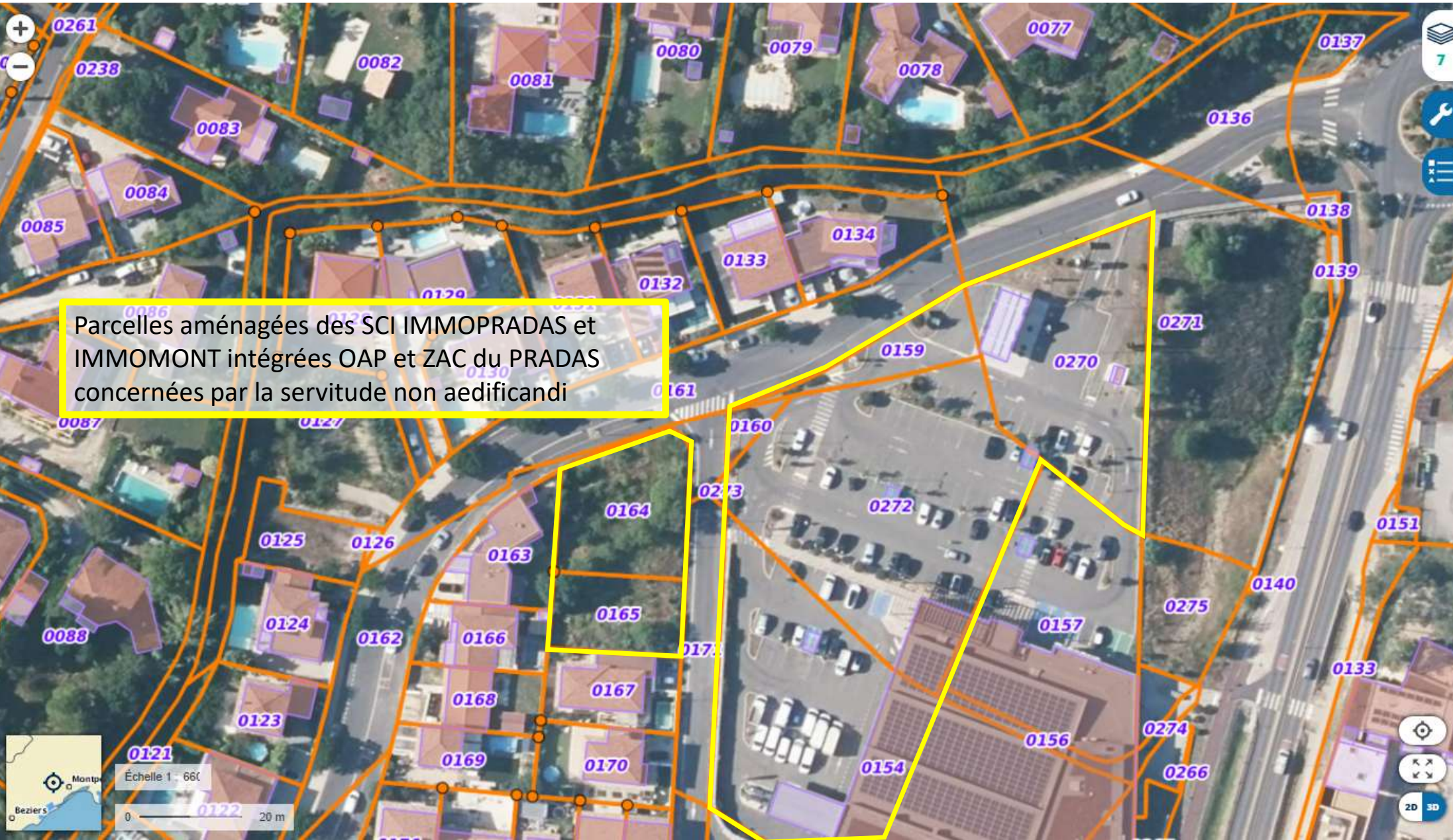


Parcelles aménagées des SCI IMMOPRADAS et IMMOMONT intégrées OAP et ZAC du PRADAS concernées par la servitude non aedificandi





Parcelles aménagées des SCI IMMOPRADAS et IMMOMONT intégrées OAP et ZAC du PRADAS concernées par la servitude non aedificandi

Partager











Parcelles aménagées des SCI IMMOPRADAS et IMMOMONT intégrées OAP et ZAC du PRADAS concernées par la servitude non aedificandi



Google Maps

LEGENDE

-  Secteur 2 AUa
-  Secteur 2 AUb
-  Secteur 2 AUc
-  Secteur 2 AUd
-  Secteur 2 AUe - Equipements collectifs d'intérêt général et équipements sportifs
-  ZONE AEDIFICANDI
-  Alignement du bâti
-  Alignement sur rue recul de 5.00 m



Parcelles aménagées des SCI IMMOPRADAS et IMMOMONT intégrées OAP et ZAC du PRADAS concernées par la servitude non aedificandi

Projet arrêté par délibération
du conseil municipal du :

23/09/2025

Approuvé par délibération du :



Zonage

▭ Limite de zone

Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

I4 - Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité

--- I4 - Lignes électriques
▭ I4 - Servitudes relatives à l'établissement de câbles électriques

I1 - Servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz.

▭ I1 - Zone de Servitude d'Utilité Publique 1 du périmètre d'effets létaux (SUP 1- PEL). Distance SUP de 395 mètres de part et d'autre de la canalisation.

▭ I1 - Zone de Servitude d'Utilité Publique 2 du périmètre d'effets létaux (SUP 2- PEL). Distance SUP de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation.

▭ I1 - Zone de Servitude d'Utilité Publique 3 du périmètre d'effets létaux significatifs (SUP 3- ELS). Distance SUP de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation.

I3- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques

--- I3 - Canalisation de transport de gaz naturel Saint-Martin-de-Crauz - Cruzy

Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques

PM1 = PPRI

▭ BU

▭ R

▭ RU

AZI LEZ - Unités hydrogéomorphologiques

■ Lit moyen

■ Lit majeur

SAGE Lez-Mosson-Etangs Palavasiens

▭ Zones d'Expansions des Crues (ZEC)

Risque d'inondation par crue ou ruissellement

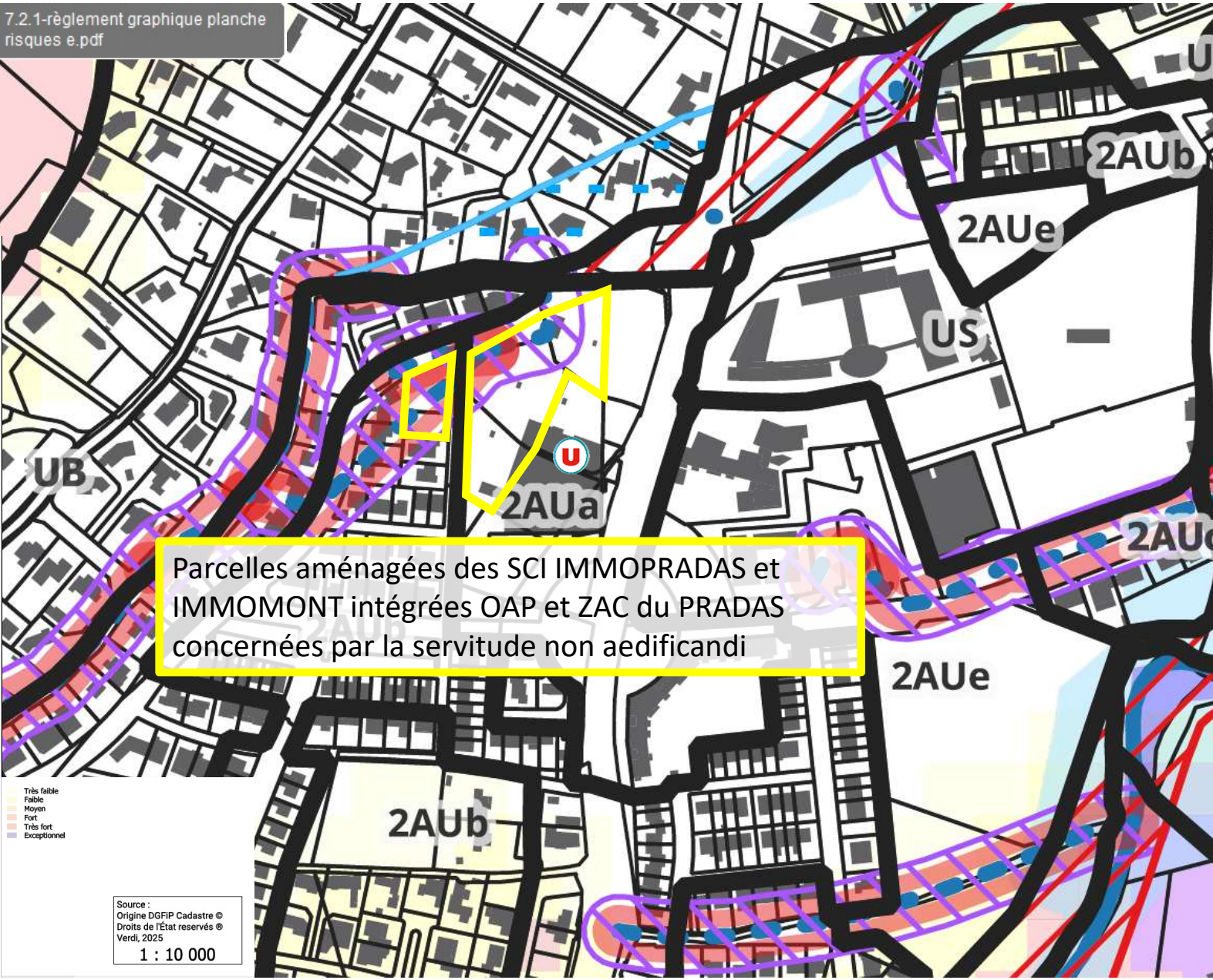
▭ Zone de précaution des inondations

▭ Zone non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des berges non classée zone rouge R du PPRI

MINES et carrières

▭ Périmètres de mines et carrières

PAC aléa feu de forêt



Parcelles aménagées des SCI IMMOPRADAS et IMMOMONT intégrées OAP et ZAC du PRADAS concernées par la servitude non aedificandi

Très faible
Faible
Moyen
Fort
Très fort
Exceptionnel

Source :
Origine DGFIP Cadastre ©
Droits de l'État réservés ©
Verdi, 2025
1 : 10 000

PLU

Plan Local d'Urbanisme
Commune de
Montarnaud

Dossier d'arrêt projet
Conseil municipal du 23/09/2025

TOME 4 ZONAGE - Zoom
Centre-urbain

PLANCHE 2/2

7.2.3-règlement graphique planche zonage zo.pdf

Projet arrêté par délibération
du conseil municipal du :

23/09/2025

Approuvé par délibération du
conseil municipal du :

Ville de Montarnaud



Nom du fichier	Zonage
Version	11-09-2025
Rédacteur	Pierre-Olivier JOLLY Baptiste BAZOT
Vérificateur	Véronique HENOCQ
Approbateur	Véronique HENOCQ

Cours d'eau et tronçons

- Cours d'eau permanents
- Cours d'eau temporaires

Zonage

- ▭ Zonage
- ▭ Emplacements réservés
- ▭ Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Pradas
- ▭ Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de La Tour
- ▭ Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Autres dispositions reportées sur le PLU

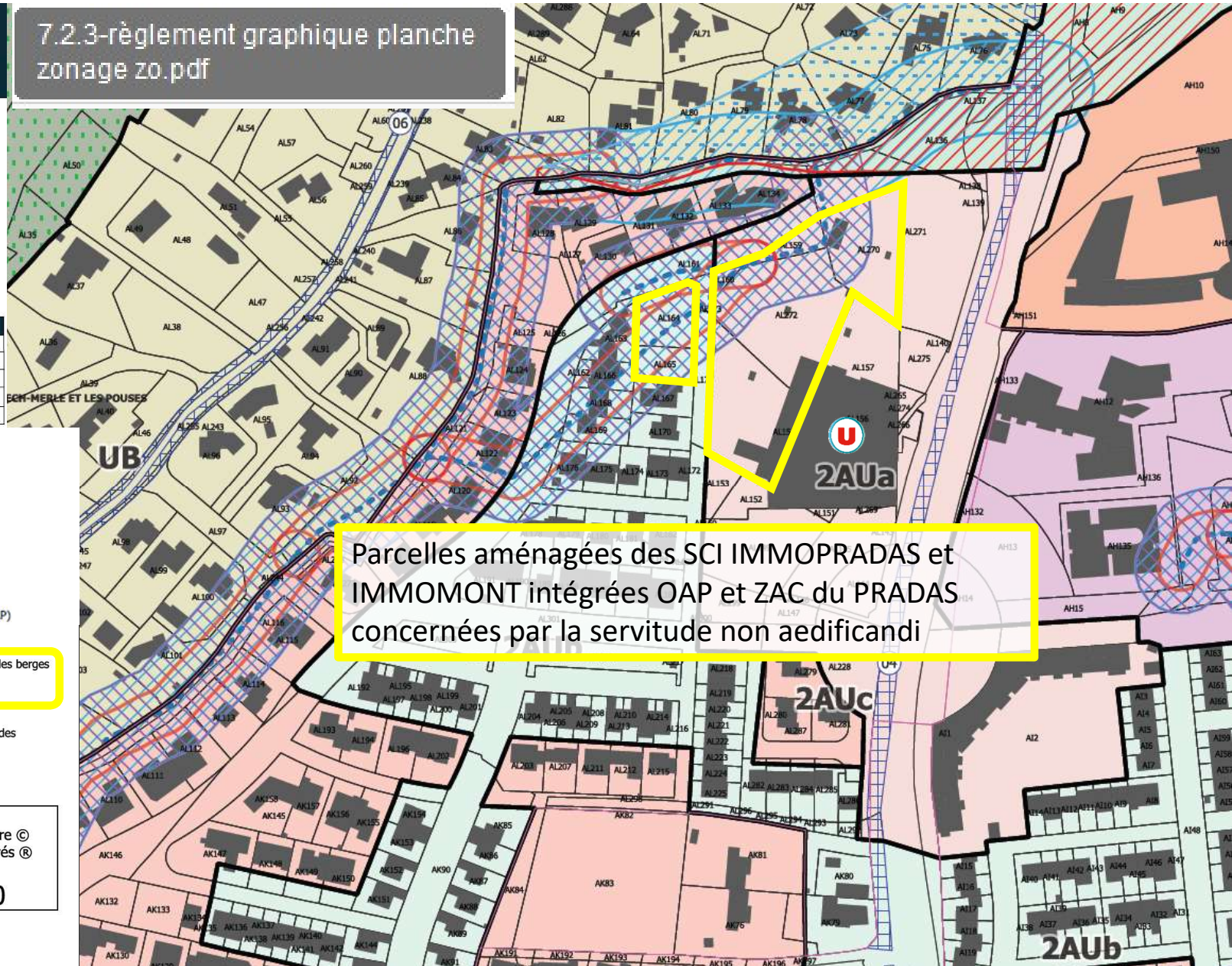
- ▭ Zone non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre des berges non classées en zone rouge R du PPRI
- ▭ Zone de précaution des inondations
- ▭ Recul lié à amendement Dupont - Autoroute A750
- ▭ Zone de protection autour de la station d'épuration et des bassins de lagunage

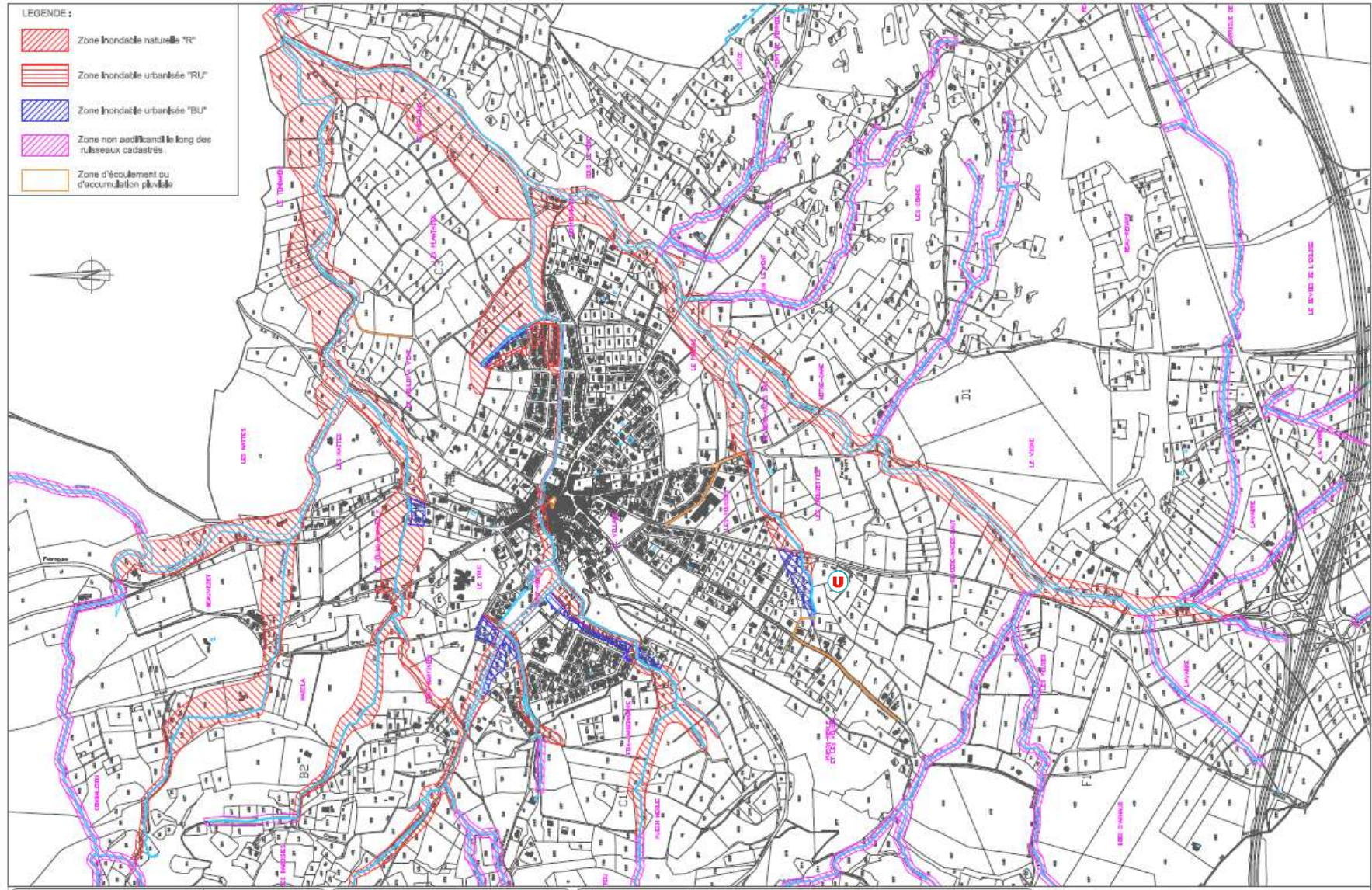
VERDI

Source :
Origine DGFIP Cadastre ©
Droits de l'État réservés ©
Verdi, 2025

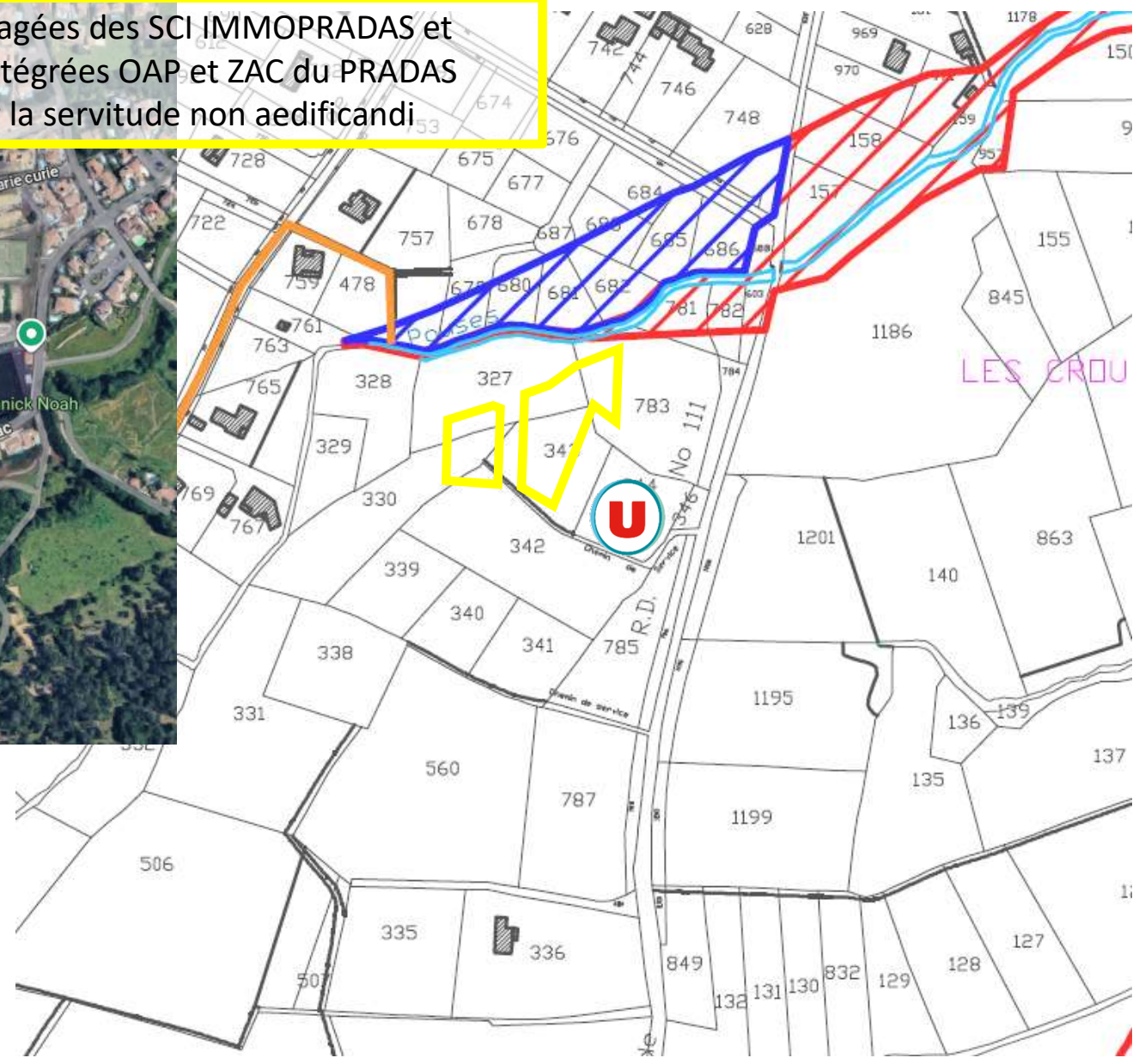
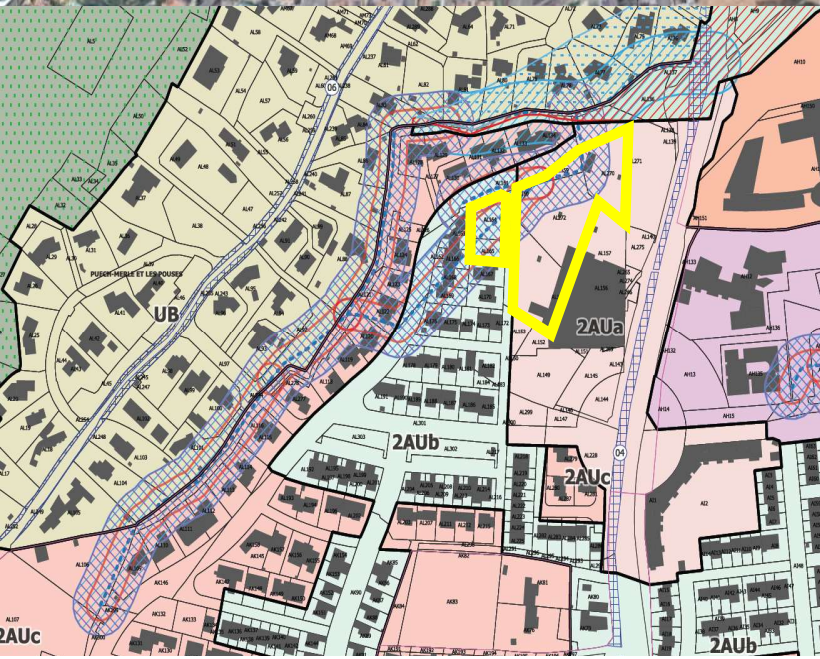
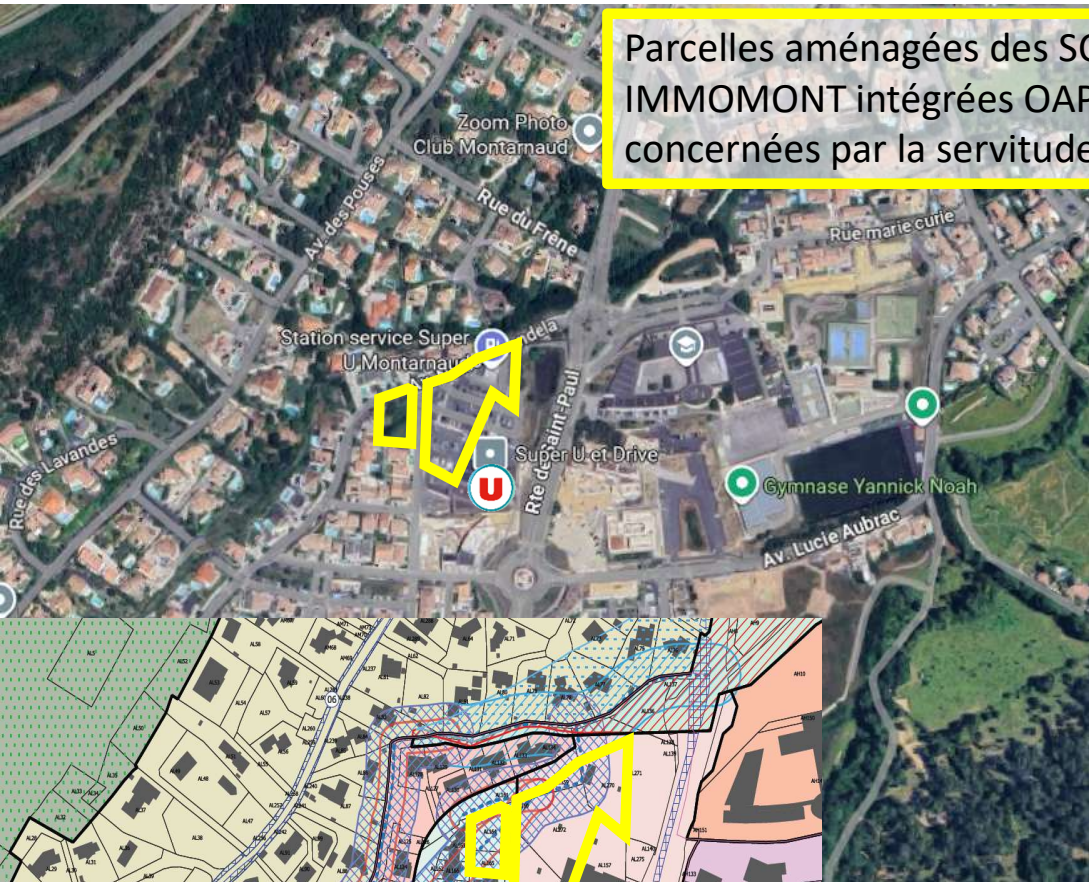
1 : 2500

0 100 200 m





Parcelles aménagées des SCI IMMOPRADAS et IMMOMONT intégrées OAP et ZAC du PRADAS concernées par la servitude non aedificandi



2.12.2.4 Les eaux pluviales

Montarnaud présente un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales sur son territoire. Dans ce cadre a été défini un zonage d'assainissement pluvial faisant apparaître six types de zones :

- **Zone I** : zone marquée par une imperméabilisation faible des sols et des pentes moyennes entre 2 et 4%. Une partie de cette zone est inondable par les **lacs d'eau** et fossés qui traversent. Ce type de zone est typique des secteurs agricoles et des friches ; il couvre la plus grande partie de la commune. Sur cette zone, le risque d'inondation par ruissellement pluvial est faible pour l'état actuel et, s'il se produit, il n'engendre pas de dégât ni de gêne particulière (sauf éventuellement pour les travaux des vignes en rendant difficile l'accès aux parcelles et le travail de la terre). Les terrains situés dans cette zone sont majoritairement réputés inconstructibles par le P.L.U. ;

- **Zone II** : cette zone est constituée des collines (puechs) de l'ouest de la commune à pentes très marquées et couvertes par une végétation arborescente à conserver impérativement ceci afin de protéger les habitations en pied de coteaux et de limiter l'imperméabilisation des sols en général. Les terrains situés dans cette zone sont majoritairement réputés inconstructibles par le P.L.U. ;

- **Zone III** : zones inondables de la Mosson, le ruisseau des Mages et les principaux affluents, définies en zones bleues et rouges dans le PPRI. Sur ce type de zone, le risque d'inondation est avéré tant que des mesures curatives n'auront pas été prises ;

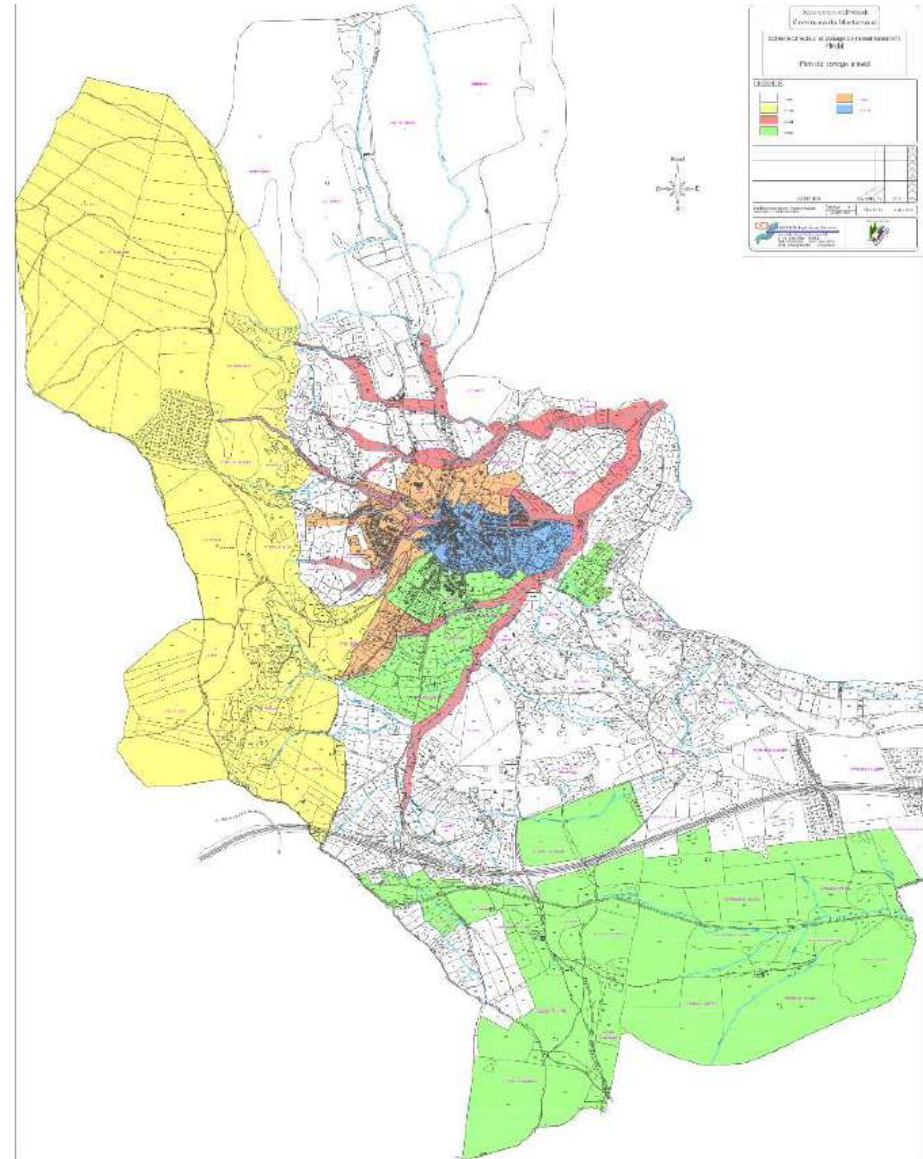
149

- **Zone IV** : zone correspondant à de l'habitat actuel ou envisagé d'une part sur les quartiers sud de Montarnaud et d'autre part sur la zone urbanisable à l'extrême est route de Montpellier (en rive droite du ruisseau des Mages). La zone du Mas Dieu, dont la délimitation exacte n'est pas encore définie, sera à inclure dans cette zone. Cette zone couvre un habitat souvent à base de lotissement avec des parcelles bâties dont la superficie est assez variable entre 400 à 1500 m². Il s'agit souvent de terrains caractérisés par une pente modérée, avec un risque d'inondation par ruissellement pluvial faible pour des pluies courantes mais assez fort en cas d'orage fort à exceptionnel par accumulation d'eaux pluviales sur les parcelles ou par écoulement d'eaux pluviales ruisselant sur les parcelles en surplomb. Cette accumulation est de courte durée, les eaux étant rapidement infiltrées. En pratique, les terrains fonctionnent par infiltration sur la parcelle avec trop-plein éventuel vers la voirie, et les routes sont équipées de fossés ou de collecteurs souterrains de capacité limitée et parfois insuffisante pour de forts orages, les excès de débit s'écoulant en surface le long des voiries ou de manière diffuse. Sur ces secteurs, la rétention à la parcelle est nécessaire et doit s'accompagner pour les nouvelles constructions de prescriptions telles que l'interdiction de sous-sol avec rampe d'accès descendante ;

- **Zone V** : zone de mêmes caractéristiques que la précédente en ce qui concerne l'urbanisation actuelle ou projetée, mais se situant sur des terrains à pentes fortes ou en amont de zones urbaines déjà soumises au risque d'inondation. Ces secteurs sont principalement sur le bassin versant de la Mosson, qui déborde en plusieurs points dans la ville de Montarnaud et au niveau de la Step ;

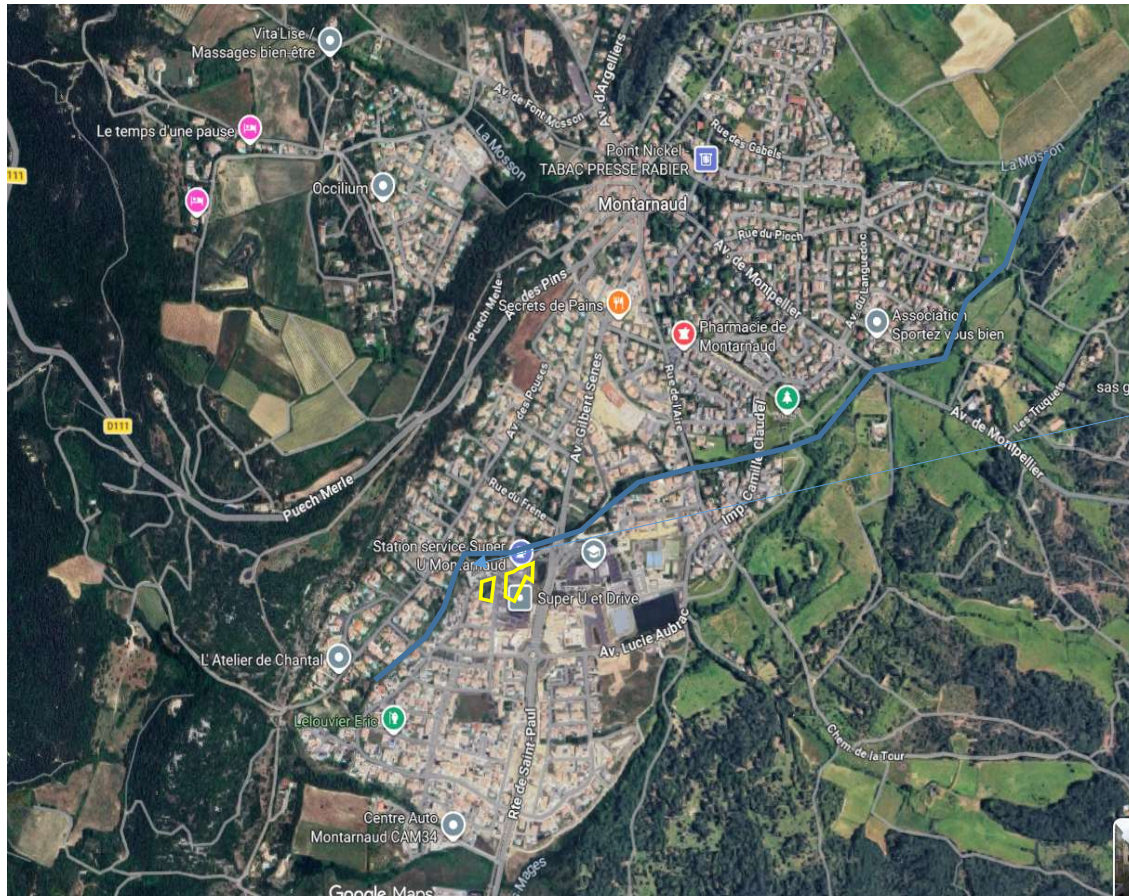
- **Zone VI** : zone où l'imperméabilisation des sols est importante à très importante du fait de la très forte densité de l'habitat et/ou des sols en place. Dans cette zone les dispositifs d'infiltration sont impossibles à mettre en place ou bien sont insuffisants en cas d'orage fort à exceptionnel. Ici, ce type de zone correspond au bourg ancien et aux lotissements bordant la Mosson. Sur cette zone, le risque d'inondation par les eaux pluviales est assez fort mais se trouve par endroits limité à la fois par le rehaussement des planchers des bâtiments et par les bonnes capacités d'évacuation de certaines voiries fortement pentues.

Des prescriptions réglementaires applicables sur la totalité du territoire communal de Montarnaud sont définies zone par zone.

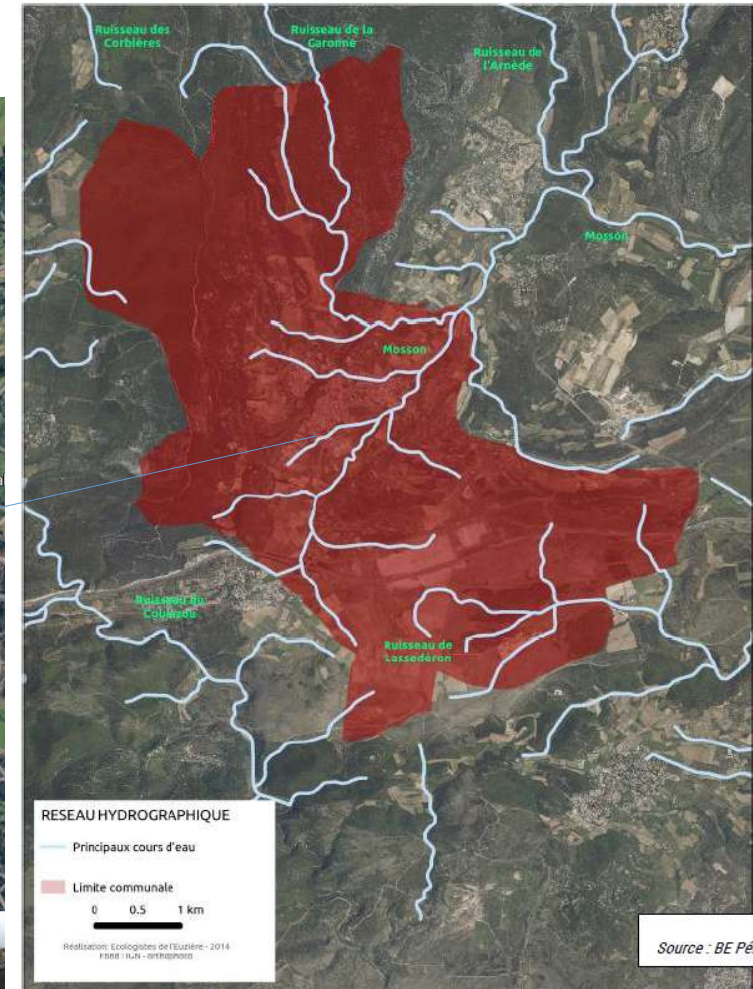


P.150 et 151 PADD
carte illisible au
niveau de la
légende

P.164 PADD carte



Around the Mas Dieu, the **cours d'eau** are drained towards the South-East in the direction of the Lassedaron and then of the Mosson in its lower part.



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

PREAMBULE :

La zone 2AU est 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 du Pradas).

Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par la commune (cf. pièce N°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

La zone 2AU est décomposée selon le schéma d'aménagement, en plusieurs secteurs d'urbanisation.

La zone 2AU comprend :

- Un secteur 2AUa destiné à court terme à accueillir des logements collectifs, et qui pourra recevoir des commerces et activités de services ainsi que des activités tertiaires (ZAC du Pradas)
- Un secteur 2AUb destiné à court terme à accueillir des logements avec une typologie de bâti plus dense que l'habitat individuel isolé. Il matérialise les zones du projet, dont le rôle consiste à poser l'ossature urbaine du quartier. Il est destiné au groupe d'habitation, habitat individuel en bande, et pourra recevoir des commerces et activités de services (ZAC du Pradas)
- Un secteur 2AUc destiné à court terme à accueillir des logements avec une typologie de bâti individuel diffus ou en bande (ZAC du Pradas)
- Un secteur 2AUd destiné à court terme à accueillir des logements avec une typologie de bâti collectif et individuel (ZAC du Pradas)
- Un secteur 2AUe destiné à court terme à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que des commerces et activités de service (ZAC du Pradas)

La zone 2AU et ses secteurs sont concernées par :

- Le risque inondation qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Haut bassin de la Mosson approuvé en 2004 en tenant compte du décret PPRI de juillet 2019 (Cf. Annexes du PLU). Les zones du PPRI sont également reportées sur le plan de zonage du PLU.
- Une zone non *aedificandi* de dix mètres de part et d'autre des berges des **cours d'eau** classées zone rouge mais non répertoriés sur le PPRI.
- Le risque incendie de forêt. En février 2022, un Porter à Connaissance (PAC) feux de forêt, à l'échelle de l'Hérault, a été transmis aux collectivités. Dans le cadre des PLU et de tout projet, il s'agit de prendre en compte ce risque. La commune est classée en risque fort de feu de forêt, cependant il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) sur la commune. De plus, elle est concernée par l'arrêté préfectoral n° 2013-008-0007 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies par les obligations de débroussaillage. Les préconisations sont mentionnées dans le rapport de présentation du PLU et dans l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

Règlement écrit PLU

La zone 2AU et ses secteurs sont concernées par :

- Le risque inondation qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Haut bassin de la Mosson approuvé en 2004 en tenant compte du décret PPRI de juillet 2019 (Cf. Annexes du PLU). Les zones du PPRI sont également reportées sur le plan de zonage du PLU.
- Une zone non *aedificandi* de dix mètres de part et d'autre des berges des **cours d'eau** classées zone rouge mais non répertoriés sur le PPRI.
- Le risque incendie de forêt. En février 2022, un Porter à Connaissance (PAC) feux de forêt, à l'échelle de l'Hérault, a été transmis aux collectivités. Dans le cadre des PLU et de tout projet, il s'agit de prendre en compte ce risque. La commune est classée en risque fort de feu de forêt, cependant il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) sur la commune. De plus, elle est concernée par l'arrêté préfectoral n° 2013-008-0007 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies par les obligations de débroussaillage. Les préconisations sont mentionnées dans le rapport de présentation du PLU et dans l'article 14 des dispositions générales du présent règlement.

4.1 ANNEXE 1 - CARTOGRAPHIES OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

