

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
COMMUNE DE MONTADY

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme
approuvé le 12 mars 2007

Révision générale du PLU
prescrite par DCM du 13
mars 2025

Révision générale du PLU
arrêtée par DCM du 16 juin
2025

Révision générale du PLU
approuvée par DCM du
5 février 2026

PIÈCE 2 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



MAÎTRISE D'OUVRAGE

Commune de Montady

Hôtel de ville - Avenue des Platanes
34310 Montady

DOCUMENT RÉALISÉ PAR :



BETU

Urbanisme - Aménagements

La Courondelle - 58 allée John Boland
34500 BEZIERS
Tél : 04 67 39 91 40 - Fax : 04 67 39 91 41



NATURAE

Bureau d'études environnement

Rés.St-Marc - 15, rue Jules Vallès
34 200 SETE
Tél : 04 67 53 73 45



JE DESSINE VOTRE PROJET

Architecture - Urbanisme

10 Place Ferrer
34 310 CAPESTANG
Tél : 06 73 42 09 02



SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	6
1. Le PADD : orientations et objectifs du PLU	8
2. Le projet de territoire de Montady	8
2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD DEMONTADY	9
Axe 1. S'inscrire dans un plan de développement supra-communal	10
1. S'inscrire dans l'armature territoriale du « Biterrois »	10
Envisager le développement de Montady, en tant que pôle local au sein de de différentes polarités rayonnantes	10
2. Se positionner au coeur du projet de territoire de la communauté de Communes La Domitienne	10
Mettre la mobilité au coeur de la politique d'aménagement du territoire	10
Soutenir l'assise économique et le renforcement de l'offre d'installations d'entreprises	10
Agir pour un habitat durable et de qualité qui réponde aux besoins de la population	10
3. Imaginer un projet préservant les sites et patrimoines remarquables	11
Préserver les sites et patrimoines remarquables du territoire constituant des vecteurs de valorisation paysagère et d'attractivité touristique	11
Axe 2. Mettre en valeur l'environnement naturel, les paysages et préserver la qualité de vie	12
1. Préserver les éléments majeurs de biodiversité	12
Préserver les continuités écologiques	12
Maintenir et renforcer la nature en ville	12
2. Mettre en valeur des éléments paysagers et patrimoniaux	13
Valoriser les paysages urbains et les espaces publics	13
Valoriser les paysages agricoles et naturels remarquables	13
Préserver les richesses patrimoniales	13
3. Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement du territoire	13
Le risque inondation	13
Le retrait-gonflement des sols argileux	14
Les nuisances sonores liées à la RD11	14

Les risques liés aux pollutions des sols	14
L'aléa feu de forêt	14
4. Préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques	14
5. S'inscrire dans une dynamique de performances énergétiques	14
Permettre un développement maîtrisé des énergies renouvelables	14
Favoriser les économies d'énergies et les mobilités décarbonnées	14
Axe 3. Permettre le renouvellement urbain et assurer un développement raisonné du village	15
1. Poursuivre la dynamique de développement et de valorisation du Bourg-Centre	15
Renforcer l'attractivité du coeur de Montady	15
Valoriser les espaces publics	15
Engager des actions de végétalisation	15
Valoriser le patrimoine communal	15
Promouvoir des actions visant à densifier et renouveler le tissu urbain existant	15
2. Anticiper le développement démographique et les besoins en logements	16
Objectifs d'évolution démographique	16
Besoin en logements	16
Les espaces mobilisés pour répondre au besoin en logements	17
3. Maintenir et compléter l'offre d'équipements publics et de services	18
Créer un espace fédérateur en centre-bourg et un sentier d'interprétation patrimonial dans le village	18
Développer et rénover les équipements publics	18
Permettre l'installation de petites structures de services, d'artisanat et de commerces de proximité	18
Développer l'accès aux technologies de l'information et de la communication	18
Axe 4. Améliorer les déplacements et diversifier les mobilités	19
1. Maintenir un maillage de liaisons optimisant la gestion de la circulation	19
2. Améliorer et valoriser les cheminements doux et développer une dynamique d'espaces partagés en coeur de Village	19
3. Compléter l'offre de stationnement	19
Axe 5. Renforcer l'attractivité économique, touristique et pérenniser l'agriculture	20
1. Développer l'économie et permettre l'installation ou la reprise de services et de commerces	20
2. Maintenir la vitalité commerciale du coeur de village	20
Affirmer le coeur de village comme la centralité villageoise	20

Prioriser l'«économie de proximité»	20
3. Pérenniser l'activité agricole	20
4. Développer le potentiel touristique	20
Pérenniser et développer le potentiel touristique	20
Axe 6. Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	21
Favoriser l'implantation de forme urbaine économe en espace	21
Le besoin de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2036	21
La consommation d'espace entre 2021 et 2026	21
3. APPLICATION SCHÉMATIQUE DU PADD	22

1. PRÉAMBULE



Le projet d'aménagement et de développement durables, le PADD, constitue la pièce de cohérence du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD définit les grandes orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune, précisées à l'article L.151-5 Code de l'Urbanisme. Il n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisations d'occupation du sol et opérations d'aménagement. Mais les autres pièces du PLU, et notamment le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pièces opposables du PLU, doivent respecter les grandes orientations qu'il énonce et qui seront justifiées dans le rapport de présentation.

Le PADD doit faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, pour dégager les préoccupations communales et les orientations générales en matière de politiques d'aménagement et d'urbanisme, d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de continuités écologiques. Elles constituent un socle de réflexions, demeurant évolutives et consultables au bénéfice de tous.

1. LE PADD : ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PLU

L'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du PADD :

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre

l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.»

2. LE PROJET DE TERRITOIRE DE MONTADY

Le PADD de Montady s'articule autour de six axes majeurs :

- S'inscrire dans un plan de développement supra-communal ;
- Mettre en valeur l'environnement naturel, les paysages et préserver la qualité de vie ;
- Permettre le renouvellement urbain et assurer un développement raisonné du village ;
- Améliorer les déplacements et diversifier les mobilités ;
- Renforcer l'attractivité économique, touristique et pérenniser l'agriculture.
- Modérer la consommation d'espace agricole, naturels et forestiers

2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD DE- MONTADY



Axe 1. S'inscrire dans un plan de développement supra-communal

1. S'inscrire dans l'armature territoriale du « Biterrois »

Envisager le développement de Montady, en tant que pôle local au sein de différentes polarités rayonnantes

La Commune souhaite s'inscrire dans une armature territoriale, où elle joue le rôle d'un **pôle local au sein de différentes polarités rayonnantes**.

2. SE POSITIONNER AU COEUR DU PROJET DE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LA DOMITIENNE

La Commune reconnaît la pertinence des orientations stratégiques de La Domitienne et souhaite les relayer, à sa mesure et dans le cadre de ses compétences, au travers d'actions engagées sur son territoire.

Mettre la mobilité au coeur de la politique d'aménagement du territoire

Dans la poursuite des itinéraires balisés et des pistes cyclables déjà réalisés, la volonté communale est d'**encourager les modes de déplacements alternatifs à la circulation automobile, de renforcer la multimodalité et de développer les cycles et les piétons en favorisant un partage équilibré de la voirie**.

À son échelle, l'ambition de la Commune est de **tendre vers un développement des voies douces**, qui viendrait compléter les multiples itinéraires de randonnées présents sur son territoire. Elles concernent notamment l'aménagement d'une voie verte le long de la RD162 et la poursuite des cheminements et marquages pour la circulation douce entre le centre du village et les différents équipements.

Soutenir l'assise économique et le renforcement de l'offre d'installations d'entreprises

La Commune s'inscrit dans la **politique supracommunale du développement économique de son secteur d'activité** correspondant à la zone d'activités économiques de l'entrée Est de Montady. La **Région et La Domitienne se sont associées au sein du Syndicat mixte du Parc Régional d'Activités Économiques (PRAE) «Pierre-Paul Riquet»**. L'objectif consiste à **développer un projet destiné à des entreprises à vocation logistique et industrielle, élargissant ainsi l'offre d'activités économiques disponibles sur le territoire communal créatrice d'emplois locaux**.

Agir pour un habitat durable et de qualité qui réponde aux besoins de la population

Le déficit de logements pour les jeunes ménages conduit la Commune à **imposer un pourcentage de logements en accession dans son opération d'aménagement d'ensemble**, dont l'envergure permet d'envisager une programmation de typologies multiples et adaptées.

Face à la désertification des logements du coeur du village, la Commune s'inscrit aussi dans les actions intercommunales menées sous l'égide du Département, **d'amélioration et de rénovation de l'habitat ancien**.

La Commune se positionne également pour un **urbanisme plus durable favorisant la qualité des espaces publics et les formes d'habitat plus compactes et diversifiées**.

3. IMAGINER UN PROJET PRÉSERVANT LES SITES ET PATRIMOINES REMARQUABLES

Préserver les sites et patrimoines remarquables du territoire constituant des vecteurs de valorisation paysagère et d'attractivité touristique

La Commune de Montady bénéficie de **sites et patrimoines remarquables, dont elle soutient leur préservation. Ils doivent aussi être source d'attractivité touristique et de valorisation des paysages de La Domitienne.**

Au pied d'Ensérune, **l'Étang asséché de Montady s'étend au sud du village Montadynois. Ce dernier offre des vues privilégiées sur cette cuvette creusée par l'Homme.**

Depuis des siècles, ce **site d'environ 400 ha est voué à la culture de la terre**, notamment aux céréales, aux prés et au blé dur. Il est aussi un **lieu sillonné par des itinéraires balisés, permettant la découverte de l'un des paysages les plus célèbres de France, dans une ambiance apaisée.**

La Commune de Montady dispose également de monuments historiques inscrits, avec la **Tour de Montady qui, positionnée sur un léger promontoire, se détache du paysage** ; et le **Château de la Tour** qui se situe au nord-est du village.

Enfin, bien que le Canal du Midi ne traverse pas directement la commune de Montady, la sensibilité paysagère associée à cet ouvrage s'étend sur une partie du territoire communal, avec une portion non négligeable de la commune située dans la zone sensible du Canal du Midi et l'inclusion de l'ensemble de la commune dans la zone tampon du Canal du Midi. La municipalité souhaite porter une attention particulière à ce que le projet de développement du PLU n'ait pas d'impact négatif sur le Canal du Midi, qui fait actuellement l'objet d'un projet d'Opération Grand Site (OGS) auquel Montady participe activement en collaboration avec La Domitienne.

Axe 2. Mettre en valeur l'environnement naturel, les paysages et préserver la qualité de vie

1. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS MAJEURS DE BIODIVERSITÉ

Le village de Montady est positionné au nord-est du territoire communal. Il est longé au sud par la route départementale n°11, dite «La Minervoise», qui s'inscrit sur un axe ouest-est, et qui relie Béziers à Homps en direction de Carcassonne. Axe très circulé, elle constitue la voie de maillage des voies secondaires de desserte. Seule une partie de la zone d'activités se positionne au sud de la RD11.

L'urbanisation de la Commune, initialement agglomérée au pied d'un pech où siège le vieux village, s'est peu à peu étirée en direction du nord et de l'est du territoire, en franchissement un autre axe de déplacement notoire la départementale n°612, s'inscrivant sur un plan nord-sud et reliant Colombiers à Maureilhan.

Cette disposition de l'urbanisation laisse la place à de vastes espaces dominés par les milieux agricoles essentiellement ouverts et sur une majeure partie méridionale par l'Étang asséché de Montady, véritable réseau hydrographique et paysage à part entière.

Hormis ce patrimoine remarquable et fragile, le territoire ne présente pas d'enjeux notoires en matière de biodiversité. Seule la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I «Collines de l'Oppidum d'Ensérune» se positionne en limite communale sud-ouest. Le territoire n'est pas couvert par de site Natura 2000.

Toutefois, les principaux espaces à préserver sont ceux situés au sud et au sud-ouest du territoire communal. Cette partie du territoire est aussi le siège de corridors écologiques maillés sur les cours d'eau du Lirou et du canal du Midi. La préservation de ces espaces doit notamment être garantie par le maintien de l'agriculture et la protection de la zone humide de l'Étang de Montady et du coteau d'Ensérune.

La préservation de l'intégrité des cours d'eau demeure également à assurer, en particulier pour le ruisseau de Saint-Paul qui présente un enjeu hydraulique et surtout biologique.

La Commune souhaite s'engager, à travers le PLU, dans une politique de valorisation et de meilleure protection des éléments identitaires et constitutifs du paysage.

Préserver les continuités écologiques

Le territoire de Montady possède un pôle majeur de biodiversité constitué par l'Étang asséché de Montady et un pôle d'intérêt écologique formé par la végétation de l'Oppidum d'Ensérune, en limite communale avec Colombiers, Poilhes et Nissan-lez-Ensérune. Cet espace est le point de maillage de corridor écologique relié au Lirou et au canal du Midi.

La Commune souhaite préserver la fonctionnalité de ces espaces de biodiversité permettant de participer à leur pérennité. Des dispositifs issus des outils de l'urbanisme et des mesures de compensation seront adoptés pour ces milieux.

Maintenir et renforcer la nature en ville

◇ Un verdissement des espaces publics

Les aménagements communaux et les projets urbains proposeront un verdissement des espaces publics en veillant à favoriser les essences locales.

◇ Préserver la biodiversité urbaine

Au travers des aménagements communaux et des projets urbains, le PLU s'inscrit en faveur de la préservation de la trame verte urbaine la plus emblématique du village.

Les petits boisements et jardins arborés participent à la valorisation de Montady. Ils constituent en outre de précieux îlots de fraîcheur en été lors des vagues de chaleur de plus en plus fréquentes et intenses. Ces masses végétales constituent des outils indispensables d'adaptation au changement climatique.

◇ Identifier les espaces boisés de la commune présentant un caractère écologique ou paysager

Classer en zone naturelle ou identifier à protéger les parcs et continuités urbaines présentant une valeur paysagère ou environnementale notable.

◇ Créer des lisières urbaines végétales

Sur les nouveaux secteurs de développement, des lisières végétales périphériques constitueront des espaces de transition paysagers entre village et campagne.

Ces franges plantées participeront au verdissement et à l'intégration paysagère des nouveaux quartiers.

2. METTRE EN VALEUR DES ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

La Commune préservera les vues remarquables sur la plaine agricole, l'Étang de Montady et le village. Elle portera une attention aux secteurs les plus sensibles.

Valoriser les paysages urbains et les espaces publics

Le développement urbain sera ancré en limite du village afin d'en préserver la silhouette. Le PLU veillera à la bonne prise en compte du paysage dans la définition des limites d'urbanisation en protection des espaces agricoles et des boisements d'intérêt paysager.

Des règles de hauteur pourront être imposées dans le règlement du PLU pour les secteurs bénéficiant de vues à protéger. Les actions proposées seront développées sur l'ensemble du territoire. Les axes principaux devront notamment être harmonieux (clotûres, espaces plantés, crépies).

La Commune bénéficie d'entrées de ville requalifiées et valorisées de part et d'autres de son axe structurant, la RD11.

Valoriser les paysages agricoles et naturels remarquables

Les espaces agricoles et naturels, ponctués de petits puechs boisés et de reliefs, sont d'un grand intérêt paysager. Par sa configuration et son historique, l'Étang de Montady constitue un paysage à part entière.

Ces éléments participent à la qualité du territoire et au développement d'activités de plein air et d'itinéraires touristiques orientés sur la découverte du terroir et de cette dépression drainée. Ils bénéficieront de prescriptions adaptées permettant d'assurer leur préservation.

◇ Encadrer le bâti agricole

La Commune veillera à la préservation des espaces agricoles au travers de plusieurs actions, en recherchant l'équilibre entre les besoins en matière de bâtis agricoles identifiés pour les bâtis existants uniquement et de façon modérée, la préservation du socle agricole et la lutte contre le mitage et la cabanisation.

◇ Lutter contre la cabanisation

La **cabanisation** est la construction, sans autorisation d'urbanisme, d'un habitat permanent ou provisoire, et par conséquent illégal. Le **territoire de Montady est peu impacté par ce phénomène dont elle souhaite se préserver.**

La cabanisation revêt des enjeux multiples :

- Sociaux mais aussi d'hygiène et de salubrité lorsque cette cabanisation est la conséquence de l'absence de logements financièrement accessibles ;
- De sécurité tenant à l'exposition plus fréquente des zones cabanisées aux risques naturels (inondation/incendie de forêt) mais aussi à l'éloignement des secours ;
- Environnementaux avec le déversement des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, les atteintes aux paysages, la dégradation de l'image de la Commune.

Préserver les richesses patrimoniales

La **Commune dispose d'un patrimoine architectural remarquable dans son centre ancien mais aussi dans ses espaces agricoles et paysagers.**

Le PLU **s'inscrit dans une démarche de valorisation et de maintien de ces éléments patrimoniaux.**

3. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES DANS L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Seront pris en compte les risques et nuisances et la sécurité des populations et des biens.

Le risque inondation

La Commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI) du Bassin versant de Lirou approuvé le 15 avril 2009. **La prise en compte du risque inondation sera intégrée dans l'ensemble des pièces du PLU. Ainsi, des zones classées à risque fort dans le PPRI ne seront pas classées comme secteurs de développement.**

Les espaces concernés par une zone rouge du PPRI ne sont pas urbanisables mais ils restent néanmoins valorisables sur le plan urbain par des fonctions compatibles avec ce risque. La coulée verte inondable qui traverse une grande partie du tissu urbain est notamment un élément important sur lequel la commune prendra appui pour améliorer la qualité de vie de ses habitants.

Le retrait-gonflement des sols argileux

Une majeure partie de son territoire ouest, sud et nord est concernée par une **exposition forte au retrait-gonflement des sols argileux**. La Commune devra **éviter d'inscrire son développement urbain dans ces espaces à risque**.

Les nuisances sonores liées à la RD11

Le territoire de Montady est traversée d'ouest en est par la RD11, qui est classée en catégorie 3 hors du village et 4 dans l'espace urbain. Ce dernier représente un niveau sonore moins bruyant.

Suivant le degré de classifications, des mesures d'isolation acoustique pour les bâtiments nouveaux à usages d'habitation, d'enseignement ou de la santé seront à prévoir.

Les risques liés aux pollutions des sols

Le territoire de Montady comporte 5 anciens sites industriels.

Ainsi la Commune veillera à une bonne prise en compte de ces risques et nuisances dans la réflexion communale.

L'aléa feu de forêt

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF).

En revanche, certaines parties de la commune sont exposées à des niveaux d'intensité élevées en matière d'aléa feu de forêt.

Ainsi la Commune veillera à une bonne prise en compte de cet aléa dans son document d'urbanisme.

4. PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

Ne **pas générer de pollutions susceptibles de nuire à la qualité des milieux aquatiques** et **aux cortèges faunistiques et floristiques associés** : Pérenniser l'exploitation de la ressource en eau, développer une gestion raisonnée et économe, et privilégier des essences végétales locales (méditerranéennes et autochtones) pour la végétalisation de la Commune, leur permettant de supporter les conditions climatiques locales.

Cette anticipation concerne également le respect de l'**adéquation besoins/ressources en matière d'assainissement des eaux usées comme en matière d'eau potable**.

5. S'INSCRIRE DANS UNE DYNAMIQUE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Permettre un développement maîtrisé des énergies renouvelables

La Commune s'inscrit dans une dynamique de promotion de performances énergétiques notamment aux travers du développement maîtrisé des énergies renouvelables sur les bâtiments ou dans les espaces anthropisés.

Dans le cadre de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables, la commune a également identifié des zones qu'elle juge pertinentes pour accueillir des installations de production d'énergies renouvelables. Une fois validées, ces zones permettront de guider les porteurs de projets d'énergies renouvelables vers les secteurs sélectionnés par la commune.

Favoriser les économies d'énergies et les mobilités décarbonnées

La Commune est déjà engagée dans une démarche de sobriété énergétique avec l'isolation des bâtiments communaux, la mise en place d'un éclairage public moins énergivore ou encore le diagnostic du groupe scolaire. De plus, elle développe également les mobilités décarbonnées avec la présence de 2 bornes de recharges pour véhicules électriques ou la réalisation d'itinéraires cyclables et piétons. A l'avenir, la commune souhaite ainsi poursuivre et intensifier ses actions en faveur de l'environnement.

Axe 3. Permettre le renouvellement urbain et assurer un développement raisonné du village

1. POURUIVRE LA DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT ET DE VALORISATION DU BOURG-CENTRE

Renforcer l'attractivité du coeur de Montady

La Commune souhaite se mobiliser dans des **actions de reconquête et d'embellissement de son coeur de village**. Elle envisage de **valoriser ces espaces** par la végétalisation de constructions et de ruelles et par l'aménagement de pavage. Elle souhaite aussi **développer des itinéraires pédagogiques** dans le centre-bourg qui seront en lien avec d'autres parcours de promenade situés sur la coulée verte ou sur les franges urbaines. Ils permettront de mettre en valeur les éléments qui caractérisent l'identité de Montady comme son patrimoine bâti, ses paysages, son agriculture ou encore sa faune et sa flore.

La municipalité recherche à **enrayer la vacance recensée en favorisant l'installation de petites activités** telles que l'artisanat, les commerces de proximité... dans le coeur de Montady. Elle envisage aussi la **création d'un point fédérateur, une place centrale**. Cette dernière sera le pivot d'une opération plus globale de restructuration de son centre contemporain qui visera notamment à favoriser la porosité et la lisibilité de son espace public.

Cette démarche favorable à l'amélioration du cadre de vie et au mieux vivre ensemble, **s'inscrit pleinement dans un objectif de maintien de l'habitat et des commerces et se pose en garant de la pérennité du coeur de ville**.

La Commune souhaite **améliorer l'articulation entre le village et les quartiers résidentiels à l'est de la RD162 et créer des espaces ludiques** (aires de jeux) **dans ce secteur éloigné** des équipements communaux à vocation sportive et récréative. En ce sens, elle envisage l'aménagement de liaisons douces qui pourront permettre d'accéder facilement à ces quartiers depuis le centre-bourg.

Enfin, la mobilisation du foncier disponible dans le coeur de Montady pourra être un levier pour la commune d'atteindre son objectif de renforcement de l'attractivité.

Valoriser les espaces publics

- Offrir plus d'espace aux piétons, inciter les habitants du centre ancien à profiter de l'espace public ;
- Privilégier le piéton en centre bourg et les espaces partagés, réduire la place de la voiture ;
- Maintenir ou créer des poches de stationnement dans le village ;
- Proposer des parcs de stationnement paysagers ;
- Renforcer les connexions du coeur avec les quartiers résidentiels.

Engager des actions de végétalisation

La Commune envisage d'**engager un programme d'embellissement et de végétalisation de l'espace public et de favoriser le verdissement d'habitation de village**. Le but étant d'atténuer l'austérité du bitume et le caractère très minéral des bâtis par l'intégration judicieuse et ponctuelle de végétaux.

L'ensemble s'inscrit dans une démarche de réintroduction de la nature et de la biodiversité urbaine.

Valoriser le patrimoine communal

Le territoire de Montady **dispose d'un patrimoine architectural remarquable**. Le PLU devra **permettre de le maintenir et de le valoriser**, qu'il s'agisse des immeubles du centre historique ou des éléments ruraux (murets, cabanes, croix...).

Promouvoir des actions visant à densifier et renouveler le tissu urbain existant

cf. Pages suivantes les orientations «**Favoriser le réinvestissement urbain**» et «**Favoriser les formes urbaines variées et l'implantation de logements collectifs**».

2. ANTICIPER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET LES BESOINS EN LOGEMENTS

Objectifs d'évolution démographique

◇ L'évolution démographique constatée entre 2011 et 2021

Selon l'INSEE, sur la période 2011 - 2021 la Commune a enregistré une **augmentation démographique très faible, avec seulement 11 habitants supplémentaires en dix ans**. Ce constat peut sembler contre intuitif au regard des 215 logements construits sur même période. Ce découplage entre évolution démographique et accroissement du nombre de logement s'explique en grande partie par le fort desserrement des ménages qui a affecté la commune durant cette période.

◇ L'évolution démographique estimée entre 2021 et 2026

Étant donné que l'INSEE ne couvre pas cette période, nous avons procédé à une estimation basée sur le nombre de logements achevés et l'hypothèse d'une diminution de la taille moyenne des ménages. Ainsi, selon nos estimations, **entre 2021 et 2026, le nombre d'habitants devrait augmenter d'environ 100 habitants pour s'établir à environ 4105 habitants en 2026**.

◇ L'évolution démographique projetée à l'horizon du PLU (2026-2036)

Pour les prochaines années, la Commune souhaite s'inscrire dans une reprise maîtrisée et modérée de la dynamique démographique, en tant que pôle local. Pour cela, elle vise l'accueil d'une population d'environ 705 habitants. La commune pourrait ainsi compter en 2036, près de 4810 habitants dans le village.

Besoin en logements

◇ Le besoin lié à la réduction programmée de la taille des ménages

Montady doit également faire face à la diminution du nombre de personnes par foyer. L'augmentation de la durée de vie, l'accroissement des familles monoparentales, le maintien des personnes âgées à domicile sont autant de facteurs qui alimentent la demande en logements.

En 2021, à Montady, le nombre moyen de personnes par ménage est estimé à 2,28. À l'échelle métropolitaine, les hypothèses de l'INSEE prévoient une réduction de la taille des ménages français de 0,15 personne d'ici 13 ans. En estimant une diminution plus modérée au vu de la taille des ménages actuelles et de la programmation envisagée, on estime que ce taux sera voisin de 2,18 en 2036, horizon du PLU. **Indépendamment de toute hausse de population et sur la période 2026-2036, c'est environ 59 résidences principales qui devront être construites sur la Commune pour répondre uniquement à la diminution programmée de la taille des ménages.**

◇ Le besoin lié au scénario démographique retenu par la Commune

La Commune ambitionne de suivre une trajectoire de croissance démographique modérée d'ici à 2036, visant un taux de croissance annuel moyen d'environ 1,6% pour atteindre une population d'environ 4810 habitants. Pour réaliser cet objectif démographique, il est estimé que près de **334 résidences principales devront être construites sur la période 2026-2036**.

◇ Le besoin lié à la demande en résidences secondaires

Montady présente de nombreux atouts propices tant au tourisme de passage qu'aux séjours prolongés. Au fil des années, une demande croissante de logements secondaires s'est manifestée, comme en atteste l'augmentation du parc de résidences secondaires dans la commune, passant de 24 logements en 2011 à 76 en 2026. Cette évolution incite la commune à tenir compte de cette tendance et à anticiper la nécessité de créer **17 résidences secondaires d'ici à 2036 pour répondre à cette demande**.

◇ Les besoins liés à la vacance incompressible (fluidité et renouvellement du parc)

La rotation normale des locataires et des propriétaires, les délais de succession et les travaux de renouvellement et d'adaptation des logements expliquent qu'un taux minimal de vacance des logements de 3 % à 4% est inévitable. Cette vacance incompressible dite vacance de rotation, est nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participe à la fluidité des parcours résidentiels. Cette vacance de rotation est faible dans les logements récents mais augmente progressivement sur des logements antérieurs qui étaient peu concernés jusqu'à présent. C'est pourquoi un taux de 3,5% est appliqué aux nouvelles opérations d'habitat et induit de prévoir **14 résidences principales supplémentaires** pour tenir compte de la vacance du nouveau parc de logements réalisé sur la période du PLU.

◇ Renforcer l'offre de logements aidés.

Au 1er janvier 2021, la Commune dispose de 43 logements sociaux sur son territoire, soit un parc de 2,5% des résidences principales. **Bien que non soumise à la loi SRU, la commune doit néanmoins être compatible à l'objectif minimal de 15 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales, tel que défini par le SCoT.**

Par ailleurs, la commune de Montady est couverte par le PLH de la Domitienne, qui définit un objectif global de production de logements ainsi que des objectifs de production en matière de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale. La municipalité veillera à ce que son projet de PLU soit compatible avec ces objectifs.

Les espaces mobilisés pour répondre au besoin en logements

◇ Investissement des dents creuses, densification des espaces bâtis et renouvellement urbain

Engagée dans une démarche de préservation de l'espace et de lutte contre l'extension urbaine, la Commune souhaite privilégier le réinvestissement urbain pour répondre à ses besoins en logements.

Montady possède plusieurs secteurs non construits au sein de son tissu urbain, mais tous ne sont pas urbanisables. En effet, la plupart de ces secteurs remplissent déjà une fonction (stades, bassins de rétention, aires de stationnement, espaces verts ou jardins privés présentant un intérêt pour la biodiversité et contribuant à maintenir des zones de respiration végétale au sein de la ville, etc.) et/ou sont soumis à des risques naturels ne permettant pas d'envisager une urbanisation. Ainsi, seule une faible partie de ces secteurs peut être mobilisée pour accueillir de nouvelles constructions.

La ville compte une vingtaine de parcelles bâties sur lesquelles une densification par division foncière est envisageable. Après application d'un taux de réalisation des possibilités identifiées, la construction de **3 habitations** peut être envisagée sur ces espaces. De plus, plusieurs parcelles libres au sein du tissu urbain, appelées « dents creuses », pourraient permettre la réalisation **d'environ 16 logements**.

À cela s'ajoute le projet de résidence senior sur le site de l'ancienne cave coopérative, dont les travaux ont débuté mais ne sont pas encore achevés. Les **60 logements** prévus seront donc intégrés à l'enveloppe de logements comptabilisée pour répondre aux besoins en logement de la commune sur la période couverte par le PLU.

Par ailleurs, un **projet de revitalisation du centre de la commune** est envisagé. Il pourrait apporter environ **85 logements supplémentaires ainsi que des commerces**

et services de proximité.

Enfin, la municipalité souhaite également se fixer un objectif de réinvestissement de logements vacants. Elle envisage de remettre sur le marché locatif environ **10 logements** à l'horizon 2036.

Le potentiel de réinvestissement urbain (densification, urbanisation de dents creuses, renouvellement urbain) permettrait ainsi de produire **environ 174 logements soit environ 41% de son besoin total en logements à l'horizon 2036.**

◇ Permettre une extension modérée du tissu urbain

Pour répondre à l'ensemble des besoins en logements de la Commune d'ici 2036, la construction d'environ 424 logements sera nécessaire. Bien que l'utilisation des capacités de densification et de transformation du tissu urbain de la commune contribue partiellement à combler ce besoin, le potentiel de réinvestissement en logements identifié demeure insuffisant.

Pour répondre au besoin en logement restant, la Commune projette d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation dans le cadre de sa révision générale du PLU. Il s'agit du secteur des « Communes » qui permettra la production d'environ 250 logements.

3. MAINTENIR ET COMPLÉTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DE SERVICES

Pour accompagner en toute quiétude son évolution démographique et maintenir sa qualité de vie, Montady poursuit un développement et une gestion pérenne de ses équipements publics.

Créer un espace fédérateur en centre-bourg et un sentier d'interprétation patrimonial dans le village

La municipalité souhaite créer une place publique en coeur de village ainsi qu'un mail arborée qui seront conçus comme des espaces fédérateurs et de convivialité.

La Commune envisage également de développer un itinéraire patrimonial au détour des monuments, sites, paysages et points de vue remarquables. Cette ambition doit permettre de proposer une activité de plein air tournée autour des richesses locales.

Développer et rénover les équipements publics

♦ Anticiper l'augmentation possible de la capacité d'accueil de l'école

Le groupe scolaire (maternelle et primaire) est suffisamment dimensionné pour accueillir les écoliers actuels et il peut également recevoir de nouveaux enfants sous réserve de réaménagements.

En cas de besoin supplémentaire, il pourra faire l'objet d'une extension.

♦ Accroître l'offre sportive et ludique à destination de la population

La Commune prévoit de réaliser des espaces de jeux, et notamment dans les quartiers éloignés du centre du village et des équipements existants. Il est également envisagé de réaliser un pumptrack.

L'actuelle halle aux sports doit être déplacée et réadaptée dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

♦ Services publics

L'apport de population nécessitera une adaptation des services publics (état civil, urbanisme, administratif, technique, etc).

Permettre l'installation de petites structures de services, d'artisanat et de commerces de proximité

- Favoriser la mixité urbaine et fonctionnelle dans les quartiers d'habitat au travers notamment du règlement du PLU.
- Favoriser un développement artisanal et commercial équilibré.

Développer l'accès aux technologies de l'information et de la communication

La Commune de Montady bénéficie d'un réseau fibre largement déployé sur son territoire.

Parce qu'il renforce l'accès à l'information, à la culture et la participation à la vie locale, le déploiement du réseau à haut débit doit se poursuivre dans les nouveaux quartiers.

Pour répondre aux nouvelles exigences en termes d'aménagement numérique, ils intégreront ce volet, soit en proposant directement la mise en place de la fibre, soit en anticipant à son installation ultérieure.

Axe 4. Améliorer les déplacements et diversifier les mobilités

1. MAINTENIR UN MAILLAGE DE LIAISONS OPTIMISANT LA GESTION DE LA CIRCULATION

Les extensions urbaines et les dents creuses devront s'inscrire dans un esprit de connexion viaire interquartier en veillant à :

- Ne pas surdimensionner les chaussées, leur élargissement étant vecteur de vitesses excessives,
- Proposer des aménagements intégrant une circulation aisée et sécurisée des piétons et des cycles en favorisant par exemple sur le réseau : voies structurantes, trottoirs et cheminements doux non entravés par le mobilier urbain, l'éclairage ou le stationnement anarchique.

2. AMÉLIORER ET VALORISER LES CHEMINEMENTS DOUX ET DÉVELOPPER UNE DYNAMIQUE D'ESPACES PARTAGÉS EN COEUR DE VILLAGE

La Commune entend **développer et favoriser les modes de déplacements alternatifs au «tout voiture» entre le centre-bourg, ses secteurs d'activités et d'attractivité et les quartiers résidentiels déconnectés.**

Elle souhaite valoriser les cheminements existants en les jalonnant et en les sécurisant (créations ou élargissements de trottoirs dans le respect des normes PMR, installation de dispositifs de ralentissement des véhicules...).

Par ailleurs, la Commune participe activement à l'élaboration du schéma cyclable intercommunal, également appelé Plan vélo de la Domitienne, dont l'objectif principal est de relier les principaux pôles générateurs de flux ainsi que les communes de la Domitienne entre elles. En ce qui concerne Montady, une première intention de liaison cyclable entre Colombiers et Montady, passant par les étangs, a été évoquée.

3. COMPLÉTER L'OFFRE DE STATIONNEMENT

- Réduire le stationnement anarchique dans le centre ancien et créer des poches au pied du pech.
- Maintenir ou créer de petites poches de stationnement dans le village et sur ses pénétrantes et organiser le stationnement en périphérie immédiate du bourg-centre ;
- Valoriser l'espace public en centre ancien en réduisant sur ces secteurs sensibles la place de la voiture et en supprimant le stationnement de longue durée par la création de zones bleues (durée limitée à 2 heures) afin de permettre un turn-over ;
- Proposer des aires de stationnement arborées à proximité du centre ancien. L'intégration paysagère et urbaine de ces espaces publics sera renforcée par l'utilisation de matériaux qualitatifs à dominante naturelle et par des plantations de végétaux d'essences méditerranéennes, fleuris et variés.

Axe 5. Renforcer l'attractivité économique, touristique et pérenniser l'agriculture

1. DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE ET PERMETTRE L'INSTALLATION OU LA RE- PRISE DE SERVICES ET DE COMMERCES

La commune souhaite soutenir le tissu économique local en proposant un cadre réglementaire favorable à la conservation et à la valorisation de la zone d'activités économiques de l'entrée Est de Montady. Elle souhaite également que son projet de PLU préserve les dispositions établies lors d'une modification antérieure de son PLU, afin de permettre la réalisation du parc régional d'activités économiques Pierre-Paul Riquet, dont la construction est en cours. Cette zone d'activités a été identifiée pour l'accueil d'entreprises de l'Ecosystème Durable & Energies Naturelles (EDEN), qui est retenu dans l'arrêté ministériel du 31 mai 2024 comme un Projet d'Envergure National et Européen (PENE) avec une enveloppe globale de 150ha

En ce qui concerne le coeur du village, la municipalité souhaite permettre l'**installation de petites structures de services, de commerces de proximité et d'artisanat**. Ce qui permettra de favoriser une mixité urbaine et fonctionnelle dans les quartiers d'habitat.

2. MAINTENIR LA VITALITÉ COMMERCIALE DU COEUR DE VILLAGE

Affirmer le coeur de village comme la centralité villageoise

En choisissant de créer une nouvelle dynamique en coeur de village autour du patrimoine et d'un espace fédérateur, la Commune **favorise l'attractivité au sein de son tissu ancien**.

Prioriser l'«économie de proximité»

La mairie **souhaite maintenir et développer l'activité artisanale, de services et de commerces de proximité dans le centre du village**. Les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine concourent à favoriser une économie de proximité durable.

3. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La Commune **veillera à la préservation des espaces agricoles au travers de plusieurs actions, en recherchant l'équilibre** entre les besoins en matière de bâtis agricoles identifiés pour les bâtis existants uniquement et de façon modérée, la préservation du socle agricole et la lutte contre le mitage et la cabanisation.

4. DÉVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE

Pérenniser et développer le potentiel touristique

La Commune de Montady souhaite créer une **nouvelle dynamique touristique autour des monuments historiques, sites, patrimoines et vues remarquables de son territoire et ses environs**.

Cette **ambition doit permettre de proposer une activité de plein air tournée autour des richesses locales, en asseyant un tourisme vert et durable**. Elle envisage pour cela de développer un itinéraire patrimonial au détour des monuments, sites, paysages et points de vue remarquables. Il doit permettre de redynamiser le tourisme communal et de capter un nombre plus important de touristes.

Axe 6. Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La préservation de l'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) face à l'urbanisation est devenue une préoccupation centrale des documents d'urbanisme. La municipalité de Montady souhaite s'inscrire dans cette démarche de modération de sa consommation d'ENAF. Elle a, pour cela, révisé son projet de développement à la baisse par rapport au PLU précédent. En effet, la commune prévoyait d'implanter une nouvelle ZAC nommée «Grand Muscat» au nord-est de son territoire, couvrant environ 31 ha d'ENAF.

Face à l'importante enveloppe d'ENAF nécessaire pour ce projet, la commune a décidé de faire marche arrière et d'abandonner sa réalisation. Par ailleurs, la commune a également fait un effort de réduction sur l'extension urbaine prévue dans le présent projet de PLU, située dans le secteur « Les Communes », en diminuant son emprise d'environ 1,3 hectare. Ainsi, ces réductions successives permettent de proposer un projet de PLU consommant 63 % de moins que ce qui était initialement envisagé pour la création de nouvelles habitations.

Favoriser l'implantation de forme urbaine économe en espace

Depuis les années 70, le pavillonnaire est le modèle dominant de l'habitat des villages du biterrois. Le type d'habitat majoritaire reste encore le petit pavillon, longtemps associé aux lotissements. L'habitat collectif est très faiblement présent à Montady.

La commune souhaite renforcer cette tendance d'un habitat plus dense et plus varié et en créer les conditions en offrant à la population des niveaux de services accrus, des espaces publics de qualité et des équipements accessibles et diversifiés.

Le besoin de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2036

♦ Pour la consommation d'espace à vocation d'habitat

Pour répondre à son besoin en logement, la Commune a besoin de mobiliser une enveloppe de consommation d'espace ENAF d'environ 9,1 ha dont :

- environ 0,6 ha sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (enclave agricole et jardins potagers) pour des projets de réinvestissement urbain
- environ 8,5 ha sont situés en extension de l'enveloppe urbaine pour la mise en oeuvre d'un projet d'urbanisation dans le secteur «Les Communes»

♦ Pour la consommation d'espace à vocation économique

Aucun projet économique consommateur d'espace ne sera initié dans le cadre du projet de PLU de Montady.

♦ Pour la consommation d'espace à vocation d'équipements

Pour répondre à son besoin en équipement, la Commune a besoin de mobiliser une enveloppe de consommation d'espace ENAF d'environ 1,1 ha dont environ 0,4 ha pour l'extension du cimetière et environ 0,7 ha pour la création de nouveaux équipements sportifs.

La consommation d'espace entre 2021 et 2026

Pour analyser la compatibilité avec l'enveloppe d'ENAF octroyée par le SCoT et répartie par la Domitienne, il faut également tenir compte des consommations intervenues entre la première année d'application du SCoT (2021) et la première année d'application du présent projet de PLU (2026). À Montady, ces consommations d'espaces supplémentaire s'élèvent à :

- 2,3 ha pour la vocation habitat
- 2,5 ha pour la vocation économique
- 0 ha pour la vocation infrastructures
- 0 ha pour la vocation équipement

3. APPLICATION SCHÉMATIQUE DU PADD



Milieu urbain et mobilité

Développer de nouveaux secteurs d'urbanisation afin de pouvoir répondre à la croissance démographique de la commune de façon mesurée

Permettre une densification mesurée du tissu urbain existant tout en maintenant un équilibre favorable au végétal

Projet de résidence sénior privée sur le site de l'ancienne cave coopérative

Projet de requalification des espaces publics et revitalisation du centre de la Commune en lien avec la ZAC «Les Communes»

Renforcer l'attractivité du coeur de village

Mettre en valeur la coulée verte par des aménagements légers et compatibles avec le risque inondation

Parc régional d'activités économiques Pierre-Paul Riquet en cours de réalisation

Permettre l'extension du cimetière

Permettre l'implantation d'équipements sportifs légers

Aménager une voie verte le long de la RD162

Poursuivre la réalisation de cheminements et marquages pour la circulation douce entre le centre du village et les différents quartiers

Environnement naturel et paysages

Maintenir les vues vers l'Etang asséché de Montady

Préserver la valeur patrimoniale, biologique et agricole de l'Etang asséché de Montady

Préserver les éléments constituant la trame bleue

Pôle d'intérêt écologique

Maintenir le caractère naturel du flanc sud du pech ou siège le vieux village

Traiter les lisières ouvertes des secteurs de développement en espace de transition paysagers

Surfaces de l'ancienne ZAC «Grand Muscat» et de la ZAC actuelle «Les Communes réattribuées aux espaces naturels et agricoles

