

## Concertation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme : présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et du règlement.

**Le conseil municipal de Montarnaud prévoit d'arrêter le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'été 2025.**

La procédure, engagée depuis juin 2020, a été marquée par plusieurs phases :

1. De long mois d'études et d'échanges ont permis d'aboutir à un **diagnostic territorial** et une **analyse de l'état initial de l'environnement sur la commune**.

2. Les enjeux tirés de ce travail ont servi de base pour la définition du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui fixe les grands objectifs à l'horizon 2033

**Une première réunion publique présentant le diagnostic, l'état initial de l'environnement et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'est tenue le 04 septembre 2023.**

3. Un travail plus fin a ensuite été engagé sur les secteurs de projets pour aboutir à la rédaction **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

4. Sur la base des objectifs précédemment fixés, un projet de révision du **zonage et du règlement** de la commune a pu aboutir.

**Une deuxième réunion publique portant sur le zonage, règlement et OAP se tiendra le 13 juin 2025 à 18h dans le Gymnase Yannick Noah.**

**Pour rappel, tout au long de la procédure, un registre d'observations est mis à disposition du public en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture.**

Une fois arrêté, le projet entre dans une phase de consultation des services et des personnes publiques associées suivie d'une enquête publique.

Le dossier pourra alors subir quelques modifications motivées par les avis et remarques recueillies avant d'être définitivement approuvé.

L'objet du présent article est la présentation **des secteurs de projets, du zonage et du règlement** tels qu'ils ont été arrêtés.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement des secteurs de projet.

**Cinq secteurs** à enjeux ont été définis dans le cadre du PLU afin d'y organiser un aménagement d'ensemble cohérent garant d'une bonne intégration dans l'environnement.

### ► **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 1 – Secteur des Pouses**

Localisé au Sud-Ouest du centre ancien, dans le quartier des Pouses, le site de projet est dédié à accueillir :

- des logements sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble (environ 47 logements) sur la partie Sud en RDC uniquement et en RDC à R+1
- des logements sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble (environ 5 logements) sur la partie Nord en R+1 uniquement

### ► **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 2 – Ancienne Cave Coopérative**

Sur le foncier de l'ancienne cave coopérative, le projet vise à :

- reconverter l'ancienne cave coopérative afin d'y recevoir une Mairie et une salle de spectacles
- la construction d'un équipement public regroupant dans un même bâtiment une bibliothèque et police municipale.

### ► **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 3 – ZAC du Pradas**

La ZAC du Pradas constitue le redéploiement au sud, du territoire urbanisé de la commune de Montarnaud, vers la plaine et la bretelle d'autoroute A750. La capacité d'urbanisation de l'opération dans son ensemble permet la création de 650 logements environ (dont 20% de logement locatif social), d'équipements collectifs d'intérêt général (crèche, équipement sportif, médiathèque, groupe scolaire, salle des fêtes, maison des associations...), de commerces de proximité dont un supermarché, de déplacements doux, de liaisons vertes

### ► **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 4 – Lucie Aubrac**

Située au sein de la ZAC du Pradas, avenue Lucie Aubrac, le site accueillera des équipements d'intérêt collectif et services publics

### ► **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 5 – La Vabre**

Localisé au Sud-Ouest de la commune, au Sud de l'A750, à proximité de la ZAC de la Tour, le projet vise à accueillir des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi qu'à aménager un lieu de culte.

## La révision du zonage

Le zonage et le règlement du PLU délimitent différentes zones au sein desquelles des règles d'urbanisme différenciées s'appliquent afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune.

Dans le projet de révision du PLU, on dénombre 4 types de zones distinctes :

- Les zones urbaines (U) et leurs secteurs : **UA, UA1, UB, UB1, UB2, UF, US**
- Les zones à urbaniser (AU) et leurs secteurs : **1AU, 2AU, 2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUd, 2AUe, 2AUf, 3AU, 3AUa**
- La zone agricole (A) et ses secteurs : **A, Aa, Ap**
- La zone naturelle (N) et ses secteurs : **N, Ni, Ne, Nstep, Npv**

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune et sont constructibles. On dénombre quatre zones :

- **UA** : recouvre le centre ancien du village comprenant les services, les activités et les constructions qui ont été réalisées en ordre continu dense.
- **UB** : correspondant aux zones d'urbanisation à vocation principale d'habitat, de commerces et d'activités de service.
  - o **secteur UB1** où l'urbanisation est de type petits collectifs et de commerces
  - o **secteur UB2** correspondant au secteur n'étant pas desservi par l'assainissement collectif.
- **UF** : correspond à une zone urbaine à vocation principale de bureaux, de commerces et d'équipements d'intérêt collectif.
- **US** : correspond à zone urbaine réservée à des équipements publics et sportifs et scolaires.

Les zones à urbaniser se décomposent en quatre zones :

- **1AU** : destinée à accueillir une urbanisation à court terme à vocation de logements, commerce et activités de service.
- **2AU** : destinée à recevoir à court terme une urbanisation de type résidentiel intégrant des commerces, des services, des équipements publics, des équipements collectifs d'intérêt général, des espaces verts, des bassins de rétention, des voies douces... dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). La zone 2AU est décomposée selon le schéma d'aménagement, en plusieurs secteurs d'urbanisation : 2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUd, 2AUe
- **2AUf** : destinée à long terme au projet d'extension, sous forme d'opération d'ensemble, à vocation économique de la ZAC de la Tour conditionnée à la réalisation d'une étude hydraulique et une modification du PLU.
- **3AU** : destinée à court terme à l'implantation d'activités économiques dont notamment certaines activités commerciales. La réalisation de la zone dite de « la Tour » se fait sous forme de Z.A.C. La zone comprend le secteur 3AUa destiné à des constructions et installations privées pour la pratique du padel et un lieu de culte

Concernant les zones agricoles A le règlement n'y autorise que certaines constructions en lien avec l'activité agricole :

- **A** : comprend des parcelles agricoles actuellement cultivées, ou de friches agricoles abandonnées qui possèdent des potentialités agricoles
  - o **secteur Aa** correspondant aux zones agricoles où les extensions sont autorisées.
  - o **secteur Ap** correspondant à des espaces agricoles à protéger pour des raisons paysagères

Enfin, pour les zones naturelles N :

- **N** : à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent et de la préservation des milieux naturels. La zone N

recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements

- o **secteur Ni** correspondant aux zones naturelles inondables aux abords des zones urbaines ou à urbaniser
- o **secteur Ne** correspondant au poste électrique de Tamareau.
- o **secteur Nstep** destiné à la station d'épuration de la commune.
- o **secteur Npv** correspondant aux zones naturelles dédiées au développement des énergies renouvelables par l'aménagement de parcs photovoltaïques au sol et des postes de transformation de stockage d'énergie

**Le contenu du règlement** a été révisé et modernisé en accord avec le décret national de modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme entré en vigueur en 2016.

Le nouveau règlement est désormais structuré en 3 grands axes :

- ➔ L'affectation des zones et la destination des constructions
- ➔ Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères
- ➔ Les équipements et les réseaux

Les règles sont différenciées en fonction du caractère existant ou nouveau de la construction, de ses dimensions, de sa destination et sous-destination