pour valoriser les productions et sont donc des leviers pour leur développement. Globalement, le vignoble de Montbazin appartient à l'aire d'Appellation d'Origine Protégée « Languedoc - Grés de Montpellier ».

Parcellaire concerné par une appellation d'origine protégée

Source : l'étude pour la création d'une zone de production agro écologique sur la commune de Montbazin » (Octobre 2023)



Appellation recensées sur Montbazin
source INAO

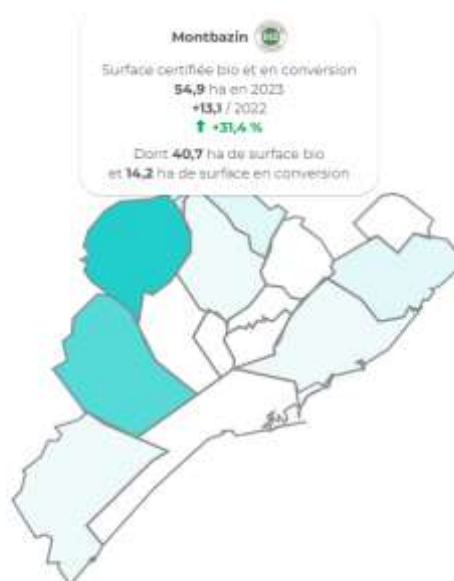
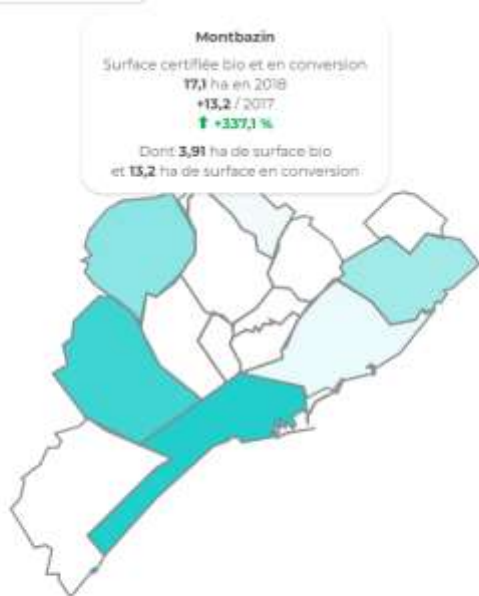
Type de production	Type d'appellation	Nom appellation
Animale	IGP	Volailles du Languedoc
Oléicole	AOC	Lucques du Languedoc
Oléicole	AOC	Huile d'olive du Languedoc
Eau de vie et marc	IGP	Eau de vie du Languedoc et Marc du Languedoc
Viticole	IGP	Terres du Midi
Viticole	IGP	Hérault
Viticole	IGP	Pays d'Oc
Viticole	AOC	Languedoc

3. Les agricultures déclarées en agriculture biologique

La majorité des surfaces déclarée en Agriculture Biologique (AB) sont essentiellement en estives et landes (84% des surfaces déclarées en AB) ou en vignes (13%). On note depuis 2018 une augmentation forte du passage sous label bio, avec près de 7,5 ha de culture convertie entre 2018 et 2023.

Quelques producteurs locaux référencés (sur le site agencebio.org) : Domaine de cantagril hennebert florence, SCEA Blanes, Galiano Bastien, Rieu irene Helene, Du mesnil.

Culture	Surface déclarée en AB à la PAC (campagne 2020)	
	ha	%
ESTIVES ET LANDES	187,1	84%
VIGNES	28,0	13%
VERGERS	4,2	2%
GEL	0,9	0%
PRAIRIES PERMANENTES	0,7	0%
DIVERS	0,6	0%
OLIVIERS	0,3	0%
Total général	221,9	100%



Sources : Agence Bio / Organismes Certificateurs

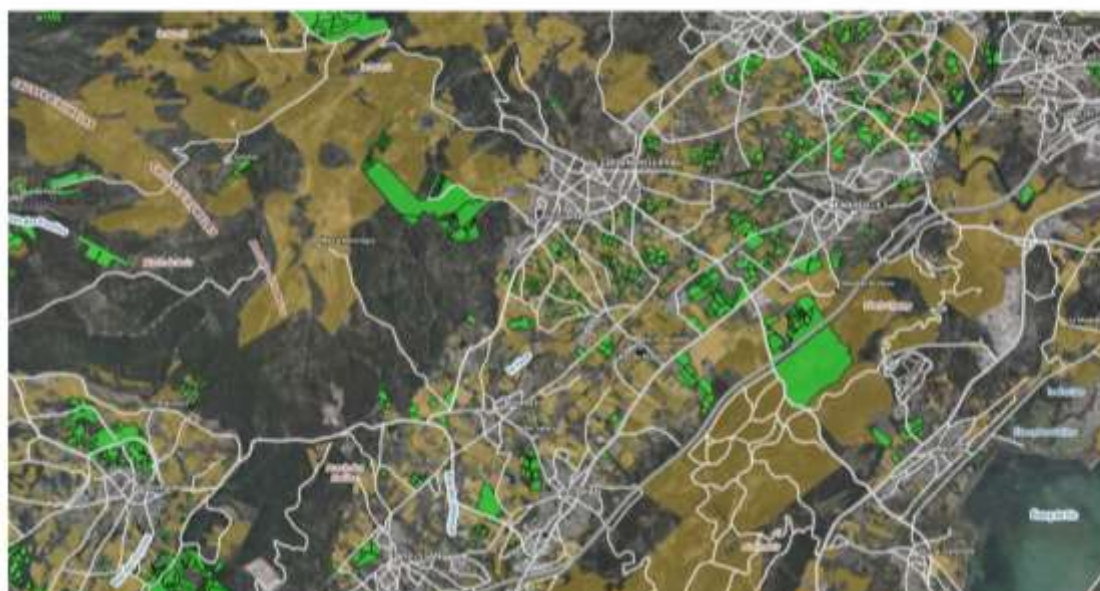
Evolution du nombre d'hectare de surface agricole certifiée bio entre 2018 et 2023

source : <https://www.agencebio.org/>

Carte des parcelles agricoles en Agriculture Biologique en 2022

source : <https://www.agencebio.org/>

Cartographie des parcelles agricoles en 2022



Agence Bio

4. Zoom sur l'ancienne cave coopérative

La cave coopérative « Les costières de Montbazin » a été créée en 1937. La capacité originale de 10 000 hectolitres sera très régulièrement augmentée.

Avec la diminution de la consommation en France et la concurrence des produits français sur les marchés export par l'offre des pays européens et de l'hémisphère Sud (entraînant une réduction des prix de vente). Les exploitants de la filière viticole, toute production confondue, ont connu une baisse constante de leur revenu courant depuis 2001 (jusqu'à -50%). Depuis les années 90, le volume et le nombre d'exploitant a diminué.

Face à cette diminution, la filière s'est recomposée. La coopérative a intégré en 2006 la nouvelle cave installée à Cournonsec « Les terroirs de la voie domitienne » avec les villages de Bouzigues, Canet, Cournonsec, Fabrègues, Gigean, Poussan, Saint Bauzille de Putois. Cette coopérative regroupe à présent 350 sociétaires. La production issue du vignoble des adhérents s'élève à 80.000 hectolitres. 97% des vins sont commercialisés en vrac, le reste est commercialisé en bouteilles sur le point de vente directe intégré au site de production. L'ancien bâtiment à Montbazin est actuellement inexploité.



L'équipe de la cave coopérative, vers 1945-46

Source : Cercle de Recherches sur le Patrimoine Montbazinois

5. Qualité paysagère des espaces agricoles

1. 3 grandes unités agricoles et paysagères

Les dynamiques paysagères agricoles de la commune sont étroitement liées au relief local. Globalement 2 zones agricoles se distinguent sur Montbazin :

1. Au Nord, sur les massifs et versants abrupts, les espaces de garrigues dominant. Le pastoralisme prend la majorité des parties des terres cultivables. Bien que trop rares de nos jours, ces activités sont rattachées à des bergeries que l'on retrouve sur le secteur de la Moure (Mas Antonegre, mas Agas, château vert). Sur le plateau de la Terre mégère et le Pioch des Carles, les anciennes exploitations côtoient les nouveaux entrepôts, témoignant de l'adaptation des exploitations au besoin et contexte lié au développement de la filière. On note la présence d'un mas (Mas Saint-Julien Antonegre) dans le relief, vestige de l'activité autrefois très présente du pâturage.

La présence de cette activité ne tient qu'à quelques exploitations encore en place. Leur maintien est primordial sur la commune (que ce soit pour la préservation des paysages, le maintien de la biodiversité via des espaces ouverts, et la sécurité de la plaine face au risque incendie). La décroissance de cette pratique est problématique car a pour conséquence l'enfrichement des espaces de garrigue et la fermeture des paysages.

La sylviculture occupe également une part importante des reliefs.



Exploitation agricole du Mas d'Antonègre

2. Sur les secteurs les moins pentus se sont implantées les terres cultivées et l'agriculture. Les parcelles viticoles dominent la plaine où l'on peut par endroit recenser également des oliveraies. 2 sous-secteurs se distinguent :

- 2.1 - Entre le massif de la Moure et le village de Montbazin, le nord de la plaine agricole (secteur des Condamines) est composé d'une mosaïque d'espaces, où s'imbrique des champs de vignes, des oliveraies, des massifs boisés, des parcelles herbacées et prairies en friches. Au-delà de ces usages agricoles, sont dénombrables également de nombreuses constructions. Parfois, certaines sont réglementaires et intègrent des exploitations agricoles ou de grands hangars, d'autres sont issues d'occupations humaines spontanées, prenant la forme de cabanisation.



Mosaïque agricole

- 2.2 - la plaine Sud et Ouest du village de Montbazin est constituée majoritairement de vignes. Ces cultures en lignes quadrillent l'espace. Les lignes sont par endroits assouplies par la présence de bosquets et de haies.



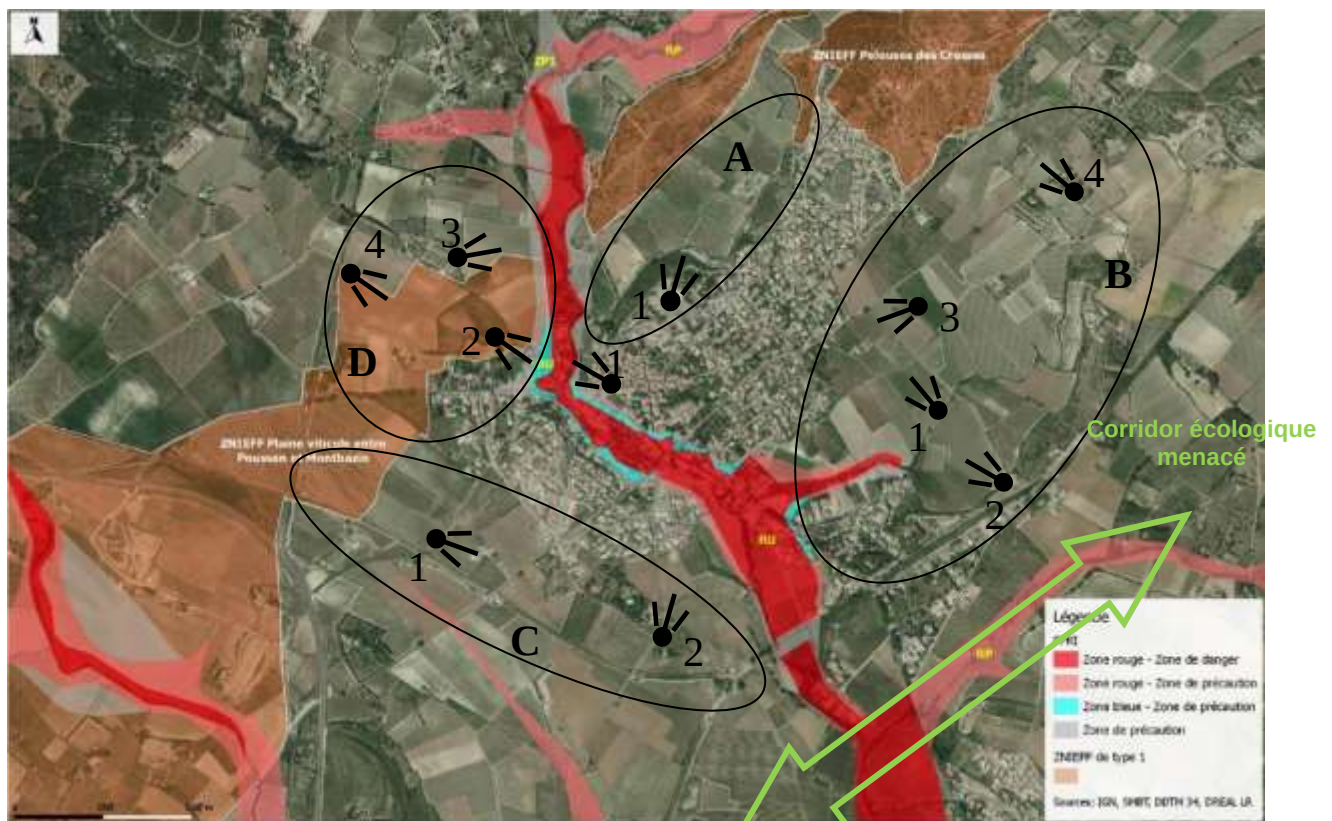
L'urbanisation, se trouve à la jonction entre ces 2 sous-secteurs. L'évolution de l'urbanisation au cours de ces 50 dernières années témoigne d'un étalement sur les coteaux du massif des Cresses, et dans la plaine Sud et Ouest agricole, en partie en direction de la commune la plus proche, le long de la route de Gigean.

2. Caractérisation des espaces agricoles et des dynamiques agricoles au niveau des franges périurbaines de Montbazin

Analyse à recouper avec les éléments d'Altemis

De nombreux enjeux agricoles se situent en frange des espaces agglomérés. Ces espaces d'interstices peuvent être analysés selon différents critères :

- Leur valeur technique et productive (et donc économique) : la qualité des sols, du potentiel d'irrigation, des facilités de desserte pour les engins agricoles, de la valorisation de la production par une appellation et des dynamiques actuelles sur ces espaces.
- Les dynamiques de déprise agricole et le niveau de dégradation de certaines terres : dépôt sauvage, cabanisation, artificialisation...
- Les contraintes associées aux activités au regard du village : accessibilité au réseau viaire principal, facilitant l'acheminement de la production sans traverser, dans l'idéal, le village / mise en distance existante (ou pas) des exploitations au regard des premières habitations
- La qualité agro-écologique des exploitations : proximité ou l'appartenance à un périmètre identifié pour sa valeur écologique (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO), rôle au sein de la Trame Verte et Bleue & Noire communale, qualité du maillage de milieux complémentaire (haies, prairies herbacées environnantes...)
- La restauration potentielle de milieux,
- Enfin, la valeur paysagère des espaces agricoles : continuités paysagères, qualité patrimoniale ou touristique, perspectives maintenues...



Les différents secteurs considérés dans la caractérisation des espaces agricoles et des dynamiques agricoles au niveau des franges périurbaines de Montbazin

Source : Rapport de présentation du PLU de Montbazin de 2019

Nota Bene : L'ensemble de la plaine agricole de Montbazin est concernée par le site Natura 2000 « Plaine de Fabrègues-Poussan ». Pour plus de lisibilité, ce zonage n'a pas été représenté sur la Carte 1.

Secteur A :

Cette plaine au Nord de la chapelle, en contrebas de Montbazin, correspondant au secteur des Tuilières, est encadrée entre la Vène à l'ouest et la ZNIEFF « Pelouses des Cresses » au nord et à l'est.

Elle constitue un corridor écologique entre les deux parties de la ZNIEFF. Elle participe également à la composante paysagère visible depuis les hauteurs de Montbazin et notamment depuis le point de vue de la Chapelle Saint Pierre. L'intérêt paysager est donc marqué et la continuité visuelle est à préserver et à valoriser.

La Vène et sa ripisylve sont identifiés comme une composante de la trame verte et bleue. Le ruisseau est identifié comme cours d'eau dans le document graphique du DOO et sa ripisylve comme corridor écologique terrestre à maintenir. Le lit majeur et les espaces de fonctionnalité ainsi que la ripisylve de ce cours d'eau doivent être préservés.

De plus, dans le Plan de Gestion de la Vène est prévue la mise en place d'un sentier de randonnée balisé traversant la zone nord de la ZNIEFF et longeant en partie cette plaine agricole. Ce sentier sera axé sur la découverte et la valorisation de la Vène, de son patrimoine et de son bassin versant.



A1. Vue du secteur A de Montbazin (et de la ZNIEFF en fond) depuis Montbazin

Le secteur présente des sols moyennement profonds et caillouteux, au potentiel agronomique assez limité, et ne bénéficie pas actuellement d'un réseau d'irrigation.

Cependant, l'observation des dynamiques agricoles sur le terrain met en évidence une activité agricole dynamique et bien implantée dans cette plaine. Une grande majorité des parcelles est cultivée en vigne. Une parcelle d'oliviers et une parcelle destinée à la pâture de chevaux sont à noter également. Les friches, peu nombreuses, sont à un stade d'enfrichement moyen et ne couvrent environ que 15% de cette plaine.

Ce secteur sera concerné par le réseau Aqua Domitia, ce qui permettra de renforcer les productions implantées.

Cette zone est concernée par le barreau Nord du village prévu au plan de circulation. Ce barreau doit aider à apaiser le centre du village, aujourd'hui traversé par de nombreux flux de voiture qui n'ont pas d'autres possibilités que s'engouffrer dans des rues étroites du centre de Montbazin. Sa réalisation doit être conditionnée à des mesures d'insertion paysagère ainsi que des ouvrages facilitant les continuités des trames de déplacement des espèces locales.

→ En conclusion, au vu de la valeur écologique, paysagère et productive de ce secteur, ainsi que de sa position topographique en contrebas de l'urbanisation actuelle, ce secteur est à préserver. Les aménagements routiers prévus doivent être strictement limités aux besoins du village.

Secteur B :

Le secteur étudié s'étend de Montbazin à la limite communale au sud et à l'est. Il recouvre les secteurs de Régantus et des Prés.

Cette plaine est caractérisée, au contact de l'urbanisation à l'ouest et de la ZNIEFF au nord, par des sols profonds et peu caillouteux à bon potentiel agronomique, malgré un pH légèrement basique pouvant entraîner des risques de carences en maraichage et de chlorose en verger, et dans sa partie sud et est, par des sols moyennement profonds et caillouteux au potentiel plus limité. Ce secteur ne bénéficie pas actuellement d'un réseau d'irrigation.

Le nord de la plaine (secteur de Régantus), en contact avec la ZNIEFF et actuellement classée zone naturelle au titre du PLU, est également très marqué par des espaces de prairies et de garrigues. L'espace Sud de ce secteur est dominé par la vigne et quelques grandes cultures céréalières.

Depuis le secteur, les vues sur la skyline du village et le massif des Cresses sont intéressantes. Ce secteur a fait l'objet de plusieurs nouvelles constructions agricoles ces dernières années.



B1. Vue du secteur B de Montbazin



B2. Vue du secteur B de Montbazin



B3. Espaces mixtes de fourrés & garrigues



B4. Espaces mixtes avec des prairies en bord de champs

Secteur C :

Ce secteur correspond à la périphérie sud-ouest de Montbazin de la limite communale à l'ouest, à la Vène à l'est. Il regroupe les secteurs du Champ des Filles, de la Ribeaute et de la Trappe.

Ces dernières années, ce secteur a fortement évolué du fait d'expansion urbaine réalisée (secteur de la Trappe). Il semble aujourd'hui nécessaire de contenir ces extensions notamment afin de préserver le corridor situé entre Montbazin et Gigean. La Vène et sa ripisylve sont identifiés dans le SCOT de Thau comme une composante de la trame verte et bleue. Le ruisseau est identifié comme cours d'eau dans le document graphique du DOO et sa ripisylve comme corridor écologique terrestre à maintenir. Le lit majeur et les espaces de fonctionnalité ainsi que la ripisylve de ce cours d'eau doivent être préservés.

A l'ouest du secteur, les alignements de platane le long de la D5 présentent un grand intérêt pour les espèces d'oiseaux patrimoniales. Il n'existe pas d'enjeux paysagers particuliers sur ce secteur.

La plaine présente des sols de potentiel agronomique faible à moyen et ne bénéficie pas actuellement d'un réseau d'irrigation. Les sols sont profonds mais caillouteux (secteurs du Champ des Filles et de la Ribeaute) voire très caillouteux (plus de 30% d'éléments grossiers) pour le secteur de la Trappe.

L'observation sur le terrain des dynamiques agricoles met en évidence une activité agricole en déprise sur le secteur de la Trappe, notamment aux abords des récentes extensions et des zones classées AU au Plu de 2019. Des friches occupent la majorité des parcelles, dont certaines sont pâturées par des chevaux.

Sur les secteurs de la Ribeaute et du Champs des Filles, la vigne subsiste dans le paysage même si la diversification des cultures est notable (olivieraie, pâture, fauche/fourrage...).

C1. Friches périurbaines du secteur C de Montbazin, le long du chemin du champ des Filles



C2. Friches périurbaines du secteur C de Montbazin, le long du cami de la Trappe



Secteur D :

Ce secteur au nord-ouest de Montbazin est cerné par d'importantes routes départementales.

Cette plaine ne constitue pas un corridor écologique identifié en tant que tel dans le SCoT du Bassin de Thau, cependant les enjeux écologiques existent (ZNIEFF) et sont fragilisés par des secteurs de cabanisation principalement au nord de la zone.

D'un point de vue paysager, elle présente un grand intérêt. La continuité paysagère ville-plaine agricole-colline, du sud-est vers le nord-ouest, est bien établie et structurante. Elle participe à la composante paysagère visible depuis les hauteurs de Montbazin et notamment depuis le point de vue de la Chapelle Saint Pierre. Mais l'intérêt paysager est également marqué si l'on considère la vue sur Montbazin et sa chapelle offerte depuis cette plaine agricole et visible depuis les voies d'accès à la ville (D5 en provenance de Cournonsec et de Villeveyrac et Chemin d'Antonègre). Le chemin d'Antonègre est notamment le point de départ d'un sentier de Petite Randonnée « Les Collines de la Moure »

Le secteur présente au nord du chemin d'Antonègre (les Condamines) des sols au potentiel agronomique moyen. Ces sols sont profonds mais caillouteux. Au sud du chemin d'Antonègre, les sols sont superficiels et caillouteux et donc de qualité très limitée. Aucun réseau d'irrigation n'est en place actuellement, mais ce secteur devrait bénéficier des maillons d'amenée d'eau du réseau Aqua Domitia.

L'observation sur le terrain des dynamiques agricoles met en évidence une activité agricole dynamique et bien implantée dans cette plaine. Même si la majorité des parcelles est encore cultivée en vigne, une diversification des cultures est observée depuis quelques années (céréales, et prairies).

Les aménagements routiers actuels comme à venir (prévus au plan de circulation), rendent plus aisés l'accessibilité de ce secteur aux engins agricoles, sans traverser le village (pour se rendre à la cave coopérative de Cournonsec notamment par exemple).



D1. Vue sur le secteur D (et les jardins méditerranéens au premier plan) depuis la chapelle Saint Pierre de Montbazin



D2. Vue sur Montbazin depuis le secteur D de Montbazin (chemin d'Antonègre)



D3. Vue du secteur D de Montbazin



D4. Parcelles de cultures céréalières du secteur D de Montbazin

6. Répartition des exploitations agricoles

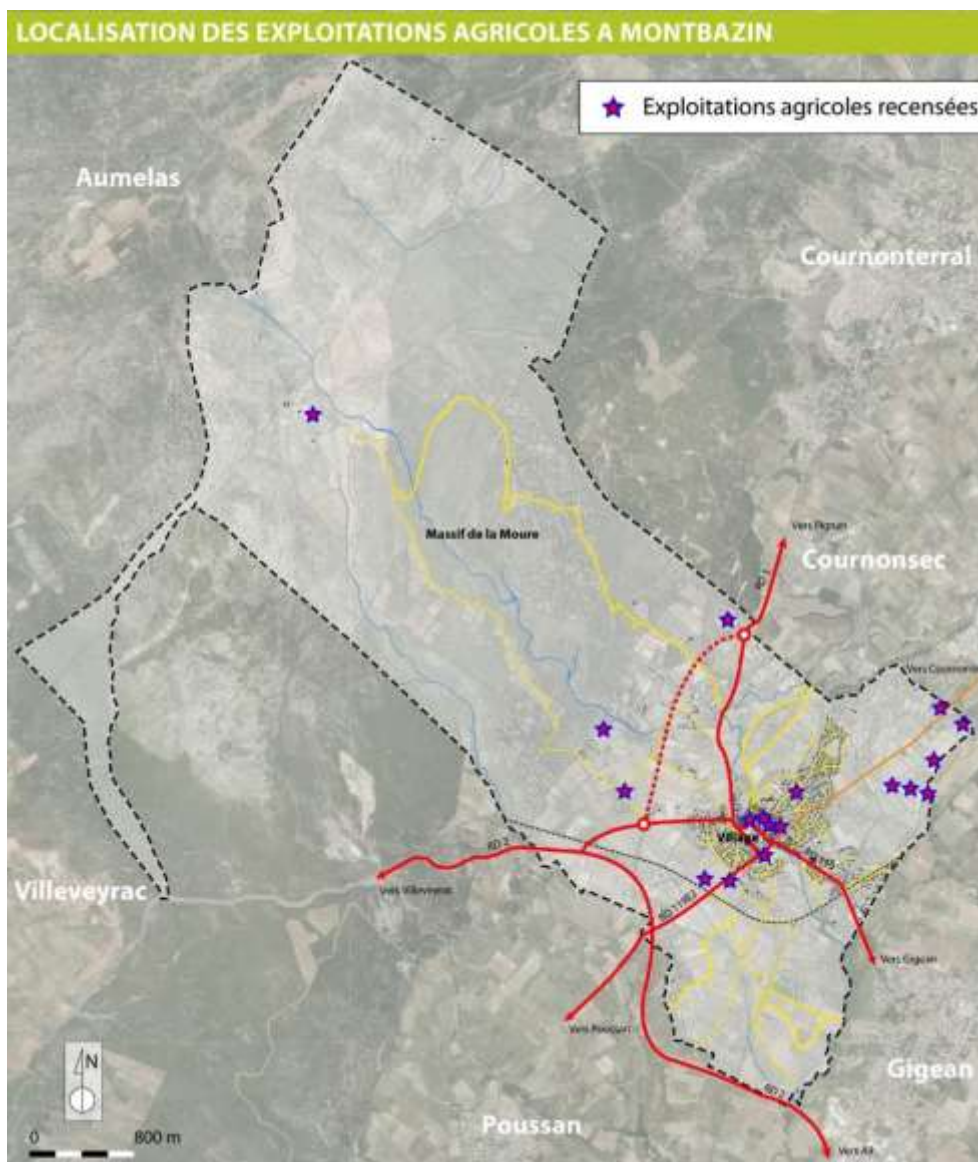
En 2023, on dénombrait 21 exploitations agricoles à titre principale sur Montbazin, mais aussi 20 entreprises agricoles sous un autre statut. Bien que ces-dernières représentent des surfaces limitées et généralement de petites parcelles, ou qu'elles ne représentent pas la source de revenu principal de l'exploitant, cela représente un nombre non négligeable d'intervenants sur le territoire.

Dans le cadre du diagnostic, il a été procédé au recensement et à la localisation des exploitations agricoles en activités sur la commune, afin de mieux définir la répartition spatiale et donc les besoins des agriculteurs.

Les sièges d'exploitations agricoles se répartissent de la manière suivante:

- 6 sièges d'exploitations sont localisés à l'Est du village, dans un petit périmètre à proximité de la route de Cournonsec. C'est ce secteur qui regroupe la plus forte densité d'exploitations agricoles de la commune.
- Une partie est localisée au sein du village (pour au moins 6 d'entre eux)
- Au moins 5 sièges d'exploitations sont localisés à l'Ouest et au Sud du village
- 1 siège d'exploitation est localisé dans le massif de la Moure (élevage)

En matière de desserte routière, l'ensemble des exploitations et secteurs utilisés pour la viticulture sont desservis par un ensemble de chemins et route rayonnant depuis Montbazin et permettant de rejoindre la cave coopérative de Cournonsec.



Localisation des exploitations agricoles de Montbazin référencées

7. Rencontre avec les exploitants et acteurs de la filière

Cette analyse AFOM repose uniquement sur les résultats des enquêtes (entretiens et réunions) réalisées dans le cadre de « *l'étude pour la création d'une zone de production agro écologique sur la commune de Montbazin* » (Octobre 2023) et n'expose pas une vision pour l'ensemble de l'agriculture communale.

Il ressort de ces rencontres les éléments suivants :

Synthèse des entretiens avec les agriculteurs du territoire :

<u>Atouts</u>	<u>Faiblesses</u>
- La filière viticole en place fonctionne bien - Pas de terre agricole en friche (juste jachère) - Une mise en œuvre de pratique environnementale IAE (Infrastructures gro-écologiques) déjà engagée par certains agriculteurs - Une diversification de l'activité - Un terroir reconnu avec d'importantes appellations - Un patrimoine bâti (murets en pierre sèche, cabanes) et naturel inclus dans la plaine agricole (arbre isolé, haie...) favorable à la faune	- Des chemins d'accès parfois difficile, à améliorer - Un accès à l'eau compliqué avec un climat globalement sec - Une faible connaissance des acteurs dans les filières et le réseau (et les démarches engagées en terme d'agro écologie) - Pas de local pour de la vente directe
<u>Opportunités</u>	<u>Menaces</u>
- Du foncier communal existant à mettre à disposition pour aider à la diversification des productions - Des agriculteurs intéressés pour développer les IAE - Des liens possibles pour le développement de pratiques plus écologiques, en lien avec les services publics (pelouses sèches, fossés et bas-côté de route...) - Des liens avec la cave coopérative possibles, notamment dans le cadre d'un projet agricole global & de renaturation - Des projets engagés (moulin restauré), à soutenir dans son développement - Un soutien global de la population pour engager des démarches novatrices - Une conscience d'un patrimoine local agricole à protéger - Lier valorisation culturelle et agri-écologique - Déployer la diversification des terres, avec de l'agro-foresterie - Un réseau de circuit court à mutualiser et développer localement	- Une eau manquante sur le territoire, malgré d'importants investissements (Aqua Domitia) - Des particuliers non exploitant maintenant des terrains en friches (dans la perspective de les urbaniser) - Une profession très prenante, avec peu de temps pour lancer de nouvelles initiatives - Des contraintes liées à la valorisation du patrimoine viticole locale (notamment la cave coopérative) - Lutte contre la cabanisation, l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols - Une fermeture du milieu, notamment des prairies sèches, vers des espaces enfrichés de garrigue : importance du maintien du pastoralisme sur ces secteurs (notamment sur en transition avec espaces urbains)

8. Retour des questionnaires habitants

Retours issus du questionnaire habitants (plus de 100 réponses), réalisé dans le cadre de « l'étude pour la création d'une zone de production agro écologique sur la commune de Montbazin » (Octobre 2023).

Thématique	Proposition
Gestion incendie risque	▪ Visite des pompiers pour amélioration sur exploitation ▪ Alerter sur la place des raccordements eau possible sur les exploitations (cuves et réservoirs d'eau disponibles) ▪ Limiter l'accès aux engins à moteur par arrêté communal sur les zones à risques (garrigues) ▪ Faire respecter les Obligation Légale Débroussaillage sur les parcelles privées (favoriser l'entretien par l'activité agricole)
Changement climatique	▪ Développer le réseau d'eau (forage : électricité ; réflexion Réut') ▪ Raisonner sur des cultures et IAE adaptées (nouveaux cépages, cultures émergentes et résistantes, essences rustiques...) et implantable pour la diversification
Développer exploitations diversification culturelle les /	▪ Autoriser le bâti nécessaire à l'activité agricole : serres, abris, hangar (pour sécuriser matériel face aux vols et intempéries) et points de vent ▪ Apporter les infrastructures nécessaires : électricité ▪ Location du foncier communal aux producteurs
	▪ Favoriser l'accès à l'eau
Développer les exploitations/création de liens entre producteurs	▪ Faisabilité Boutique Paysanne ?
Sensibilisation population propriétaires et	▪ Sensibiliser au rôle de l'agriculture dans la gestion des milieux, des paysages et des risques ▪ Accueil de scolaire dans les exploitations (partenariat avec l'exploitant)
Sensibilisation propriétaires	▪ Accompagner pour remise en culture du foncier privé (contenir la spéculation)
Gestion ravageurs	▪ Limiter la population de sangliers (battues puis clôtures) en lien avec les territoires voisins
Santé des producteurs	▪ Travailler sur la voirie et l'accessibilité des parcelles ▪ Problématique gens du voyage / cabanisation : cohabitation difficile (notamment coups de feux) ▪ Problématique du vol (équipements, outils, arbres, récoltes...)
Changement de pratiques agricoles	▪ Financer de l'accompagnement technique/conseil ▪ Soutenir et favoriser l'AB par exonération TATFNB
Développement des IAE	▪ Dégager du temps disponible pour les exploitants ▪ Financer l'achat et la mise en place d'IAE, Fournir nichoirs, gîtes à abeilles terricoles, plants... ▪ Accéder à l'eau ▪ Fournir un accompagnement technique ▪ Atelier d'implantation (nichoirs, plants) avec la population locale
Entretien des bords de route	▪ Partenariat exploitants-commune pour entretien des bords de route au-delà de ce que fait déjà la mairie afin de mieux répondre aux besoins agricoles

9. Projets agricoles :

Le projet FIBANI, initié en 2018, a pour objectif de reterritorialiser des filières agricoles et donc des surfaces avec des cultures ayant peu d'impact sur la qualité de l'eau, adaptées au réchauffement climatique et donc faiblement consommatrices d'eau, qui contribuent à améliorer la résilience alimentaire du territoire.

A l'échelle de la commune, ce projet peut se présenter de la sorte : un réseau d'expérimentations, rassemblant des connaissances et des références à exploiter, mises à disposition de tous les acteurs par l'intermédiaire du du SMBT. Dans le cadre de cette mise en réseau d'acteurs, la commune de Montbazin et le moulin de Juffet sont au contact. Le moulin de Juffet est en effet un des rares outils artisanaux clairement identifiés sur le territoire du SMBT et même à l'échelle de l'Hérault. Son potentiel annuel d'extraction de 50 tonnes de farine est une opportunité de territoire pour l'initiation d'une dynamique collective pour produire une farine locale. Son volume plafonné permet d'envisager une rentabilité avec une production de céréales couvrant les besoins à l'échelle d'un département. En le moulin de Juffet pourrait absorber la production de 30 ha de céréales. La mobilisation d'une trentaine d'hectares pour alimenter le moulin de Juffet semble nécessaire et couvrir un territoire plus large que l'échelle communale.

Le moulin de Juffet a par ailleurs une qualité patrimoniale et touristique indéniable. Une association propose la visite du moulin de Juffet. Ce moulin pourrait être l'occasion de développer un agritourisme recentré sur la production de farine locale et de valoriser ce patrimoine culturel .

10.Synthèse activités agricoles

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC

- Une activité agricole (majoritairement liée à la viticulture, mais pas seulement) qui reste importante avec 21 exploitations agricoles recensées sur le territoire.
- Une concentration des sièges d'exploitation agricoles au sein du village (ce qui pose des problèmes en termes de fonctionnalité) et dans la partie Est de la commune.

ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE DE MONTBAZIN

- Préserver et dynamiser l'activité agricole, tout en prenant en compte les contraintes liées à la valeur écologique de ces espaces.
- Renforcer les liens village-activité agricole, indispensables à l'identité locale rurale et au maintien de limites qualitatives (frange urbaine, débroussaillage des garrigues par le pastoralisme...)
- Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles pour les exploitations, dans le cadre des possibilités offertes par le SCOT.
- Former un réseau de parcelles d'essais collectives pour la mise en œuvre d'IAE et faciliter les chantiers de restaurations participatifs sur le territoire (haies, remises en état, développement d'habitat...)

X. Equipements et vie sociale

1. Equipements administratifs et services

Globalement, la commune est plutôt bien équipée en services publics au regard de la taille de village équivalent et pour une population avoisinant les 3000 habitants. La commune dispose en effet d'une mairie, d'ateliers municipaux, d'une police municipale, d'une caserne de pompiers et d'un bureau de Poste.



Caserne de pompiers, cami des Amandiers



Bureau de poste, place des Colonnades



Police municipale, rue Carrierasse



L'entrée des écoles, rue Valfalis

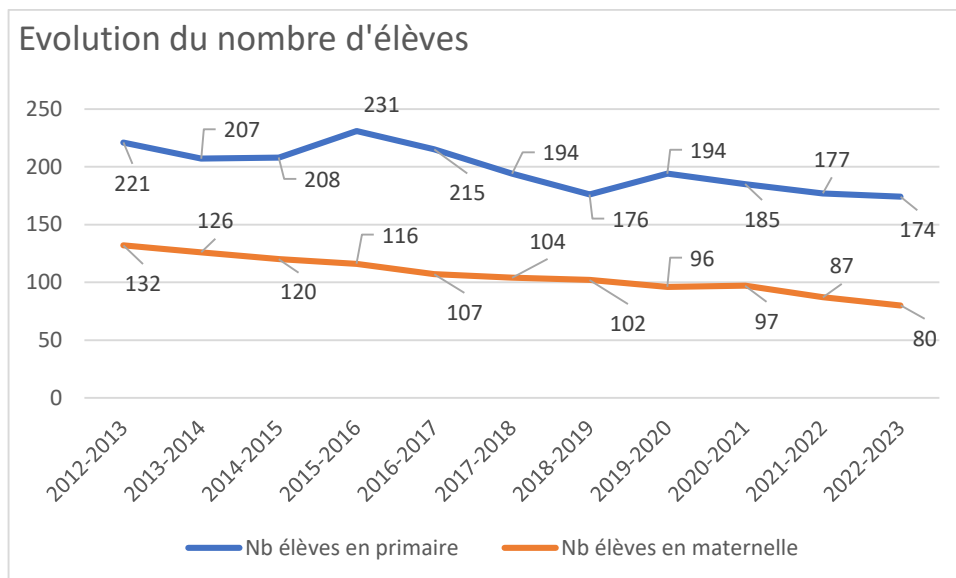


Mairie de Montbazin, place de la Mairie

2. Enfance / Jeunesse

La commune possède deux établissements publics : l'école maternelle Julie Daubié et l'école primaire Valfalis, regroupées rue de Valfalis. Les effectifs des écoles sont en baisse depuis une dizaine d'années, ce qui se traduit par la suppression de classes. En effet, entre 2012 et 2023, l'école Primaire Valfalis a perdu près de 21% d'effectifs, soit 47 enfants. L'école maternelle, elle, a perdu 52 places, soit une diminution de près de 40% en 10 ans. Pour l'école primaire, il y a eu certaines années un regain du nombre d'élèves (notamment en 2015-2016 et 2019-2020). Les 3 années précédant l'augmentation de ces effectifs, des pics de production de logements commencés avaient été constatés sur la commune (selon les données SITADEL 2 : 32 logements sur la période 2011-2012 et 13 logements sur la période 2017-2019). Cela favorise l'installation de jeunes couples sur la commune, avec des enfants en bas âge.

Parallèlement à l'absence de développement d'une nouvelle offre en logements, la baisse des effectifs se fait sentir assez rapidement (surtout chez les maternelles).



Effectifs scolaires de 2012 à 2023

Sources : *annuaire-education.fr*

Les écoles ont fait l'objet d'un important investissement visant la désimperméabilisation des cours et leur végétalisation.

La commune dispose également d'une crèche intercommunale Montbazin-Gigean d'une capacité de 45 places, localisée à Gigean. 15 places sont réservés aux enfants en bas-âge de Montbazin.

Les collégiens sont scolarisés à Poussan et les lycéens à Sète.

D'après l'INSEE, 312 enfants de moins de 10 ans étaient scolarisables en 2021. 77% des enfants de 2 à 5 ans étaient scolarisés sur Montbazin, et 97,7% des 6-10 ans étaient scolarisés sur Montbazin ou ailleurs.

L'école de Valfalis accueille également le centre d'Accueil de Loisirs Sans Hébergement pour les enfants âgés de 3 à 6 ans et de 6 à 11 ans le mercredi et lors des vacances scolaires.

3. Sport, loisirs et tourisme

La commune possède une salle polyvalente construite dans les années 2010, la salle Marcelin-Albert, et deux salles communales, la salle Occitanie et la salle des Colonnades. La salle polyvalente est actuellement le seul équipement localisé en rive droite de la Vène et pourrait ouvrir la voie vers un rééquilibrage spatial des équipements.

Pour la pratique des sports, Montbazin possède :

- un complexe sportif de plein air inauguré en 2011, le « puits des salles ». Il comprend un terrain de football, une aire d'entraînement pour les jeunes, deux courts de tennis, un bâtiment pour le stockage du matériel, une plate-forme pour la mise en place de vestiaires provisoires et un parking ;
- les arènes du Bazinbiou ;
- une maison des sports, avec salle de danse ;
- un terrain de pétanque ;



Salle polyvalente Marcelin-Albert, cami de La Trappe



Terrain de pétanque, quai de la Vène

- une aire de bicross et un terrain de basket.

Un centre de loisirs sans hébergement est proposé à Montbazin pendant les vacances scolaires.

L'accueil des touristes est assuré durant la saison estivale à la chapelle Saint-Pierre.

La commune accueille aussi « les écuries de la Moure » qui proposent des randonnées pédestres.



Arènes du Bazinbiou, rue de Valfalis



Maison des sports, rue Carrierasse



Pôle des colonnades – Salle Occitanie



4. Services médicaux, paramédicaux et service à la personne

Les différentes spécialités médicales disponibles à Montbazin sont : médecins généralistes, dentistes, infirmiers, kinésithérapeutes, orthophonistes, podologues, et sages-femmes.

2 gros pôles type « maison médicale » se situent sur la commune :

- Un au chemin des romains
- Un second pas loin de la place de l'Eglise

Une antenne mobile du CCAS passe sur Montbazin via l'API Bus. Ce service est proposé par l'ADMR Hérault et assure des fonctions d'animation, de prévention et d'information auprès de la population locale.

5. Culte et vie associative

Montbazin possède deux lieux de culte, la chapelle Saint-Pierre, classée monument historique et l'église Saint-Jean Baptiste. Un cimetière est situé rue de Valfalis. Afin de permettre l'extension du cimetière, le déplacement des arènes du Bazinbiou pourrait être nécessaire.

Montbazin accueille 40 associations. Celles-ci portent sur des thèmes variés : associations sociales, d'éducation et de citoyenneté, associations de parents d'élèves, associations à portée culturelle et de loisirs, associations sportives, associations portant sur les arts, l'Histoire et le patrimoine, ou encore sur l'agriculture et le jardinage. La Maison des Jeunes et de la Culture MJC joue un rôle important à l'échelle communale et propose à de nombreuses activités diverses et variées.



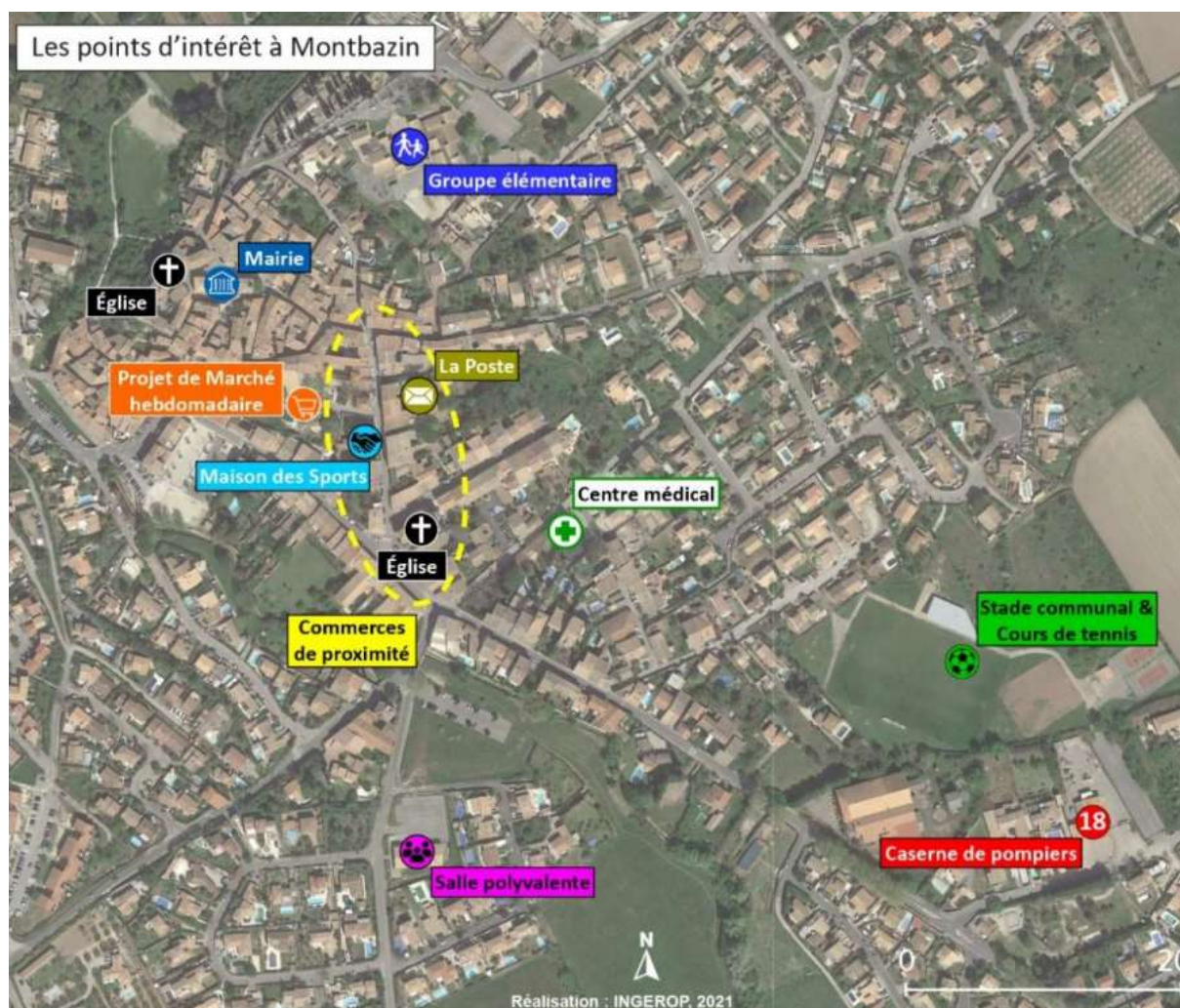
Chapelle Saint-Pierre, vue depuis le jardin méditerranéen



Cimetière de Montbazin, rue de Valfalis

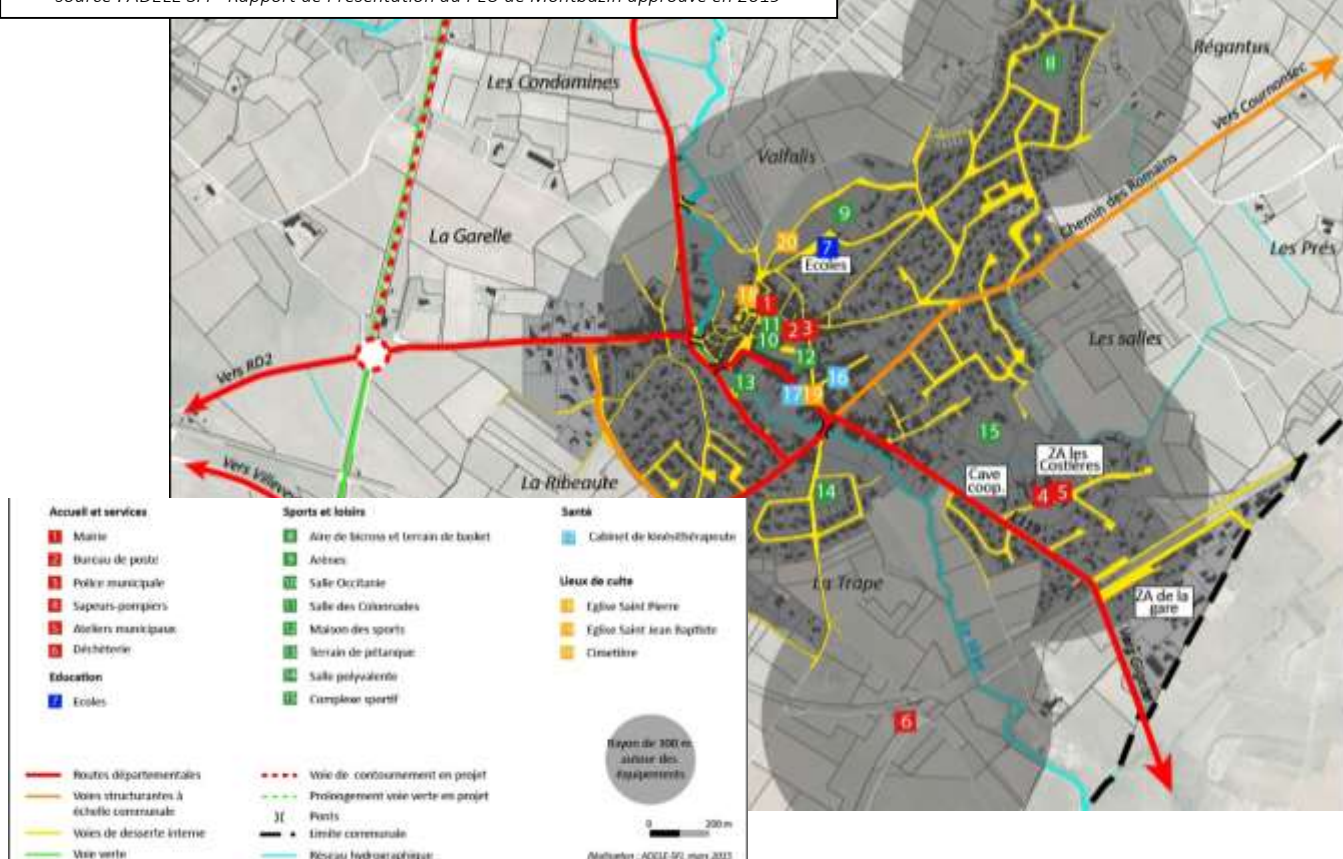
Localisation des pôles générateurs de flux à Montbazin

source : plan de circulation de Montbazin 2022



Détail des principaux services et équipements publics de Montbazin

source : ADELE SFI - Rapport de Présentation du PLU de Montbazin approuvé en 2019



6. Centralités et espaces publics animés

Les principales centralités du village se structurent autour d'espaces publics généreux, constitués d'espaces verts, de places et placettes, support de lieux de rencontre.

Parmi ces espaces publics, certains génèrent davantage d'interaction sociale. Parmi ces derniers sont dénombrés :

- la **place de l'église**, au centre de la commune. Elle accueille la majorité des commerces ainsi que l'église. Elle est au croisement des voies de desserte des principaux quartiers de Montbazin. Elle est à ce titre incontournable. Néanmoins son traitement reste très routier. Sa fréquentation pourrait être optimisée si une place plus importante était octroyée aux piétons.
- La rive des **quais de la Vène**, avec la place du jeu de ballon : son bar, ses bancs, son terrain de pétanque et sa situation centrale privilégiée, participe à l'usage de cette centralité. Cet espace a été récemment réaménagé, ce qui a permis de renforcer son caractère apaisé et dédié au piéton.
- La **place des colonnades**, également située au centre de la commune, accueille quelques services (la Poste, la salle des sports, de la police municipale, la salle Occitanie, l'aire de jeu) constitue une troisième centralité.



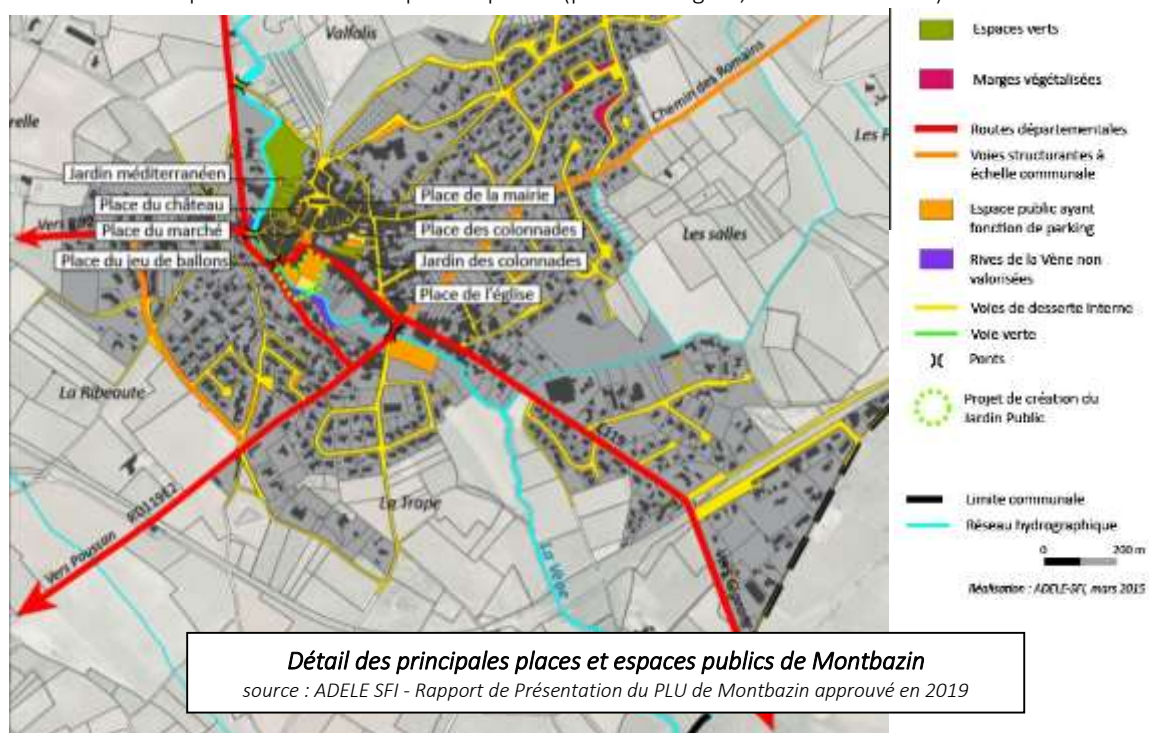
Place des colonnades

En 2022, l'étude de sobriété Foncière engagée sur le territoire de Sète Agglopôle Méditerranée a permis d'engager une réflexion sur les abords de la Vène et l'aménagement des centralités. Il ressort de cette étude un besoin fort de relier les quartiers urbains situés au Sud de la Vène, aux centralités du Nord du village. Le Sud est en effet peu équipé de services, en dehors de la salle polyvalente. L'idée est de raccrocher ce quartier dans un parc central, structuré autour de la Vène, dont les liaisons piétonnes Nord-Sud seraient facilitées.



Ancienne place du marché

Des études complémentaires (plan de circulation de 2022, CAUE de 2006), mettent en avant un besoin de recréer des continuités d'espaces publics, notamment adaptées aux piétons, permettant de rejoindre les principales centralités. Des propositions ont donné lieu à des idées de projets à mettre en œuvre dans le cadre du PLU, notamment via des emplacements réservés : parc de stationnement à structurer, aménagement du jardin public, traitement et requalification de rues pour le piéton (place de l'église, abords de l'école).



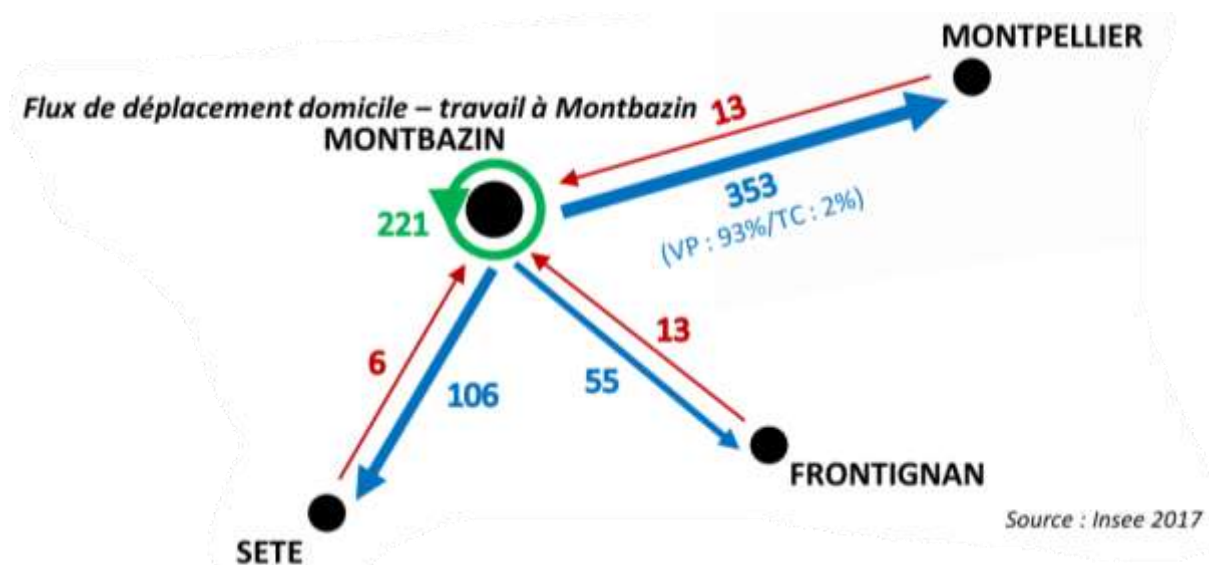
7. Synthèse « équipement et vie sociale »

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC
➤ Un niveau d'équipements satisfaisant. ➤ Une concentration des équipements sur la rive Nord de la Vène. ➤ Des polarités récemment réaménagés (place du jeu de ballon) qui participent à l'attractivité du village.
ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE DE MONTBAZIN
➤ Maintenir la diversité des équipements de Montbazin et faciliter leur usage : stationnement, sécurité aux abords des pôles et parvis d'équipements (place de l'église, école...), ➤ Envisager la mutualisation de certains équipements ou leur relocalisation (arènes) ➤ Faciliter le rééquilibrage entre le Nord et le Sud de la Vène, notamment en réaménagement les abords de la ripisylve comme un parc ouvert avec des liaisons piétonnes Nord-Sud.

XI. Transports et déplacements

1. Le fonctionnement viaire

Si plus de 90% des actifs ayant un emploi utilisent un mode de transport motorisé et individuel (de type voiture, camion, fourgonnette) pour se rendre sur le lieu de travail, plus de 75% travaillent dans une commune de l'Hérault autre que Montbazin.



Flux de déplacement domicile-travail à Montbazin

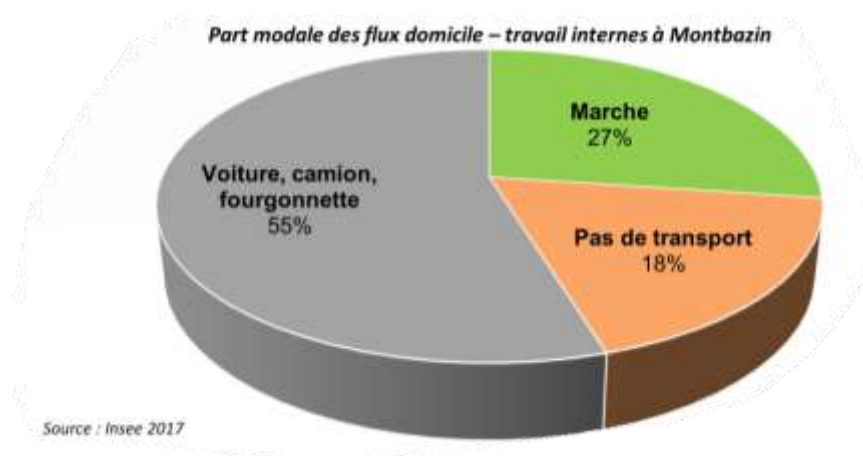
source : plan de circulation de Montbazin 2022 – INSEE 2017

Les transports en commun, peu fréquents, sont très peu utilisés. Au moment des mouvements pendulaires domicile-travail, Montbazin subit d'importants flux de véhicules motorisés qui transitent sur les principales voies communales.

Sur les 222 actifs habitants et travaillant à Montbazin, 27% d'entre eux utilisent la marche, et 18% ne réalisent pas de transport (travail à domicile, télétravail...).

part modale des flux domicile - travail à Montbazin

source : plan de circulation de Montbazin 2022 – INSEE 2017



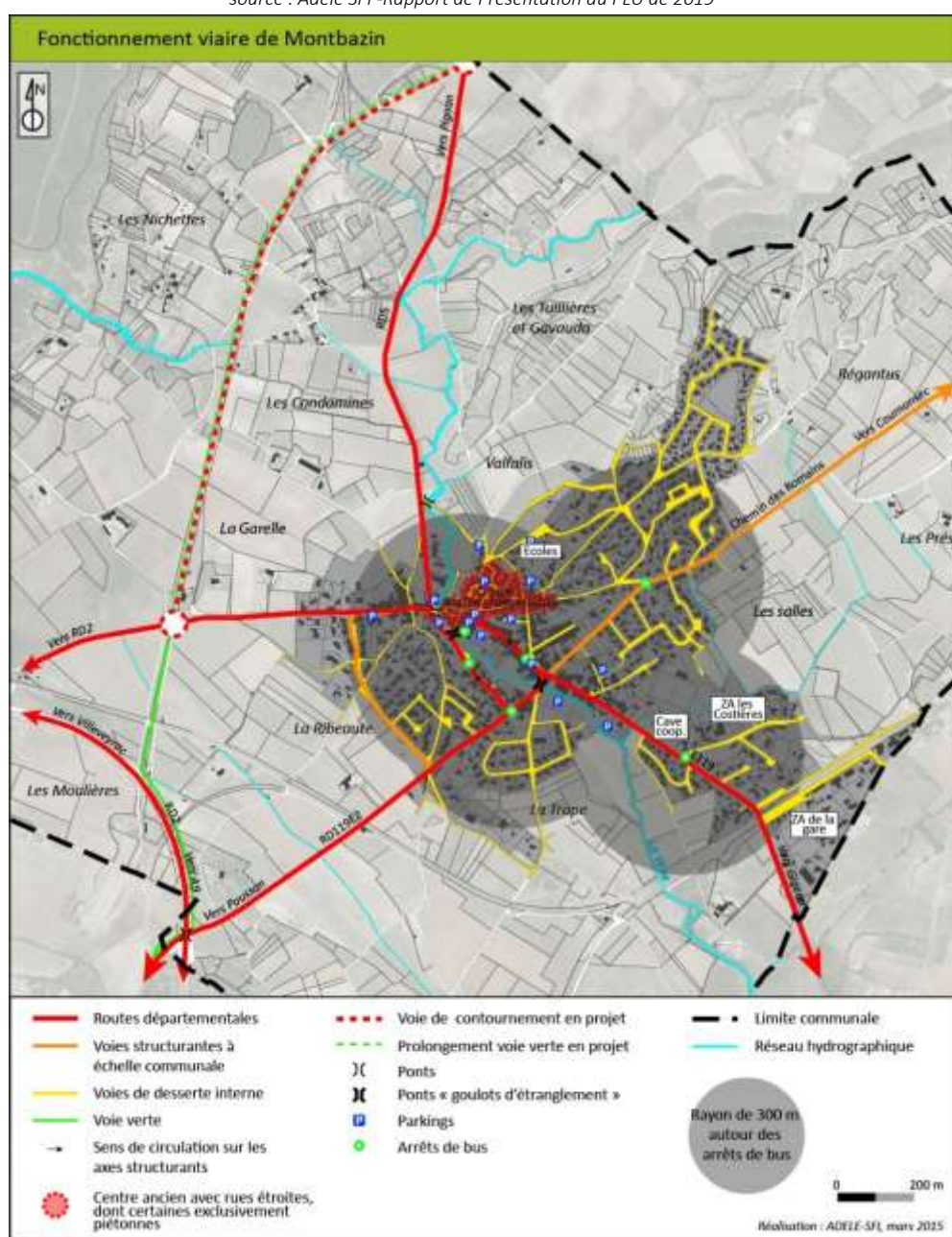
Par ailleurs, l'habitat pavillonnaire s'est davantage développé à l'est et au nord de la commune, et les résidents doivent traverser la Vène pour rejoindre des axes structurants comme la RD5 ou la RD119E2. Or la Vène fait figure de barrière urbaine pour la circulation, étant enjambée en seulement 4 points, dont les 2 principaux se situent dans l'hypercentre de Montbazin. Ces ponts fonctionnent comme des goulots d'étranglement de la circulation, réduisant la fluidité de cette dernière.

Cette conjecture cause donc des problèmes de circulation sur les axes structurants aux heures de départ et de retour de travail, alors que l'on se situe dans l'hypercentre (où se situent commerces et services). Le projet de voie de contournement de la RD5 entend en partie remédier à cette situation, en déplaçant la circulation externe à Montbazin en dehors du centre.

A noter également : la localisation des deux zones d'activités économiques, à l'est du village, qui engendrent des circulations (notamment de camions) devant obligatoirement transiter par le centre du village. Ces circulations sont sources de nuisances (bruit, pollution, etc...) et d'insécurité routière.

Hiérarchie du réseau viaire de Montbazin

source : Adèle SFI -Rapport de Présentation du PLU de 2019



1. Le réseau viaire actuel

La commune de Montbazin se situe à proximité de l'étang de Thau, entre Montpellier et Mèze. Elle est desservie principalement par la RD5 qui relie la commune à Montpellier, et par la RD2, qui lui permet de rejoindre Villeveyrac (puis Pezenas), et Poussan au sud. Elle bénéficie de la proximité avec l'échangeur autoroutier n°33 de l'autoroute A9 (sortie Sète, Gigan-Balaruc-les-Bains) qui se trouve à 9 km en voiture (4km à vol d'oiseau).

Un Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) a été adopté en Novembre 2019 sur le territoire de Sète Agglopôle Méditerranée. Dans le cadre de la définition de la nouvelle stratégie de mobilité sur Montbazin, le PLU mettre en œuvre les actions du plan de circulation de 2022, dans le respect des orientations du PDU.

Les routes départementales :

Montbazin se trouve en périphérie des axes de circulation structurant le bassin de Thau. Elle est toutefois traversée par trois routes départementales :



- **la RD2**, qui traverse le territoire de Montbazin en périphérie, et permet de rejoindre Villeveyrac à l'ouest. La jonction de la RD2 au reste du réseau de Montbazin (et notamment le RD5 au Nord) a été récemment améliorée afin de relier efficacement Poussan et Cournonsec par le Nord de Montbazin. Selon le conseil général de l'Hérault, sur le tronçon entre Villeveyrac et l'embranchement avec la RD5, une moyenne annuelle de 7752 véhicules par jour en 2019, dont 383 poids lourds. Cela représente une hausse de plus de 25% de véhicules par jour par rapport à 2012.
- **la RD5**, qui traverse le territoire de Montbazin au nord du centre historique et se dirige vers Montpellier, en passant par la commune limitrophe de Cournonsec. A l'ouest, elle débouche sur la RD2, puis reprend pour se diriger vers Villeveyrac. Le projet de contournement ouest du village par rabattement de la RD5 est en cours de finalisation (en 2024). La réalisation de ce nouvel axe devrait permettre de désengorger la traversée du village et notamment le carrefour situé à l'entrée ouest de Montbazin qui pose des problèmes en terme de sécurité et de fonctionnement.
- **la RD119**, qui relie Montbazin à Gigan, et son embranchement D119E2, qui relie Montbazin à Poussan. EN 2019, 1274 véhicules par jour étaient comptabilisés sur le tronçon de la RD119E2 de Montbazin, soit 12% de moins qu'en 2012 (1437 véhicules par jour étaient comptabilisés en à cette époque). L'axe reliant Gigan est également soulagé de la circulation, puisque près de 18% de la circulation en moins est à dénombrer depuis 2012.

La mise en œuvre de la déviation Nord reliant RD2 et RD5 a eu des effets positifs sur les autres axes rejoignant le centre Montbazin. Ainsi, la circulation dans le centre ancien de Montbazin a été réduite, soulageant la pression de certains véhicules et notamment de poids lourds sur le secteur.

Accidentologie sur les routes départementales :

12 accidents ont été localisés à Montbazin par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.) entre 2014 à 2021. C'est 8 de plus que ceux comptabilisés sur la période précédente (2007-2014). Néanmoins, cela concerne des accidents peu graves, n'entraînant pas de décès d'automobiliste (personne indemne ou légèrement blessée). La RD119, au sud de Montbazin, reste un secteur potentiellement à risque, avec une confluence de flux, tout mode confondu, rassemblé sur un seul et même axe, sans aménagement adapté par endroit (absence de piste cyclable, trottoir encombré ou non aux normes...).

Les voies structurantes à échelle communale

Au-delà des axes de grande circulation reliant les communes périphériques de Montbazin, trois avenues stratégiques maillent le village. Elles distribuent les quartiers et permettent de les relier aux axes stratégiques du territoire (voir routes départementales ci-dessus). Parmi ces avenues, peuvent être citées : l'avenue de Villeveyrac (RD5), l'avenue de la Gare (RD119) et, dans une moindre mesure, l'avenue de Poussan (RD119E2), avec son prolongement le chemin des Romains.

On compte également comme voie structurante le quai de la Vène (RD119), qui permet de rejoindre, du nord au sud, l'avenue de la Gare depuis l'avenue de Villeveyrac, et la rue du jeu de ballons qui permet d'effectuer ce même itinéraire dans l'autre sens, ces deux voies étant en sens-unique pour les automobiles. Cette logique de circulation « en circulade » autour des espaces de la Vène et du centre ancien induit à ce jour d'importants flux aux abords des principales polarités de vie de la commune. Dans ce fonctionnement, l'ensemble des flux des personnes circulant de manière motorisés amènent forcément à passer par le centre ancien, que ce soit juste pour traverser Montbazin et rejoindre Villeveyrac depuis Gigean (et inversement), ou bien pour rejoindre les quartiers urbains du centre ancien.

Le plan de circulation de Montbazin de 2022 prévoit d'éviter le passage systématique par la circulade du centre, en reportant les flux de transit sur le cami de la Garelle, reliant ainsi l'Avenue de Poussan à l'Avenue de Villeveyrac.

Cette action permet de soulager les flux sur les rues du centre, et retraiter les sens de circulations de certaines d'entre elles afin de mieux organiser le stationnement et les mobilités actives.

Les voies de desserte interne

Les voies de desserte interne sont des voies affectées à la desserte des quartiers d'habitat. Certaines voies ont leur revêtement de chaussée endommagé.

De nombreuses voies peu hiérarchisées desservent les zones d'habitat pavillonnaire à partir des axes structurants précédemment mentionnés. Nombre d'entre elles portent le nom occitan de « cami » (chemins).

Une partie du maillage viaire du centre ancien est dense et se caractérise par des rues étroites plus adéquates à la circulation piétonne qu'à la circulation automobile. Certaines sont d'ailleurs exclusivement piétonnes (rue du Four, rue de l'Hôpital notamment).

Les chemins ruraux

Un réseau de chemins dessert les zones agricoles et naturelles de Montbazin. Ce maillage est globalement dense aux abords des franges urbaines, et parfois même au sein de certains quartiers d'habitat pavillonnaire. Cela est lié au fait que certains quartiers urbains se sont développés le long de ces chemins ruraux, et n'ont jamais été réellement traités tels que des voiries urbaines correctement calibrées. Certains de ces chemins ont pris plus d'importances, car permettent de relier certains axes de circulation d'importance à l'échelle territoriale. C'est notamment le cas du chemin des romains, rejoignant à l'Ouest Poussan et à l'Est la RD5E7 (vers Cournonsec, puis Montpellier).

Ce réseau de chemins ruraux relie également la commune aux hameaux d'habitations situés plus aux nord, au sein des massifs de garrigue de la Moure.

2. Le réseau viaire en projet

Dans le cadre du nouveau plan de circulation établi par la collectivité en 2022, le fonctionnement du réseau viaire des rues du centre ancien va évoluer.

Plusieurs leviers sont prévus pour :

- Réaliser le nouveau barreau de désengorgement du centre, via le Nord ;
- Reporter de la traversée de la commune sur le Cami de la Garelle ;
- Apaiser le centre ancien via la mise en place de sens unique.

Le barreau Nord

Il s'agit de créer un barreau routier en sens unique depuis le boulevard des Belges jusqu'à la route de Cournonterral, en empruntant le CR n°60 et la rue de la Davalade. Le nouveau barreau constituera l'axe unique de sortie du centre ancien et des quartiers résidentiels du Nord-Est de Montbazin.

Caractéristiques du futur barreau routier Nord de Montbazin

source : plan de circulation de Montbazin 2022



La réalisation de ce barreau induit également des élargissements au niveau de certains points d'accès sensibles, pour en améliorer la sécurité et la visibilité. Ainsi le pont sur la Vène sera élargi, ainsi que des intersections.

Report de la traversée de la commune sur le Cami de la Garelle

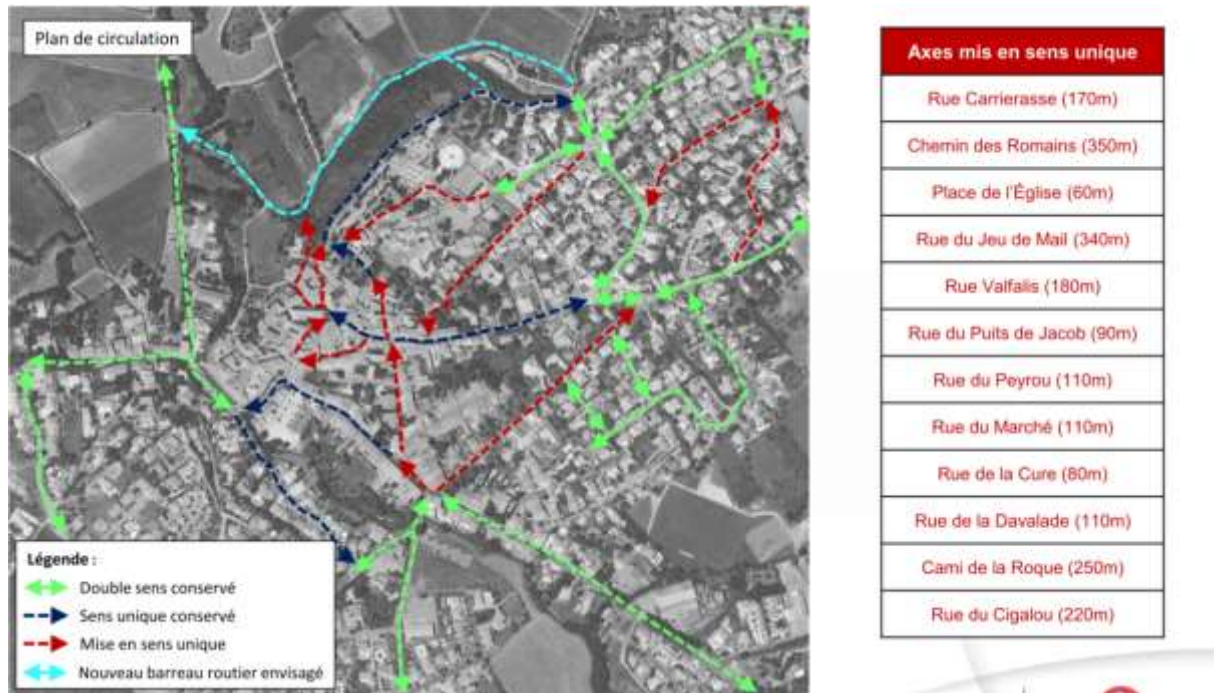
Le nouveau plan de circulation de Montbazin permettra d'organiser la desserte des quartiers au travers du report des flux traversant la commune vers le Cami de la Garelle et la route de Poussan. Ainsi les rues du centre, aux abords de la Vène seront soulagées des flux du transit (reliant Gigean à la RD5, au Nord du village).

Apaisement du centre ancien via la mise en place de sens unique

Les axes principaux du centre ancien (rue Carrierasse, chemin des Romains, etc.) sont trop circulés par rapport à leurs gabarits et la sécurité des piétons n'y est pas suffisamment assurée. La création de ce nouveau barreau

roulier permettra de réorganiser la trame en offrant une alternative au chemin des Romains. La mise en sens unique d'une majorité des axes du centre ancien permettra alors de retrouver des espaces pour les piétons.

3. Synthèse du fonctionnement viaire



Adaptation des sens de circulation de Montbazin centre

source : plan de circulation de Montbazin 2022

En complément de cette nouvelle organisation viaire, il s'agira de repenser le statut des voies circulées au regard du code de la route, dans la perspective de déclasser certaines voies, au profit de rues plus apaisées, donnant la priorité à d'autres modes de circulation, plus doux (zone 30 ou zone de rencontre).

2. Le stationnement

1. L'offre de stationnement à l'heure actuelle :

Le Plan de Déplacement Urbain (P.D.U.) de Thau Agglo, dont une partie est réalisée à échelle du périmètre du SCOT du Bassin de Thau, identifie Montbazin comme commune à pression nocturne pour le stationnement, c'est à dire que les places de stationnement sont principalement recherchées à l'heure où les personnes rentrent du travail, étant donné que la majorité des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de Montbazin et se rendent sur leur lieu de travail en mode de transport motorisé et individuel (de type voiture...).

Constat des poches de stationnement publiques sur Montbazin

source : plan de circulation de Montbazin 2022



Les logements du centre ancien ne disposent pas systématiquement d'un emplacement de stationnement au sein de l'unité parcellaire. Lorsque c'est le cas, c'est souvent les espaces publics qui font office de parking. Néanmoins, le tissu urbain dense du centre historique et des faubourgs est peu propice au stationnement, via des rues étroites. Les habitants de ces quartiers connaissent des difficultés pour se garer. C'est d'ailleurs cet espace qui rassemble le plus de stationnement sauvage, souvent gênant au fonctionnement urbain.

7 poches de stationnement sauvage sont régulièrement observées. Une majorité de ces stationnements sont situés aux abords du centre ancien (environ 35 véhicules stationnés sont identifiés comme gênants dans le centre). Ils sont essentiellement occupés par des résidents du centre. Le diagnostic de l'étude circulation précise que plus de 250 ménages vivant dans le centre ancien n'ont pas directement d'emplacement de stationnement associés directement à leur logement.

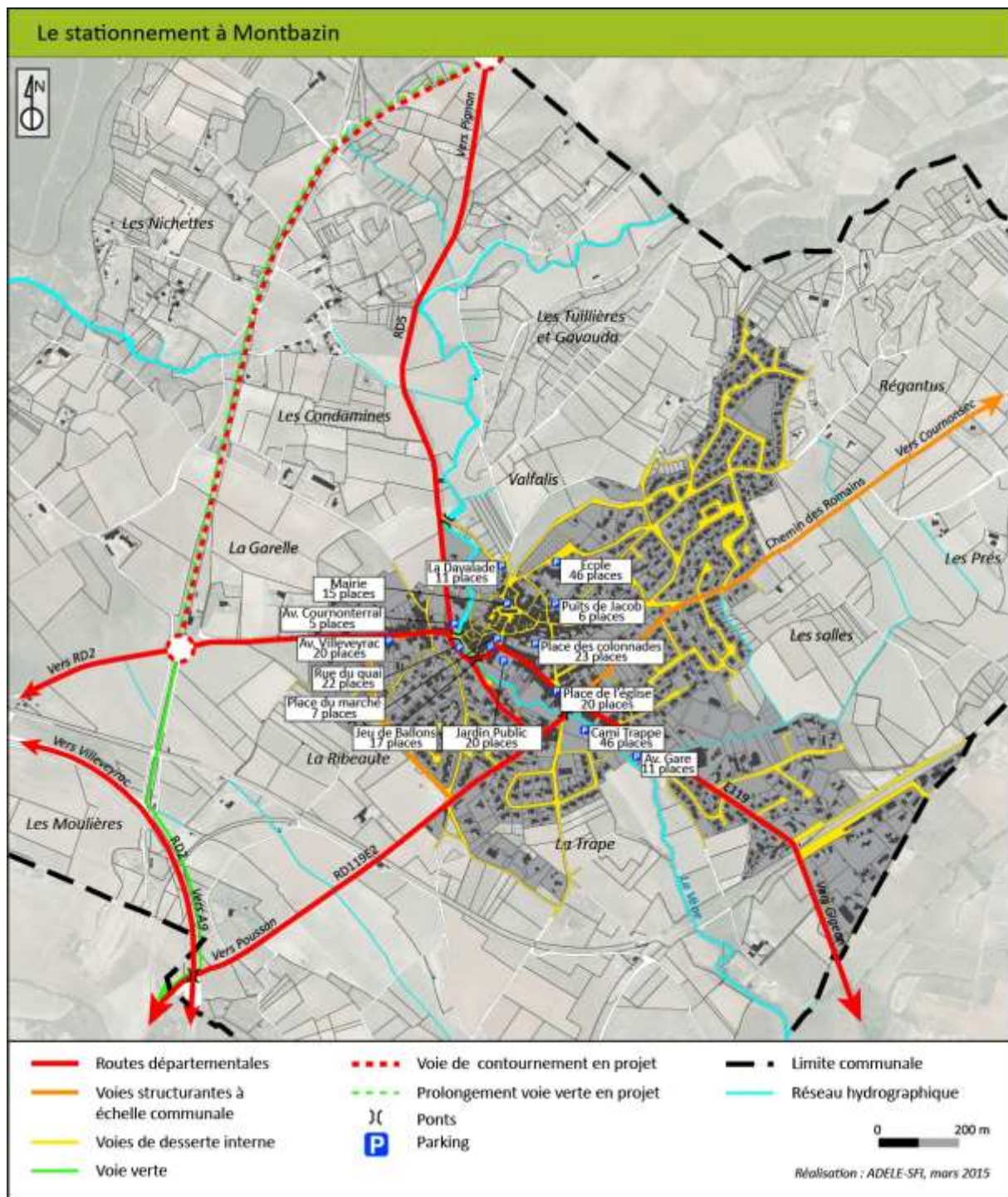
Constat des poches de stationnement sauvage sur Montbazin

source : plan de circulation de Montbazin 2022



Des efforts ont été réalisés depuis ces dernières années pour limiter le stationnement sauvage : plusieurs grands parkings ont été implantés en périphérie du centre :

- De manière permanente :
 - o Le parking localisé Cami de la Trappe (à proximité de la salle polyvalente) est une initiative issue de l'Agenda 21 : 46 places de stationnement
 - o 20 places de stationnement devant l'école
 - o 22 places contre le cimetière
 - o Parking La Davalade : 11 places de stationnement (plutôt utilisées par les randonneurs)
- De manière temporaire :
 - o Rue de Valfalis, deux terrains de tennis sont utilisés comme parking de 8h à 18h sauf hors période scolaire : 36 places au total
 - o Rue du jeu de ballons, d'anciens terrains de badminton ont aussi été transformés en parking. Cet espace a été globalement requalifié dans le cadre de l'aménagement du « Jardin Public ». Il a été créé 20 places de stationnement dont une réservée aux personnes handicapées. Ces stationnements sont en zone bleue : limite de 1h30 en journée.
 - o Place de l'église - Rue de la Carrierasse : 5 places proche des commerces sont également réglementées en zone bleue (pour assurer une rotation des véhicules en journée)
 - o Parking des colonnades : 23 places de stationnement



Quantification des poches de stationnement publiques sur Montbazin

source : plan de circulation de Montbazin 2022

Cependant, les habitants utilisent peu les poches de stationnement réglementées. Bien que situés à proximité des pôles de vies, ces parkings ne sont pas reliés de manière continue, fluide et sécuritaire aux polarités. Le manque d'aménagement confortable ne facilite pas l'usage de ces parkings.

Le plan de circulation de 2022 a permis d'établir un inventaire actualisé du stationnement sur Montbazin. Sont relevés au total environ 343 emplacements places répartis de la manière suivante :

- Parking libre : 217 places
- Parking fermé (ou partiellement fermé) : 76 places = ancien tennis et parking de la salle polyvalente

Parmi ces stationnements, 126 places sont situées en bordure de voirie (stationnement en bande ou épi) et 18 places sont en zone bleu (place de l'église). Cela représente près d'un tiers des places de stationnement. Ces places se situent essentiellement au niveau du centre ancien et des faubourgs. Parmi les rues avec d'importantes poches de stationnement en bande, peuvent être cités :

- Le secteur de la Mairie : 15 places de stationnement ;
- la Rue du Quai : 22 places de stationnement ;
- l'Avenue de Villeveyrac : 20 places de stationnement ;
- l'Avenue de la Gare : 11 places de stationnement ;
- l'Avenue de Cournonterral : 5 places de stationnement ;
- Parking du Puits de Jacob – : 6 places de stationnement.
- Parking de l'ancienne Place du marché : 7 places de stationnement ;

L'étude de circulation relève une importante réserve de stationnement au sein des parkings existants, par moment peu utilisés (par exemple le parking des écoles, occupé à 90% dès 8h20 alors qu'après 17h15, juste 25% du stationnement est assuré) ainsi que les anciens courts de tennis (vide le matin / + important en fin d'après-midi / et fermé le soir et la nuit).

Les conclusions de l'étude de circulation de 2022 mettent en évidence un usage des parkings périphériques au centre trop peu utilisés malgré d'importantes capacités et d'une localisation relativement proche des points d'intérêts. A l'inverse, les poches de stationnement sauvages sont très régulièrement utilisées et sont relativement nombreuses dans le centre ancien, ce qui explique les situations régulières de gêne constatés (difficulté de certains véhicules pour se croiser, inconfort des piétons devant marcher sur la route ou se déporter...).

2. L'offre de stationnement prévu dans le plan de stationnement

Dans le cadre du futur plan de circulation, les actions visant l'aménagement du stationnement sont de 2 ordres :

- Supprimer le stationnement sauvage
- Reporter l'offre de stationnement en périphérie du centre en :
 - Améliorant les poches de parking existantes
 - Offrant des poches de stationnement complémentaires

Supprimer le stationnement sauvage :

Dans cette optique, il s'agit de supprimer le stationnement sur voirie pouvant potentiellement gêner les circulations (tout mode confondu), ainsi que dégager des espaces publics valorisables dans le centre ancien, aujourd'hui occupés par du stationnement. La suppression des poches de stationnement sauvage est prévue : Devant la Mairie, place du Château, Rue du Peyrou / Rue Valfalis.

Conservation et amélioration des parkings existants

Egalement, il est prévu de réaménager certaines rues, et d'améliorer le traitement du sol et le marquage afin de mieux matérialiser les places de stationnements et d'éviter les stationnements abusifs, voire sauvage. L'objectif est d'optimiser les espaces de stationnement existant et d'éviter les interstices perdus suite à de mauvais stationnements. Les espaces suivants seront donc repris :

- Parking rue du Jeu de Ballon
- Parking devant le Bar/Tabac (petite extension du parking existant sur une zone aujourd'hui non utilisée)
- Parking place du Marché
- Parking des Colonnades
- Stationnement sur le Quai de la Vène

- Stationnement en bas de la rue Carrierasse
- Parking derrière la Mairie
- Route de Villeveyrac, rue du Couvent.

Réaménagement de certaines poches de stationnement prévues dans le Plan de circulation de la commune

source : plan de circulation de Montbazin 2022

Réaménager le stationnement :

- **Parking devant le Bar/Tabac :**
 - Demande d'extension du parking par les participants de l'atelier
 - Reculer les poteaux pour gagner 5 à 6 places
 - Étudier faisabilité avec projet de marché
- **Parking Quai de la Vène :**
 - Suppression du stationnement sauvage
 - Transformation du stationnement bataille en épi à 45°
 - Relocalisation des conteneurs pour gagner des places (+ 3 places)
 - Conservation du linéaire le long du mur (décalé de 0,5m du mur pour faciliter la sortie du véhicule)
- **Rue Carrierasse / Av. de la Gare :**
 - Transformation du stationnement en bataille (12 places) en épi à 70° (8 places)
 - Stationnement décalé le long de la route
 - permet de gagner de l'espace dédié aux modes actifs devant les commerces
 - Conservation de la zone bleue sur la zone
 - Places linéaires conservées mais réglementées (stationnement limité dans le temps en journée)
- **Quai de la Vène / Rue Jeu de Ballon :**
 - Réduction de la largeur de voie (4,5m) → décaler le stationnement (au Nord) et le transformer en épi 70°
 - Cela permet de créer un cheminement piéton de meilleure qualité côté Nord
 - Stationnement linéaire au Sud conservé et mieux matérialisé



Offrir des poches de stationnement complémentaires

Enfin, il est prévu dans le cadre du plan de circulation de compenser les espaces de stationnement supprimés via des aménagements de parkings complémentaires. Sont donc prévus :

- Le maintien des parkings des anciens courts de tennis ouverts de manière permanente (+36 places) et sa réorganisation
- L'ouverture des arènes pour le stationnement du personnel des écoles
- Le maintien du parking ouvert et accessible de la salle polyvalente (+ 40 places)
- L'extension du parking de l'avenue de Poussan sur 1 800 m², soit l'équivalent d'environ 70 places de stationnement en bataille supplémentaires. Cette extension devra être perméable et traitée paysagèrement, car comprise au sien de la zone rouge du PPRI.
- L'extension du parking de la Davalades (notamment pour les départs de randonnée et les événements temporaires)

Fonctionnement journée hors périodes entrée/sortie des élèves



Localisation des poches complémentaires de stationnement prévues sur Montbazin

source : plan de circulation de Montbazin 2022

Synthèse

La réorganisation de l'offre de stationnement permet de rééquilibrer la répartition spatiale des places à l'échelle de la commune. Le stationnement sauvage sera supprimé et compensé par la restructuration de poches existantes, l'ouverture de parkings (anciennement temporaires), et la création de nouvelles poches complémentaires.

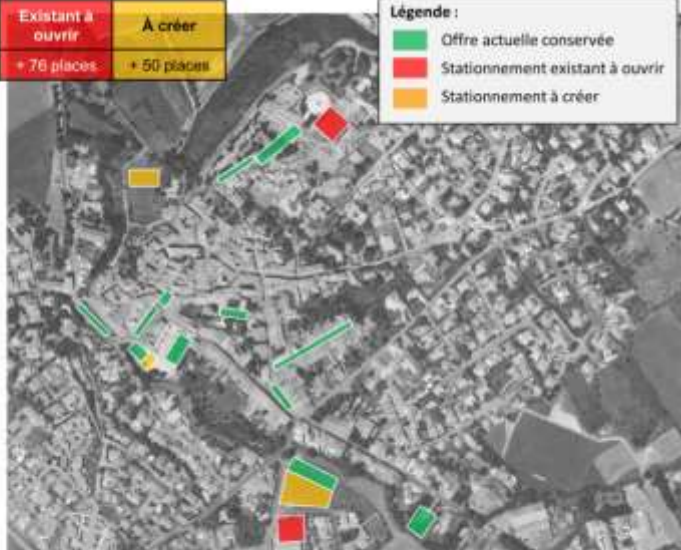
Reporter l'offre de stationnement en périphérie du centre :

- Offre de stationnement conservée :
 - A proximité du centre : 112 places
 - Parkings existants en périphérie proche : 96 places
 - Offre presque doublée à moins de 10 minutes de marche à pieds du centre
- Si ouverture des parkings fermés la nuit :
 - Parking des anciens courts de tennis : + 36 places
 - Parking de la salle polyvalente : + 40 places
 - Mais contrainte par rapport à la location de la salle (doit avoir un parking)
- Si création de nouveaux espaces de stationnement :
 - Parcelle en-dessous de la salle polyvalente : + 25 places
 - Régulièrement ouvert pour des manifestations communales
 - Parcelle sur la rue de la Davalade : + 20 places
 - Actuellement fermée par une barrière mais peut être ouverte
 - Extension du parking de la Vène : + 5 places

Conservé	Existant à ouvrir	À créer
208 places	+ 76 places	+ 50 places

Légende :

- Offre actuelle conservée
- Stationnement existant à ouvrir
- Stationnement à créer



Créer du stationnement en périphérie a été proposé lors de l'atelier (10 votes d'action prioritaire)

Synthèse de la répartition à terme du stationnement sur la commune

source : plan de circulation de Montbazin 2022

3. Stationnements des véhicules hybrides ou électriques

La commune dispose de deux places de stationnement spécifiquement dédiées à la recharge des véhicules hybrides et électriques, les bornes de recharge sont situées sur le parking du Cami de la Trape près de la salle polyvalente.

4. Possibilités de mutualisation des aires de stationnement

Concernant la mutualisation du stationnement, les parkings publics situés à la périphérie immédiate du centre du village accueillent indifféremment commerçants, touristes, habitants, actifs, etc... Il en est de même pour l'aire de stationnement du Cami de la Trape qui est utilisée à la fois par les personnes fréquentant la salle polyvalente lors des manifestations qu'elle accueille mais également par les riverains.

Ces places de stationnement publiques peuvent donc être également sollicitées pour le stationnement privé et sont parfois le support d'une rotation entre les différents types d'utilisateurs venant stationner tout au long de la journée.

La mutualisation du stationnement sera renforcée dans le cadre du plan de circulation via :

- L'ouverture des parkings, aujourd'hui temporairement fermés, de manière permanente ;
- L'usage de certains espaces non utilisés en journée et période scolaire (comme les arènes), pour le parking du personnel des écoles ;
- L'aménagement de l'aire de stationnement de la Davalade, aujourd'hui essentiellement utilisée par les randonneurs, pour les riverains et l'accueil des manifestations de la commune.

3. Les cheminements doux

1. Place du piéton à l'heure actuelle

Dans le centre de la commune, en dehors des rues du centre historique (dont l'étroitesse impose une circulation exclusivement piétonne), les aménagements piétons sont peu développés. Aux abords du centre ancien, vers les faubourgs, de nombreuses rues sont étroites et permettent difficilement le croisement des véhicules et des piétons. Plusieurs axes sont actuellement en double-sens malgré leur étroitesse, provoquant une circulation motorisée difficile et empêchant la création de trottoirs. L'espace public est ainsi monopolisé par la voiture et les piétons n'ont pas de « priorité » clairement accordée face aux véhicules.

Les quartiers pavillonnaires sont en revanche davantage équipés de trottoirs. Néanmoins, une grande partie de ces trottoirs restent à améliorer car ne répondant pas systématiquement aux normes PMR 2005. Les anciens quartiers (pré-2005) doivent optimiser l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Les trottoirs existants sont en effet souvent de mauvaise qualité (dégradés, étroits, ou non sécurisés).

L'avenue de la gare doit être reprise dans son entièreté afin d'avoir une continuité des aménagements sécurisés. Cet axe majeur du village est en effet à la fois une entrée de ville, une avenue desservant de nombreux quartiers (Est-Ouest), et un boulevard animé avec des constructions alignées à la voirie, intégrant parfois des activités. Cette voie permet de rejoindre efficacement le centre ancien de Montbazin (regroupant les services et commerces), ainsi que la commune de Gigean, située à moins de 2km du centre de Montbazin (soit 30mn à pied et 8mn à vélo).



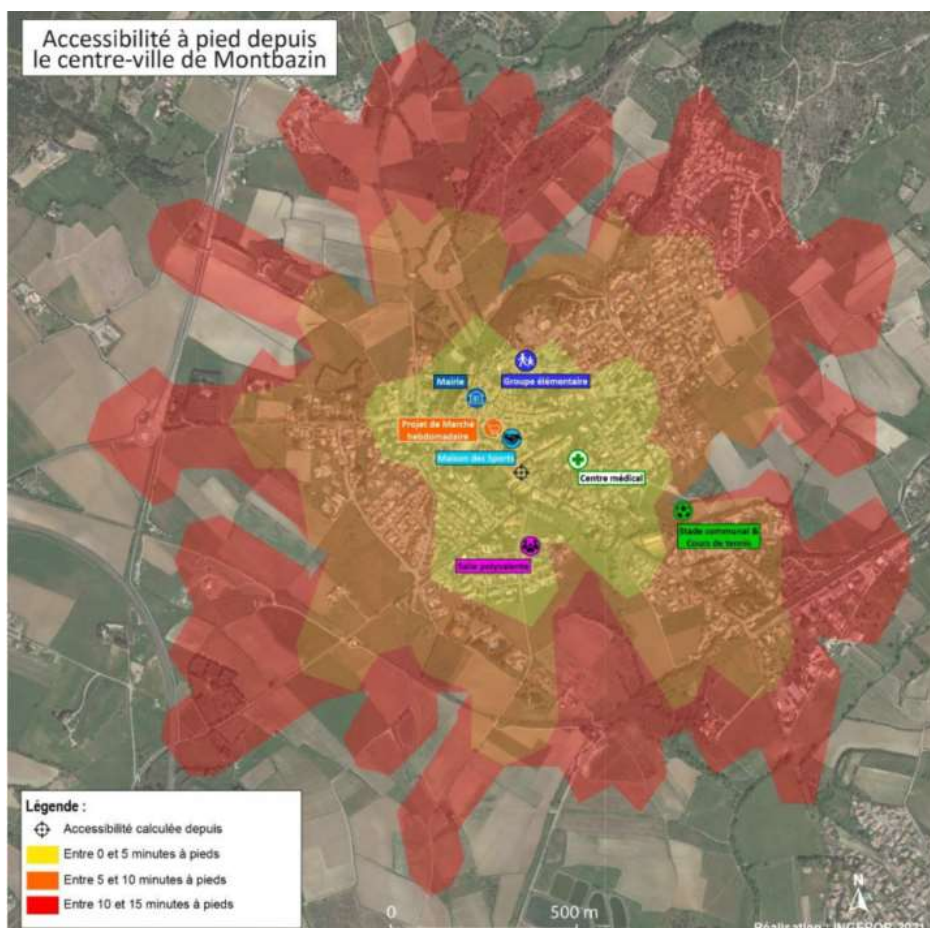
Aménagement piéton place de l'église



Nouvel aménagement piéton avenue de la Gare

Accessibilité à pied depuis le centre-ville de Montbazin

source : plan de circulation de Montbazin 2022



Ces aménagements sont indispensables pour la sécurité des piétons, ainsi que le passage de groupe, comme les traversées de village pour les enfants (pédibus, sortie vers le stade depuis les écoles...).

2. Projets programmés en faveur du piéton

La mise en œuvre de zone de rencontre et de zone 30 délimitées dans le plan de circulation permettra de compenser le manque d'aménagements pour les modes actifs. Egalement, le plan de circulation identifie des secteurs clefs du centre ancien à requalifier, car la place des piétons y est encore trop secondaire, au regard des véhicules motorisés (comme la place de l'église).

Statut de la voirie prévue au niveau du centre de Montbazin

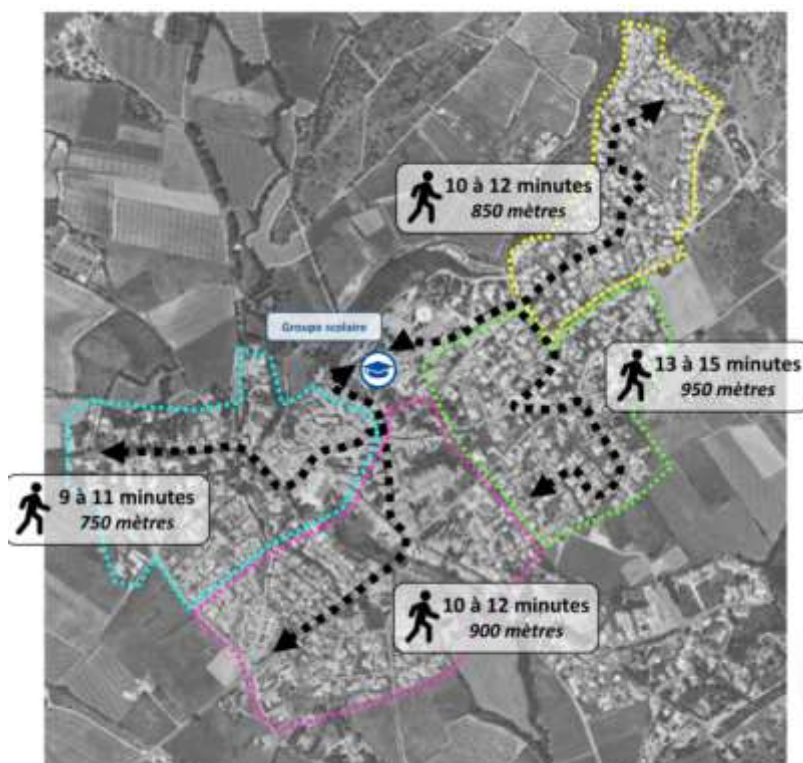
source : plan de circulation de Montbazin 2022



Ces dispositifs faciliteront la mise en sécurisé des circuits de pédibus mis en place depuis l'Agenda 21, facilitant la conversion des ménages avec enfants vers les écoles à pied.

Distance-temps depuis les quartiers de Montbazin jusqu'à l'école

source : plan de circulation de Montbazin 2022



4. Place des cycles

Le réseau de piste cyclable est peu développé, bien qu'en cours de structuration sur Montbazin. D'importants aménagements ont été réalisés dans ce sens au cours de ces dernières années, à l'image de la voie cyclable reliant Cournonsec à Poussan, le long de la RD5 et RD2 (contournement ouest). Par extension, cette grande voie cyclable rejoint le bassin de Thau (dont Sète) à Montpellier. Néanmoins, pour être efficace, les liaisons cyclables complémentaires à ce réseau doivent être établies depuis Montbazin. Il apparaît dans un premier temps essentiel que l'avenue de la gare intègre un réseau cyclable reliant le centre de Montbazin à Gignan.

Egalement, les parkings à vélo s'avèrent insuffisants sur le territoire communal. Il serait nécessaire de les renforcer aux abords des principales polarités. La réorganisation du plan de circulation facilitera ces aménagements car réduira la place accordée à la voiture individuelle dans le centre et aux abords des polarités, au profit des modes doux.



Extrait de carte des aménagements réalisés à ce jour

source : herault.fr



Carte des aménagements cyclables de l'Hérault – extrait de la carte Plan-Hérault Vélo 2019-2024

Sources : <http://www.herault.fr/>

5. Les transports en commun

1. Réseau de transports de Sète Agglopôle

La commune est desservie par la ligne n°22 qui relie Montbazin à la gare SNCF de Sète via Gigean, Balaruc-le-Vieux et Balaruc-les-Bains.

Cette ligne dessert 5 arrêts : « ancienne gare », « les Salles », « place de l'église », « Avenue de Poussan », Quai de la Vène ».

Carte des lignes de transports collectifs de Sète Agglopôle Méditerranée. Source : <http://mobilite.agglopoie.fr>



2. Réseau de transports du Département de l'Hérault

Montbazin est desservie par 2 lignes de bus départementales du réseau « Hérault Transport ». Ces bus desservent les arrêts « route de Villeveyrac », « quai de Vène », « Avenue de Poussan », Eglise », « les Salles », « Ancienne Gare » :.

- **la ligne n°603**, de St-Jean-de-Vedas à Béziers. La fréquence est de 7 trajets vers St-Jean-de-védas par jour du lundi au Samedi :
 - o de 11h30 à 19h30 dans le sens Montpellier-Béziers du lundi au samedi
 - o de 6h40 à 16h15 dans le sens Béziers-Montpellier du lundi au samedi
- **la ligne n°672**, de Adissan à St-Jean-de-Vedas (via Gigean). La fréquence est de 2 trajets seulement les dimanches et jours fériés



Carte des transports en commun « Hérault transports » – extrait de la carte Réseau Hérault Transport

Sources : <http://www.herault-transport.fr/>



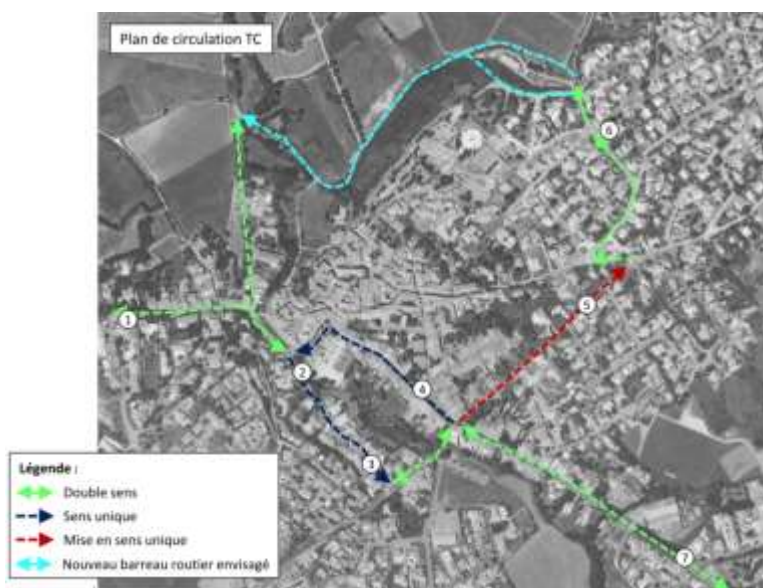
Carte des transports en commun « Hérault transports » – extrait de la carte Réseau Hérault Transport

Sources : <http://www.herault-transport.fr/>

Le futur plan de circulation de Montbazin considère le trajet des différents bus circulant sur la commune, et prévoit d'adapter leur parcours en accord avec la mise en place des différents sens de circulation (suite à la mise en œuvre du barreau la déviation Nord du village).

Plan de circulation des Transports en commun de Montbazin

Sources : plan de circulation de Montbazin 2022



6. Synthèse transports et déplacements

POINTS CLES DU DIAGNOSTIC
➤ Un territoire en périphérie des axes principaux du Bassin de Thau. ➤ Un plan de circulation adopté, qui va améliorer les conditions de circulation et réduire la pression dans le centre. ➤ Des problèmes de circulation dans la traversée du village (convergence des quartiers situés au Nord et des flux en provenance des deux ZAE situées à l'Est). ➤ Des franchissements au-dessus de la Vène limités et induisant un passage systématique par le village ➤ Un manque de liaisons sécurisées pour les modes doux pour relier les principales voies aménagées du territoire depuis le centre de Montbazin ➤ Un village desservi par des lignes de transports collectifs (réseau de Sète Agglopôle et du Département). ➤ Une offre de stationnement désorganisée dans le centre, qui induit des situations d'inconfort liés à du stationnement sauvage.
ENJEUX PRINCIPAUX POUR LA COMMUNE DE MONTBAZIN
➤ Mettre en œuvre le plan de circulation pour réduire les flux systématiques de la voiture vers l'hypercentre et réduire les conflits provoqués aujourd'hui par des circulations à double sens sur certains axes pincés ➤ Développer les cheminements et les aménagements adaptés au piéton vers les pôles générateurs de flux du centre (notamment depuis les principales poches de stationnement de délestage). ➤ Ne pas étendre l'urbanisation de Montbazin au nord de la Vène et ne pas développer les ZAE situées à l'Est du village afin de ne pas aggraver les problèmes de circulation liés aux flux convergeant vers le centre du village. ➤ Pacifier le centre ancien notamment en réduisant la présence de la voiture individuelle ➤ S'appuyer sur le réseau de transports collectifs dans la réflexion des futures opérations à venir. ➤ Assurer l'amélioration et la réalisation de nouvelles aires de stationnement à proximité du centre du village ➤ Réduire la pression des véhicules aux abords des écoles, notamment durant les heures d'entrées et de sorties des élèves ➤ Développer une réglementation adaptée du code de la route, en proposant un statut correspondant aux usages souhaités (zone de rencontre, zone 30, zone de stationnement bleu réglementée sur rue)

XII. Les besoins à 2035

1. Prospectives démographiques

Au regard des éléments évoqués dans le cadre du diagnostic, plusieurs hypothèses de croissance démographique peuvent être établies. Ces hypothèses sont présentées ci-dessous. Elles sont issues des hypothèses évoquées dans les documents d'urbanisme cadre.

3 hypothèses sont donc à considérer :

- Une hypothèse haute, définie par les documents d'urbanisme en vigueur : SCoT-PLU 2019
- Une hypothèse ajustée au regard des récents documents d'urbanisme approuvés PLH
- Une hypothèse minimale au regard des constats réalisés au cours de ces dernières années et des perspectives évoquées pour Montbazin par le SCoT n°2 arrêté à ce jour

Nombre d'habitants Montbazin officiel en 2021	Nombre d'habitants Montbazin estimé en 2024	Hypothèses		Taux annuel de croissance moyen retenu	Nombre d'habitant supplémentaires par an	Population estimée en 2035
2928	2950	Projection haute	Entre 1,35% (Scot de 2019) et 1,0% (PLU de 2019) de croissance annuelle	1%	30	3280
		Projection actualisée	Entre 0,67% (PLH de 2018) et 0,55% (SCoT 2) de croissance annuelle	0,5%	15	3115
		Projection constatée	0,03%	0,03%	1	2960

Au regard des tendances constatées sur le territoire depuis 2009, il semblerait que les projections du SCoT actuellement en cours d'application ont été volontaristes, avec des seuils retenus dans des fourchettes hautes. Sur Montbazin, les évolutions démographiques constatées ont été relativement limitées depuis 2009, bien en deçà des estimations du 1^{er} SCoT.

L'actualisation des projections de l'INSEE réalisées dans le cadre de la révision du nouveau SCoT, induisent des tendances basses, se rapprochant de la réalité. L'ancien PLH sera prochainement révisé pour se mettre en

conformité avec le futur SCoT n°2. De fait, la projection hautes (du SCoT en cours d'application et du PLH), sont à écarter.

2. Nombre de logements nécessaire

Au-delà de la croissance démographique, la variable du desserrement des ménages est à considérer dans l'estimation des besoins de logements à long terme. En effet, comme présenté dans le PLH, cette tendance va continuer à s'observer sur le territoire, et notamment sur Montbazin, qui détient à ce jour un nombre de personnes par ménage supérieur à la moyenne nationale. La diminution du nombre de personnes par ménage va se maintenir d'année en année, ce qui induit une production de logements continu pour maintenir à minima la population en place.

Etat Montbazin résidences principales		Facteurs influençant sur le besoin en logements			Besoin total estimé en logements
En 2021 (donnée officielle INSEE)	En 2024 (estimée)	Hypothèse démographi- que retenue	Intensité du desserrement de ménages	détail desserrement de ménages jusqu'en 2035	
1205	1220	Croissance démographi- que de 0,03% = 10 habitants / + 5 logements	Hypothèse probable	<i>Estimation sur la base des tendances observées sur Montbazin : moins 0,56% par an du nombre de personnes par ménages</i> Fort desserrement de ménages : 2,25 personnes par ménages en 2035 + 90 logements	95 logements
			Hypothèse volontariste	<i>Estimation du PLH</i> Desserrement maîtrisé : 2,3 personnes personne par ménage en 2035 + 63 logements	68 logements

Un besoin global de 70 à 100 logements est donc nécessaire à programmer dans le cadre du futur PLU pour répondre à la fois aux ambitions de croissance et au besoin complémentaire lié au desserrement des ménages.