

Rapports de présentation

Sommaire

- Modification n°4 du PLU
- Modification simplifiée n°2 du PLU
- Modification n°3 du PLU
- Modification n°2 du PLU
- Modification n°1 du PLU
- PLU initial



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°4

1 - Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	04.02.1972		16.12.1982
1 ^{ère} révision	28.03.1986	04.02.1988	24.02.1989
1 ^{ère} modification			02.07.2003
2 ^{ème} modification			16.04.2004
3 ^{ème} modification			17.02.2005
2 ^{ème} révision	17.06.1997 18.07.2002	29.03.2006	24.11.2006 11.05.2007
1 ^{ère} révision simplifiée du PLU	12.06.2007		07.12.2007
1 ^{ère} modification du PLU			10.02.2009
2 ^{ème} révision simplifiée du PLU	08.04.2009		03.12.2009
2 ^{ème} modification du PLU			27.04.2012
1 ^{ère} modification simplifiée du PLU	11.12.2014		
Révision allégée n°1 du PLU	11.03.2015		03.02.2017
Révision allégée n°2 du PLU	11.03.2015		03.02.2017
3 ^{ème} modification du PLU	16.12.2015		03.02.2017
2 ^{ème} modification simplifiée du PLU	22.07.2020		
4 ^{ème} modification du PLU	22.07.2020		28.01.2021

Urbanis

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Montagnac

5 Place Emile Combes
34 530 MONTAGNAC
Tel : 04 67 49 86 86
Fax : 04 67 24 14 84
contact@ville-montagnac.fr

Equipe URBANIS

Chef de projet

Corinne Snabre
corinne.snabre@urbanis.fr
04 66 29 97 03

Contact URBANIS

Agence régionale de Nîmes
188 allée de l'Amérique Latine
30 900 Nîmes

04 66 29 97 03
nîmes@urbanis.fr

www.urbanis.fr

Sommaire

1 - Préambule	7
1.1 - Historique du Plan Local d'Urbanisme de MONTAGNAC.....	7
1.2 – Objet de la modification n°4 du PLU et justification du recours à la procédure.....	8
1.3 – Déroulement et étapes de la procédure de modification du PLU.....	10
1.3.1 – Evaluation environnementale au cas par cas	10
1.3.2 - Etapes de la procédure de modification n°4 du PLU de MONTAGNAC	13
2 – Objets de la modification n°4 du PLU de MONTAGNAC et traduction règlementaire	15
2.1 – Délimitation d’emplacements réservés supplémentaires.....	15
2.1.1 - Nouvel emplacement réservé n°25.....	15
2.1.2 - Nouvel emplacement réservé n°26.....	16
2.1.3 - Nouvel emplacement réservé n°27.....	17
2.2 – Création d’un nouveau secteur Udd	18
2.2.1 – Localisation et emprise du secteur de projet	18
2.2.2 – Caractéristiques du programme de logements locatifs sociaux prévu sur le secteur de projet	19
2.2.3 – Traduction règlementaire.....	20
2.3 – Redélimitation du secteur Ne	22
2.4 – Redélimitation du secteur Na	25
2.5 – Tableau comparatif des surfaces avant et après modification n°4 du PLU	28
3 - Incidences de la modification n°4 du PLU de MONTAGNAC sur l’environnement	31
3.1 – Contexte environnemental et patrimonial de la commune de MONTAGNAC	31
3.1.1 – Les protections règlementaires.....	31
3.1.2 – Les zones d’inventaire et d’intérêt écologique	31
3.1.3 – Les Sites Natura 2000	39
3.1.4 – Sites et paysage	39
3.1.5 – Risques et nuisances.....	40
3.2 – Incidences de la modification n°4 du PLU sur l’environnement	42
3.2.1 - Incidences en terme de consommation d’espace	42
3.2.2 - Incidences sur l’environnement et les milieux naturels.....	42
3.2.3 - Incidences sur le paysage.....	43
3.2.4 - Incidences sur l’activité agricole	43
3.2.5 - Prise en compte des risques et nuisances.....	43
3.2.6 - Incidences sur la ressource en eau potable	43

1 - Préambule

1.1 - Historique du Plan Local d'Urbanisme de MONTAGNAC

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTAGNAC, approuvé le 11 Mai 2007, a depuis fait l'objet :

- de deux révisions dites simplifiées :
 - la première, approuvée le 7 décembre 2007, portant sur le pôle touristique du Château de Lavagnac ;
 - la seconde approuvée le 3 décembre 2009, portant sur la création d'un pôle d'équipements sportifs et socio-culturels au lieu-dit la Mounarde, au Nord de l'agglomération.
- de deux révisions dites allégées, toutes deux approuvées le 3 février 2017, portant :
 - la première sur la réalisation d'un projet de cave vinicole sur le secteur du Mas de l'Olivier ;
 - la seconde sur le changement de destination de bâtiments existants du Mas de Thau.
- de trois modifications :
 - la première, approuvée le 10 février 2009, qui a notamment conduit à des adaptations du règlement des zones UA, UD et II AU, à la création d'un secteur UDa à vocation d'habitat et d'équipements publics et à l'intégration aux orientations particulières d'aménagement du PLU, des principaux éléments de l'étude « Entrée de ville RD 613 » permettant de déroger aux dispositions de l'article L. 111-6 (ancien article L. 111.1.4) du Code de l'Urbanisme en entrée Ouest de MONTAGNAC.
 - la seconde, approuvée le 27 avril 2012, qui a porté à la fois sur le règlement, sur les documents graphiques (avec notamment la création d'un secteur At à vocation d'hébergement touristique sur le Domaine de la Grangette et la suppression de deux secteurs Nc et Nd délimités au PLU approuvé le 15 mai 2007 pour la réalisation de projets depuis abandonnés) et sur les annexes du PLU (avec la correction de deux erreurs matérielles figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique et l'insertion de deux annexes supplémentaires, l'une relative au risque sismique, l'autre au risque gonflement / retrait des argiles).
 - la troisième, approuvée le 3 février 2017, dont l'objet a été de permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux sur l'emprise de l'ancienne distillerie de la commune et de délimiter pour cela un secteur spécifique UDb.

Par arrêté en date du 22 juillet 2020, a par ailleurs été engagée une modification simplifiée du PLU visant d'une part à porter des corrections mineures au règlement des zones UA, UD et secteur IIAUf et à supprimer un emplacement réservé (ER5 inscrit au PLU en vue de l'élargissement du Chemin de Boutonnet au droit du secteur IIAUg).

1.2 – Objet de la modification n°4 du PLU et justification du recours à la procédure

La Commune de MONTAGNAC souhaite aujourd'hui faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme pour :

- créer trois nouveaux emplacements réservés dont :
 - . un destiné à permettre l'extension et l'aménagement de la Maison des Services au Public sur les parcelles BS 25 et BS 26, en centre ancien ;
 - . deux en vue de la création d'aires de stationnement sur les parcelles BR 462 et AH 407 ;
- délimiter sur l'emprise de l'ancienne Gendarmerie (parcelle BO 438) un sous-secteur spécifique à vocation d'habitat locatif social dont le règlement permettra la réalisation de bâtiments en R+2.
- reclasser en zone agricole A des parcelles aujourd'hui classées au PLU en secteur Na lieu-dit Hortevieille et en secteur Ne lieu-dit Beluguettes.

La procédure de modification, de portée plus restreinte que la procédure de révision, permet d'apporter des changements partiels et limités au Plan Local d'Urbanisme approuvé. En application des dispositions combinées des articles L. 153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée dans les cas suivants :

1° rectifier une erreur matérielle ;

2° autoriser une majoration des droits à bâtir tels que prévus par l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme ;

3° modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions du Plan Local d'Urbanisme, dès lors qu'elle n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Les adaptations apportées au PLU de MONTAGNAC par la présente modification respectent les conditions définies par les articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'Urbanisme susvisés.

> La modification du PLU n'a pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de MONTAGNAC se structure autour de 5 grandes orientations majeures :

- Axe 1 : Rééquilibrer et maîtriser le développement urbain de l'agglomération au travers de la structuration de 4 secteurs d'extension regroupés en une Zone d'Aménagement Concerté multi-sites : la zone de Dessus la Font à l'Est, la zone de Laval au Nord, la zone de La Malautié à l'Ouest et la zone de Boutounet de la Route d'Aumes au Sud-Ouest.
- Axe 2 : Requalifier les quartiers existants. Parallèlement à l'ouverture de nouvelles zones, la commune s'engage dans un processus de requalification des quartiers existants. L'effort porte à la

fois sur la requalification et la mise en valeur des espaces publics (coulée verte de l'Ensigaud, places et rues du centre-ville), la réhabilitation du bâti ancien, le renforcement des équipements publics, la redynamisation de l'offre commerciale en centre-ville et le retraitement des principales pénétrantes, avec l'aménagement de carrefours d'entrée de ville.

- Axe 3 : Améliorer le niveau d'équipement de la commune : équipements socioculturels, équipements ludiques et sportifs, EHPAD mais également extension de la station d'épuration et renforcement de la ressource en eau potable.
- Axe 4 : Développer l'économie et le tourisme et pour cela renforcer les atouts agricoles et viticoles du territoire communal et affirmer la vocation touristique de la commune autour de deux pôles majeurs, le Domaine de Besilles - pôle de tourisme familial - et le Domaine de Lavagnac -pôle de tourisme haut de gamme. Le PADD se donne également pour objectif de favoriser l'accueil sur la commune de nouvelles entreprises avec la création d'une zone d'activités d'intérêt communautaire de plus de 30 hectares au lieu-dit Capoune, au Sud du centre-bourg.
- Axe 5 : Renforcer la protection du patrimoine naturel et paysager de la commune : plaine agricole, coteaux boisés, ripisylve de l'Hérault et de l'Ensigaud, patrimoine bâti du centre ancien.

La modification n°2 du PLU ne remet pas en cause les orientations générales du PADD. Elle n'ouvre pas à l'urbanisation de nouvelles zones mais :

- contribue, par la délimitation de nouveaux emplacements réservés, à l'amélioration du fonctionnement urbain et des équipements (orientation 2 du PADD) ;
- participe au réinvestissement urbain par la réalisation d'un programme de logements locatifs aidés sur l'emprise de l'ancienne Gendarmerie (orientation 2 du PADD) ;
- contribue à la préservation des paysages agricoles et au maintien de l'activité agricole par le reclassement en zone A de parcelles antérieurement rattachées à des secteurs dits de constructibilité limitée Na et Ne (orientations 4 et 5 du PADD).

> La modification du PLU n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Aucune des parcelles concernées par la modification n°4 du PLU (parcelles BR 462, AH 407 et BS 25 et 26 sur lesquelles sont délimités de nouveaux emplacements réservés, parcelle BO 438 au sein de la zone urbaine UD et parcelles reclassées en zone agricole A) **n'est classée en espaces boisés à préserver au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.**

La modification du PLU n'a pas non plus pour effet de réduire une zone agricole A ou forestière N ; elle contribue même à augmenter l'emprise de la zone agricole par le reclassement en zone A de parcelles antérieurement rattachées à des secteurs dits de constructibilité limitée Na et Ne.

> La modification du PLU n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou de constituer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances

Aucune des parcelles concernées par la modification n°4 du PLU (parcelles BR 462, AH 407 et BS 25 et 26 sur lesquelles sont délimités de nouveaux emplacements réservés, parcelle BO 438 au sein de la zone urbaine UD et parcelles reclassées en zone agricole A) **ne fait l'objet d'une protection au titre des risques** (inondation, feu de forêt ...), **que la modification du PLU serait susceptible de réduire.**

La modification du PLU n'a pas non plus pour effet de réduire une protection définie en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; elle n'est pas non plus susceptible de générer de graves risques de nuisances, dans la mesure où elle ne porte que sur la création d'emplacements réservés à vocation d'espaces ou équipement publics, sur la délimitation d'une zone destinée à recevoir un programme de logements locatifs aidés en zone urbaine et sur la réduction de l'emprise de secteurs dits de constructibilité limitée au bénéfice de la zone agricole A.

> **La modification du PLU n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9 ans**

La modification du Plan Local d'Urbanisme ne concerne pas les zones IAU « fermées » délimitées par le PLU approuvé le 11 Mai 2007.

> **La modification du PLU n'a pas pour effet de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté**

La modification du Plan Local d'Urbanisme n'a pas pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation.

En conclusion, les adaptations apportées au PLU entrent donc bien dans le champ de la procédure de modification, conformément aux articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, la modification n°4 du PLU ayant pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant de l'application de l'ensemble des règles sur le secteur de l'ancienne Gendarmerie (autorisation d'immeubles en R+2, soit un étage supplémentaire par rapport au PLU approuvé), mais également de réduire les possibilités de construction sur les emprises des nouveaux emplacements réservés délimités, **la procédure relève du champ d'application de la modification dite de droit commun** (avec enquête publique) et non de la procédure dite de modification simplifiée, conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

NB : L'article 12 VI du décret n°201 -1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du code de l'urbanisme et à la modernisation du plan local d'urbanisme prévoit que les dispositions des articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1^{er} janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 du même Code, de modification ou de mise en compatibilité. En ce sens, la présente modification n°4 du PLU de MONTAGNAC ne s'accompagne pas de la mise en conformité du règlement du PLU avec le décret du 28 décembre 2015.

1.3 – Déroulement et étapes de la procédure de modification du PLU

1.3.1 – Evaluation environnementale au cas par cas

Selon les Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement, les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'Etat désignée à cet effet.

L'article L. 104-2 du Code de l'urbanisme dispose que font l'objet d'une évaluation environnementale :

« 1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

L'alinéa 1° de l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme dispose quant à lui que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du l'environnement ;
2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

Cet article du Code de l'Urbanisme a été annulé, comme l'ensemble des articles R. 104-1 à R. 104-16, par décision n° 400420 du 19 juillet 2017 du Conseil d'Etat au motif qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

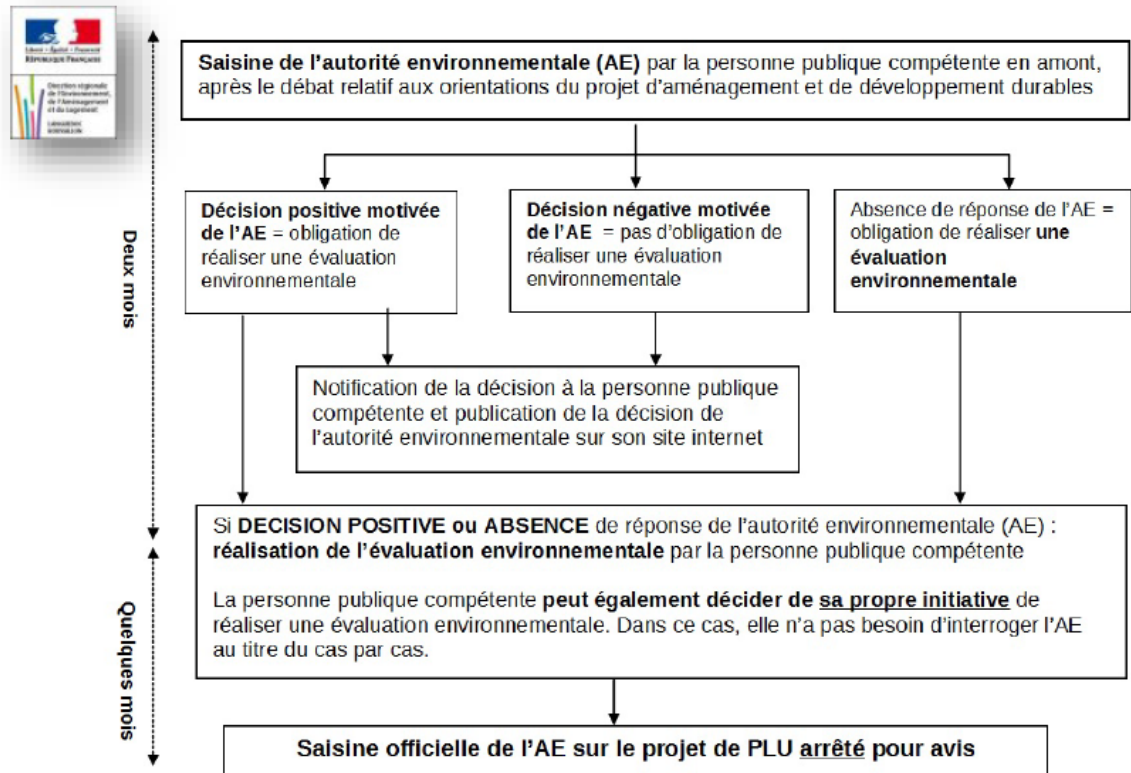
Pour cette raison, et dans l'attente de la réécriture de ces articles, le principe d'un examen au cas par cas systématique des procédures de modifications de PLU est retenu. Ce principe est cohérent avec le projet de décret relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme qui vise à mettre en conformité les dispositions du Code de l'Urbanisme avec la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Ce projet de décret prévoit en effet, que la personne publique responsable devra déterminer si la modification du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE ou d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; sur la base de cette analyse :

- si elle estime que la modification du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou d'affecter de manière significative un site Natura 2000, elle devra produire une évaluation environnementale et la transmettre pour avis à l'autorité environnementale ;
- si elle estime que la modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou d'affecter de manière significative un site Natura 2000, elle devra saisir l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas.

Au regard de l'appréciation de ses incidences mineures sur l'environnement en général et les sites Natura 2000 en particulier, le projet de modification n°4 du PLU de MONTAGNAC a donc fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale (dossier transmis le 4 Août 2020).

Par décision en date du 29 septembre 2020 (jointe en annexe au présent rapport de présentation) **la MRAe a considéré que le projet de modification n°4 du PLU de MONTAGNAC n'était pas soumis à évaluation environnementale**, considérant :

Schéma de déroulement de la procédure de l'examen au cas par cas



- « que le projet de modification simplifiée ne remet pas en cause le projet d'aménagement et de développement durable et qu'aucune ouverture à l'urbanisation ni de nouvelle extension de zone urbaine U ou à urbaniser AU n'est envisagée ;
- les modifications réglementaires concernées par les périmètres patrimoniaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- le faible nombre de places de stationnement envisagées sur les ER 25 et 26, respectivement 20 à 25 unités sur une emprise de 592 m² et 25 unités sur une emprise de 600 m² ;
- que le reclassement de 9,8 hectares de secteur naturel Ne en zone agricole A correspond à la présence d'un centre équestre et considéré comme relevant de l'activité agricole ;
- que le reclassement de 1,1 hectares de zone naturelle Na en zone agricole A correspond à la volonté de permettre l'activité viticole sur le domaine de l'Hortevielle ainsi que la possibilité d'y construire des bâtiments pour l'exploitation agricole ;
- en conclusion, qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement »

1.3.2 - Etapes de la procédure de modification n°4 du PLU de MONTAGNAC

La procédure de modification « de droit commun » du PLU est régie par les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme ; les différentes étapes en sont les suivantes :

- Engagement de la procédure de modification n°4 du PLU de MONTAGNAC par arrêté en date du 22 juillet 2020 de M. le Maire de MONTAGNAC.
- Saisine de l'Autorité Environnementale pour examen au cas par cas et décision de dispense d'évaluation environnementale en date du 29 septembre 2020.
- Notification du projet de modification n°4 du PLU aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir : Préfet, Présidente du Conseil Régional Occitanie, Président du Conseil Départemental de l'Hérault, Présidents des Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers et de l'Artisanat), Président de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, Président du SCOT du Biterrois, Président de l'autorité organisatrice prévue à l'article L. 1231-1 du code des transports, INAO et CNPF.
- Organisation de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°4 du PLU par arrêté A/URBA/2020/11/001 de M. le Maire de MONTAGNAC en date du 12 novembre 2020.
- Déroulement de l'enquête publique du 4 décembre 2020 au 4 janvier 2021 inclus, soit durant 31 jours consécutifs.
- Approbation du projet de modification n°4 du PLU, complété pour tenir compte des avis joints au dossier et du rapport du commissaire enquêteur, par délibération du Conseil Municipal de MONTAGNAC en date du 28 janvier 2021.

2 – Objets de la modification n°4 du PLU de MONTAGNAC et traduction réglementaire

2.1 – Délimitation d’emplacements réservés supplémentaires

La modification du PLU a pour objet la délimitation de 3 nouveaux emplacements réservés en vue :

- d’une part d’améliorer les conditions de stationnement en zone urbaine et à proximité du camping municipal ;
- d’autre part d’améliorer l’offre d’équipements publics.

2.1.1 - Nouvel emplacement réservé n°25

Un nouvel emplacement réservé, numéroté ER 25 (à la suite des emplacements réservés existants au PLU) est délimité sur la parcelle BR 462, située le long de l’Avenue Pierre Sirven, en vue de la création d’une aire de stationnement.

La création d’une aire de stationnement sur cette parcelle répond à plusieurs critères :

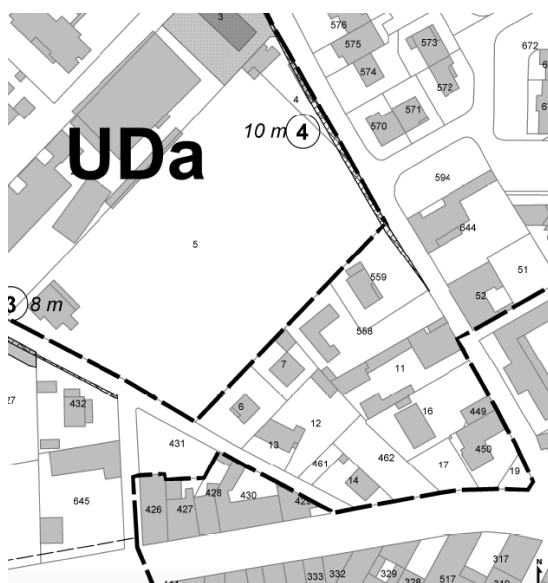
- sa desserte par l’Avenue Pierre Sirven qui constitue l’axe majeur du centre bourg ;
- sa localisation au sein d’un faubourg dont les habitations, de type maisons vigneronnes, ne disposent pas systématiquement d’espaces de stationnement privatif suffisants ;
- la proximité d’équipements publics majeurs (stade) qui peuvent générer des besoins en stationnement supplémentaires aux besoins des résidents proches ;
- l’absence de parkings publics proches ; les aires de stationnement public les plus proches sont le parking de la crèche et de l’école Jules Ferry d’une part, le parking du collège Jules Ferry d’autre part, et plus éloignée, l’aire de stationnement de l’Esplanade des Platanes. Les possibilités de stationnement à proximité, le long de l’Avenue Pierre Sirven, du Chemin de Mercadier et de la Rue Aspiran Lebaron, sont extrêmement limitées.

Sur cette parcelle d’une superficie de 592 m², 20 à 25 places de stationnement pourraient être aménagées, sur la base d’un ratio de 25 m² par place de stationnement (incluant les accès et dégagements).

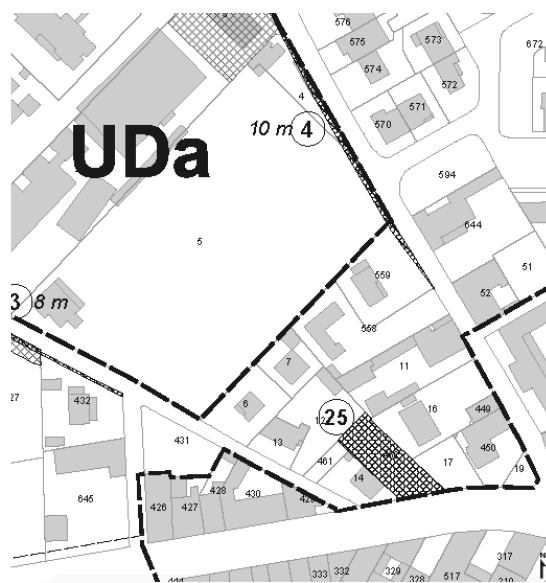
> Extrait de la liste des emplacements réservés après modification

N°	Bénéficiaire	Destination
25	Commune	Réservation en vue de l’aménagement d’une aire de stationnement Avenue Pierre Sirven

> Extrait du plan de zonage avant modification



> Extrait du plan de zonage après modification



2.1.2 - Nouvel emplacement réservé n°26

Un nouvel emplacement réservé, numéroté ER 26 (à la suite des emplacements réservés existants au PLU et de l'emplacement réservé ER 25 créé ci-avant) est délimité sur la parcelle AH 407, le long du Chemin de La Piboule (zone IIAUD) en vue de la création d'une aire de stationnement.

Cette parcelle, d'une superficie de 600 m², pourra accueillir une aire de stationnement d'environ 25 places, sur la base d'un ratio de 25 m² par place de stationnement (incluant les accès et dégagements), en lien avec le camping municipal limitrophe. Dans un objectif de sécurité, l'aménagement de cette aire de stationnement devra prévoir un recul par rapport au fossé la délimitant au Nord.

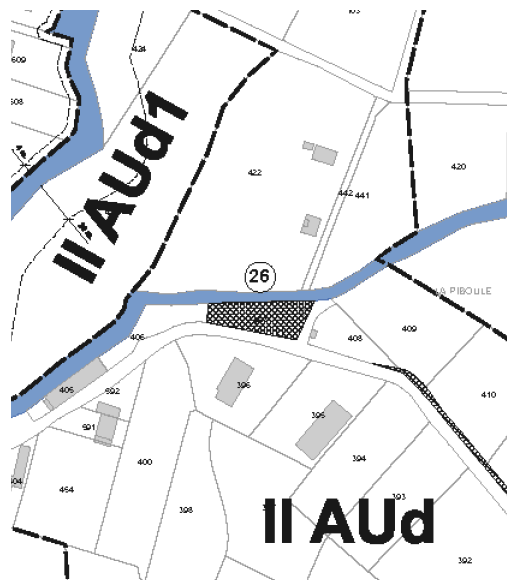
> Extrait de la liste des emplacements réservés après modification

N°	Bénéficiaire	Destination
26	Commune	Réservation en vue de l'aménagement d'une aire de stationnement Chemin de la Piboule

> Extrait du plan de zonage avant modification



> Extrait du plan de zonage après modification



2.1.3 - Nouvel emplacement réservé n°27

Un nouvel emplacement réservé, numéroté ER 27 (à la suite des emplacements réservés existants au PLU et des deux emplacements réservés ER 25 et ER 26 créés ci-avant) est délimité sur les deux parcelles bâties contiguës BS 25 et BS 26 situées le long de la Rue du Clocher, au cœur du centre ancien.

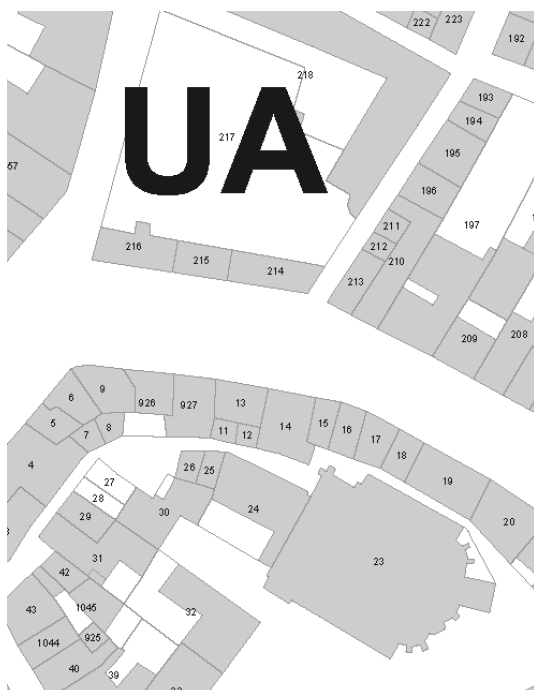
Cet emplacement réservé, d'une superficie totale de 52 m², doit permettre l'extension et l'aménagement de la Maison des Services au Public qui aujourd'hui occupe le bâtiment limitrophe.

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, la Maison des Services au Public est un dispositif de permanences organisées sur les différentes communes, afin de faciliter l'accès aux services et simplifier les démarches administratives et numériques des particuliers. Quatre organismes sont partenaires de ce dispositif - Pôle Emploi, la CARSAT, la CAF et la MSA - qui assurent lors de permanences un accompagnement des habitants dans leurs démarches administratives (aides et prestations sociales, familiales et de santé, démarches relatives à l'emploi, constitution de dossiers de retraite.....).

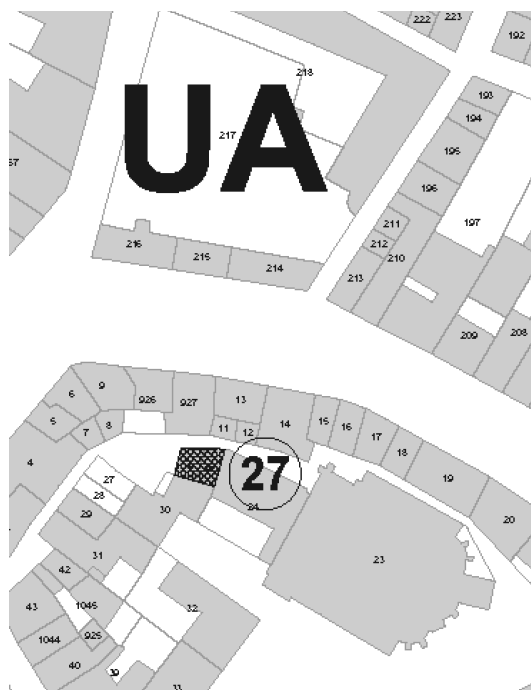
> Extrait de la liste des emplacements réservés après modification

N°	Bénéficiaire	Destination
27	Commune	Réservation en vue de l'aménagement d'un équipement public

> Extrait du plan de zonage avant modification



> Extrait du plan de zonage après modification



2.2 – Création d'un nouveau secteur UDd

2.2.1 – Localisation et emprise du secteur de projet

La zone UD est définie comme une zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel ou groupé, éventuellement de petits collectifs. Elle inclut 4 secteurs qui se différencient par leurs typologies bâties :

- un secteur UDa à vocation d'habitat et d'équipements publics (stade, gymnase, Maison des Sports, crèche « Eclats de rire », école Jules Ferry) ;
- un secteur UDb à vocation d'habitat locatif social, individuel ou collectif et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, créé dans le cadre de la modification n°3 du PLU en vue de la réalisation d'un programme de 45 logements locatifs sociaux sur l'emplacement de l'ancienne distillerie et les terrains limitrophes.
- un secteur UDC à vocation d'habitat dont la constructibilité est strictement encadrée, du fait de la proximité de la cave coopérative ; seules sont autorisées l'extension des constructions d'habitation existantes, dans la limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire, et la construction d'annexes à ces mêmes habitations dans la limite de 20 m² de surface de plancher (hors piscines)
- un secteur UDP à vocation d'équipement public (Maison des Associations et de la Jeunesse).

L'ancienne gendarmerie de MONTAGNAC est située au sein de la zone UD, au Nord du centre ancien ; elle est vacante depuis l'été 2016 suite à la dissolution de la brigade territoriale de MONTAGNAC le 1^{er} juillet 2016.

La parcelle BO 438, correspondant à l'emprise de cette ancienne gendarmerie, offre une superficie de 3965 m² ; elle est bordée :

- à l'Ouest par la Rue Aspirant Lebaron (RD128E1),
- à l'Est par la Rue Nelson Mandela,
- au Nord par un passage piéton qui la sépare de la parcelle d'habitat pavillonnaire BO 558 limitrophe,
- au Sud par un passage piéton qui la sépare des deux parcelles d'habitat individuel BO 577 et BO 578 limitrophes.



Localisation et environnement urbain du secteur de projet

La parcelle BO 438 bénéficie d'une localisation particulièrement attractive au sein d'un quartier d'habitat, à proximité immédiate d'équipements publics majeurs à l'échelle de la commune, à savoir du pôle sportif (stade et gymnase), des établissements scolaires (Ecole Jules Ferry, Collège Jules Ferry) et de la crèche municipale « Eclats de rire ».

2.2.2 – Caractéristiques du programme de logements locatifs sociaux prévu sur le secteur de projet

Sur l'emplacement de l'ancienne Gendarmerie est projetée la réalisation d'un programme de 26 logements locatifs sociaux, dont :

- 6 logements correspondant aux anciens logements de gendarmes, réhabilités ;
- 20 logements neufs en R+2 localisés en façade sur la Rue Lebaron.

La densité de l'opération projetée atteint ainsi 65 logements à l'hectare.

La hauteur en R+2 du bâtiment prévu en façade de la Rue Aspirant Lebaron permettra une optimisation du foncier disponible ; son impact visuel potentiel sera néanmoins fortement limité par son implantation face à la Rue à l'Ouest, sans surplomb des parcelles d'habitat individuel situées en périphérie Nord, Est et Sud de la parcelle.

Avec ce projet, la commune de MONTAGNAC entend à la fois favoriser le réinvestissement urbain (mobilisation d'une emprise vacante, anciennement à vocation d'équipement public) et renforcer son offre de logements locatifs aidés.

Au 1^{er} janvier 2019, le parc locatif social de MONTAGNAC était composé de 229 logements (inventaire récapitulatif annuel 2019 définitif transmis par courrier de la DDTM en date du 09/04/2020) dont :

- 156 logements locatifs sociaux publics,
- 52 logements locatifs sociaux privés,
- 21 équivalents logements en logements foyers (EHPAD de l'Oustalet).

Rapporté à un parc de 1 902 résidences principales, le taux de logements locatifs sociaux atteint 12,04% au 1^{er} janvier 2019. Le nombre de logements sociaux manquants au titre de la **Loi SRU** (qui impose un pourcentage de 25% de logements locatifs sociaux) s'établit ainsi à 246 logements.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée 2014-2020 fixe par ailleurs à la commune de MONTAGNAC un objectif de production de 520 résidences principales supplémentaires sur la durée du PLH (soit 87 résidences principales supplémentaires en moyenne par an) dont 30% de logements locatifs sociaux, soit un total de 156 logements locatifs sociaux sur 6 ans (et 26 logements locatifs sociaux en moyenne par an).

45 logements locatifs sociaux ont récemment été livrés par FDI Habitat sur le site de l'ancienne Distillerie (programme ayant fait l'objet de la modification n°3 du PLU).

Le projet de création de 26 logements locatifs sociaux supplémentaires sur le site de l'ancienne Gendarmerie, viendra compléter la production locative sociale qui s'élèvera ainsi à 71 logements locatifs sociaux, soit près de 3 années de production telle que définie par le PLH Hérault Méditerranée.



Résidence La Distillerie – FDI Habitat

2.2.3 – Traduction règlementaire

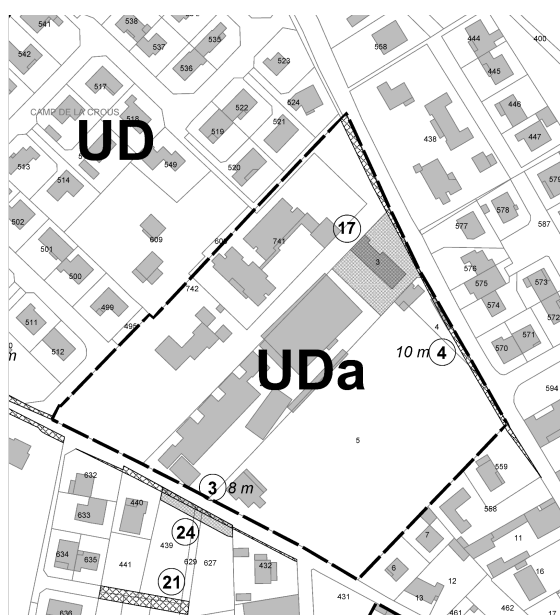
> Plan de zonage du PLU

La modification n°4 du PLU se traduit par la **délimitation d'un secteur spécifique UDd** sur l'emprise de la parcelle BO 438 antérieurement incluse dans la zone UD.

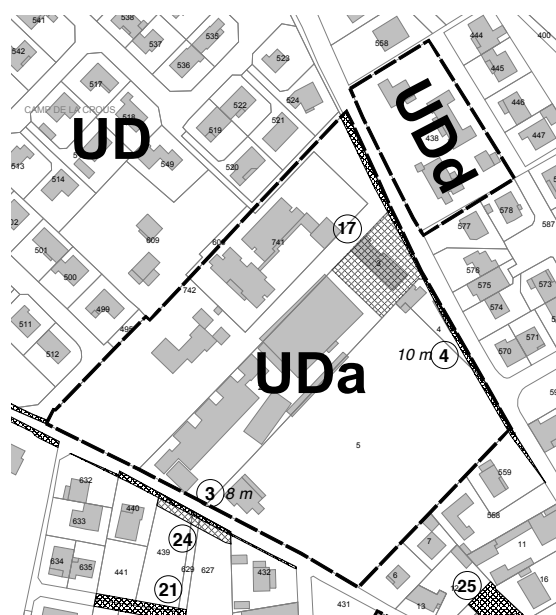
Tableau des surfaces avant et après modification n°4 du PLU

Zones	PLU approuvé	Modification n°4 du PLU
UD	58,6 ha	58,2 ha
UDa	2,7 ha	2,7 ha
UDp	0,3 ha	0,3 ha
UDb	0,7 ha	0,7 ha
UDc	0,4 ha	0,4 ha
UDd	-	0,4 ha

> Extrait du plan de zonage avant modification



> Extrait du plan de zonage après modification



> Règlement du PLU

La modification du règlement de la zone UD a essentiellement pour objet d'autoriser en secteur UDd nouvellement créé, une hauteur bâtie pouvant atteindre 3 niveaux (soit R+2) et 8,50 au faîtage, de façon à permettre la réalisation du bâtiment collectif prévu en façade de la Rue Aspirant Lebaron (**article UD 10 – Hauteur maximale des constructions**).

Les autres modifications apportées au règlement de la zone UD consistent à élargir au secteur UDd les dispositions règlementaires applicables aux autres secteurs de la zone UD et notamment au secteur UDb qui présente la même vocation d'habitat locatif aidé. Sont concernés les articles :

- **UD1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

L'article UD1 est complété pour interdire en secteur UDD, comme déjà en secteurs UDa et UDb, toute occupation ou utilisation du sol autre que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à destination d'habitation et les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

- **UD2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'article UD2 est complété pour autoriser en secteur UDD, comme déjà en secteurs UDa, UDb, UDC et UDP les ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, des ouvrages pour la sécurité publique, des voies et infrastructures de déplacement à déroger aux règlements, sous réserve toutefois de justifications techniques.

- **UD6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La rédaction de cet article est complétée pour autoriser les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à déroger aux règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (à savoir une implantation à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres) en secteur UDD, comme déjà en secteurs UDa, UDb, UDC, UDP.

- **UD7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le secteur UDD ne fait pas l'objet de dispositions particulières. Comme sur l'ensemble de la zone UD, les constructions doivent être implantées à une distance $L \geq H/2$, minimum 3 mètres, L étant la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle et H la différence d'altitude entre ces deux points. Le règlement prévoit toutefois que l'implantation en limite séparative est possible :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur ;
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique au bâtiment projeté, respectant une unité d'aspect et de matériaux ;
- dans les opérations d'ensemble, à l'exception des limites périmétriques du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en secteurs UDP, UDa, UDC et UDb. La rédaction de ce dernier alinéa est complétée par le secteur UDD.

En application de cet article, le bâtiment en R+2 prévue en façade de la Rue Aspirant Lebaron et dont la hauteur pourrait atteindre 8,50 au faîtage, devra s'implanter à une distance minimum de 4,25 m des limites séparatives latérales.

- **UD8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article est complété pour laisser non réglementée l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres en secteur UDD, comme c'est déjà le cas en secteurs UDP et UDb ; il s'agit en effet de ne pas contraindre trop fortement la construction du bâtiment en façade de la Rue Aspirant Lebaron et de laisser au maître d'œuvre une certaine latitude dans l'organisation interne de son opération.

- **UD11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

Le règlement du secteur UDD est aligné sur celui du secteur UDb, concernant les toitures des constructions ; sont ainsi autorisés outre les toitures tuiles, les toitures pentées en autres matériaux et les toits terrasses sur l'intégralité de la surface et/ou en éléments de raccordement.

A la demande de l'ARS, la rédaction de l'**article UD4** a également été corrigée concernant les conditions de desserte par le réseau d'eau potable, sur la base de la rédaction type actuellement en vigueur : *« Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur ».*

2.3 – Redélimitation du secteur Ne

Le secteur Ne est un secteur dit de constructibilité limitée situé au lieu-dit Belluguettes, au Nord-Est de la commune. Ce secteur, qui s'étend sur une superficie totale de 9,8 ha, correspond à l'emprise de l'ancienne ferme équestre Les Beluguettes ; à la date d'élaboration du PLU, les centres équestres étaient en effet considérés comme ne relevant pas de l'activité agricole et nécessitaient donc la délimitation de secteurs spécifiques.

Seuls sont ainsi autorisés en secteur Ne, au regard de sa vocation équestre :

- L'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 200 m² de surface de plancher totale, y compris l'existant, concernant les constructions à usage d'habitation et de 100% de la surface de plancher existante et de 300 m² de surface de plancher totale, y compris l'existant, concernant les constructions à usage d'activités
- Les bâtiments et installations à usage de loisirs et de sports équestres (manèges, hangars de stockage, écuries, locaux techniques....)
- Les constructions à destination d'habitation, liées et nécessaires à la direction, au gardiennage et au fonctionnement du centre équestre, dans la limite d'une superficie totale de 200 m² de surface de plancher.
- Les gîtes, dans la limite de 5 unités.
- Les piscines.



Vue des installations du secteur Ne depuis la RD5

Ce secteur est inclus dans le périmètre d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental (autrefois appelé périmètre de remembrement) délimité sur près de 1 245 ha à l'Est du village de MONTAGNAC ; cette opération, achevée en juillet 2019, a pour objet principal la reconquête des friches agricoles sur le périmètre retenu et d'assurer dans le même temps un aménagement foncier permettant obtenir de nouvelles parcelles cohérentes, adaptées aux conditions d'exploitations actuelles

Les parcelles AP 56, 57 et 468 d'une part, AP 455 et 467 d'autre part qui composaient le secteur Ne antérieurement à cette opération d'aménagement foncier sont ainsi désormais respectivement incluses dans les deux parcelles ZH 45 et ZH 46 de superficies respectives 5 ha 98 a et 10 ha 50 a.

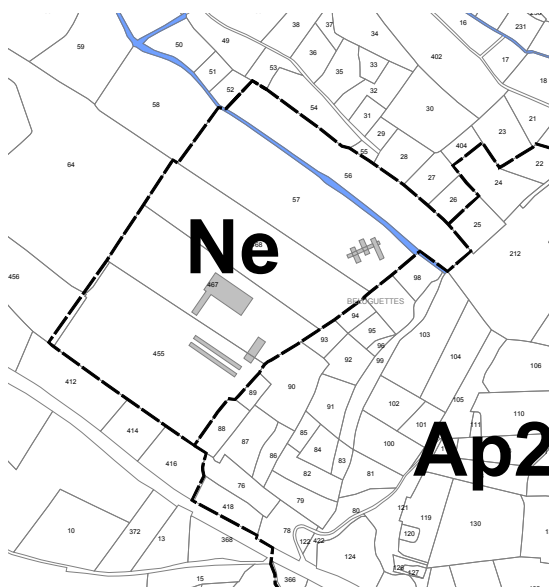
En application de l'article L. 123-17 du Code Rural et de la Pêche Maritime, tout projet de division de parcelle comprise dans le périmètre d'une opération d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental doit être soumis, pendant les dix années qui suivent la clôture de l'opération soit dans le cas présent jusqu'en juillet 2029, à l'accord préalable de la commission départementale d'aménagement foncier.

L'objectif de la modification du PLU est aujourd'hui, compte tenu de la cessation d'activité de la ferme équestre Les Belluguettes, de redonner à ce secteur sa vocation agricole globale, en y autorisant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole au sens large, et non plus uniquement les constructions destinées aux usages de loisirs et de sports équestres.

> Plan de zonage du PLU

La modification n°4 du PLU consiste ainsi à reclasser en zone A les 9,8 ha d'emprise du secteur Ne, désormais inclus dans les deux parcelles ZH 45 et ZH 46 issues de l'opération d'Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental achevée en juillet 2019.

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

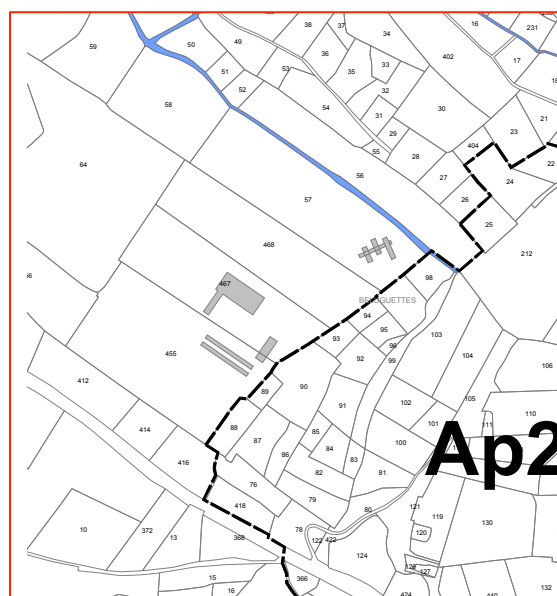


Tableau des surfaces avant et après suppression du secteur Ne

Zones	PLU approuvé	Modification n°4 du PLU
Zone agricole		
A, AP1, AP2 et Ap3	2 804,9 ha	2 814,7ha
At	0,9 ha	0,9 ha
Zone naturelle		
N	707,2 ha	707,2 ha
N1	82,7 ha	82,7 ha
Na	2,0 ha	2,0 ha
Nb	0,6 ha	0,6 ha
Ne	9,8 ha	-
Nf	1,1 ha	1,1 ha
Nt	14,0 ha	14,00 ha

> Règlement du PLU

La modification du PLU consiste à supprimer purement et simplement l'ensemble des dispositions relative au secteur Ne.

Elle n'a pas pour effet d'augmenter la constructibilité des parcelles concernées, mais de ne plus conditionner les constructions techniques (hangars) aux seuls usages de loisirs et sports équestres.

Le tableau comparatif ci-dessous montre que les constructions autorisées en secteur Ne et en zone A sont sensiblement comparables concernant les bâtiments d'exploitation et les habitations ; on note toutefois que le règlement de la zone A encadre plus strictement les possibilités de construction en imposant que les logements nécessaires à l'exploitation soient intégrés au volume des bâtiments d'exploitation ou soient situés dans un rayon de 150 m maximum dans le cas d'élevages, les bâtiments d'exploitation ne pouvant quant à eux présenter une surface inférieure à 100 m² ; comme antérieurement en secteur Ne, la surface de plancher des constructions à destination d'habitation est limitée à 200 m².

Le règlement de la zone A est également plus restrictif que le règlement du secteur Ne concernant l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; il interdit en effet l'extension des constructions autres que celle des bâtiments autorisés sur la zone à savoir les bâtiments d'exploitation agricole et les habitations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Secteur Ne	Zone A
Les bâtiments et installations à usage de loisirs et de sports équestres (manèges, hangars de stockage, écuries, locaux techniques)	Les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logements des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements nécessaires à l'exploitation
	Les activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestique en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
	Les serres de production et les serres photovoltaïques d'une hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant terrassement de 4,50 m et à 200 m minimum de toute habitation (autre le cas échéant que celle de l'exploitant) et construction d'hébergement
Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à la direction, au gardiennage et au fonctionnement du centre équestre, dans la limite de 200 m ² de surface de plancher	Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve qu'existe sur la même unité foncière un bâtiment d'exploitation d'une surface de plancher minimale de 100 m ² et que la surface de plancher de la construction nouvelle à destination d'habitation n'excède pas 200 m ² ; en outre, les constructions à destination d'habitation doivent être intégrées au bâtiment d'exploitation, sauf pour les élevages où elles pourront être distantes de 150 m maximum. En cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement ou simultanément à la construction des bâtiments à usage d'habitation.
L'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans les limites suivantes : - pour les constructions à usage d'habitation existantes : dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 200 m² de surface de plancher totale - pour les constructions à usage d'activités existantes, dans les limite de 100% de la surface de plancher existante et de 300 m² de surface de plancher totale.	

Les gîtes dans la limite de 5 unités	Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes liées à l'exploitation agricole et aménagée à l'intérieur du bâti existant y compris par changement de destination ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation, dans la limite de 5 gîtes et de 5 chambres d'hôtes par exploitation.
	Le camping à la ferme
Les piscines	Les piscines dès lors qu'existe sur la même unité foncière une construction à destination d'habitation

2.4 – Redélimitation du secteur Na

Le secteur Na est un secteur de constructibilité limitée, délimité sur une emprise de 2,0 ha autour du Domaine de l'Hortevieille, au Sud du bourg de MONTAGNAC et de la déviation de la RD 613. La délimitation de ce secteur Na au PLU venait confirmer la vocation touristique du Domaine de l'Hortevieille (location de gîtes). Sur ce secteur, sont en conséquence seuls autorisés :

- L'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 200 m² de surface de plancher totale, y compris l'existant, concernant les constructions à usage d'habitation et de 100% de la surface de plancher existante et de 300 m² de surface de plancher totale, y compris l'existant, concernant les constructions à usage d'activités
- Les constructions à destination d'hébergement touristique et de bureaux nécessaires au fonctionnement de la destination principale de la zone.
- Les installations et équipements sportifs et de loisirs.
- Les piscines.



Vue du Domaine de l'Hortevieille depuis la RD 161^E4

Aujourd'hui, le Domaine de l'Hortevieille a été vendu et les nouveaux propriétaires souhaitent redonner une vocation viticole et vinicole à une partie de la propriété, avec la possibilité d'y construire des bâtiments d'exploitation (hangar de stockage, cave vinicole) aujourd'hui interdits par le règlement du secteur Ne.

C'est pour permettre la réalisation de ce projet que la modification n°4 du PLU prévoit le reclassement en zone A des trois parcelles BM324, BM 327 et BM328 situées à l'Ouest du Domaine, d'une superficie totale de 0,26 ha. L'éventuelle vocation touristique est maintenue sur les bâtiments du Domaine et leurs abords immédiats à savoir les parcelles BM319, 321, 322, 323, 457 et 455, couvrant une superficie résiduelle de 1,74 ha.

> Plan de zonage du PLU

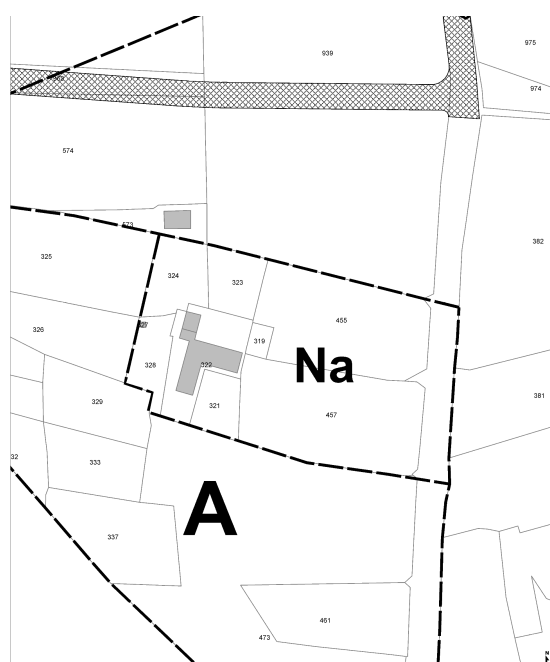
La modification n°4 du PLU consiste à reclasser en zone agricole A les trois parcelles BM324, BM 327 et BM 328 incluses dans l'emprise du secteur Na.

L'emprise ainsi soustraite au secteur Na et reclassée en A est de 0,3 ha.

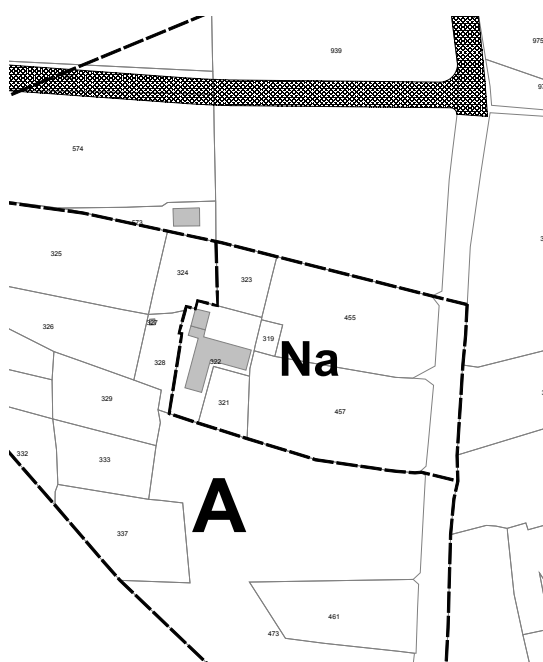
Tableau des surfaces avant et après re-délimitation du secteur Na

Zones	PLU approuvé	Modification n°4 du PLU
Zone agricole		
A, AP1, AP2 et Ap3	2 804,9 ha	2 805,2 ha
At	0,9 ha	0,9 ha
Zone naturelle		
N	707,2 ha	707,2 ha
N1	82,7 ha	82,7 ha
Na	2,0 ha	1,7 ha
Nb	0,6 ha	0,6 ha
Ne	9,8 ha	9,8 ha
Nf	1,1 ha	1,1 ha
Nt	14,0 ha	14,00 ha

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



> Règlement du PLU

La modification du PLU n'a pas pour effet d'augmenter la constructibilité des trois parcelles concernées mais de réorienter la vocation des constructions qui pourraient y être autorisées. Le tableau comparatif ci-dessous montre que le règlement de la A - à laquelle sont désormais rattachées les parcelles BM324, BM327 et BM328 - encadre plus strictement les constructions neuves autorisées ; alors que le

règlement du secteur autorise les constructions à destination d'hébergement touristique sans limitation (le COS initialement fixé à 0,04 ayant été supprimé par la Loi ALUR), le règlement de la zone A encadre plus strictement les possibilités de construction en imposant :

- que les logements nécessaires à l'exploitation soient intégrés au volume des bâtiments d'exploitation ou soient situés dans un rayon de 150 m maximum dans le cas d'élevages, les bâtiments d'exploitation ne pouvant quant à eux présenter une surface inférieure à 100 m² ;
- que les gîtes soient liés à l'exploitation agricole et aménagés dans le volume du bâti existant ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation ;
- que les piscines soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation existante.

Le règlement de la zone A est également plus restrictif que le règlement du secteur Na concernant l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; il interdit en effet l'extension des constructions autres que celle des bâtiments autorisés sur la zone à savoir les bâtiments d'exploitation agricole et les habitations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Secteur Na	Zone A
	Les constructions de bâtiments d'exploitation destinés aux logements des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements nécessaires à l'exploitation
	Les activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
	Les serres de production et les serres photovoltaïques d'une hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant terrassement de 4,50 m et à 200 m minimum de toute habitation (autre le cas échéant que celle de l'exploitant) et construction d'hébergement
	Les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve qu'existe sur la même unité foncière un bâtiment d'exploitation d'une surface de plancher minimale de 100 m ² et que la surface de plancher de la construction nouvelle à destination d'habitation n'excède pas 200 m ² ; en outre, les constructions à destination d'habitation doivent être intégrées au bâtiment d'exploitation, sauf pour les élevages où elles pourront être distantes de 150 m maximum. En cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement ou simultanément à la construction des bâtiments à usage d'habitation.
L'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans les limites suivantes : - pour les constructions à usage d'habitation existantes : dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 200 m² de surface de plancher totale - pour les constructions à usage d'activités existantes, dans la limite de 100% de la surface de plancher existante et de 300 m² de surface de plancher totale.	
Les constructions à destination d'hébergement touristique et de bureaux nécessaires au fonctionnement de la destination principale de la zone.	Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes liées à l'exploitation agricole et aménagées à l'intérieur du bâti existant y compris par changement de destination ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation, dans la limite de 5 gîtes et de 5 chambres d'hôtes par exploitation.
	Le camping à la ferme

Les installations et équipements sportifs et de loisirs	
Les piscines	Les piscines dès lors qu'existe sur la même unité foncière une construction à destination d'habitation

NB : A la demande de l'ARS, la rédaction des **articles A4 et N4** a été corrigée concernant les conditions de desserte par le réseau d'eau potable, sur la base de la rédaction type actuellement en vigueur :
« Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- *un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;*
- *une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;*
- *une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.*

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue³.

2.5 – Tableau comparatif des surfaces avant et après modification n°4 du PLU

Zones	PLU avant modification n°4	Modification n°4 du PLU
Zones urbaines		
UA	26,4 ha	26,4 ha
UC	1,4 ha	1,4 ha
UD	58,6 ha	58,2 ha
UDa	2,7 ha	2,7 ha
UDp	0,3 ha	0,3 ha
UDb	0,7 ha	0,7 ha
UDc	0,4 ha	0,4 ha
UDd		0,4 ha
UE	4,1 ha	4,1 ha
UE1	2,5 ha	2,5 ha
UE2	3,0 ha	3,0 ha
Zones à urbaniser		
II AUa	2,3 ha	2,3 ha
II AUb	0,4 ha	0,4 ha
II AUc	2,2 ha	2,2 ha
II AUd	18,1 ha	18,1 ha
II AUe	14,9 ha	14,9 ha
II AUf	8,1 ha	8,1 ha
II AUg	6,2 ha	6,2 ha
II AUh	3,6 ha	3,6 ha
II AUtl1	12,0 ha	12,0 ha
II AUtl2	3,0 ha	3,0 ha
IAU	15,8 ha	15,8 ha

IAUe	30,6 ha	30,6 ha
IAUt	7,8 ha	7,8 ha
IAUp1	5,0ha	5,0ha
VAUa	1,5 ha	1,5 ha
VAUb	71,3 ha	71,3 ha
VAUbp2	2,7 ha	2,7 ha
VAUc	7,7 ha	7,7 ha
VAUd	0,3 ha	0,3 ha
VAUtl	35,5 ha	35,5 ha
VAUs	8,7 ha	8,7 ha
Zone agricole		
A, AP1, AP2 et Ap3	2 804,9 ha	2 815,0 ha
At	0,9 ha	0,9 ha
Zone naturelle		
N	707,2 ha	707,2 ha
N1	82,7 ha	82,7 ha
Na	2,0 ha	1,7 ha
Nb	0,6 ha	0,6 ha
Ne	9,8 ha	-
Nf	1,1 ha	1,1 ha
Nt	14,0 ha	14,00 ha
TOTAL	3 981,0 ha	3 981,0 ha

3 - Incidences de la modification n°4 du PLU de MONTAGNAC sur l'environnement

3.1 – Contexte environnemental et patrimonial de la commune de MONTAGNAC

Nous procédons ici à une présentation synthétique du contexte environnemental de la commune de MONTAGNAC en terme de biodiversité, de sites et de risques et nuisances, reprise dans le formulaire de saisine pour avis au cas par cas de l'Autorité Environnementale. Ce cadrage est destiné à mieux cerner les secteurs à enjeux environnementaux de la commune.

3.1.1 – Les protections réglementaires

La consultation du site internet de la DREAL Occitanie (outil en ligne PictOccitanie) permet de constater que la commune de MONTAGNAC n'est couverte par aucun périmètre de protection réglementaire de type réserve naturelle, arrêté préfectoral de protection de biotope, réserve biologique....

3.1.2 – Les zones d'inventaire et d'intérêt écologique

La commune de MONTAGNAC est concernée par plusieurs zonages d'inventaire et zonages d'intérêt écologique : trois ZNIEFF, 9 zonages de Plans Nationaux d'Action, plusieurs corridors écologiques et réservoirs de biodiversité issus du Schéma Régional de Cohérence Ecologique....

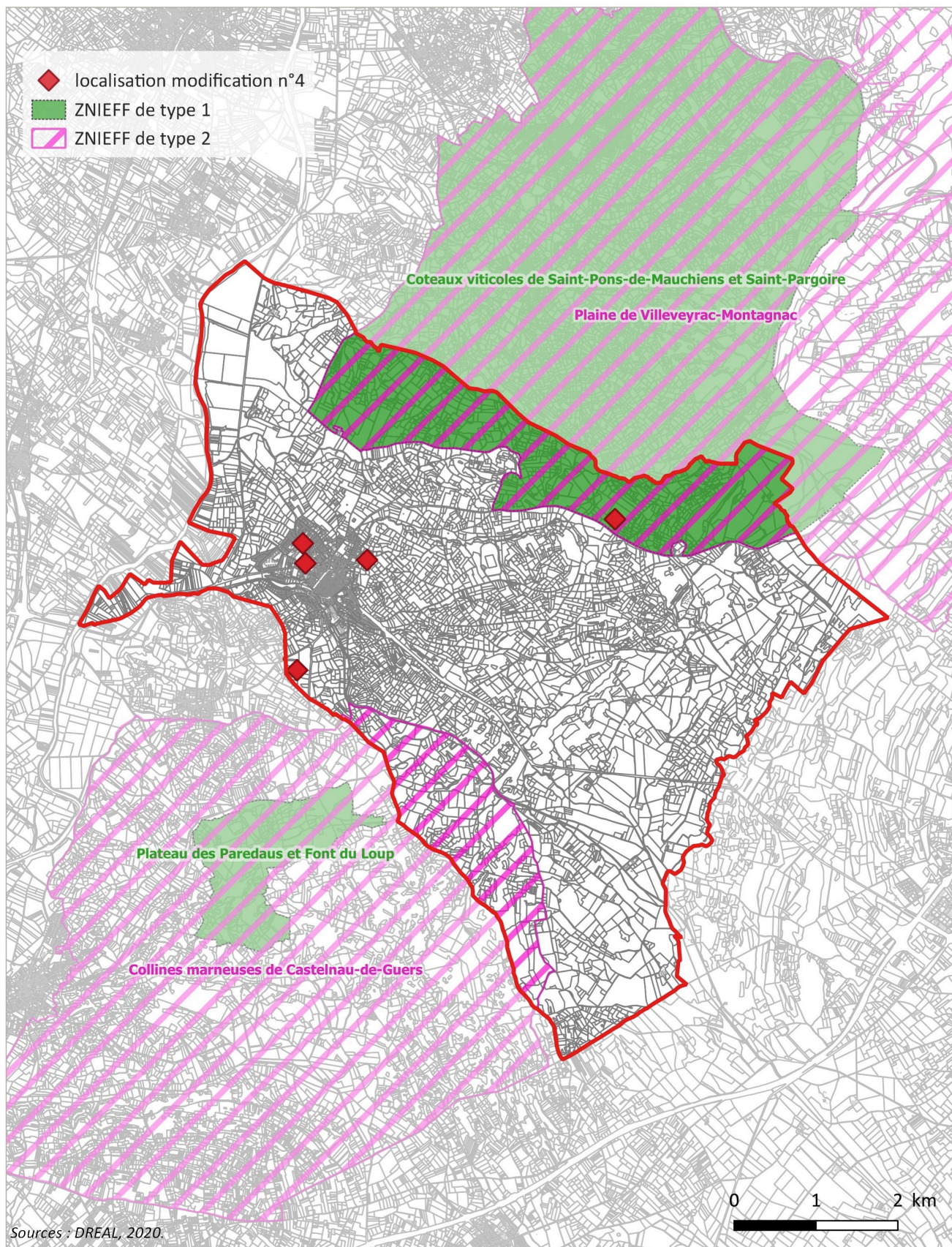
> Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Lancé en 1982, à l'initiative du Ministère de l'Environnement, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance du patrimoine naturel et de la biodiversité de France.

Les ZNIEFF sont des territoires qui se singularisent par la richesse ou la spécificité de leur faune, de leur flore ou de leurs habitats naturels. Deux types de ZNIEFF sont distingués :

- Les ZNIEFF de type I, de superficie généralement limitée, sont des écosystèmes de haute valeur biologique ; elles sont caractérisées par la présence d'espèces ou d'habitats naturels rares, remarquables ou typiques du patrimoine naturel régional, qualifiés de « déterminants ».
- Les ZNIEFF de type II forment de grands ensembles naturels, riches, peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes (massif forestier, vallée, lagune...) ; les ZNIEFF de type II renferment généralement une ou plusieurs ZNIEFF de type I.

ZNIEFF



L'inventaire ZNIEFF de deuxième génération, actualisé en 2011, délimite trois zones sur le territoire de la commune de MONTAGNAC, dont une de type I et deux de type II ; elles sont portées sur la carte ci-après, les symboles rouges localisant les secteurs affectés par la modification n°4 du PLU.

La ZNIEFF de type I n°3419-3151 « Coteaux viticoles de Saint-Pons-de-Mauchiens à Saint-Pargoire » s'étend sur une superficie totale de 3 007 hectares, dont 566 hectares soit 19% de sa superficie totale, sur la commune de MONTAGNAC. Elle englobe les coteaux et vallons viticoles situés autour des deux villages de Saint-Pons-de-Mauchiens et Saint-Pargoire et s'étend donc sur une frange Nord du territoire de MONTAGNAC.

L'intérêt écologique de cette ZNIEFF est lié à la présence d'espèces animales remarquables et protégées tant au niveau national qu'europpéen et notamment :

- le Faucon Crécerellette, espèce rare en France, dont les villages de Saint-Pons-de-Mauchiens et de Saint-Pargoire abritent deux des trois colonies de la région ; la Pie Grièche à poitrine rose ; la Pie grièche méridionale ; la Pie Grièche à tête rousse, le Rollier d'Europe ; le Grand-Duc d'Europe qui niche dans les quelques zones rocheuses ;
- le Pélobate cultripède, amphibien observé sur les quelques mares et ruisseaux temporaires de la zone ;
- le Psammodrome d'Edwards et le Lézard ocellé, qui fréquentent les zones ouvertes de pelouses sèches et de friches embroussaillées ;
- deux orthoptères menacés, la Magicienne dentelée et le Decticus verrucivorus subsp. monspelliensis, endémique du département de l'Hérault.

Trois espèces végétales d'intérêt patrimonial ont par ailleurs été recensées sur le périmètre de cette ZNIEFF : l'Anagyris fétide, la Gagée de Granatelli et la Pariétaire du Portugal.

La ZNIEFF de type II n°3419-0000 « Plaine de Villeveyrac - MONTAGNAC » s'étend sur une superficie totale de plus de 5 790 hectares, dont 570 hectares soit 10% de sa superficie totale, sur la commune de MONTAGNAC.

Sur les territoires de MONTAGNAC et de Saint Pargoire, la délimitation de cette ZNIEFF est calée sur celle de la ZNIEFF de type I n°3419-3151 « Coteaux viticoles de Saint-Pons-de-Mauchiens à Saint-Pargoire ». Elle ne concerne donc que la frange Nord du territoire de MONTAGNAC ; elle s'étend par contre beaucoup plus largement à l'Est et inclut la quasi-totalité du territoire de la commune de Villeveyrac et un petit secteur au Nord-Est de la commune de Loupian.

Sa délimitation est fondée sur la présence des mêmes espèces que la ZNIEFF « Coteaux viticoles de Saint-Pons-de-Mauchiens à Saint-Pargoire », auxquelles viennent s'ajouter quelques espèces déterminantes ou remarquables supplémentaires : l'Outarde canepetière parmi les oiseaux, le Triton marbré parmi les amphibiens, le Psammodrome algire parmi les reptiles, la Diane parmi les lépidoptères et plusieurs espèces de végétaux vasculaires dont l'Ophrys bombyx (espèces déterminante stricte).

La ZNIEFF de type II n°3417-0000 « Collines marneuses de Castelnau-de-Guers » s'étend sur une superficie totale de 3 207 hectares, dont 315 hectares soit 10,0% de sa superficie totale, sur la frange Sud-Ouest du territoire communal de MONTAGNAC, entre le Domaine de la Madone au Nord et le Puech Redon au Sud.

Compte tenu de la nature variée des roches, la végétation se compose d'une mosaïque de formations végétales avec des pinèdes à Pin d'Alep, des garrigues basses à Chêne kermès, des garrigues à Romarin, des pelouses à Brachypode rameux, des formations humides à Choin noirâtre. Au sein de cet ensemble, la flore patrimoniale se concentre principalement dans ces dernières formations ouvertes et herbacées, avec plusieurs plantes rares comme Héliantheme à feuilles de Sédum, le Safoin d'Europe, le Buplèvre glauque, le Millepertuis tomenteux, l'Aristolochie à nervures peu nombreuses ou l'Héliantheme violacé. Quatre espèces animales déterminantes et remarquables y ont également été inventoriées : le Busard cendré parmi les oiseaux, le Psammodrome d'Edwards et le Lézard ocellé parmi les Reptiles et la Magicienne dentelée parmi les insectes.



Le secteur Ne lieu-dit Beluguettes est situé en frange Sud des ZNIEFF « Coteaux viticoles de Saint-Pons-de-Mauchien à Saint-Pargoire » et « Plaine de Villeveyrac - MONTAGNAC », qui couvrent le même périmètre sur le territoire de MONTAGNAC.

La modification °4 du PLU qui consiste à supprimer ce secteur Ne et à le reclasser en zone agricole A comme les terrains attenants, est toutefois sans incidence sur ces zones ZNIEFF qui sur le territoire de MONTAGNAC couvrent pour l'essentiel des terres agricoles.

Aucun des autres secteurs concernés par la modification n°4 du PLU n'est inclus dans un périmètre ZNIEFF.

> Les zonages de Plans Nationaux d'Action

Les Plans Nationaux d'Actions ont pour objet de définir les actions nécessaires à la conservation et à la restauration des espèces animales et végétales les plus menacées (espèces inscrites sur les listes rouges à l'échelon international ou européen) et à coordonner leur application à l'échelle nationale. Ils répondent aux exigences des directives européennes dites « Oiseaux » (79/409/CEE du 2 avril 1979) et « Habitat, Faune, Flore » (92/43/CE du 21 mai 1992) qui engagent au maintien et/ou à la restauration des espèces d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation.

Cet outil de protection de la biodiversité, mis en œuvre depuis une quinzaine d'années et renforcé à la suite du Grenelle de l'Environnement, est basé sur 3 axes : la connaissance, la conservation et la sensibilisation.

Comme les ZNIEFF, les zonages PNA n'ont pas de valeur réglementaire à proprement parler ; les connaissances acquises dans les PNA permettent néanmoins de mieux évaluer les impacts potentiels des projets vis à vis des espèces concernées et peuvent également conduire à renforcer les réseaux d'aires protégées.

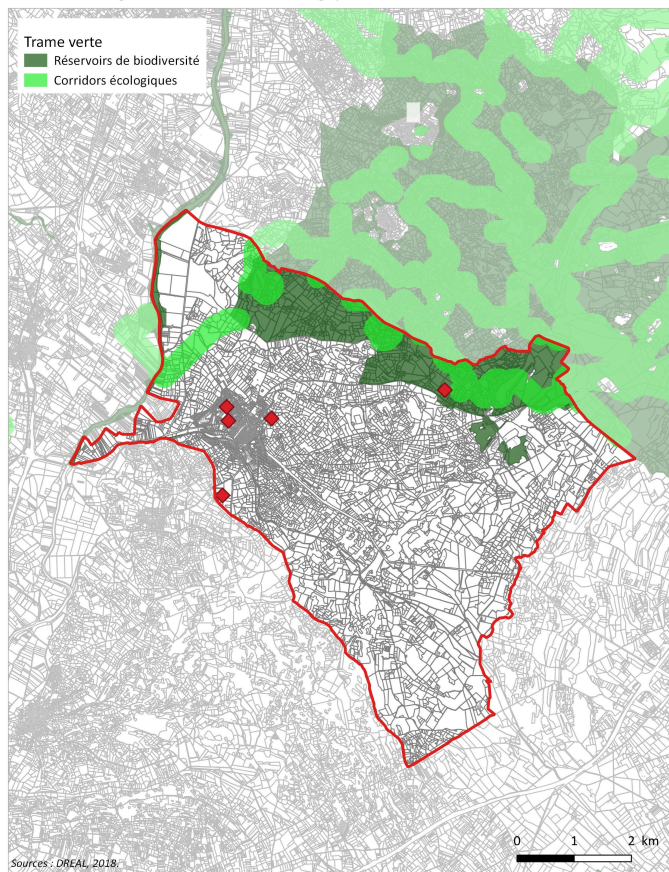
Le territoire communal de MONTAGNAC est concerné par 9 périmètres de PNA reportés sur la carte ci-contre :

- le PNA Pie grièche à tête rousse sur une large bande centrale du territoire communal jusqu'en frange Est de la zone urbaine,
- le PNA Pie grièche méridionale sur la partie Nord du territoire communal,
- le PNA Pie grièche à poitrine rose sur la frange Nord du territoire communal,
- les PNA Faucon crécerellette – Domaine vitaux et dorts, qui couvrent la totalité du territoire communal dont la zone urbaine,
- le PNA Lézard ocellé sur la totalité du territoire communal,
- le PNA Outarde Domaine vitaux sur un petit secteur à l'extrémité Sud-Est du territoire communal, à proximité du Domaine de la Castillonne,
- le PNA Emyde lépreuse en bordure d'Hérault,
- le PNA Loutre également en bordure d'Hérault.

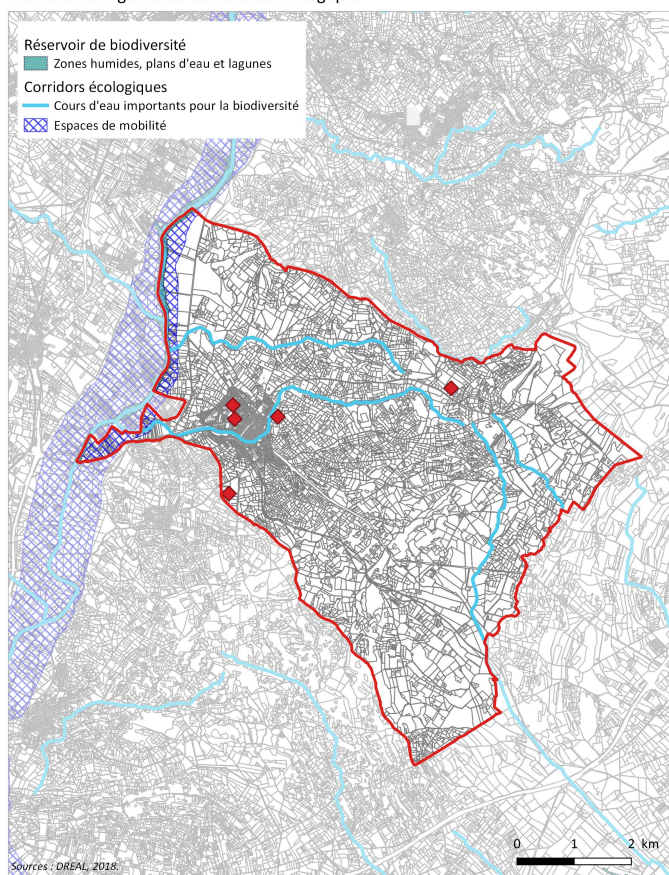
Les PNA Faucon crécerellette et Lézard ocellé couvrent la totalité de la commune MONTAGNAC et incluent donc l'ensemble des secteurs concernés par la modification n°4 du PLU.

Le secteur Ne lieu-dit Beluguettes est en outre inclus dans les PNA des trois Pies-grièches (Pie-grièche à tête rousse, à poitrine rose et méridionale). La modification °4 du PLU qui consiste à supprimer ce secteur Ne et à le reclasser en zone agricole A comme les terrains attenants, est toutefois sans incidence sur ces espèces caractéristiques des milieux relativement ouverts.

Trame verte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique



Trame bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique



> Les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité

• Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Languedoc Roussillon, adopté le 20 novembre 2015 par arrêté du Préfet de Région, délimite sur la commune de MONTAGNAC :

- au titre de la trame bleue :
 - un réservoir de biodiversité correspondant au fleuve Hérault,
 - un large espace de mobilité de part et d'autre de l'Hérault,
 - deux corridors écologiques correspondant aux deux principaux affluents de l'Hérault sur la commune (ruisseau de l'Ensigaud et le ruisseau de la Font du Loup).
- au titre de la trame verte :
 - un vaste réservoir de biodiversité sur la partie Nord du territoire communal, correspondant globalement à la délimitation de la ZNIEFF de type I « Coteaux viticoles de Saint-Pons-de-Mauchiens à Saint-Pargoire »,
 - deux petits réservoirs de biodiversité dans le secteur de Bessilles,
 - un corridor écologique reliant le réservoir de biodiversité des coteaux viticoles de Saint-Pargoire et Saint-Pons-de-Mauchiens à l'Hérault.

Seul le corridor écologique constitué le ruisseau de l'Ensigaud concerne la zone urbaine, sans toutefois inclure aucun des secteurs concernés par la modification n°4 du PLU

Le secteur Ne de Beluguettes est quant à lui situé en frange Sud du vaste réservoir de biodiversité qui s'étend sur la partie Nord du territoire de MONTAGNAC et en limite d'un des corridors écologiques inscrits au sein de cet espace. Là encore, la modification n°4 du PLU, qui consiste à supprimer ce secteur Ne et à le reclasser en zone agricole A, est sans incidence sur le réservoir de biodiversité et sur le corridor écologique à dominante de milieux agricoles ouverts délimités par le SRCE.

• SCOT du Biterrois

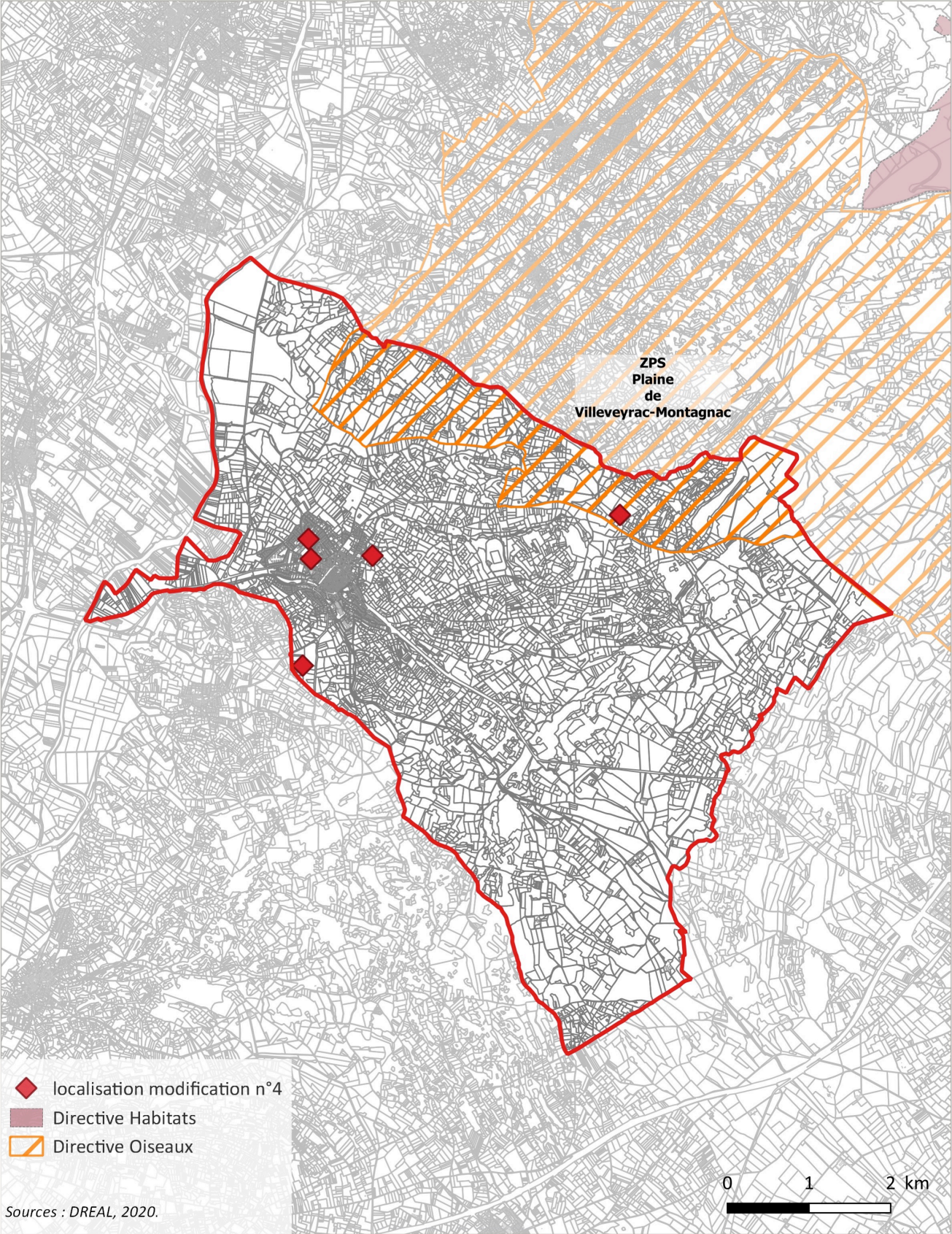
Le SCOT du Biterrois identifie sur le territoire de MONTAGNAC plusieurs pôles d'intérêt écologique :

- en frange Nord du territoire communal, correspondant globalement au réservoir de biodiversité délimité par le SRCE ;
- en frange Sud-Ouest du territoire communal, correspondant globalement à la ZNIEFF « Collines marneuses de Castelnau-de-Guers » ;
- au centre du territoire communal, correspondant au relief boisé qui barre le territoire communal entre Bessilles et la Coulette ;
- le long de l'Ensigaud.

Deux pôles majeurs de biodiversité sont également délimités sur le domaine de Bessilles.

Le secteur Ne de Beluguettes est également inclus dans le pôle d'intérêt écologique délimité sur la partie Nord du territoire communal, celui-ci reprenant globalement la délimitation des deux ZNIEFF « Coteaux viticoles de Saint-Pons-de-Mauchiens à Saint-Pargoire » et « Plaine de Villeveyrac - MONTAGNAC ». La modification n°4 du PLU, qui consiste à supprimer ce secteur Ne et à le reclasser en zone agricole A, ne remet pas en cause la qualité et la continuité des espaces agricoles ouverts composant ce pôle d'intérêt écologique.

Sites Natura 2000



3.1.3 – Les Sites Natura 2000

Institué par la directive du 21 mai 1992, le réseau Natura 2000 rassemble des sites abritant des habitats naturels et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire qui doivent faire l'objet d'une protection et d'une gestion spécifique. Ces sites sont identifiés en application de deux Directives :

- la Directive CEE 92/43 relative aux habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, dite Directive Habitats, pour les Sites d'Importance Communautaire (SIC) ;
- la Directive CEE 79/409 concernant la conservation des oiseaux sauvages, dite Directive Oiseaux, pour les Zones de Protection Spéciale (ZPS).

La Zone de Protection Spéciale « Plaine de Villeveyrac – MONTAGNAC », d'une superficie totale de 5 265 hectares, s'étend sur le territoire de quatre communes - MONTAGNAC, Saint-Pargoire, Saint-Pons-de-Mauchiens et Villeveyrac – et reprend globalement les limites de la ZNIEFF de type II n°3419-0000 « Plaine de Villeveyrac - Montagnac » (exception faite en limite Est). Elle ne couvre donc que la frange Nord du territoire communal de MONTAGNAC (sur 575,3 ha soit près de 11% de la superficie totale de la ZPS), à 2 km environ de la zone urbaine.

Les zones de cultures ponctuées de petits bois et de haies, les espaces de garrigue et les escarpements rocheux de cette zone constituent une mosaïque de milieux particulièrement favorables à de nombreuses espèces d'oiseaux à forte valeur patrimoniale. Plusieurs espèces, figurant à l'Annexe 1 de la Directive Oiseaux et pouvant justifier la désignation d'un site Natura 2000, nichent ainsi sur le périmètre de la ZPS ; 10 d'entre elles sont inscrites au Formulaire Standard des Données : l'Outarde canepetière, la Fauvette Pitchou, la Cigogne blanche, l'Aigrette garzette, l'Aigle botté, l'Alouette lulu, le Bruant ortolan, le Busard cendré, le Circaète Jean-le-Blanc, le Faucon crécerellette, le Grand-Duc d'Europe, le Milan noir, la Pie-grièche à poitrine rose, le Pipit rousseline et le Rollier d'Europe.

A ces 10 espèces s'ajoutent 3 espèces supplémentaires également inscrites en Annexe I de la Directive Oiseaux et mentionnées présentes sur la zone : l'Engoulevent d'Europe, la Fauvette pictchou et l'Outarde canepetière.

La campagne de terrain réalisée au printemps 2009 par la Cabinet Barbanson Environnement dans le cadre du diagnostic écologique préalable à l'élaboration du Document d'Objectifs de la ZPS « Plaine de Villeveyrac – MONTAGNAC », est venu confirmer la richesse avifaunistique de la zone. Aux 13 espèces considérées d'intérêt communautaire car inscrites en Annexe I de la Directive Oiseaux, s'ajoutent 5 espèces présentant un enjeu au regard de leur statut de conservation au niveau régional : la Pie-grièche méridionale, la Pie-grièche à tête rousse, le Coucou geai, le Cochevis huppé et la Huppe fasciée.

La ZPS « Plaine de Villeveyrac – MONTAGNAC », ne couvre que la partie Nord du territoire communal de MONTAGNAC, à dominante agricole et naturelle (voir carte page suivante) ; elle inclut le seul secteur Ne lieu-dit Beluguettes dont le reclassement en zone agricole A ne s'opposera pas au maintien des espaces ouverts agricoles favorables aux espèces ayant justifié sa délimitation.

3.1.4 – Sites et paysage

Aucun site protégé – site classé ou site inscrit – n'est délimité sur la commune de MONTAGNAC.

Aucune zone de patrimoine culturel ou architectural de type Site Patrimonial Remarquable ne concerne la commune de MONTAGNAC.

Sept monuments sont protégés au titre des Monuments Historiques :

- le Château de Lavagnac pour partie classé (arrêté du 8 Août 1973 : façades et toitures du Château, de l'orangerie et de l'écurie, portail et balustrade de la grande cour d'entrée, terrasses avec leurs murs de soutènement et leurs balustrades, y compris le vivier avec sa fontaine et le puits, le jardin ordonnancé) et pour partie inscrit (arrêté du 12 février 1951 : façades et intérieurs de l'orangerie et de l'écurie ainsi que la grande cour d'entrée) ;
- l'Eglise Saint André, monument historique classé par arrêtés du 22 juillet 1958 (Eglise) et du 1^{er} mars 1984 (orgue) ;
- l'Ancien Hôtel des Comtes de Brignac, monument historique classé par arrêté du 2 février 1988 ;
- le Pont Vieux, monument historique inscrit par arrêté du 16 octobre 1944 ;
- la Voie Domitienne, monument historique inscrit par arrêté du 20 octobre 1995 ;
- la Chapelle des Pénitents / Ancienne Chapelle du Couvent des Augustins, monument historique inscrit par arrêté du 7 août 2009 ;
- l'Oppidum du Pioch Balat, sur la commune d'Aumes, monument historique inscrit par arrêté du 22 novembre 1951.

Le centre ancien de MONTAGNAC, les faubourgs et une partie des zones d'habitat pavillonnaires proches sont inclus dans les périmètres de protection de 500 m délimités autour de l'Eglise Saint André et de l'ancien Hôtel des Comtes de Brignac, situés au cœur du centre ancien ; sont ainsi concernés les emplacements réservés n°25, 26, 27 nouvellement créés et le secteur Udd délimité sur l'emprise de l'ancienne gendarmerie, dont le projet d'aménagement sera de fait soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les deux secteurs Ne de Beluguettes et Na du Domaine de l'Horteveille ne sont à l'inverse concernés par aucun périmètre de protection.

3.1.5 – Risques et nuisances

> Risque inondation

Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Moyenne Vallée de l'Hérault, approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 février 2005 et mis à jour le 18 mars 2005 délimite les zones d'aléa inondation de part et d'autre de l'Hérault et des deux principaux cours d'eau drainant le territoire communal à savoir l'Ensgaud, le ruisseau de la Font du Loup et le Gourdouman.

La modification n°4 du PLU est sans incidence sur la prise en compte du risque inondation (qui est d'ailleurs une des conditions du recours à la procédure de modification du PLU selon les articles L. 153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme) ; aucun des secteurs concernés n'est classé en zone inondable.

> Risque retrait / gonflement des argiles

La carte d'aléa gonflement / retrait des argiles disponible sur le site Georisques classe le territoire communal de MONTAGNAC:

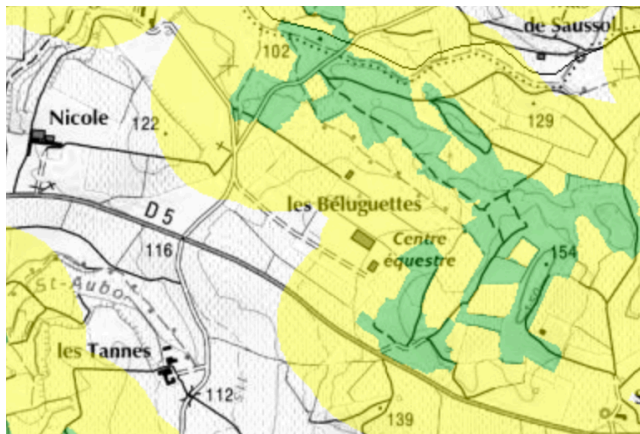
- en zone d'aléa modéré sur la moitié Ouest incluant la zone urbaine et le secteur Na du Domaine de l'Horteveille ;
- en zone d'aléa fort sur la partie Est et la frange Nord incluant le secteur Ne de Beluguettes.

L'aléa gonflement / retrait des argiles devra, le cas échéant, être pris en compte par les projets de construction autorisés (adaptation des fondations, rigidification de la structure du bâtiment, réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment, éloignement de la végétation et réalisation d'un dispositif de drainage...), sans toutefois constituer un obstacle à leur réalisation.

> Risque feu de forêt

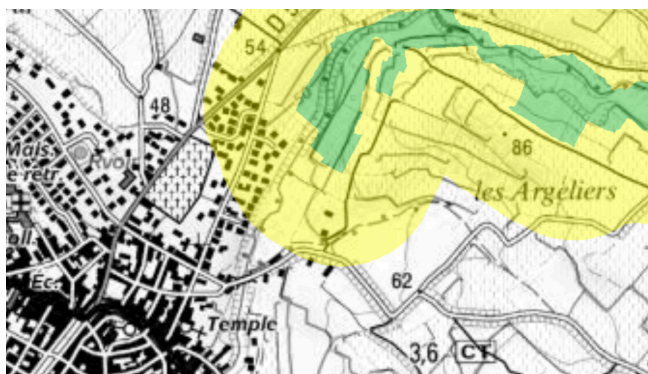
Le risque feu de forêt est essentiellement lié aux massifs boisés qui barrent le territoire communal du Nord au Sud entre le Mas de Novi au Nord et la Coulette, à distance de la zone urbaine de MONTAGNAC, mais également des deux secteurs de Beluguettes et du Domaine de l'Hortevieille.

Le secteur de Beluguettes et l'emplacement réservé n°26 au Sud du camping municipal sont les deux seuls secteurs concernés par la modification n°4 du PLU à être soumis aux obligations légales de débroussaillage en application de l'arrêté DDTM34-2013-03-02999 d 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêt « Débroussaillage et maintien en état débroussaillé », car situés à moins de 200 m d'un boisement



Zones soumises à obligation de débroussaillage
■ Bande de 200 m
■ Zone exposée

Périmètre des zones soumises aux obligations légales de débroussaillage au niveau du camping municipal (ER n°26) et du secteur de Beluguettes



> Risque sismique

La commune de MONTAGNAC est classée en zone de sismicité faible (zone 2) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

> Risques technologiques

Les risques technologiques sont liés :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement localisées sur le territoire de Montagnac ou sur les communes limitrophes, à proximité des limites communales. Aucune installation Seveso n'est implantée sur la commune ; 5 installations classées pour la protection de l'environnement sont recensées par la base Géorisques :
 - la Distillerie (installation désormais disparue) ;
 - la Cave Coopérative, installation classée soumise à enregistrement ;
 - la déchetterie située à l'Est du bourg et regroupant deux installations soumises à enregistrement ;
 - la plateforme de compostage située au lieu-dit Capoune, installation soumise à autorisation.
- au transport de matières dangereuses sur la RD 613/Déviation de Montagnac
- aux deux canalisations de gaz DN 150 Antenne Pousan-Aumes (qui passe à plus de 200 m au Nord du Domaine de l'Hortevieille) et DN 200 Montpellier-Béziers.

> Nuisances

Les principales sources de nuisances sur la commune de MONTAGNAC sont :

- d'une part les infrastructures routières majeures : la déviation de MONTAGNAC, l'ancienne RD dans la traversée de la zone urbaine ne supportant plus qu'un trafic de desserte plus limité depuis la mise en place de la déviation ;
- d'autre part la station d'épuration communale, située à l'Ouest de la zone urbaine, sur l'Ensigaud.

Aucun des secteurs faisant l'objet de la modification n°4 du PLU n'est situé à proximité de ces sources de nuisances.

3.2 – Incidences de la modification n°4 du PLU sur l'environnement

La modification simplifiée n°4 du PLU de MONTAGNAC, par sa nature même, n'a pas d'incidence notable sur l'environnement au sens large.

3.2.1 - Incidences en terme de consommation d'espace

La modification n°4 du PLU de MONTAGNAC n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelle zone ou zone à urbaniser fermée ; elle ne se traduit pas par une consommation supplémentaire d'espaces naturels ou agricoles par rapport au PLU approuvé.

3.2.2 - Incidences sur l'environnement et les milieux naturels

Le secteur Ne est le seul secteur impacté par la modification n°4 du PLU à être localisé au sein d'un espace identifié comme présentant un intérêt écologique notable ; la frange Nord du territoire communal de MONTAGNAC, au sein duquel il est localisé, fait en effet l'objet de plusieurs mesures d'inventaires qui attestent de sa richesse faunistique :

- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique « Coteaux viticoles de Saint-Pons-de-Mauchiens à Saint-Pargoire » et « Plaine de Villeveyrac - MONTAGNAC » qui sur la commune de Montagnac couvrent le même périmètre ;
- périmètres des Plans Nationaux d'Actions des trois Pies-grièches : Pie-grièche à tête rousse, Pie-grièche à poitrine rose et Pie-grièche méridionale ;
- réservoir de biodiversité et corridor écologique délimités par le Schéma Régional Ecologique ;
- pôle d'intérêt écologique délimité par le SCOT du Biterrois
- Zone de Protection Spéciale « Plaine de Villeveyrac – MONTAGNAC »,

La modification du PLU, qui consiste à supprimer ce secteur Ne et à le reclasser en zone agricole A comme les terrains attenants, n'a toutefois pas d'incidence sur l'intérêt écologique de la zone dans la mesure où elle affirme sa vocation agricole et contribue ainsi au maintien des milieux agricoles ouverts qui en font l'intérêt.

3.2.3 - Incidences sur le paysage

La modification n°4 du PLU n'a pas pour objet d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation et n'a donc pas d'impact sur le paysage naturel et agricole de la commune.

Son seul impact paysager pourrait être lié à l'augmentation des hauteurs bâties autorisées sur l'emprise du nouveau secteur UDD délimité sur l'emprise de l'ancienne Gendarmerie ; toutefois, la localisation du bâtiment en R+2 prévu sur ce secteur, en façade de la Rue Aspirant Lebaron, les anciens logements de Gendarmes situés à l'arrière étant quant à eux réhabilités, minimisera son impact sur les constructions pavillonnaires situées en périphérie Nord, Est et Sud.

3.2.4 - Incidences sur l'activité agricole

La modification n°4 du PLU n'a pas pour objet d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation et n'a donc pas à ce titre d'impact sur l'activité agricole. L'emprise de l'emplacement réservé ER 26 créé en vue de l'aménagement d'une aire de stationnement Chemin de la Piboule n'a pas de caractère agricole et sa délimitation n'impacte donc pas l'activité agricole.

Par ailleurs, le reclassement en zone agricole A de 9,8 ha de terres agricoles antérieurement classées en secteur Ne lieu-dit Belluguettes et, dans une moindre mesure, de 0,3 ha de terres agricoles antérieurement intégrées au secteur Na d'Hortevieille, participe au maintien de l'exploitation agricole.

3.2.5 - Prise en compte des risques et nuisances

Comme indiqué précédemment, la modification n°4 du PLU est sans incidence sur la prise en compte du risque inondation (qui est d'ailleurs une des conditions du recours à la procédure de modification du PLU selon les articles L. 153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme) ; aucun des secteurs concernés n'est classé en zone inondable.

Aucun des secteurs concernés, et notamment le secteur UDD destiné à accueillir une opération de logements, n'est non plus situé à proximité d'une source de nuisances (et notamment de nuisances sonores) ou de risques.

3.2.6 - Incidences sur la ressource en eau potable

Les éléments ci-après sont extraits de la note établie par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des communes du Bas-Languedoc à la demande de la commune de MONTAGNAC et portée en annexe au présent rapport de présentation.

Le SIAE des communes du Bas-Languedoc assure la compétence « Eau potable » sur le territoire de la commune de MONTAGNAC.

> Les ressources du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des communes du Bas-Languedoc

Le SIAE des communes du Bas-Languedoc exploite 8 sites de production qui représentent une capacité de production totale d'eau potable de 140 460 m³/jour, répartie comme suit :

Désignation	Localisation	Capacité de production (m ³ /jour)
Station Filliol	Florensac	96 000
Forage Omezon	Pinet	610
Usine Georges Debaille	Fabrègues	30 000
Forage du Boulidou	Pignan	3 600
Forage de l'Olivet	Pignan	6 000
Forage de la Plaine	Montagnas	2 500
Forages communaux	Vias (Village et Plage)	1 750
TOTAL		140 460

Cette capacité de production est très nettement supérieure au besoin du jour de pointe constaté sur les 3 dernières années :

- 2020 : 90 183 m³/j
- 2019 : 97 162 m³/j
- 2018 : 92 487 m³/j

Le Syndicat dispose ainsi en moyenne d'un potentiel de 45 500 m³/j pour faire face aux besoins supplémentaires des prochaines années :

- tout en respectant les autorisations de prélèvements actuelles ;
- sans pression supplémentaire sur les ressources ;
- sans nécessité de sollicitation de ressources complémentaires.

Le tableau suivant met en perspective la capacité de production des différents sites exploités par le SIAE des communes du Bas-Languedoc et les prélèvements en pointe :

Désignation	Capacité de production autorisée (m ³ /jour)	Prélèvement jour de pointe 2019 (m ³ /jour)	Volumes mobilisables (m ³ /jour)	Prélèvement pointe cumulée par ressources (m ³ /jour)	Volumes mobilisables (m ³ /jour)
Station Filliol	96 000	72 210	23 790	73 870	22 130
Forage Omezon	610	148	462	409	201
Usine Georges Debaille	30 000	9 650	20 350	10 150	19 850
Forage du Boulidou	3 600	1671	1 929	3 600	0
Forage de l'Olivet	6 000	4 006	1 994	4 048	1 952
Forage de la Plaine	2 500	604	1 896	1 292	1 208
Forages communaux	1 750	1 894	- 144	2 148	- 398
TOTAL	140 460	90 183	50 277	95 517	44 943

De plus, le SIAE mène depuis plusieurs années, une politique de diversification de ses ressources en eau. La contractualisation avec la société BRL pour la mise à disposition du Syndicat d'un volume de 3492 m³/h d'eau brute issue du réseau Aqua Domitia et la réalisation de nouvelles usines de potabilisation porteront la capacité totale de production d'eau potable du Syndicat à 196 500 m³/jour. Le schéma directeur d'eau potable du Syndicat en cours d'actualisation, permettra entre autres, de définir un calendrier des travaux d'équipement à réaliser pour la mise en service de ces nouvelles ressources et ce afin d'assurer l'adéquation besoins / ressources aux horizons 2030 et 2040.

> L'alimentation en eau potable de la commune de MONTAGNAC

La commune de MONTAGNAC est alimentée en eau potable à partir :

- du forage de la Plaine Ouest pour le bourg et ses extensions ;
- d'un mélange des eaux issues de la station Filliol située à Florensac et de l'usine Debaille de Fabrègues pour le site de Bessille.

Deux ouvrages de stockage sont recensés sur la commune :

- le réservoir du village d'une capacité de 2 200 m³ alimenté depuis le forage de la Plaine Ouest ;
- un réservoir de 300 m³ sur le site de Bessillles.

> La consommation en eau potable de MONTAGNAC

Données 2019 :

- Volume introduit dans le réseau de distribution d'eau potable	301 361 m ³
- Volume total consommé	227 921 m ³
- Linéaire de réseau total	26,4 km.
- Rendement du réseau	75,6%

Le rendement général du réseau d'eau potable du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des communes du Bas-Languedoc (88,2%) et de la commune de Montagnac (75,6%) sont conformes à l'objectif de rendement de 75% fixé par le Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) du fleuve Hérault.

> Situation projetée

Le Schéma Directeur d'adduction d'eau potable du SIAE des communes du Bas Languedoc est basé sur les projections démographiques à échéance 2030 suivantes pour MONTAGNAC :

- Population permanente	4 846 habitants
- Population totale (permanente + estivale + activités)	7 537 habitants

La consommation annuelle à échéance 2030 est ainsi estimée à 431 000 m³ (contre 301 361 m³ en 2019)
La consommation du jour de pointe à échéance 2030 est estimée à 1 969 m³/jour (contre 1 078 m³/jour en 2019).

Le Syndicat, au regard de sa capacité de production actuelle, est en capacité d'alimenter la commune à l'horizon 2030 sans mise en service de nouvelles ressources ; pour l'après 2030, le Schéma Directeur en cours d'actualisation planifiera la mise en service des nouvelles ressources issues notamment des conventions signées avec BRL et le renforcement des infrastructures de stockage.

La modification du PLU et notamment le projet de réalisation de 26 logements sur le site de l'ancienne Gendarmerie (dont 6 correspondant aux anciens logements de fonction des gendarmes) sera donc sans incidences sur la capacité de la ressource en eau potable.



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,
sur le Modification N°4 du PLU de la commune de Montagnac (34)**

n°saisine : 2020 - 008657

n°MRAe : 2020DKO106

La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté ministériel du 11 août 2020 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 25 août 2020, portant délégation à Monsieur Jean-Pierre VIGUIER, président de la MRAe, et autres membres de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas :

- **relative à Modification N°4 du PLU de la commune de Montagnac (34) ;**
- **déposée par Commune de Montagnac;**
- **reçue le 04 août 2020 ;**
- **n° 2020 - 8657 ;**

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 10 août 2020 ;

Considérant que la commune de Montagnac (4 336 habitants, 3 980 hectares) engage une modification de son PLU afin de :

- créer trois emplacements réservés (ER) destinés à permettre une extension de 52 m² pour l'aménagement de la Maison des Services Publics sur les parcelles BS 25 et BS 26 (ER 27) et à implanter des aires de stationnement sur les parcelles BR 462 (ER n°25) et AH 407 (ER 26) ;
- délimiter sur l'emprise de l'ancienne Gendarmerie (parcelle BO 438) un sous-secteur UDd spécifique de 3 965 m² à vocation d'habitat collectif social en R+2 maximum au sein du secteur urbain UD actuel ;
- reclasser en zone agricole A des parcelles aujourd'hui classées en secteur naturel Na sur le lieu-dit Horteveille sur 1,1 hectares et en secteur naturel Ne sur le lieu-dit Beluguettes sur 9,8 hectares ;

Considérant que le projet de modification ne remet pas en cause le projet d'aménagement et de développement durable et qu'aucune ouverture à l'urbanisation ni de nouvelle extension de zone urbaine U ou à urbaniser AU n'est envisagée ;

Considérant que les modifications réglementaires concernées par des périmètres patrimoniaux seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;

Considérant le caractère mesuré de l'extension de l'ER 27 et du secteur UDd ;

Considérant le faible nombre de places de stationnement envisagées sur les ER 25 et 26, respectivement 20 à 25 unités sur une emprise de 592 m² et 25 unités sur une emprise de 600 m² ;

Considérant que le reclassement de 9,8 hectares de secteur naturel Ne en zone agricole A correspond à la présence du centre équestre et considéré comme relevant de l'activité agricole ;

Considérant que le reclassement de 1,1 hectares de zone naturelle Na en zone agricole correspond à la volonté de permettre l'activité viticole sur le domaine de l'Hortevieille ainsi que la possibilité d'y construire des bâtiments pour l'exploitation agricole ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

Le projet de Modification N°4 du PLU de la commune de Montagnac (34), objet de la demande n°2020 - 8657, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Montpellier, le 29 septembre 2020,

Par délégation, le Président de la MRAe



Jean-Pierre Viguié

Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours gracieux : *(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision, délai éventuellement prolongé dans le cadre de la loi n°2020-290 et de l'ordonnance 2020-306)*
par courrier adressé à :

Le président de la MRAe Occitanie
DREAL Occitanie
Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.

NOTE DESCRIPTIVE

AEP - MONTAGNAC



Service de l'Adduction d'eau potable



Modification du PLU de Montagnac

Décembre 2020

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des communes du Bas Languedoc assure la compétence « Eau Potable » sur le territoire de la commune de MONTAGNAC.

Le service qui comprend la production l'adduction et la distribution d'eau potable, est confié par délégation de service public à la société SUEZ.

Les Ressources

Principes de l'alimentation :

Le Syndicat dessert en eau potable 14 collectivités qui représentent 27 communes:

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée pour 4 Communes :

Agde, Montagnac, Pinet et Vias.

Montpellier Méditerranée Métropole pour 9 communes :

Cournonsec, Cournonterral, Fabregues, Lavérune, Murviel les Montpellier, Pignan, Saint-Jean de Vedas, Saint Georges d'Orques et Saussan,

12 Collectivités du territoire de Sète Agglopôle Méditerranée qui représentent 14 Communes :

Bouzigues, Gigan, Loupian, Marseillan, Mèze, Mireval, Montbazin, Poussan, Sète, Vic la Gardiole, Villeveyrac, et le SIAEP Frontignan - Balaruc les Bains -Balaruc le vieux.

Le Syndicat possède 8 sites de production qui représentent une capacité de production d'eau potable de 140 460 m3/j, répartie comme suit :

Désignation	Localisation	Capacité de production m3/j
Station Filliol	Florensac	96 000
Forage Ornezon	Pinet	610
Usine Georges DEBAILLE	Fabrègues	30 000
Forage du Boulidou	Pignan	3 600
Forage de l'Olivet	Pignan	6 000
Forage de la Plaine	Montagnac	2 500
Forages communaux	Vias (Village et Plage)	1 750
TOTAL		140 460

Cette capacité de production de 140 460 m³/j est à comparer au besoin de jour de pointe constaté sur les 3 dernières années :

- 2020 : 90 183 m³/j
- 2019 : 97 162 m³/j
- 2018 : 92 487 m³/j

Le syndicat dispose, en moyenne, d'un potentiel de 45 500 m³/jour supplémentaires pour subvenir aux besoins supplémentaires pour les prochaines années :

- tout en respectant les autorisations de prélèvements actuels ;
- sans pression supplémentaire sur les ressources (Horizon 2026) ;
- sans la sollicitation de ressources complémentaires.

Détail de la mobilisation des ressources pour l'année 2020

Désignation	Autorisations et Capacité de production m ³ /j	Prélèvement Jour de pointe 2019 m ³ /j	Volumes mobilisables m ³ /j	prélèvement pointes cumulées par ressources m ³ /j	Volumes mobilisables m ³ /j
Station Filliol - Florensac	96 000	72 210	23 790	73 870	22 130
Forage Ornezon - Pinet	610	148	462	409	201
Forage de la Plaine - Montagnac	2 500	604	1 896	1 292	1 208
Forage de l'Olivet - Pignan	6 000	4 006	1 994	4 048	1 952
Forage du Boulidou - Pignan	3 600	1 671	1 929	3 600	0
Forages communaux Vias	1 750	1 894	-144	2 148	-398
Usine G. DEBAILLE - Fabrègues	30 000	9 650	20 350	10 150	19 850
TOTAL	140 460	90 183	50 277	95 517	44 943

De plus, le Syndicat mène, depuis plusieurs années, une politique de diversification de ses ressources en eau. En mars 2019, la contractualisation avec la société BRL permet la mise à disposition pour le Syndicat d'un débit de 970 l/s (3492 m³/h) d'eau brute issu du réseau Aqua Domitia et ce à compter du 1er juillet 2022.

- 360 l/s déjà mobilisés pour l'usine G.DEBAILLE soit 1296 m³/h
- 360 l/s supplémentaires pour le doublement de l'usine G. DEBAILLE soit 1296 m³/h

- 250 l/s supplémentaires sur un deuxième point de livraison soit 900 m³/h

Avec ces nouveaux débits de livraison d'eau brute et après la réalisation des nouvelles usines de potabilisation et forages, **la capacité totale de production d'eau potable du Syndicat sera de 196 500 m³/ jour.**

Le Syndicat réalise actuellement la mise à jour de son schéma directeur d'eau potable pour la Production et l'Adduction. Cette étude permettra, en outre, de définir d'un calendrier des travaux d'équipements à réaliser pour la mise en service des nouvelles ressources et ce afin de démontrer l'adéquation besoins / ressources sur le territoire du Syndicat, aux horizons 2030 et 2040.

La consommation en eau potable

L'étude des consommations en eau potable de la commune qui s'appuie, entre autres, sur les données du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable de la commune et les données annuelles de production, d'adduction et distribution.

Données de la commune pour 2019 :

- | | |
|---|------------------------|
| • Volume introduit dans le réseau de distribution d'eau potable : | 301 361 m ³ |
| • Le nombre de Primes fixes de la commune est de : | 2 218 |
| • Le volume total consommé : | 227 921 m ³ |
| • Rendement de réseau : | 75,60 % |

Les équipements existants

Le stockage :

Deux ouvrages de stockage sont recensés sur la commune :

- Un réservoir d'eau du Village de capacité 2 200 m³ (altimétrie 57,5 m NGF). Cet ouvrage est alimenté depuis le forage de la plaine Ouest.
- Un réservoir sur le site de Bessilles de capacité de 300 m³ (altimétrie 132 m NGF). Cet ouvrage est alimenté depuis la station de reprise de Jolimont à Villeveyrac dont la ressource est issue de la station de pompage André Filliol à Florensac (ressource Hérault).

La ressource :

La commune bénéficie de deux ressources pour son alimentation en eau potable.

- La première, le forage de la plaine Ouest qui alimente le bourg, pour un volume journalier de 2 400 m³/j
- La seconde, qui alimente le site de Bessille, Le réseau d'adduction du Syndicat étant maillé, l'origine de l'eau distribuée est un mélange des eaux issues de la station André FILLIOL à Florensac (en majorité) et de l'usine "G. DEBAILLE" à Fabrègues.

Les réseaux de distribution :

En 2019, le linéaire de réseau recensé sur l'ensemble de la commune est de 26,40 km. Le réseau est constitué de canalisations ayant des diamètres de 60 mm jusqu'à 2050 mm. La majorité du réseau est comprise entre 100 et 150 mm de diamètre.

Le rendement général du réseau d'eau potable du Syndicat 2019 de 88,21%, et celui de la commune de 75,60% sont conformes à l'objectif de rendement fixé par le PGRE du fleuve Hérault de 75%.

Situation projetée

Dans le cadre de la mise à jour de son schéma directeur d'adduction d'eau du territoire du Syndicat et des l'actualisations du PLU de la commune et du SCOT du Biterrois, il est retenu à l'horizon 2030 :

- une population permanente **de 4 846** ;
- une population totale comprenant, la population permanente, la population estivale et la population équivalente liée au développement des activités de **7 536**.

Tableau de l'évolution de la population de la commune à l'horizon 2030

Commune	2019	Horizon 2030
Population permanente	4 356	4 846
Population Totale	5 350	7 536
Volume annuel m ³	301 361	431 000
Consommation Jour de pointe m ³ /j	1 078	1 969

Conclusion :

Le syndicat, au vu des hypothèses retenues ci-dessus et intégrées à son schéma directeur d'adduction d'eau du territoire du Syndicat sera en mesure d'alimenter la commune à l'horizon 2030 sans mise en service de nouvelles ressources. Pour les années suivantes, la mise à jour de son schéma directeur permettra de planifier la mise en service des nouvelles ressources issues, entre autres, des conventions signées avec BRL afin de subvenir aux besoins futurs.

La capacité de stockage sur la commune s'avère insuffisante. Un renforcement des infrastructures de stockage sera nécessaire (réservoirs) pour assurer la distribution future (l'horizon 2040).

Concernant le réseau de distribution d'eau potable, une étude au cas par cas sera nécessaire pour définir les aménagements nécessaires pour satisfaire les futurs besoins.

Le financement de l'ensemble des aménagements propres aux opérations pour l'alimentation en eau potable des projets restant à la charge des aménageurs.

Le projet de modification du PLU de Montagnac pour lequel le Syndicat est sollicité, n'appelle pas, de notre part, d'observations particulières.

Fait à Marseillan,

En décembre 2020

Le Directeur



A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned to the right of the circular stamp.

M. COUSTOL



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

1 - Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	04.02.1972		16.12.1982
1 ^{ère} révision	28.03.1986	04.02.1988	24.02.1989
1 ^{ère} modification			02.07.2003
2 ^{ème} modification			16.04.2004
3 ^{ème} modification			17.02.2005
2 ^{ème} révision	17.06.1997 18.07.2002	29.03.2006	24.11.2006 11.05.2007
1 ^{ère} révision simplifiée du PLU	12.06.2007		07.12.2007
1 ^{ère} modification du PLU			10.02.2009
2 ^{ème} révision simplifiée du PLU	08.04.2009		03.12.2009
2 ^{ème} modification du PLU			27.04.2012
1 ^{ère} modification simplifiée du PLU	11.12.2014		
Révision allégée n°1 du PLU	11.03.2015		03.02.2017
Révision allégée n°2 du PLU	11.03.2015		03.02.2017
3 ^{ème} modification du PLU	16.12.2015		03.02.2017
4 ^{ème} modification du PLU	22.07.2020		
2 ^{ème} modification simplifiée du PLU	22.07.2020		28.01.2021

Urbanis

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Montagnac

5 Place Emile Combes
34 530 MONTAGNAC
Tel : 04 67 49 86 86
Fax : 04 67 24 14 84
contact@ville-montagnac.fr

Equipe URBANIS

Chef de projet

Corinne Snabre
corinne.snabre@urbanis.fr
04 66 29 97 03

Contact URBANIS

Agence régionale de Nîmes
188 allée de l'Amérique Latine
30 900 Nîmes

04 66 29 97 03
nîmes@urbanis.fr

www.urbanis.fr

Sommaire

1 – Préambule.....	7
1.1 - Historique du Plan Local d'Urbanisme de MONTAGNAC.....	7
1.2 – Objet de la modification simplifiée n°2 du PLU et justification du recours à la procédure.....	8
1.3 - Déroulement et étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU	9
2 – Objets de la modification simplifiée n°2 du PLU de MONTAGNAC et traduction réglementaire	15
2.1 – Modification du règlement de la zone UA.....	15
2.2 – Modification du règlement de la zone UD.....	17
2.3 – Modification du règlement de la zone IIAU	19
2.4 – Suppression de l’emplacement réservé n°5	21
3 - Incidences de la modification simplifiée n°2 du PLU de MONTAGNAC sur l’environnement	23
3.1 – Contexte environnemental et patrimonial de la commune de MONTAGNAC	23
3.2 – Incidences de la modification simplifiée du PLU sur l’environnement.....	32

1 – Préambule

1.1 - Historique du Plan Local d'Urbanisme de MONTAGNAC

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTAGNAC, approuvé le 11 Mai 2007, a depuis fait l'objet :

- de deux révisions dites simplifiées :
 - la première, approuvée le 7 décembre 2007, portant sur le pôle touristique du Château de Lavagnac ;
 - la seconde approuvée le 3 décembre 2009, portant sur la création d'un pôle d'équipements sportifs et socio-culturels au lieu-dit la Mounarde, au Nord de l'agglomération.
- de deux révisions dites allégées, toutes deux approuvées le 3 février 2017, portant :
 - la première sur la réalisation d'un projet de cave vinicole sur le secteur du Mas de l'Olivier ;
 - la seconde sur le changement de destination de bâtiments existants du Mas de Thau.
- de trois modifications :
 - la première, approuvée le 10 février 2009, qui a notamment conduit à des adaptations du règlement des zones UA, UD et II AU, à la création d'un secteur UDa à vocation d'habitat et d'équipements publics et à l'intégration aux orientations particulières d'aménagement du PLU, des principaux éléments de l'étude « Entrée de ville RD 613 » permettant de déroger aux dispositions de l'article L. 111-6 (ancien article L. 111.1.4) du Code de l'Urbanisme en entrée Ouest de MONTAGNAC.
 - la seconde, approuvée le 27 avril 2012, qui a porté à la fois sur le règlement, sur les documents graphiques (avec notamment la création d'un secteur At à vocation d'hébergement touristique sur le Domaine de la Grangette et la suppression de deux secteurs Nc et Nd délimités au PLU approuvé le 15 mai 2007 pour la réalisation de projets depuis abandonnés) et sur les annexes du PLU (avec la correction de deux erreurs matérielles figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique et l'insertion de deux annexes supplémentaires, l'une relative au risque sismique, l'autre au risque gonflement / retrait des argiles).
 - la troisième, approuvée le 3 février 2017, dont l'objet a été de permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux sur l'emprise de l'ancienne distillerie de la commune et de délimiter pour cela un secteur spécifique UDb.

Par arrêté en date du 22 juillet 2020 a été engagée une modification du PLU, modification dite de droit commun, visant à créer 3 nouveaux emplacements réservés, à délimiter sur l'emprise de l'ancienne Gendarmerie un sous-secteur spécifique à vocation d'habitat locatif social et enfin, à reclasser en zone agricole A des parcelles aujourd'hui classées au PLU en secteurs Na (lieu-dit Horteveille) et Ne (lieu-dit Beluquettes).

1.2 – Objet de la modification simplifiée n°2 du PLU et justification du recours à la procédure

La Commune de MONTAGNAC souhaite aujourd'hui faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme pour :

- supprimer l'emplacement réservé n°5 inscrit au PLU en vue de l'élargissement du Chemin de Boutonnet, désormais inutile, la desserte de la zone IIAUg ne se faisant plus par ce chemin.
- porter au règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme un certain nombre de modifications mineures concernant notamment :
 - le règlement de la zone UA : modification de l'article UA11 concernant les terrasses en décaissé de toiture et la pose de climatiseurs en façade sur voie ou espace public ;
 - le règlement de la zone UD : modification de l'article UD3 concernant l'interdiction d'accès direct sur l'ancienne RD 613 / Avenue Pierre Sirven, de l'article UD11 concernant l'aspect des clôtures et l'article UD12 concernant les places de stationnement non closes ;
 - le règlement de la zone IIAUf : modification des dispositions de l'article IIAU11 relatives à l'aspect des clôtures en bordure de voies.

En application des dispositions combinées des articles L.153-41 et L.153-45 ainsi que des articles L. 153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée dans les cas suivants :

1° rectifier une erreur matérielle ;

2° autoriser une majoration des droits à bâtir tels que prévus par l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme ;

3° modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions du Plan Local d'Urbanisme, dès lors qu'elle n'a pas pour effet :

- (conditions générales de recours à la procédure de modification) :
 - de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
 - de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
 - de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances,
 - d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
 - de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté.
- ni (conditions spécifiques de recours à la procédure de modification simplifiée) :
 - de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - de diminuer ces possibilités de construire,
 - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
 - d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'Urbanisme.

En l'espèce, les adaptations apportées au règlement du PLU par la présente modification n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances ;

- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de l'ensemble des règles du PLU sur les secteurs concernés, ni encore de diminuer ces possibilités de construire ;
- s'agissant de la suppression d'un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie d'une part, et de simples adaptations réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures, à l'organisation des accès et à l'aménagement des places de stationnement externes aux constructions d'autre part.

La procédure mise en œuvre est en conséquence la procédure de modification simplifiée du PLU telle qu'encadrée par les articles L. 153-45 et L. 153-48 du Code de l'Urbanisme.

NB : l'article 12 VI du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du code de l'urbanisme et à la modernisation du plan local d'urbanisme prévoit que les dispositions des articles R. 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1^{er} janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 du Code, de modification ou de mise en compatibilité.

1.3 - Déroulement et étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU

1.3.1 – Evaluation environnementale au cas par cas

L'article L. 104-2 du Code de l'Urbanisme dispose que font l'objet d'une évaluation environnementale telle que prévue à l'article L. 104-1 :

« 1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

L'article R104-8 du Code de l'Urbanisme dispose quant à lui que :

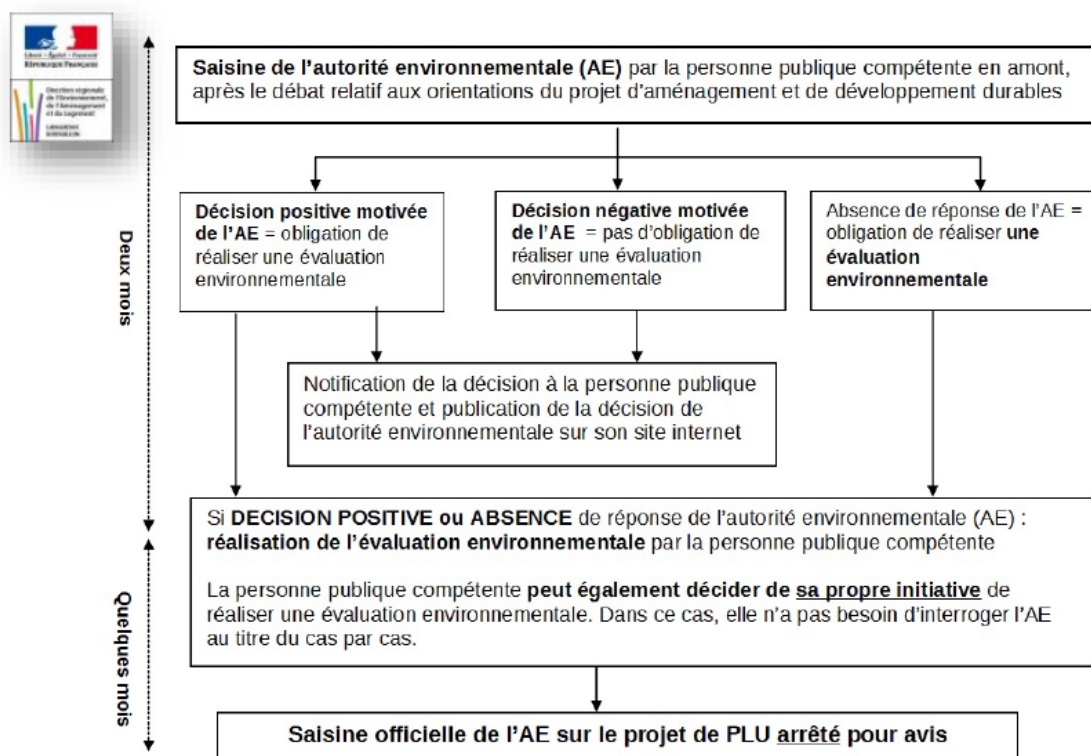
« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».

Schéma de déroulement de la procédure de l'examen au cas par cas



Par décision en date du 19 juillet 2017, le Conseil d'État a annulé les articles R. 104-1 à R. 104-16 du Code de l'Urbanisme au motif qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de modification d'une part ou de mise en compatibilité avec un document d'urbanisme supérieur d'autre part, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

Pour cette raison, et dans l'attente de la réécriture de ces articles, le principe d'un examen au cas par cas systématique des procédures de modification de PLU, y compris des procédures de modification simplifiée de PLU, est retenu.

Ce principe est cohérent avec le projet de décret relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme qui vise à mettre en conformité les dispositions du Code de l'Urbanisme avec la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; ce projet de décret prévoit en effet, que la personne publique responsable devra déterminer si la modification du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE ou d'affecter de manière significative un site Natura 2000. Sur la base de cette analyse :

- si elle estime que la modification du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou d'affecter de manière significative un site Natura 2000, elle devra produire une évaluation environnementale et la transmettre pour avis à l'autorité environnementale ;
- si elle estime que la modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou d'affecter de manière significative un site Natura 2000, elle devra saisir l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas.

Dans le cas présent, la modification simplifiée n°2 du PLU de MONTAGNAC ne porte que sur l'adaptation du règlement de zones urbaines (AU et UD) ou ouvertes à l'urbanisation (IIAUf) et sur la suppression d'un emplacement réservé inscrit au PLU en vue de l'élargissement d'une voie, élargissement désormais inutile ; elle n'a pas pour objet d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, ni de modifier de façon conséquente les modalités d'urbanisation de zones urbaines existantes, notamment en augmentant la densité ou la typologie de construction.

Cette procédure n'apparaît donc pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (voir chapitre 3 du présent rapport de présentation).

Pour précision, la Zone de Protection Spéciale « Plaine de Villeveyrac - MONTAGNAC », seul Site Natura 2000 délimité sur la commune de MONTAGNAC, couvre la frange Nord du territoire communal (sur 575,3 ha soit près de 11% de la superficie totale de la ZPS), à 1 km au plus près des limites de la zone bâtie de MONTAGNAC.

Au regard de l'appréciation de ses incidences mineures sur l'environnement en général et les sites Natura 2000 en particulier, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de MONTAGNAC a donc fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale (dossier transmis le 4 Août 2020).

Par décision en date du 29 septembre 2020, la MRAe a considéré que le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Montagnac n'était pas soumis à évaluation environnementale, considérant :

- *« que le projet de modification simplifiée ne remet pas en cause le projet d'aménagement et de développement durable et qu'aucune ouverture à l'urbanisation ni de nouvelle extension de zone urbaine U ou à urbaniser AU n'est envisagée ;*
- *que l'élargissement du Chemin de Boutounet est désormais jugé inutile par la commune étant donné que la desserte de la zone à urbaniserIIAU ne se fait plus par ce chemin ;*
- *les modifications réglementaires concernées par les périmètres patrimoniaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;*
- *que l'interdiction à l'accès de la route départementale RD 6123 n'a plus lieu d'être dans la mesure où la zone urbaine UD n'est plus concernée par son passage depuis la mise en service de la déviation de MONTAGNAC ;*

- *en conclusion, qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement »*

1.3.2 - Etapes de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de MONTAGNAC

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-40 ainsi que par les articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme.

L'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme dispose notamment que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition...

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée... ».

Les principales étapes de la procédure de modification dite simplifiée n°2 du PLU de MONTAGNAC sont les suivantes :

- Engagement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de MONTAGNAC par arrêté n°2020/07/015 en date du 22 juillet 2020 de M. le Maire de MONTAGNAC.
- Saisine de l'Autorité Environnementale pour examen au cas par cas et décision de dispense d'évaluation environnementale en date du 29 septembre 2020.
- Notification du projet de modification simplifiée n°2 du PLU et de l'exposé de ses motifs aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir : Préfet, Présidente du Conseil Régional Occitanie, Président du Conseil Départemental de l'Hérault, Président de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, Président du SCOT du Biterrois, Présidents des Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers et de l'Artisanat), Président de l'autorité organisatrice prévue à l'article L. 1231-1 du code des transports, INAO et CNPF.
- Délibération du Conseil municipal de MONTAGNAC définissant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme. Cette délibération a fait l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et mention de cet affichage a été publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de l'Hérault.
- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme et de l'exposé de ses motifs ainsi que, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, du 4 décembre 2020 au 4 janvier 2021 inclus en Mairie de MONTAGNAC.

- Délibération du Conseil Municipal de MONTAGNAC en date du 28 janvier 2021 tirant le bilan de la mise à disposition du dossier au public et approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU.

2 – Objets de la modification simplifiée n°2 du PLU de MONTAGNAC et traduction réglementaire

2.1 – Modification du règlement de la zone UA

2.1.1 – Modification de l'article UA11

La zone UA est définie comme une zone centrale à caractère d'habitat, de services et d'activités où les constructions, anciennes pour la plupart, sont implantées en ordre continu.

Le règlement de cette zone vise notamment à assurer la préservation de l'identité urbaine et architecturale du centre ancien :

- implantation à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (hors exceptions, lorsque le projet de construction intéresse la totalité ou une partie importante d'un îlot d'au moins 3 000 m² ou pour assurer un raccordement avec des constructions voisines existantes) ;
- implantation d'une limite séparative latérale à l'autre dans la bande de constructibilité dite principale d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ;
- emploi de matériaux traditionnels : toitures en tuiles canal, façades enduites, baies à dominante verticale et de taille dégressive du bas vers le haut, menuiseries extérieures en bois...

> Terrasses en décaissé de toiture

Le règlement de la zone UA autorise d'ores et déjà les terrasses en décaissé de toiture, communément appelées « terrasses tropéziennes », exception faite sur les versants de toiture donnant sur l'espace public.

Cette condition apparaît relativement restrictive et peut conduire à interdire la réalisation de telles terrasses, dont on sait qu'elles contribuent à la qualité résidentielle des bâtiments qui, en zone UA, sont nombreux à ne pas disposer d'un espace extérieur de type jardin ou cours. En outre, la hauteur du bâti en zone UA et l'étroitesse des rues limitent fortement la perception depuis l'espace public des terrasses en décaissé de toiture.

La modification du PLU consiste donc à autoriser les terrasses en décaissé de toiture de façon générale en zone UA ; toutefois, pour éviter toute perception depuis la voie ou l'espace public, il est imposé que ces terrasses respectent un recul d'au moins 0,50 m par rapport au faîtage, aux bords de toiture et aux pignons ; cette disposition vient en complément de la limitation de l'emprise de la terrasse à 30% de l'emprise au sol de la construction, qui figure d'ores et déjà à l'article UA11 du règlement du PLU.

Il est en outre ajouté à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, que les terrasses en décaissé de toiture et les puits de lumière doivent respecter une distance de 2 mètres de hauteur à partir du plancher et, de façon générale, ne doivent pas porter atteinte aux abords des monuments historiques inscrits ou classés.

Article UA11 avant modification simplifiée

Restauration des bâtiments existants

Toiture

Les terrasses en décaissé de toiture ne sont pas autorisées dans un versant de couverture donnant sur l'espace public. Des terrasses, puits de lumière peuvent être autorisés en liaison du bâti sur cour, en cœur d'îlot, s'ils sont accessibles depuis une pièce principale et n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol de la construction.

Article UA11 après modification simplifiée

Restauration des bâtiments existants

Toiture

~~Les terrasses en décaissé de toiture ne sont pas autorisées dans un versant de couverture donnant sur l'espace public. Des terrasses, puits de lumière peuvent être autorisés en liaison du bâti sur cour, en cœur d'îlot, s'ils sont accessibles depuis une pièce principale et n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol de la construction.~~

Les terrasses en décaissé de toiture, les puits de lumière sont autorisés, y compris sur le versant de couverture donnant sur l'espace public, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte aux abords des monuments historiques classés ou inscrits ;
- de respecter une distance de 0,50 m minimum par rapport :
 - . au faîtage,
 - . aux pignons,
 - . et au bord de toiture ;
- de respecter une distance de 2,00 m de hauteur à partir du plancher ;
- et de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction.

> Climatiseurs

Le règlement de la zone UA interdit la pose des climatiseurs sur les façades et pignons visibles depuis la rue, sauf à ce qu'ils soient intégrés au plan de la façade. Cette disposition contraint fortement la pose de climatiseurs, l'intégration à la façade n'étant pas toujours techniquement possible. Or les climatiseurs sont aujourd'hui considérés comme indispensables au confort des logements en période de forte chaleur estivale, notamment en tissu urbain dense où la ventilation naturelle est généralement peu efficiente (logements non traversants).

C'est pourquoi, à défaut d'autre solution (pose en façade sur cour ou jardin, non visible depuis la rue), la commune souhaite autoriser la pose des climatiseurs en façade et pignons visibles depuis la rue sous réserve du respect de dispositions visant à en limiter :

- l'impact visuel : les climatiseurs seront autorisés à condition d'être intégrés architecturalement au plan de composition de la façade, d'être intégrés au plan de la façade ou masqués par un cache esthétique en bois ou en métal de teinte identique à celle de la façade ou des menuiseries.
- l'impact sur les circulations : les climatiseurs seront autorisés à partir d'une hauteur de 3,50 m et ne devront pas faire obstacle à la circulation des véhicules.

Enfin, le problème des eaux de condensation devra être pris en compte pour éviter leur écoulement sur la voie ou l'espace public.

Article UA11 avant modification simplifiée

Les climatiseurs sont interdits sur les façades et pignons visibles depuis la rue, à moins d'être intégrés au plan de la façade.

Article UA11 après modification simplifiée

~~Les climatiseurs sont interdits sur les façades et pignons visibles depuis la rue, à moins d'être intégrés au plan de la façade.~~ Les climatiseurs, à défaut d'autre solution (pose en façade sur cour ou jardin), sont autorisés sur les façades et pignons visibles depuis la rue, à condition :

- d'être intégrés architecturalement au plan de composition de la façade ;
- d'être encastrés au plan de la façade ou d'être masqués par un cache esthétique en bois ou en métal d'une teinte identique à celle de la façade ou des menuiseries ; dans ce cas, le climatiseur devra être posé à une hauteur minimum de 3,50 m mesurée à partir du niveau de la voie ou de l'espace public.

L'eau de condensation produite par le climatiseur devra être évacuée selon les règles de l'art, sans écoulement direct sur la voie ou l'espace public (évacuation au réseau pluvial par les gouttières existantes ou par des cunettes ou goulottes posées le long de la façade).

2.2 – Modification du règlement de la zone UD

La zone UD est définie comme une zone urbaine de faible densité, à vocation principale d'habitat individuel ou groupé, éventuellement de petits collectifs.

2.2.1 – Modification de l'article UD3

L'article UD3 du règlement du PLU interdit les accès directs sur la RD 613 si la propriété peut être desservie par une autre voie. Cette interdiction n'a plus de raison d'être dans la mesure où depuis la mise en service de la déviation de MONTAGNAC en juillet 2018, la zone UD n'est plus concernée par le passage de la RD 613.

Article UD3 avant modification simplifiée

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès direct est interdit sur la RD 613 (Ex RN 113), si la propriété peut être desservie par une autre voie. Dans le cas contraire, les divers modes d'occupation du sol admis peuvent être interdits sur les propriétés desservies par la RD 113 si l'accès direct présente un danger pour la sécurité.

Article UD3 après modification simplifiée

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

~~L'accès direct est interdit sur la RD 613 (Ex RN 113), si la propriété peut être desservie par une autre voie. Dans le cas contraire, les divers modes d'occupation du sol admis peuvent être interdits sur les propriétés desservies par la RD 113 si l'accès direct présente un danger pour la sécurité.~~

2.2.2 – Modification de l'article UD11

L'article UD11 du règlement du PLU encadre de façon relativement restrictive l'aspect des clôtures en bord de voie: mur bahut d'une hauteur de 1,20 m, éventuellement surmonté d'une claire voie formée de lames verticales en bois ou en PVC et doublé d'une haie végétale.

L'objectif est d'autoriser que le mur bahut puisse également être surmonté d'une grille verticale ou d'une claire voie en métal, la hauteur maximale de la clôture restant fixée à 2,00 m.

Article UD11 avant modification simplifiée

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique ou en harmonie avec les façades.

En bordure de voie, elles seront en règle générale constituées par un mur bahut d'une hauteur de 1,20 m, surmonté ou non d'une claire voie formée de lames verticales en bois ou en PVC, doublé d'une haie vive constituée d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures, tant en bordure de voie, qu'en limite séparative entre voisins, ne pourra excéder 2 mètres.

Article UD11 après modification simplifiée

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique ou en harmonie avec les façades.

En bordure de voie, elles seront en règle générale constituées par un mur bahut d'une hauteur de 1,20 m, surmonté ou non d'une grille métallique ou d'une claire voie formée de lames verticales en bois, en PVC ou en métal, doublé d'une haie vive constituée d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures, tant en bordure de voie, qu'en limite séparative entre voisins, ne pourra excéder 2 mètres.

2.2.3 – Modification de l'article UD12

L'article UD12 du règlement du PLU impose la réalisation de deux places de stationnement par habitation individuelle (hors logements locatifs sociaux pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement), une de ces places devant rester non close.

Cette obligation faite au propriétaire de ne pas clôturer son terrain au droit de la place devant rester non close, parfois appelée « place du midi », apparaît contraignante et potentiellement contraire à l'article 647 du Code Civil qui dispose que tout propriétaire peut clore son héritage, sauf exception portée en l'article 682 concernant l'obligation de désenclavement d'une propriété riveraine.

Pour cette raison, la commune souhaite supprimer cette obligation de maintenir non close une des deux places de stationnement imposée par l'actuel article UD12 du règlement du PLU.

Article UD12 avant modification simplifiée

Les obligations sont les suivantes :

Habitation individuelle : deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété, dont une non close. Dans le cadre de lotissements ou d'opérations d'ensemble, l'aménageur est tenu de prévoir en accompagnement de la voirie, des emplacements de parking public supplémentaires, à concurrence de une place par logement.

Article UD12 après modification simplifiée

Les obligations sont les suivantes :

Habitation individuelle : deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété, ~~dont une non close~~. Dans le cadre de lotissements ou d'opérations d'ensemble, l'aménageur est tenu de prévoir en accompagnement de la voirie, des emplacements de parking public supplémentaires, à concurrence de une place par logement.

2.3 – Modification du règlement de la zone IIAU

2.3.1 – Modification de l'article IIAU10

L'article IIAU11 du règlement du PLU limite la hauteur des clôtures sur rue en secteurs IIAUd, IIAUe, IIAUf, IIAUg et IIAUh à 1,60 m, la clôture pouvant être constituée soit d'un mur enduit, soit d'un grillage à mailles rigides doublés d'une haie et de plantations.

Au regard de l'augmentation du risque de vol, la commune souhaite aujourd'hui augmenter la hauteur totale autorisée des clôtures à 2,00 m mesurée au niveau de la voie en secteur IIAUf de ZAC ; la hauteur du mur bahut reste limitée à 1,60 m mais celui-ci peut désormais être surmonté d'une grille métallique ou d'une claire voie formée de lames verticales en bois, en PVC ou en métal, sans que l'ensemble puisse dépasser 2,00 m ; la hauteur du grillage à mailles rigides, doublé d'une haie vive et de plantations, est quant à elle portée de 1,60 m à 2,00 m.

Article IIAU 11 avant modification simplifiée

Sur l'ensemble des secteurs IIAUd, IIAUe, IIAUf, IIAUg, IIAUh :

- Clôtures en bordure de voies

La clôture sera constituée :

- d'un mur enduit, finition grattée, d'une hauteur n'excédant pas 1,60 m ; ce mur incorpore les boîtiers techniques (boitier EDF, boîte aux lettres...).
- ou d'un grillage à maille rigide (grillage soudé galvanisé doublé d'une plastification polyester à maille rectangulaire) d'une hauteur n'excédant pas 1,60 m doublé d'une haie vive et de plantations. Dans ce cas, le mur technique sera réalisé perpendiculairement à cette clôture en alignement de la zone d'accès véhicules ; il ne pourra être localisé sur les limites mitoyennes.

Les murs bahuts sont strictement interdits.

Article IIAU 12 après modification simplifiée

Sur l'ensemble des secteurs IIAUd, IIAUe, IIAUg, IIAUh :

- Clôtures en bordure de voies

La clôture sera constituée :

- d'un mur enduit, finition grattée, d'une hauteur n'excédant pas 1,60 m ; ce mur incorpore les boîtiers techniques (boitier EDF, boîte aux lettres...).
- ou d'un grillage à maille rigide (grillage soudé galvanisé doublé d'une plastification polyester à maille rectangulaire) d'une hauteur n'excédant pas 1,60 m doublé d'une haie vive et de plantations. Dans ce cas, le mur technique sera réalisé perpendiculairement à cette clôture en alignement de la zone d'accès véhicules ; il ne pourra être localisé sur les limites mitoyennes.

Les murs bahuts sont strictement interdits.



Principes de desserte du secteur IIAUg / lotissement « Les Terrasses de la Peyrière »

En secteur IIAUf :

- Clôtures en bordure de voies

La clôture sera constituée :

- d'un mur enduit, finition grattée, d'une hauteur n'excédant pas 1,60 m, éventuellement surmonté d'une grille métallique ou d'une claire voie formée de lames verticales en bois, en PVC ou en métal, doublé d'une haie végétale, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2,00 m ; ce mur incorpore les boîtiers techniques (boitier EDF, boîte aux lettres...).
- ou d'un grillage à maille rigide (grillage soudé galvanisé doublé d'une plastification polyester à maille rectangulaire) d'une hauteur n'excédant pas 2,00 m doublé d'une haie vive et de plantations. Dans ce cas, le mur technique sera réalisé perpendiculairement à cette clôture en alignement de la zone d'accès véhicules ; il ne pourra être localisé sur les limites mitoyennes.

Les murs bahuts sont strictement interdits.

2.4 – Suppression de l'emplacement réservé n°5

L'emplacement réservé n°5 porté au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 mai 2007 avait pour objet de permettre l'élargissement du Chemin de Boutounet en vue de donner accès au secteur IIAUg.

Or le plan d'aménagement du lotissement « Les Terrasses de La Peyrière », en cours de réalisation sur ce secteur IIAUg, prévoit que l'accès se fasse non plus par le Chemin de Boutounet, mais :

- au Nord, par une voie nouvelle aménagée dans le prolongement de la Rue des Coteaux (rue assurant la desserte du lotissement des Terrasses de Boutounet, situé en contrebas de la zone IIAUg);
- à l'Est, à partir du Chemin de la Vierge.

Dès lors l'élargissement du Chemin de Boutounet n'a plus d'utilité et l'emplacement réservé n°5 correspondant peut être supprimé.

3 - Incidences de la modification simplifiée n°2 du PLU de MONTAGNAC sur l'environnement

3.1 – Contexte environnemental et patrimonial de la commune de MONTAGNAC

Nous procédons ici à une présentation synthétique du contexte environnemental de la commune de MONTAGNAC en terme de biodiversité, de sites et de risques et nuisances, reprise dans le formulaire de saisine pour avis au cas par cas de l'Autorité Environnementale. Ce cadrage est destiné à mieux cerner les secteurs à enjeux environnementaux de la commune.

3.1.1 – Les protections réglementaires

La consultation du site internet de la DREAL Occitanie (outil en ligne PictOccitanie) permet de constater que la commune de MONTAGNAC n'est couverte par aucun périmètre de protection réglementaire de type réserve naturelle, arrêté préfectoral de protection de biotope, réserve biologique....

3.1.2 – Les zones d'inventaire et d'intérêt écologique

La commune de MONTAGNAC est concernée par plusieurs zonages d'inventaire et zonages d'intérêt écologique : trois ZNIEFF, 9 zonages de Plans Nationaux d'Action, plusieurs corridors écologiques et réservoirs de biodiversité issus du Schéma Régional de Cohérence Ecologique....

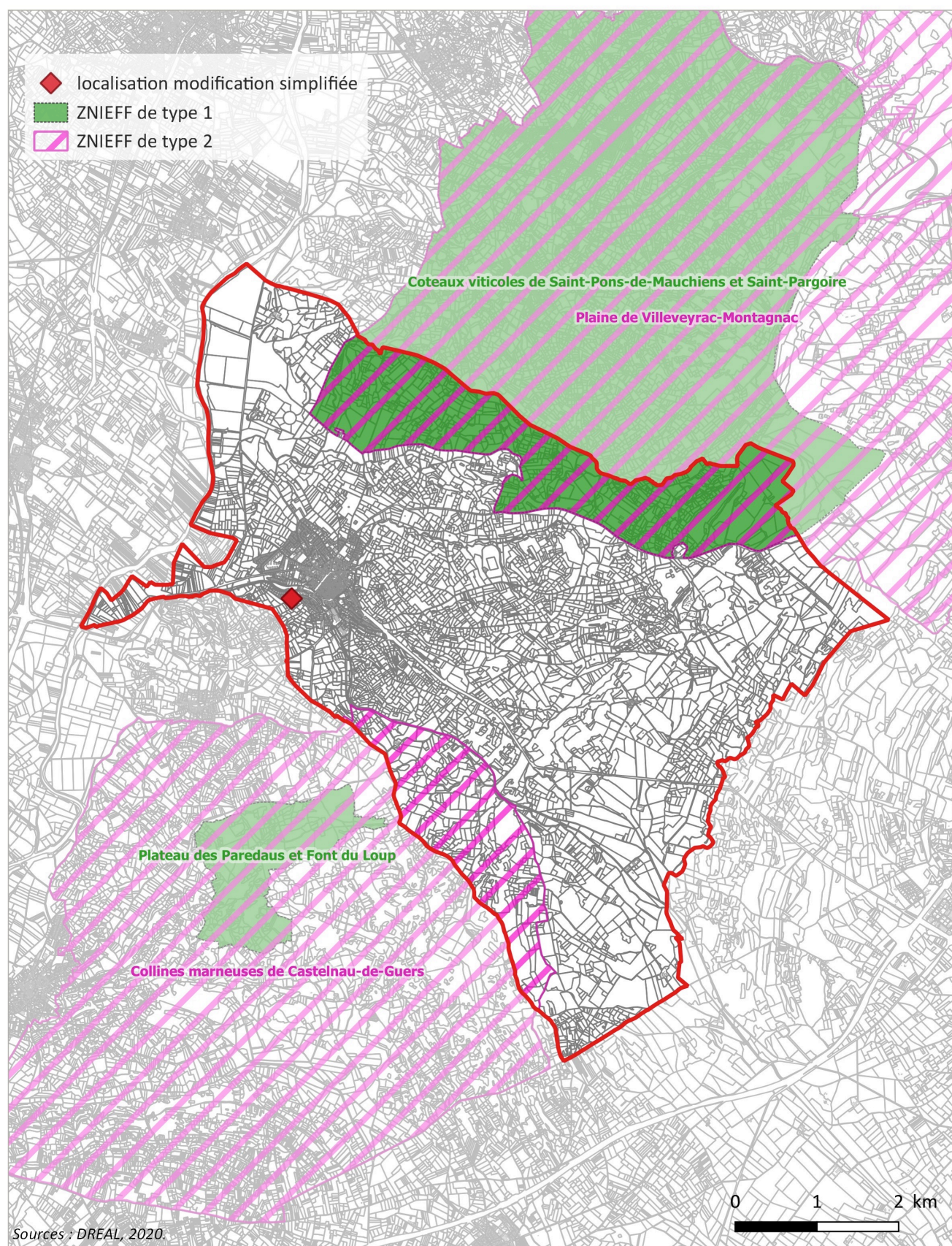
> Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Lancé en 1982, à l'initiative du Ministère de l'Environnement, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance du patrimoine naturel et de la biodiversité de France.

Les ZNIEFF sont des territoires qui se singularisent par la richesse ou la spécificité de leur faune, de leur flore ou de leurs habitats naturels. Deux types de ZNIEFF sont distingués :

- Les ZNIEFF de type I, de superficie généralement limitée, sont des écosystèmes de haute valeur biologique ; elles sont caractérisées par la présence d'espèces ou d'habitats naturels rares, remarquables ou typiques du patrimoine naturel régional, qualifiés de « déterminants ».
- Les ZNIEFF de type II forment de grands ensembles naturels, riches, peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes (massif forestier, vallée, lagune...) ; les ZNIEFF de type II renferment généralement une ou plusieurs ZNIEFF de type I.

ZNIEFF



L'inventaire ZNIEFF de deuxième génération, actualisé en 2011, délimite trois zones sur le territoire de MONTAGNAC, dont une de type I et deux de type II ; elles sont portées sur la carte ci-après, le symbole rouge localisant l'emplacement réservé n°5 supprimé par la modification simplifiée du PLU.

Aucune de ces ZNIEFF ne concerne la zone urbaine de MONTAGNAC, qui concentre les modifications induites par la modification simplifiée n°2 du PLU.

La ZNIEFF de type I n°3419-3151 « Coteaux viticoles de Saint-Pons-de-Mauchiens à Saint-Pargoire » s'étend sur une superficie totale de 3 007 hectares, dont 566 hectares soit 19% de sa superficie totale, sur la commune de MONTAGNAC. Elle englobe les coteaux et vallons viticoles situés autour des deux villages de Saint-Pons-de-Mauchiens et Saint-Pargoire et s'étend donc sur une frange Nord du territoire de MONTAGNAC.

L'intérêt écologique de cette ZNIEFF est lié à la présence d'espèces animales remarquables et protégées tant au niveau national qu'europpéen et notamment :

- le Faucon Crécerellette, espèce rare en France, dont les villages de Saint-Pons-de-Mauchiens et de Saint-Pargoire abritent deux des trois colonies de la région ; la Pie Grièche à poitrine rose ; la Pie grièche méridionale ; la Pie Grièche à tête rousse, le Rollier d'Europe ; le Grand-Duc d'Europe qui niche dans les quelques zones rocheuses ;
- le Pélobate cultripède, amphibien observé sur les quelques mares et ruisseaux temporaires de la zone ;
- le Psammodrome d'Edwards et le Lézard ocellé, qui fréquentent les zones ouvertes de pelouses sèches et de friches embroussaillées ;
- deux orthoptères menacés, la Magicienne dentelée et le Decticus verrucivorus subsp. monspelliensis, endémique du département de l'Hérault.

Trois espèces végétales d'intérêt patrimonial ont par ailleurs été recensées sur le périmètre de cette ZNIEFF : l'Anagyris fétide, la Gagée de Granatelli et la Pariétaire du Portugal.

La ZNIEFF de type II n°3419-0000 « Plaine de Villeveyrac - MONTAGNAC » s'étend sur une superficie totale de plus de 5 790 hectares, dont 570 hectares soit 10% de sa superficie totale, sur la commune de MONTAGNAC.

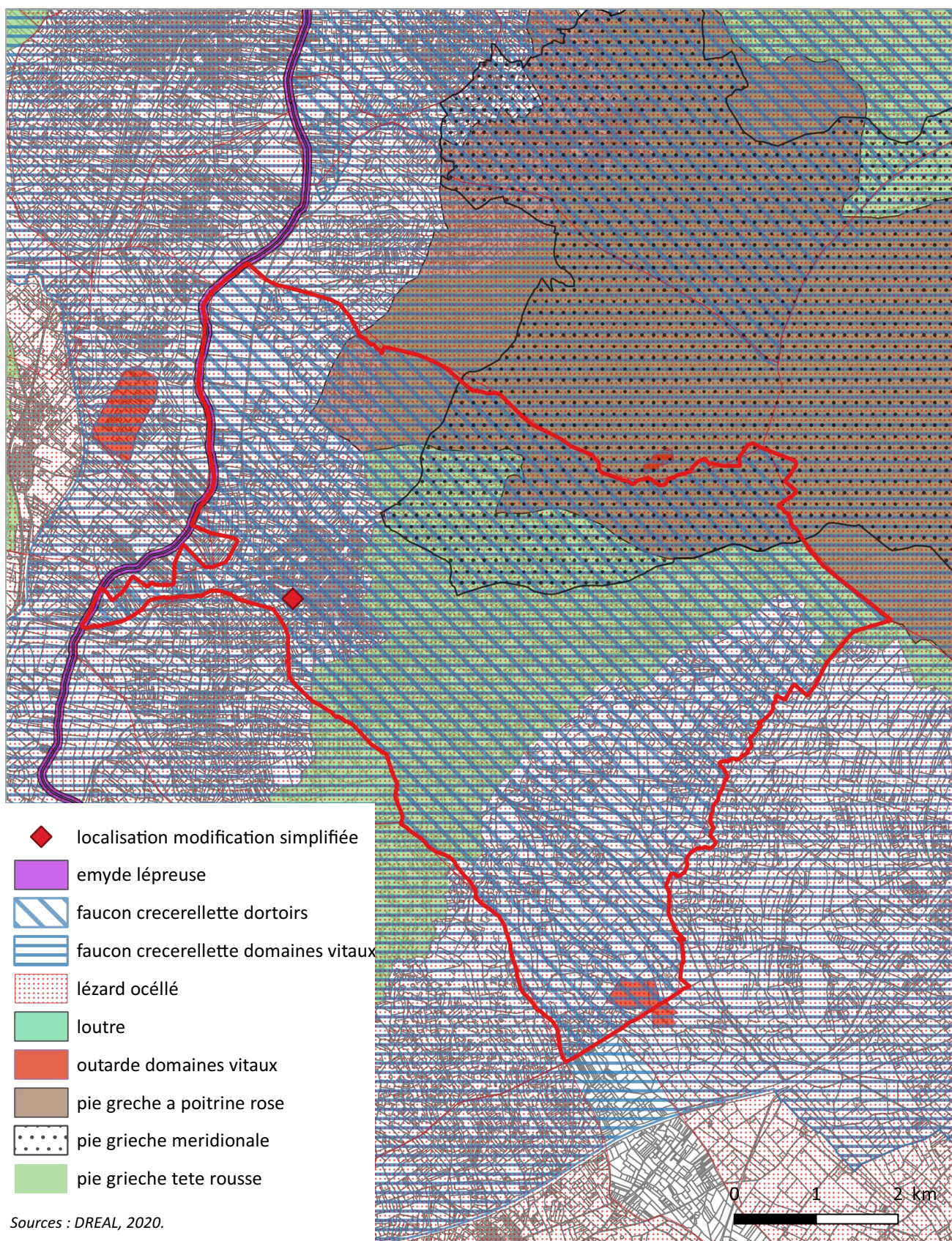
Sur les territoires de MONTAGNAC et de Saint Pargoire, la délimitation de cette ZNIEFF est calée sur celle de la ZNIEFF de type I n°3419-3151 « Coteaux viticoles de Saint-Pons-de-Mauchiens à Saint-Pargoire ». Elle ne concerne donc que la frange Nord du territoire de MONTAGNAC ; elle s'étend par contre beaucoup plus largement à l'Est et inclut la quasi-totalité du territoire de la commune de Villeyrac et un petit secteur au Nord-Est de la commune de Loupian.

Sa délimitation est fondée sur la présence des mêmes espèces que la ZNIEFF « Coteaux viticoles de Saint-Pons-de-Mauchiens à Saint-Pargoire », auxquelles viennent s'ajouter quelques espèces déterminantes ou remarquables supplémentaires : l'Outarde canepetière parmi les oiseaux, le Triton marbré parmi les amphibiens, le Psammodrome algire parmi les reptiles, la Diane parmi les lépidoptères et plusieurs espèces de végétaux vasculaires dont l'Ophrys bombyx (espèce déterminante stricte).

La ZNIEFF de type II n°3417-0000 « Collines marneuses de Castelnau-de-Guers » s'étend sur une superficie totale de 3 207 hectares, dont 315 hectares soit 10,0% de sa superficie totale, sur la frange Sud-Ouest du territoire communal de MONTAGNAC, entre le Domaine de la Madone au Nord et le Puech Redon au Sud.

Compte tenu de la nature variée des roches, la végétation se compose d'une mosaïque de formations végétales avec des pinèdes à Pin d'Alep, des garrigues basses à Chêne kermès, des garrigues à Romarin, des pelouses à Brachypode rameux, des formations humides à Choin noirâtre. Au sein de cet ensemble, la flore patrimoniale se concentre principalement dans ces dernières formations ouvertes et herbacées, avec plusieurs plantes rares comme Héliantheme à feuilles de Sédum, le Safoin d'Europe, le Buplèvre glauque, le Millepertuis tomenteux, l'Aristolochie à nervures peu nombreuses ou l'Héliantheme violacé. Quatre espèces animales déterminantes et remarquables y ont également été inventoriées : le Busard cendré parmi les oiseaux, le Psammodrome d'Edwards et le Lézard ocellé parmi les Reptiles et la Magicienne dentelée parmi les insectes.

Plans nationaux d'actions (PNA)



> Les zonages de Plans Nationaux d'Action

Les Plans Nationaux d'Actions ont pour objet de définir les actions nécessaires à la conservation et à la restauration des espèces animales et végétales les plus menacées (espèces inscrites sur les listes rouges à l'échelon international ou européen) et à coordonner leur application à l'échelle nationale. Ils répondent aux exigences des directives européennes dites « Oiseaux » (79/409/CEE du 2 avril 1979) et « Habitat, Faune, Flore » (92/43/CE du 21 mai 1992) qui engagent au maintien et/ou à la restauration des espèces d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation.

Cet outil de protection de la biodiversité, mis en œuvre depuis une quinzaine d'années et renforcé à la suite du Grenelle de l'Environnement, est basé sur 3 axes : la connaissance, la conservation et la sensibilisation.

Comme les ZNIEFF, les zonages PNA n'ont pas de valeur réglementaire à proprement parler ; les connaissances acquises dans les PNA permettent néanmoins de mieux évaluer les impacts potentiels des projets vis à vis des espèces concernées et peuvent également conduire à renforcer les réseaux d'aires protégées.

Le territoire communal de MONTAGNAC est concerné par 9 périmètres de PNA reportés sur la carte ci-contre :

- le PNA Pie grièche à tête rousse sur une large bande centrale du territoire communal jusqu'en frange Est de la zone urbaine,
- le PNA Pie grièche méridionale sur la partie Nord du territoire communal,
- le PNA Pie grièche à poitrine rose sur la frange Nord du territoire communal,
- les PNA Faucon crécerelle – Domaine vitaux et dortoirs, qui couvrent la totalité du territoire communal dont la zone urbaine,
- le PNA Lézard ocellé sur la totalité du territoire communal,
- le PNA Outarde Domaines vitaux sur un petit secteur à l'extrémité Sud-Est du territoire communal, à proximité du Domaine de la Castillonne,
- le PNA Emyde lépreuse en bordure d'Hérault,
- le PNA Loutre également en bordure d'Hérault.

Seuls les PNA Faucon crécerelle et Lézard ocellé couvrent la zone urbaine de MONTAGNAC.

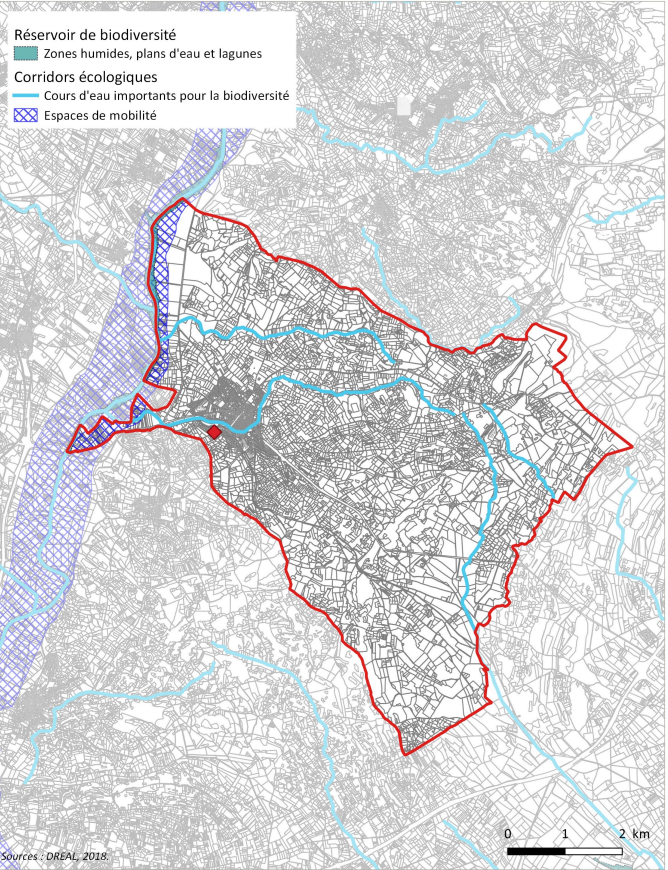
> Les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité

- Schéma Régional de Cohérence Ecologique

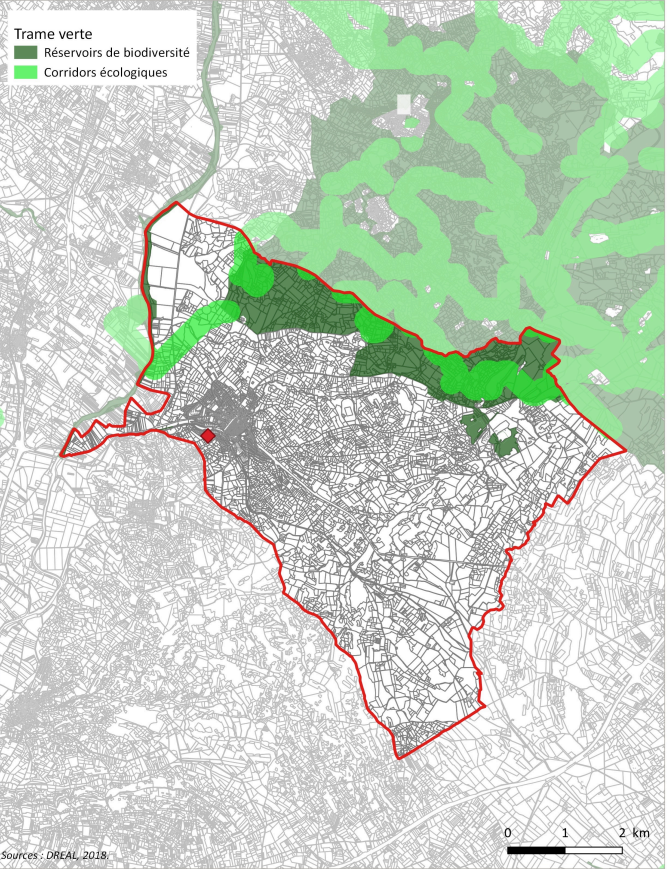
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Languedoc Roussillon, adopté le 20 novembre 2015 par arrêté du Préfet de Région, délimite sur la commune de Montagnac :

- au titre de la trame bleue :
 - un réservoir de biodiversité correspondant au fleuve Hérault
 - un large espace de mobilité de part et d'autre de l'Hérault
 - deux corridors écologiques correspondant aux deux principaux affluents de l'Hérault sur la commune (ruisseau de l'Ensigaud et le ruisseau de la Font du Loup).
- au titre de la trame verte :
 - un vaste réservoir de biodiversité sur la partie Nord du territoire communal, correspondant globalement à la délimitation de la ZNIEFF de type I « Coteaux viticoles de Saint-Pons-de-Mauchiens à Saint-Pargoire »
 - deux petits réservoirs de biodiversité dans le secteur de Bessilles
 - un corridor écologique reliant le réservoir de biodiversité des coteaux viticoles de Saint-Pargoire et Saint-Pons-de-Mauchiens à l'Hérault.

Trame bleue
du Schéma Régional de Cohérence Ecologique



Trame verte
du Schéma Régional de Cohérence Ecologique



Seul le corridor écologique constitué le ruisseau de l'Ensigaud concerne la zone urbaine, sans que la modification simplifiée n°2 du PLU n'ait d'incidence sur celui-ci.

- **SCOT du Biterrois**

Le SCOT du Biterrois identifie sur le territoire de MONTAGNAC plusieurs pôles d'intérêt écologique :

- en frange Nord du territoire communal, correspondant globalement au réservoir de biodiversité délimité par le SRCE ;
- en frange Sud-Ouest du territoire communal, correspondant globalement à la ZNIEFF « Collines marneuses de Castelnau-de-Guers » ;
- au centre du territoire communal, correspondant au relief boisé qui barre le territoire communal entre Bessilles et la Coulette ;
- le long de l'Ensigaud.

Deux pôles majeurs de biodiversité sont également délimités sur le domaine de Bessilles.

Aucun de ces pôles d'intérêt ou majeur n'est impacté par la modification simplifiée n°2 du PLU, dont les objets se concentrent sur la seule zone urbaine.

3.1.3 – Les Sites Natura 2000

Institué par la directive du 21 mai 1992, le réseau Natura 2000 rassemble des sites abritant des habitats naturels et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire qui doivent faire l'objet d'une protection et d'une gestion spécifique. Ces sites sont identifiés en application de deux Directives :

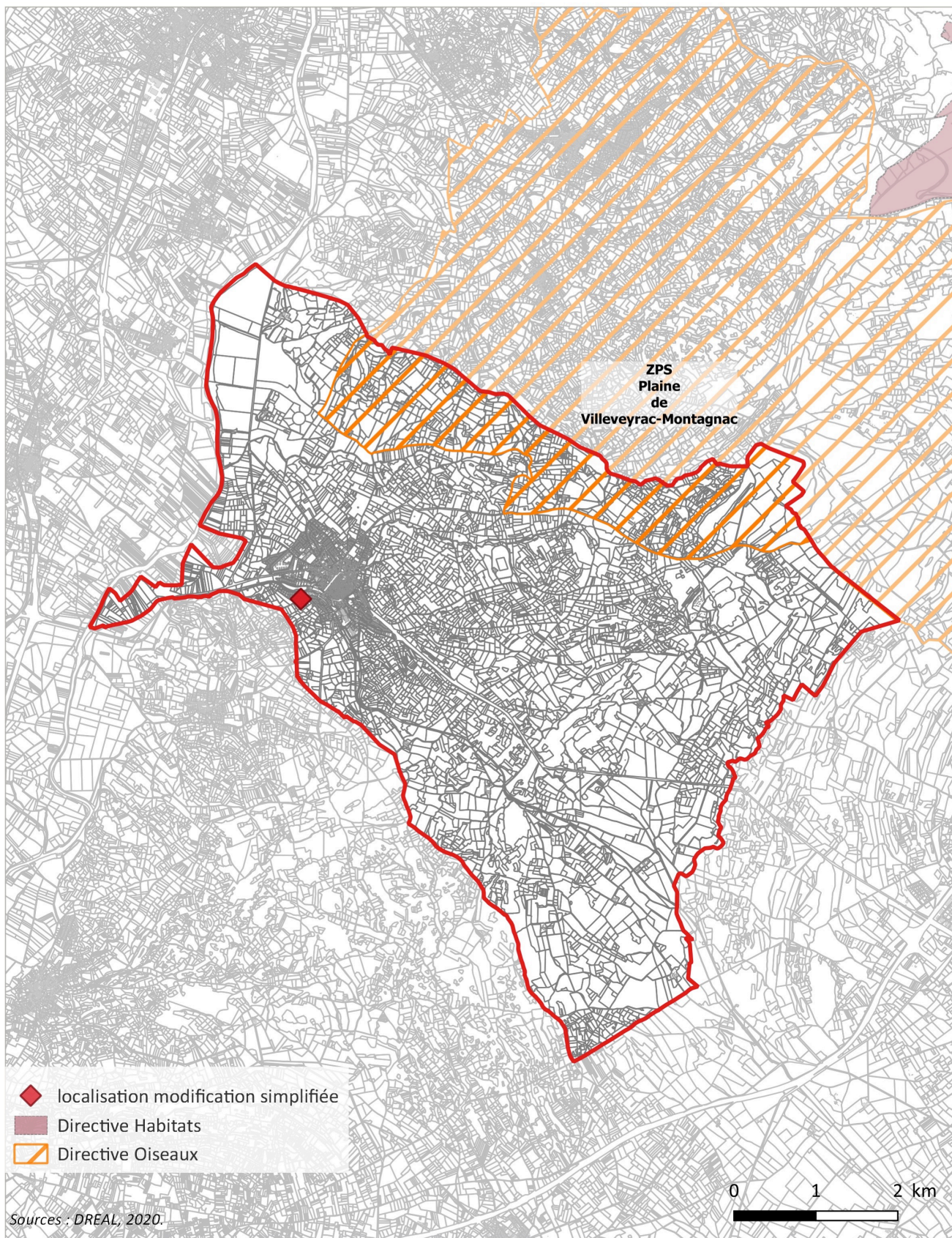
- la Directive CEE 92/43 relative aux habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, dite Directive Habitats, pour les Sites d'Importance Communautaire (SIC) ;
- la Directive CEE 79/409 concernant la conservation des oiseaux sauvages, dite Directive Oiseaux, pour les Zones de Protection Spéciale (ZPS).

La Zone de Protection Spéciale « Plaine de Villeveyrac – MONTAGNAC », d'une superficie totale de 5 265 hectares, s'étend sur le territoire de quatre communes - MONTAGNAC, Saint-Pargoire, Saint-Pons-de-Mauchiens et Villeveyrac – et reprend globalement les limites de la ZNIEFF de type II n°3419-0000 « Plaine de Villeveyrac - Montagnac » (exception faite en limite Est). Elle ne couvre donc que la frange Nord du territoire communal de MONTAGNAC (sur 575,3 ha soit près de 11% de la superficie totale de la ZPS), à 2 km environ de la zone urbaine.

Les zones de cultures ponctuées de petits bois et de haies, les espaces de garrigue et les escarpements rocheux de cette zone constituent une mosaïque de milieux particulièrement favorables à de nombreuses espèces d'oiseaux à forte valeur patrimoniale. Plusieurs espèces, figurant à l'Annexe 1 de la Directive Oiseaux et pouvant justifier la désignation d'un site Natura 2000, nichent ainsi sur le périmètre de la ZPS ; 10 d'entre elles sont inscrites au Formulaire Standard des Données : l'Outarde canepetière, la Fauvette Pitchou, la Cigogne blanche, l'Aigrette garzette, l'Aigle botté, l'Alouette lulu, le Bruant ortolan, le Busard cendré, le Circaète Jean-le-Blanc, le Faucon crécerellette, le Grand-Duc d'Europe, le Milan noir, la Pie-grièche à poitrine rose, le Pipit rousseline et le Rollier d'Europe.

A ces 10 espèces s'ajoutent 3 espèces supplémentaires également inscrites en Annexe I de la Directive Oiseaux et mentionnées présentes sur la zone : l'Engoulevent d'Europe, la Fauvette pictchou et l'Outarde canepetière.

Sites Natura 2000



La campagne de terrain réalisée au printemps 2009 par la Cabinet Barbanson Environnement dans le cadre du diagnostic écologique préalable à l'élaboration du Document d'Objectifs de la ZPS « Plaine de Villeveyrac – MONTAGNAC », est venu confirmer la richesse avifaunistique de la zone. Aux 13 espèces considérées d'intérêt communautaire car inscrites en Annexe I de la Directive Oiseaux, s'ajoutent 5 espèces présentant un enjeu au regard de leur statut de conservation au niveau régional : la Pie-grièche méridionale, la Pie-grièche à tête rousse, le Coucou geai, le Cochevis huppé et la Huppe fasciée.

La ZPS « Plaine de Villeveyrac – MONTAGNAC », ne couvre que la partie Nord du territoire communal de MONTAGNAC, à dominante agricole et naturelle (voir carte page suivante) ; elle n'impacte pas la zone urbaine située à 1 km au point le plus proche.

3.1.4 – Sites et paysage

Aucun site protégé – site classé ou site inscrit – n'est délimité sur la commune de MONTAGNAC.

Aucune zone de patrimoine culturel ou architectural de type Site Patrimonial Remarquable ne concerne la commune de MONTAGNAC.

Sept monuments sont protégés au titre des Monuments Historiques :

- le Château de Lavagnac pour partie classé (arrêté du 8 Août 1973 : façades et toitures du Château, de l'orangerie et de l'écurie, portail et balustrade de la grande cour d'entrée, terrasses avec leurs murs de soutènement et leurs balustrades, y compris le vivier avec sa fontaine et le puits, le jardin ordonnancé) et pour partie inscrit (arrêté du 12 février 1951 : façades et intérieurs de l'orangerie et de l'écurie ainsi que la grande cour d'entrée) ;
- l'Eglise Saint André, monument historique classé par arrêtés du 22 juillet 1958 (Eglise) et du 1^{er} mars 1984 (orgue) ;
- l'Ancien Hôtel des Comtes de Brignac, monument historique classé par arrêté du 2 février 1988 ;
- le Pont Vieux, monument historique inscrit par arrêté du 16 octobre 1944 ;
- la Voie Domitienne, monument historique inscrit par arrêté du 20 octobre 1995 ;
- la Chapelle des Pénitents / Ancienne Chapelle du Couvent des Augustins, monument historique inscrit par arrêté du 7 août 2009 ;
- l'Oppidum du Pioch Balat, sur la commune d'Aumes, monument historique inscrit par arrêté du 22 novembre 1951.

Le centre ancien de MONTAGNAC, les faubourgs et une partie des zones d'habitat pavillonnaires proches sont ainsi inclus dans les périmètres de protection de 500 m délimités autour de l'Eglise Saint André et de l'ancien Hôtel des Comtes de Brignac, situés au cœur du centre ancien.

3.1.5 – Risques et nuisances

> Risque inondation

Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Moyenne Vallée de l'Hérault, approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 février 2005 et mis à jour le 18 mars 2005 délimite les zones d'aléa inondation de part et d'autre de l'Hérault et des deux principaux cours d'eau drainant le territoire communal à savoir l'Ensigaud, le ruisseau de la Font du Loup et le Gourdouman.

La modification simplifiée n°2 du PLU est sans incidence sur la prise en compte du risque inondation (qui est d'ailleurs une des conditions du recours à la procédure de modification du PLU selon les articles L. 153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme).

> Risque retrait / gonflement des argiles

La carte d'aléa gonflement / retrait des argiles disponible sur le site Georisques classe le territoire communal de MONTAGNAC :

- en zone d'aléa modéré sur la moitié Ouest incluant la zone urbaine
- en zone d'aléa fort sur la partie Est et la frange Nord.

> Risque feu de forêt

Le risque feu de forêt est essentiellement lié aux massifs boisés qui barrent le territoire communal du Nord au Sud entre le Mas de Novi au Nord et la Coulette, à distance de la zone urbaine de MONTAGNAC, qui concentre les modifications induites par la modification simplifiée n°2 du PLU

> Risque sismique

La commune de MONTAGNAC est classée en zone de sismicité faible (zone 2) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

> Nuisances

Les principales sources de nuisances sur la commune de MONTAGNAC sont

- d'une part les infrastructures routières majeures : la déviation de MONTAGNAC, l'ancienne RD dans la traversée de la zone urbaine ne supportant plus qu'un trafic de desserte plus limité depuis la mise en place de la déviation ;
- d'autre part la station d'épuration communale, située à l'Ouest de la zone urbaine, sur l'Ensigaud.

3.2 – Incidences de la modification simplifiée n°2 du PLU sur l'environnement

La modification simplifiée n°2 du PLU de MONTAGNAC, par sa nature même, n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large.

Elle porte en effet uniquement sur la suppression d'un emplacement réservé et des adaptations du règlement de zones urbaines ou à urbaniser (IIAUf).

Elle n'a en effet pas pour objet d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, ni de modifier de façon conséquente les modalités d'urbanisation de zones urbaines existantes, notamment en augmentant la densité ou la typologie de construction.



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,
sur le Modification simplifiée N°2 du PLU de la commune de
Montagnac (34)**

n°saisine : 2020 - 008655

n°MRAe : 2020DKO105

La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté ministériel du 11 août 2020 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 25 août 2020, portant délégation à Monsieur Jean-Pierre VIGUIER, président de la MRAe, et autres membres de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 08 septembre 2020, et notamment son article 8 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas :

- **relative à Modification simplifiée N°2 du PLU de la commune de Montagnac (34) ;**
- **déposée par Commune de Montagnac;**
- **reçue le 04 août 2020 ;**
- **n° 2020 - 8655 ;**

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 10 août 2020 ;

Considérant que la commune de Montagnac (4 336 habitants, 3 980 hectares) engage une modification simplifiée de son PLU afin de :

- supprimer l'emplacement réservé (ER) n°5 en vue de l'élargissement du chemin de Boutonnet aux abords de la zone à urbaniser IIAU ;
- modifier l'article 11 du règlement de la zone urbaine UA pour permettre les terrasses en décaissées de toiture et la pose de climatiseur en façade sur voie ou espace public ;
- modifier l'article 3 du règlement de la zone urbaine UD afin de supprimer l'interdiction à l'accès direct sur l'ancienne route départementale RD 613 ;
- modifier les articles 11 de la zone urbaine UD et de la zone à urbaniser IIAUf relatives à l'aspect des clôtures en bordure de voie afin de les permettre à 2,00 mètres plutôt que respectivement à 1,20 mètres et 1,60 mètres actuellement ;
- modifier l'article 12 de la zone urbaine UD afin de supprimer l'obligation de maintenir non close une place de stationnement sur deux sur les parcelles privées ;

Considérant que le projet de modification simplifiée ne remet pas en cause le projet d'aménagement et de développement durable et qu'aucune ouverture à l'urbanisation ni de nouvelle extension de zone urbaine U ou à urbaniser AU n'est envisagée ;

Considérant que l'élargissement du chemin de Boutonnet est désormais jugé inutile par la commune étant donné que la desserte de la zone à urbaniser IIAU ne se fait plus par ce chemin ;

Considérant que les modifications réglementaires concernées par des périmètres patrimoniaux seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;

Considérant que l'interdiction à l'accès de la route départementale RD 613 n'a plus lieu d'être dans la mesure où la zone urbaine UD n'est plus concernée par son passage depuis la mise en service de la déviation de Montagnac ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

Le projet de Modification simplifiée N°2 du PLU de la commune de Montagnac (34), objet de la demande n°2020 - 8655, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Montpellier, le 29 septembre 2020,

Par délégation, le Président de la MRAe



Jean-Pierre Viguié

Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours gracieux : *(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision, délai éventuellement prolongé dans le cadre de la loi n°2020-290 et de l'ordonnance 2020-306)*

par courrier adressé à :

Le président de la MRAe Occitanie

DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3

1 - Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	04.02.1972		16.12.1982
1 ^{ère} révision	28.03.1986	04.02.1988	24.02.1989
1 ^{ère} modification			02.07.2003
2 ^{ème} modification			16.04.2004
3 ^{ème} modification			17.02.2005
2 ^{ème} révision	17.06.1997 18.07.2002	29.03.2006	24.11.2006 11.05.2007
1 ^{ère} révision simplifiée du PLU	12.06.2007		07.12.2007
1 ^{ère} modification du PLU			10.02.2009
2 ^{ème} révision simplifiée du PLU	08.04.2009		03.12.2009
2 ^{ème} modification du PLU			27.04.2012
Modification simplifiée	11.12.2014		
Révision allégée n°1	11.03.2015		03.02.2017
Révision allégée n°2	11.03.2015		03.02.2017
3 ^{ème} modification du PLU	16.12.2015		03.02.2017



Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Montagnac

Place Emile Combes
34 530 MONTAGNAC
Tel : 04 67 49 86 86
Fax : 04 67 24 14 84
mairie.montagnac34@wanadoo.fr

Équipe URBANIS

Chef de projet

Corinne Snabre
corinne.snabre@urbanis.fr
04 66 29 97 03

Contact URBANIS

Agence régionale de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine
30 900 Nîmes

04 66 29 97 03
nîmes@urbanis.fr

www.urbanis.fr



Sommaire

1 – PREAMBULE	7
1.1 - Historique du Plan Local d’Urbanisme de MONTAGNAC	7
1.2 – Objet de la modification n°3 du PLU de MONTAGNAC	8
1.3 - Déroulement de modification du PLU	9
1.4 – Justification de l’absence d’évaluation environnementale	11
2 – OBJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU DE MONTAGNAC	15
2.1 - Contexte du projet.....	15
2.2 - Localisation et emprise du secteur de projet	17
2.3 – Caractéristiques du programme de logements	18
3 – TRADUCTION SPATIALE ET REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU – EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES.	23
3.1 – Plan de zonage du PLU	23
3.2 – Règlement.....	23
4 – TABLEAU DES SURFACES.....	25

1 – Préambule

1.1 - Historique du Plan Local d'Urbanisme de MONTAGNAC

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTAGNAC, approuvé le 11 Mai 2007, a depuis fait l'objet :

- de deux révisions simplifiées :
 - la première, approuvée le 7 décembre 2007, portant sur le pôle touristique du Château de Lavagnac ;
 - la seconde, approuvée le 3 décembre 2009, portant sur la création d'un pôle d'équipements sportifs et socio-culturels au lieu-dit la Mounarde, au Nord de l'agglomération.
- de deux modifications :
 - la première, adoptée le 10 février 2009, qui a notamment conduit à des adaptations du règlement des zones UA, UD et II AU, à la création d'un secteur UDa à vocation d'habitat et d'équipements publics et à l'intégration aux orientations particulières d'aménagement du PLU, des principaux éléments de l'étude « Entrée de ville RD 613 » permettant de déroger aux dispositions de l'article L. 111-6 (ancien article L. 111.1.4) du Code de l'Urbanisme en entrée Ouest de MONTAGNAC.
 - la seconde, approuvée le 27 avril 2012, qui a porté à la fois sur le règlement, sur les documents graphiques (avec notamment la création d'un secteur At à vocation d'hébergement touristique sur le Domaine de la Grangette et la suppression de deux secteurs Nc et Nd délimités au PLU approuvé le 15 mai 2007 pour la réalisation de projets depuis abandonnés) et sur les annexes du PLU (avec la correction de deux erreurs matérielles figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique et l'insertion de deux annexes supplémentaires, l'une relative au risque sismique, l'autre au risque gonflement / retrait des argiles).

Trois procédures ont par ailleurs été engagées qui devraient aboutir d'ici la fin du second semestre 2016 / premier trimestre 2017

- Une modification simplifiée du PLU engagée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2014, en application de l'article L. 153-46 (ancien article L. 123-13-3) du Code de l'Urbanisme. Cette modification simplifiée du PLU a pour objet d'apporter au règlement du PLU les adaptations suivantes :

- intégration des modifications apportées par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite Loi ALUR, du 24 mars 2014 concernant la suppression des superficies minimales constructibles et du Coefficient d'Occupation des Sols ; en contrepartie, définition de dispositions permettant une bonne maîtrise de l'évolution du tissu bâti (pourcentage maximum d'emprise au sol et le cas échéant pourcentage minimum de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables) ;
 - adaptation du règlement de la zone VAUs du PLU en vue d'y permettre la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au sens large (sans précision de la destination) ;
 - mise à jour de l'emplacement réservé inscrit au bénéfice du Département de l'Hérault en vue de la réalisation de la déviation de la RD 613 ;
 - adaptation du règlement de la zone II AUd de Dessus la Font de façon à ne plus lier sa réalisation à une opération d'aménagement unique portant sur l'ensemble des secteurs II AUd, II AUe, II AUf, II AUG et II AUh.
- Quatre révisions dites « allégées » prescrites par délibérations du Conseil Municipal de MONTAGNAC en date du 11 mars 2015 en application de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, dont deux seulement sont poursuivies à ce stade : la première pour permettre la réalisation d'un projet de cave vinicole sur le secteur du Mas de l'Olivier, la seconde pour autoriser un changement de destination à l'intérieur de bâtiments existants du Mas de Thau.

1.2 – Objet de la modification n°3 du PLU de MONTAGNAC

Par délibération en date du 16 décembre 2015, le Conseil Municipal de MONTAGNAC a engagé la 3^{ème} modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux sur l'emprise de l'ancienne distillerie de la commune.

Ce projet entre dans le cadre de la convention opérationnelle signée le 27 mars 2014 entre la commune de MONTAGNAC, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et l'Etablissement Public Foncier Régional (EPF) Languedoc Roussillon ; dans le cadre de cette convention, l'EPF LR s'est en effet vu confié une mission d'acquisitions foncières sur le périmètre de l'ancienne distillerie, en vue de la réalisation d'une opération de logements comprenant au moins 34% de logements locatifs sociaux, conformément aux objectifs de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

En application des dispositions combinées des articles L. 153-36 et L. 153-31 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme peut être utilisée :

- pour modifier le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation ;
- dès lors qu'elle n'a pas pour effet :
 - de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
 - de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
 - de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.

En l'espèce, la modification n°3 du PLU de MONTAGNAC consiste à :

- délimiter sur l'emprise de projet, aujourd'hui classée en zone à destination d'activités UE, un secteur spécifique UDb doté d'un règlement adapté à la réalisation du programme de logements validé par la commune ;
- rattacher à la zone UD les trois parcelles d'habitat pavillonnaire limitrophes qui avaient été classées en zone UE du PLU du fait de leur proximité immédiate de l'ancienne distillerie, de fait appelée à disparaître dans le cadre du projet.

Cette modification ne remet pas en cause les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, ne réduit aucun espace boisé classé, aucune zone naturelle ou agricole, ni aucune protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou de risques de nuisances et n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

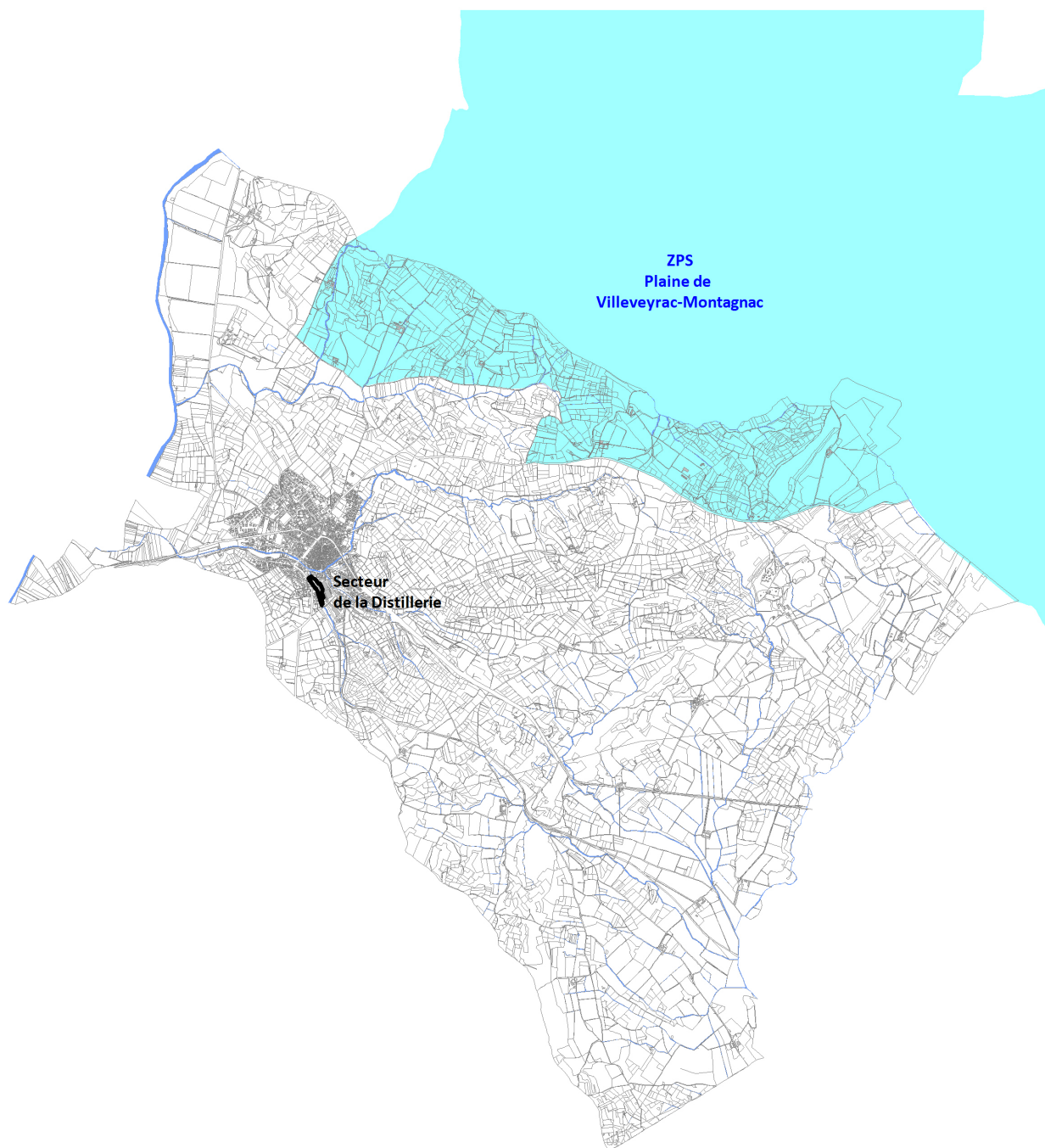
Le recours à la procédure de modification du PLU en application de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme est donc fondé.

Néanmoins, dans la mesure où la modification a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, sur le secteur de projet, de l'application de l'ensemble des règles applicables à la zone UE, la procédure retenue est celle dite de droit commun régie par les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme, c'est à dire qu'elle est soumise à enquête publique conformément au Chapitre III du Titre II du Livre Ier du Code de l'Environnement.

1.3 - Déroulement de la procédure de modification du PLU

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme :

- Engagement de la procédure à l'initiative de M. le Maire de MONTAGNAC, actée par la délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2015.
- Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme : Préfet, Présidente du Conseil Régional Occitanie Pyrénées Méditerranée, Président du Conseil Départemental de l'Hérault, Présidents des Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers), Président de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée en tant qu'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat et de transports, Président du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois.
- Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement. Le dossier soumis à enquête publique est composé du projet de modification et des avis émis et transmis par les personnes publiques associées.



- A l'issue de l'enquête publique, approbation du projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. En l'occurrence, le Commissaire Enquêteur ayant émis un avis favorable à la modification du PLU assorti d'une réserve concernant la constructibilité sur les trois parcelles d'habitat pavillonnaire limitrophe au programme de logements sociaux, le projet de modification n°3 du PLU a été adapté pour encadrer strictement les possibilités de construction supplémentaire sur ces 3 parcelles ; elles sont désormais classées en secteur UDC, nouvellement créé, dont le règlement n'autorise qu'une extension limitée des constructions d'habitation existantes (dans la limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire, sans création de nouveau logement) et les annexes aux habitations existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher (hors piscines).
- La commune de MONTAGNAC étant couverte par un SCOT approuvé, la modification du PLU devient exécutoire dès lors que le dossier approuvé a été publié et transmis au Préfet dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

1.4 – Justification de l'absence d'évaluation environnementale

> Contexte réglementaire

Le territoire communal de MONTAGNAC est en partie inclus dans un Site Natura 2000, la **Zone de Protection Spéciale « Plaine de Villeveyrac - MONTAGNAC »**.

A ce titre et en application des articles L. 104-2 et L. 104-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification du PLU pourrait être soumise à évaluation environnementale si elle était susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel elle s'applique, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'elle autorise et de la sensibilité du milieu concerné.

L'article R. 104-8 du Code de l'urbanisme précise que les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion : « 2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».

> Présentation de la Zone de Protection Spéciale « Plaine de Villeveyrac et MONTAGNAC »

La Zone de Protection Spéciale « Plaine de Villeveyrac – MONTAGNAC », d'une superficie totale de 5 265 hectares, s'étend sur le territoire de quatre communes : Saint-Pargoire, Saint-Pons-de-Mauchiens, Villeveyrac et MONTAGNAC, dont elle ne couvre que la frange Nord.

Elle se compose d'une vaste plaine cultivée essentiellement de vignes, bordée d'une succession de contreforts et de collines occupés par de la garrigue. Les zones de cultures ponctuées de petits bois et de haies, les espaces de garrigue et les escarpements rocheux constituent une mosaïque de milieux particulièrement favorables à de nombreuses espèces d'oiseaux à forte valeur patrimoniale. Plusieurs espèces, figurant à l'Annexe 1 de la Directive Oiseaux, nichent ainsi sur le périmètre de la ZPS ; 10 d'entre elles sont inscrites au Formulaire Standard des Données (voir tableau ci-après) ;

Espèces	Statut biologique
Outarde canepetière	Reproduction
Fauvette pitchou	Reproduction
Cigogne blanche	Reproduction
Aigrette garzette	Quelques individus en transit
Aigle botté	1 seule observation d'un individu isolé en vol
Alouette lulu (<i>Lullula arborea</i>)	Résidente
Bruant ortolan (<i>Emberiza hortulana</i>)	Résidente
Busard cendré (<i>Circus pygargus</i>)	Reproduction
Circaète Jean-le-Blanc (<i>Circaetus gallicus</i>)	Reproduction
Faucon crécerellette (<i>Falco naumanni</i>)	Reproduction
Grand-duc d'Europe (<i>Bubo bubo</i>)	Résidente
Milan noir (<i>Milvus migrans</i>)	Reproduction
Pie-grièche à poitrine rose (<i>Lanius minor</i>)	Reproduction
Pipit rousseline (<i>Anthus campestris</i>)	Reproduction
Rollier d'Europe (<i>Coracias garrulus</i>)	Reproduction

A ces 10 espèces s'ajoutent 3 espèces supplémentaires également inscrites en Annexe I de la Directive Oiseaux et mentionnées présentes sur la zone : l'Engoulevent d'Europe, la Fauvette pitchou et l'Outarde canepetière.

La campagne de terrain réalisée au printemps 2009 par la Cabinet Barbanson Environnement dans le cadre du diagnostic écologique préalable à l'élaboration du Document d'Objectifs de la ZPS « Plaine de Villeveyrac – MONTAGNAC », est venu confirmer la richesse avifaunistique de la zone. 76 espèces ont ainsi été contactées dont 13 considérées d'intérêt communautaire, inscrites en Annexe I de la Directive Oiseaux, parmi lesquelles :

- 8 inscrites au FSD ; la Pie Grièche à poitrine rose et le Grand-duc d'Europe, non contactés lors de cette campagne, sont toutefois présents sur le site (observés lors de prospections spécifiques) ;
- 5 non inscrites au FSD et reportées au tableau ci-après :

En plus de ces 13 espèces d'intérêt communautaire, 5 espèces présentent un enjeu de conservation sur le site au regard de leur statut de conservation au niveau régional : la Pie-grièche méridionale, la Pie-grièche à tête rousse, le Coucou geai, le Cochevis huppé, la Huppe fasciée

Le secteur de l'ancienne distillerie, qui fait l'objet de la modification n°3 du PLU, est situé au cœur du village de MONTAGNAC, dans un tissu urbanisé dense et sans aucune relation – tant physique que trophique - avec la Zone de Protection Spéciale « Plaine de Villeveyrac – MONTAGNAC » distante de plus de 2 km.

L'occupation du sol (ancienne distillerie, installations liées, aires de stationnement) et l'environnement bâti (habitat pavillonnaire à l'Ouest, habitat ancien dense au Nord et Cave Coopérative à l'Est) limitent très fortement l'intérêt écologique du secteur.

Dans ces conditions, les travaux et aménagements autorisés par la modification n°3 du PLU ne sont pas susceptible d'affecter la Zone de Protection Spéciale « plaine de Villeveyrac – MONTAGNAC » ; la modification n°3 du PLU de MONTAGNAC n'est donc pas soumise à évaluation environnementale.

2 – Objet de la modification n°3 du PLU de MONTAGNAC

La modification n°3 du PLU de MONTAGNAC a pour objet de permettre la réalisation d'un programme d'environ 45 logements locatifs sociaux sur l'emprise de l'ancienne distillerie située Avenue Louis Aragon, au Sud du centre ancien.

2.1 - Contexte du projet

La commune de MONTAGNAC est soumise aux dispositions de l'article 55 de la Loi SRU renforcée par la Loi du 18 janvier 2013 qui a porté de 20 à 25% le pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025 par les communes de plus de 3 500 habitants, situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre d'au moins 50 000 habitants, comptant une ville de plus de 15 000 habitants.

Au 1^{er} janvier 2014, la commune de MONTAGNAC comptait 187 logements locatifs sociaux dont :

- 124 logements HLM ;
- 44 autres logements sociaux ;
- 19 équivalents logements en logements foyers (EHPAD de l'Oustalet de 57 lits).

Rapporté à un parc de 1 834 résidences principales, le taux d'équipement de la commune était donc de au 1^{er} janvier 2014, de 10,20% et le nombre de logements sociaux manquants pour atteindre le taux de 25% s'élevait à 271 logements.

La commune de MONTAGNAC est de ce fait assujettie au prélèvement prévu par l'article L. 302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui s'est élevé à 13 591 € pour l'année 2014, intégrant :

- la majoration de 53,93% fixée par l'arrêté du 9 octobre 2014 portant constat de carence et majorant le prélèvement ;
- le surplus des dépenses déductibles engagées en 2012 par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée à hauteur de 27 858 € (sans ce surplus, le prélèvement se serait élevé à 41 449 €).

PLU DE MONTAGNAC – MODIFICATION n°3
PLAN DE LOCALISATION



Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée fixe par ailleurs à la commune de MONTAGNAC un objectif de production de 520 résidences principales supplémentaires sur la durée du PLH (soit 87 résidences principales supplémentaires en moyenne par an) dont 30% de logements locatifs sociaux, soit un total de 156 logements locatifs sociaux sur 6 ans (soit 26 logements locatifs sociaux en moyenne par an). Parmi les secteurs de production identifiés par le PLH figure le secteur de l'ancienne distillerie.

La réalisation sur ce secteur d'un programme composé d'environ 45 logements locatifs sociaux constitue en ce sens un enjeu majeur pour MONTAGNAC ; ce programme exclusivement social traduit la volonté de la commune de renforcer son parc social et de se rapprocher du taux d'équipement de 25% qui lui est imposé par l'article 55 de la Loi SRU.

2.2 - Localisation et emprise du secteur de projet

Le secteur de projet, correspondant à l'ancienne distillerie et aux terrains limitrophes, est situé en limite Sud du centre ancien de MONTAGNAC, en bordure d'un des axes majeurs d'accès au centre village (Avenue Charles de Gaulle / Avenue Louis Aragon).

Il est constitué de deux îlots, séparés par la Rue de la Cave Coopérative, et délimités :

- à l'Ouest par l'Avenue Charles de Gaulle et l'Avenue Louis Aragon ;
- à l'Est par le ruisseau du Chemin d'Agde et la Cave Coopérative.



L'îlot Nord est occupé par une aire de stationnement et des espaces libres.



L'îlot Sud est quant à lui occupé par les bâtiments de l'ancienne distillerie et trois maisons d'habitation.



L'îlot Nord et l'emprise de l'ancienne distillerie sont destinés à accueillir un programme de quelques 45 logements locatifs sociaux tandis que les trois parcelles d'habitation contiguës au Sud seront rattachées à la zone d'habitat pavillonnaire périphérique, avec toutefois une limitation de la constructibilité à l'extension des constructions d'habitation existantes, dans la limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire, et à la construction d'annexes à ces mêmes habitations dans la limite de 20 m² de surface de plancher (hors piscines).

Le secteur de projet inclut les parcelles suivantes :

Parcelles	Tènement	Destination suite à la modification du PLU
BS n°880 BS n°881	Nord	Opération de logements locatifs sociaux
BS n°899	Sud	
BS n°946 BS n°947 BS n°895 BS n°896 BS n°897	Sud	Maisons individuelles existantes

La réalisation de cette opération contribuera à requalifier l'emprise de l'ancienne Distillerie aujourd'hui utilisée comme aire de stationnement et de stockage.

2.3 – Caractéristiques du programme prévisionnel de logements

Le programme prévisionnel de logements est composé de 45 logements de typologies et de tailles variées :

- 7 villas en bande duplex et triplex de types T4 et T5,
 - 38 appartements du T2 au T4,
- pour une surface de plancher totale de l'ordre de 3 000 m².

L'implantation et la hauteur des constructions est largement déterminée par :

- **la topographie des terrains** marquée par une déclivité Sud / Nord avec :
 - sur le tènement Sud : une partie à 40,00 m NGF au Sud, en limite des parcelles d'habitation, et une partie en contrebas à 37,20 m NGF le long de la Rue de la Cave coopérative elle-même à 38,50 m NGF ;
 - sur le tènement Nord : une partie légèrement surélevée par rapport à la Rue de la Cave Coopérative (38,80 m NGF) et une partie en contrebas à l'arrière (36,50 m NGF).

L'épannelage est conçu pour que le niveau des bâtiments ne dépasse pas visuellement le R+2.

Le seul bâtiment en R+3 est implanté sur la partie du tènement Sud située le long de la Rue de la Cave Coopérative et en contrebas de 1,30 m par rapport à celle-ci. Du fait de son implantation en contrebas de l'Avenue Louis Aragon, ce bâtiment ne dépassera visuellement pas une hauteur R+2, à la même côte NGF au sommet que les bâtiments implantés plus au Sud.

Sur le tènement Nord, le bâtiment en R+2 implanté le long de la Rue de la cave coopérative bénéficiera d'un rez-de-chaussée surélevé pour des stationnements boxés accessibles depuis l'intérieur de la parcelle ; sa côte NGF au sommet sera ainsi identique à celle du bâtiment implanté au Sud de la Rue.

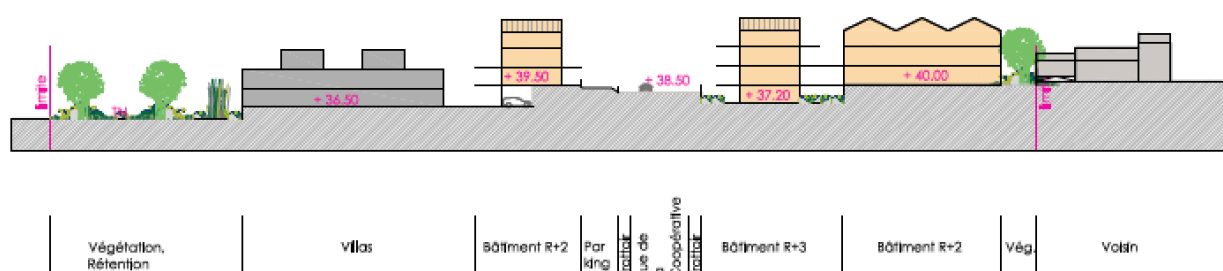


Figure 2 : Coupe illustrant la topographie du secteur de projet et la hauteur des différents ensembles bâtis projetés



- **la gestion des eaux pluviales** avec une limitation des emprises imperméabilisées et la création d'un bassin de rétention paysager localisé à la pointe Nord de l'opération et dimensionné à l'échelle de l'ensemble de l'opération (tènements Nord et Sud confondus) sur la base d'un ratio de 100 l/m² imperméabilisé ; le milieu récepteur est le ruisseau du Chemin d'Agde, affluent de l'Ensigaud.

- **l'environnement bâti et naturel du secteur de projet :**
 - une implantation des bâtiments en retrait de 4,00 m des berges du ruisseau longeant l'opération à l'Est, conformément aux dispositions générales du règlement du PLU. Cette bande non aedificandi sera affectée aux jardins privatifs des maisons individuelles sur le tènement Nord et à des places de stationnement sur le tènement Sud.
 - une implantation des constructions en retrait de la limite séparative Sud, à l'exception de box de stationnement, conformément à la possibilité offerte par le règlement de la zone UD et reprise au règlement du secteur UDb délimité sur l'emprise de projet. L'article UD 8 prévoit en effet que « *Les constructions annexes ne dépassant pas 4,00 m de hauteur mesurée sur la limite séparative, telles que garages, remises, etc..., peuvent être édifiées en limite séparative, sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite, n'excède par 10,00 m au total* ».
 - une structuration des implantations bâties de part et d'autre de la Rue de la Cave Coopérative : bâtiments de même niveau NGF au sommet (en R+2 sur rez-de-chaussée surélevé côté Nord et R+3 côté Sud) et espace paysager le long de la Rue de la Cave Coopérative côté Nord
 - un traitement végétal le long de l'Avenue Charles de Gaulle / Avenue Louis Aragon le long desquelles seront localisés le bassin de rétention (en limite Nord de l'opération) et les jardins privatifs des maisons individuelles sur le tènement Nord, un espace paysager intégrant quelques places de stationnement sur le tènement Sud.

- **la qualité résidentielle des logements :**
 - Sur le tènement Nord, des jardins privatifs pour les maisons individuelles en bande (le long du ruisseau marquant la limite Est du tènement d'une part et le long de l'Avenue Charles de Gaulle d'autre part) ; une organisation de l'accès et du stationnement pour les logements collectifs (box de stationnement sous le bâtiment en R+2 accessibles depuis l'intérieur de la parcelle) permettant de libérer davantage d'espaces paysagers.
 - Sur le tènement Sud, une orientation Sud des logements, plus favorable, et un stationnement de surface végétalisé en cœur d'îlot.

3 – Traduction spatiale et réglementaire de la modification n°3 du PLU – Exposé des changements apportés.

3.1 – Plan de zonage du PLU

La modification n°3 du PLU se traduit par :

- **la délimitation d'un secteur spécifique UDb sur l'emprise de l'ancienne distillerie**, correspondant à l'opération de logements locatifs sociaux ; le secteur UDb ainsi délimité couvre une superficie 6 900 m² environ.
- **la délimitation d'un secteur UDc sur les 3 parcelles d'habitat pavillonnaire contiguës**, pour une surface de l'ordre de 4 350 m².
- **la suppression de l'emplacement réservé n°20**, limitrophe au secteur UDb créé et initialement porté au PLU en vue du renforcement du réseau.

3.2 – Règlement

La modification n°3 du PLU se traduit par l'intégration au règlement de la zone UD de dispositions spécifiques aux secteurs UDb et UDc créés (et mentionnés désormais dans le caractère de la zone) ; ces dispositions spécifiques concernent :

- **l'article UD 1 : occupations et utilisations du sol interdites**
L'article UD1 est complété pour interdire en secteur UDc toute occupation ou utilisation du sol autre que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (autorisées sur l'ensemble de la zone UD), les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone (également autorisés sur l'ensemble de la zone UD), l'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire ainsi que les annexes à ces mêmes habitations existantes dans la limite de 20 m², hors piscines.

- **l'article UD 10 : hauteur maximale des constructions.**
Compte tenu de la topographie particulière du secteur UDb (avec une différence de 2,80 m entre la partie Nord et la partie Sud du tènement situé au Sud de la Rue de la Cave Coopérative et une différence de 2,30 m entre la partie Nord et la partie Sud du tènement situé au Nord de la Rue de la Cave Coopérative), il a été décidé d'exprimer la hauteur maximale des constructions non pas en nombre de niveaux ou en valeur absolue, mais par rapport à une côte maximale NGF. La côte retenue est de 51,00 m NGF maximum à l'égout de la toiture, ce qui correspond à des bâtiments en R+3 maximum sur les terrains topographiquement les plus bas (au Sud de la Rue de la Cave Coopérative).
- **l'article UD - 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**
Le règlement modifié prévoit un certain nombre de règles spécifiques au secteur UDb, visant à autoriser une architecture plus contemporaine : autorisation de matériaux autres que la tuile canal ou similaire ; autorisation de pentes autres que celles comprises entre 25 et 35% (toitures terrasses notamment).

Les autres modifications apportées au règlement de la zone UD consistent pour l'essentiel en une actualisation ou une amélioration de la rédaction du règlement:

- reprise des préconisations de l'ARS concernant la desserte par les réseaux d'eau potable (article UD 4) ;
- adaptation des obligations en matière de rétention des eaux pluviales : l'article UD 4 du PLU approuvé fait référence à une norme chiffrée concernant le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux de ruissellement (100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7 l/s). Or cette norme, définie par la MISE, est susceptible d'évoluer. Il convient donc, pour éviter une rédaction obsolète du règlement de PLU à chaque évolution de la norme, de ne plus faire uniquement référence à un ratio précis mais de renvoyer à la réglementation opposable à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
- prise en compte des modifications introduites par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite Loi ALUR, du 24 mars 2014 concernant la suppression de l'article UD 5 relatif aux superficies minimales (article déjà non réglementé au PLU approuvé) et de l'article UD 14 relatif au Coefficient d'Occupation des Sols.
- intégration des textes réglementaires les plus récents :
 - référence à l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendies de forêts- débroussaillage et maintien en état débroussaillé » en remplacement de l'arrêté préfectoral n° 2004-01-907 du 13 avril 2004 (article UD 13)
 - intégration des obligations en matière de stationnement des vélos conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation ; reprise de la rédaction du paragraphe relatif aux dérogations aux obligations en matière de place de stationnement (avec notamment la suppression de la référence à la participation pour non réalisation de places de stationnement) (article UD 12).

Les articles UD 6 et UD 7 sont par ailleurs complétés pour préciser les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques d'une part et aux limites séparatives d'autre part : les reculs définis par ces articles s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical au nu de celles-ci, hors saillies (autorisées dans une limite de 1,00 mètre de profondeur comptée horizontalement depuis le nu de la façade).

4 – Tableau des surfaces

Zones	PLU approuvé	Révision allégée n°1 du PLU
Zones urbaines		
UA	26,4 ha	26,4 ha
UC	1,4 ha	1,4 ha
UD	58,6 ha	58,6 ha
UDa	2,7 ha	2,7 ha
UDp	0,3 ha	0,3 ha
UDb	-	0,7 ha
UDc	-	0,4 ha
UE	5,2 ha	4,1 ha
UE1	2,5 ha	2,5 ha
UE2	3,0 ha	3,0 ha
Zones à urbaniser		
II AUa	2,3 ha	2,3 ha
II AUb	0,4 ha	0,4 ha
II AUc	2,2 ha	2,2 ha
II AUd	18,1 ha	18,1 ha
II AUe	14,9 ha	14,9 ha
II AUf	8,1 ha	8,1 ha
II AUg	6,2 ha	6,2 ha
II AUh	3,6 ha	3,6 ha
II AUtl1	12,0 ha	12,0 ha
II AUtl2	3,0 ha	3,0 ha
IAU	15,8 ha	15,8 ha
IAUe	30,6 ha	30,6 ha
IAUt	7,8 ha	7,8 ha
IAUp1	5,0ha	5,0 ha
VAUa	1,5 ha	1,5 ha
VAUb	71,3 ha	71,3 ha
VAUbp2	2,7 ha	2,7 ha
VAUc	7,7 ha	7,7 ha
VAUd	0,3 ha	0,3 ha
VAUtl	35,5 ha	35,5 ha
VAUs	8,7 ha	8,7 ha
Zone agricole		
A, AP1, AP2 et Ap3	2 804,9 ha	2 804,9 ha
At	0,9 ha	0,9 ha

Zone naturelle		
N	707,2 ha	707,2 ha
N1	82,7 ha	82,7 ha
Na	2,0 ha	2,0 ha
Nb	0,6 ha	0,6 ha
Ne	9,8 ha	9,8 ha
Nf	1,1 ha	1,1 ha
Nt	14,0 ha	14,00 ha
TOTAL	3 981,0 ha	3 981,0 ha



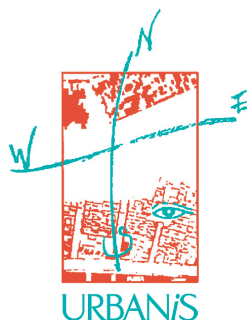
MONTAGNAC (34)

Plan Local d'Urbanisme

2^{ème} modification

1 – Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	04.02.1972		16.12.1982
1 ^{ère} révision	28.03.1986	04.02.1988	24.02.1989
1 ^{ère} modification			02.07.2003
2 ^{ème} modification			16.04.2004
3 ^{ème} modification			17.02.2005
2 ^{ème} révision	17.06.1997 18.07.2002	29.03.2006	24.11.2006 11.05.2007
1 ^{ère} révision simplifiée du PLU	12.06.2007		07.12.2007
1 ^{ère} modification du PLU			10.02.2009
2 ^{ème} révision simplifiée du PLU	08.04.2009		03.12.2009
2 ^{ème} modification du PLU			



Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

www.urbanis.fr

Mairie

Place Emile Combes
34 530 MONTAGNAC
Tel : 04 67 49 86 86
Fax : 04 67 24 14 84

mairie.montagnac34@wanadoo.fr

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

Sommaire

Introduction	4
1 - Point 1 : Modifications du règlement du PLU	6
1.1 - Remplacement des notions de SHON et de SHOB par la notion de surface de plancher	6
1.2 - Occupations du sol interdites ou soumises à conditions en zone agricole A	8
1.3 - Règles d'implantation en zone UA, UD et II AU	15
1.4 - Aspect extérieur des constructions en zone UA	23
1.5 - Clôtures en secteurs de ZAC multi-sites Montagnac Avenir	27
1.6 - Obligations en matière de stationnement en zones urbaines	30
1.7 - Obligations en matière de rétention des eaux pluviales en zones urbaines, zones d'extension urbaines et zone agricole.	34
1.8 - Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions en secteur V AUb de Bessilles	44
1.9 - Adaptation du règlement du secteur Nf	47
1.10 - Prise en compte des risques naturels	48
2 - Point 2 : Modification du plan de zonage	49
2.1 - Délimitation d'un secteur At sur le Domaine de la Grangette	49
2.2 - Suppression des deux secteurs Nc et Nd	53
2.3 - Création et modification d'emplacements réservés.	57

3 - Point 3 : Compléments et corrections portés aux annexes du PLU **59**

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTAGNAC, approuvé le 11 Mai 2007 a depuis fait l'objet :

- de deux révisions simplifiées :
 - la première approuvée le 7 décembre 2007 portant sur le projet de pôle touristique du Château de Lavagnac ;
 - la seconde approuvée le 3 décembre 2009 portant sur le projet de création d'un pôle d'équipements sportifs et socio-culturels au lieu-dit la Mounarde, au Nord de l'agglomération.
- d'une modification approuvée le 10 février 2009 et qui a consisté en :
 - des adaptations du règlement des zones UA, UD et IIAU.
 - la création d'un secteur UDA à vocation d'habitat et d'équipements publics.
 - l'intégration aux orientations particulières d'aménagement du PLU des principaux éléments de l'étude « Entrée de ville RD 613 » permettant de déroger aux dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme en entrée Ouest de Montagnac.

Le 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de MONTAGNAC, objet du présent rapport de présentation, porte sur :

- le règlement du PLU avec :
 - le remplacement des notions de SHON et de SHOB par la seule notion de surface de plancher, par anticipation de l'application au 1^{er} mars 2012 des dispositions de l'ordonnance du 16 novembre 2011 (point 1.1 de la modification).
 - l'adaptation du règlement de la zone agricole A en vue de mieux y encadrer la constructibilité et de maîtriser l'implantation des parcs ou fermes photovoltaïques et des serres photovoltaïques notamment (point 1.2 de la modification).
 - l'adaptation des règles d'implantation en zone UA, UD et II AU (implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques) (point 1.3 de la modification).
 - l'adaptation des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions en zone UA (point 1.4 de la modification).
 - l'adaptation du règlement relatif aux clôtures en zone d'urbanisation future II AU (point 1.5 de la modification).
 - la clarification des normes en matière de stationnement en zones urbaines UA, UC et UD (point 1.6 de la modification).
 - la clarification des règles relatives à la gestion des eaux pluviales en zones urbaines, zones d'extension urbaine et zones agricole et naturelles, en référence à la rédaction type des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) (point 1.7 de la modification).
 - l'adaptation du règlement du secteur VAUb de Bessilles concernant les occupations ou utilisations du sol interdites (point 1.8 de la modification).
 - l'adaptation du règlement du secteur Nf afin d'y autoriser les campings et parcs résidentiels de loisirs (point 1.9 de la modification).

- l'adaptation du règlement du PLU afin d'y intégrer la prise en compte de l'ensemble des risques naturels existant sur la commune : risque inondation, mais aussi risque incendie – feu de forêt, risque sismique et risque gonflement-retrait des argiles (point 1.10 de la modification).
- les documents graphiques du PLU avec :
 - la délimitation sur les bâtiments du domaine de La Grangette, d'un secteur At venant reconnaître la nouvelle vocation d'hébergement touristique du domaine, sans pour autant permettre de nouvelles extensions ou constructions (aménagement de chambres d'hôtes, gîtes ou espaces d'accueil à l'intérieur du bâti existant) (point 2.1 de la modification).
 - la suppression des secteurs Nc et Nd délimités au PLU approuvé le 15 mai 2007 pour la réalisation de projets aujourd'hui abandonnés (projet "développement durable LEIHD » et moto-cross) (point 2.2 de la modification).
 - la délimitation de nouveaux emplacements réservés pour espaces et équipements publics (aires de stationnement en périphérie du centre bourg, voirie) et l'adaptation d'emplacements réservés existants (giratoires sur RD).
- la modification des annexes du PLU :
 - correction de deux erreurs matérielles figurant sur le plan des servitudes d'utilité publiques : inversion légende AC1 relative aux monuments historiques classés ou inscrits et AC2 relative aux sites classés ou inscrits.
 - insertion en annexe du PLU d'une notice relative au risque d'argiles gonflantes et d'une notice relative au risque sismique.

La modification du PLU est par ailleurs l'occasion de procéder à l'actualisation du fond cadastral servant de support aux plans de zonage.

La procédure retenue est celle de la modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13, du Code de l'Urbanisme, les adaptations portées au POS approuvé :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comportent pas de graves risques de nuisances.

1 - Point 1 : Modifications du règlement du PLU

1.1 - Remplacement des notions de SHON et de SHOB par la notion de surface de plancher

Aux termes de l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prise en compte dans le droit de l'urbanisme (publiée le 17 Novembre 2011), la notion de surface de plancher se substitue à celles de surfaces de plancher hors œuvre nette (SHON) ou brute (SHOB) et autres surfaces de plancher développées depuis le 1^{er} mars 2012.

Extrait article 4 : A compter du 1er mars 2012, les valeurs exprimées en surface hors œuvre nette et en surface hors œuvre brute dans tous les plans locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols, plans d'aménagement de zone et plans de prévention des risques naturels, plans de prévention des risques miniers et plans de prévention des risques technologiques devront s'entendre en valeurs exprimées en surface de plancher telle que définie dans la présente ordonnance.

En application de l'article L. 112-1 du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance du 16 Novembre 2011, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Par anticipation sur l'application de cette directive, il est décidé d'intégrer cette réforme à la présente modification.

Nota bene

Les notions de SHOB et de SHON demeureront applicables aux demandes de permis et aux déclarations préalables en cours d'instruction au 1^{er} mars 2012.

Dans les ZAC, les valeurs exprimées en SHON ou en SHOB dans les cahiers des charges de cession de terrains signés avant le 1^{er} mars 2012 s'entendront, à compter de cette date, en valeurs exprimées en surface de plancher. Toutefois, les acquéreurs pourront demander, lors de l'autorisation de construire, à bénéficier du maintien de leurs droits à construire résultant du calcul en SHON en cas de perte de constructibilité lors du passage en surface de plancher.

Dans les lotissements autorisés, lorsque la SHON aura été répartie par le lotisseur, le nombre de mètres carrés de surface de plancher autorisé sur un terrain sera identique au nombre de mètres carrés de SHON autorisé dans le cadre du permis d'aménager ou dans des attestations délivrées lors de la vente ou de la location des lots. Toutefois, comme dans les ZAC, lorsque les droits à construire résultant du calcul en surface de plancher seront inférieurs aux droits à construire résultant du calcul en SHON, l'acquéreur pourra demander, lors de l'autorisation de construire, à bénéficier du maintien de ses droits à construire.

1.2 - Occupations du sol interdites ou soumises à conditions en zone agricole A

• Objet de la modification

La modification du règlement de la zone A du PLU a pour objet :

- d'interdire l'implantation en zone agricole A de parcs et fermes photovoltaïques mais aussi d'un certain nombre d'occupations du sol qui n'étaient pas jusqu'à présent précisées, telles les villages de vacances classés en hébergement léger, les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences légères de loisirs, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ou les éoliennes (article A1 du règlement). Ces occupations et utilisations du sol n'ont pas vocation à être autorisées en zone agricole ; par souci de clarté, il a été décidé de les énumérer de façon exhaustive.
- de maîtriser strictement l'implantation de serres ou bâtiments supports de panneaux photovoltaïques en conditionnant leur autorisation à un certain nombre de critères (articles A1 et A2 du règlement) :
 - critère de nécessité vis à vis de l'activité agricole ; en l'occurrence, il sera exigé qu'une activité agricole soit maintenue sur la parcelle considérée.
 - critère de surface : emprise maximum de 6 hectares.
 - critère techniques : couverture semi-transparente laissant passer un pourcentage minimal de luminosité, selon les spécifications agricoles.
 - critères de hauteur et d'implantation : hauteur maximum de 4,50 mètres et distance minimum de 200 mètres par rapport à toute construction à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou assimilé (gîtes et chambres d'hôtes....), exception faite, le cas échéant, de l'habitation de l'exploitant des dites serres.L'objectif est ici d'assurer la préservation de la vocation agricole des terres et d'éviter le développement « spéculatif » d'installations photovoltaïques.
- d'autoriser de façon explicite les panneaux solaires et photovoltaïques en toiture des bâtiments agricoles (article A11 du règlement).
- de préciser certains éléments relatifs à l'aspect extérieur des bâtiments agricoles (couleurs, matériaux...) de façon à mieux assurer leur intégration au paysage agricole (article A11 du règlement).
- de préciser les conditions d'autorisation des gîtes et chambres d'hôtes, là encore pour préserver la vocation agricole des domaines (articles A1 et A2 du règlement) : autorisation d'un nombre maximum de 5 gîtes et 5 chambres d'hôtes par exploitation, à l'intérieur du bâti existant ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation.

NB : Le point 1.5 ci-après concerne également la zone A.

• **Incidences de la modification**

La modification porte sur la rédaction des articles 1 et 2 de la zone A.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		
	Rédaction du PLU du 03.12.2009	Projet de modification n°2
Article A 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	Sur l'ensemble de la zone A, hors secteurs Ap1, Ap2, Ap3 et Aa, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que : ▪ La construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements nécessaires à l'exploitation. ▪ Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées par l'article A2 ci-après. ▪ Les gîtes ruraux liés à l'exploitation agricole et aménagés à l'intérieur du bâti existant ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation. ▪ Les piscines dès lors qu'existe sur la même unité foncière une construction à destination d'habitation. ▪ Les activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. ▪ Les serres de production. ▪ Le camping à la ferme. ▪ Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures. ▪ Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux constructions et installations autorisées en zone A. 	Sur l'ensemble de la zone A, hors secteurs Ap1, Ap2, Ap3 et Aa, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que : ▪ La construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements nécessaires à l'exploitation. ▪ Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées par l'article A2 ci-après. ▪ Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes liés à l'exploitation agricole sous réserve des conditions fixées par l'article A2 ci-après. ▪ Les piscines dès lors qu'existe sur la même unité foncière une construction à destination d'habitation. ▪ Les activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. ▪ Les serres de production. ▪ Les serres photovoltaïques sous réserve des conditions fixées par l'article A2 ci-après. ▪ Le camping à la ferme. ▪ Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures. ▪ Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux

	constructions et installations autorisées en zone A. Sont notamment interdits sur l'ensemble de la zone A et des sous-secteurs Ap1, Ap2, Ap3 (hors secteur Aa) : ▪ Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, autre que le camping à la ferme. ▪ Les parcs résidentiels de loisirs. ▪ Le stationnement des caravanes. ▪ Les habitations légères de loisirs. En secteur Aa, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que : ▪ Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures. ▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ▪ Les locaux d'exploitation agricole ou forestière et les constructions à usage d'habitation qui leur sont liées (logement de l'exploitant), réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, Zone d'Aménagement Concerté) à vocation d'activités agricoles portant sur la totalité du secteur, à l'exclusion des activités d'élevage. ▪ Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation d'une construction ou	Sont notamment interdits sur l'ensemble de la zone A et des sous-secteurs Ap1, Ap2, Ap3 (hors secteur Aa) : ▪ Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, autre que le camping à la ferme. ▪ Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger. ▪ Les parcs d'attraction. ▪ Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences légères de loisirs. ▪ Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés. ▪ Le stationnement des caravanes. ▪ Les habitations légères de loisirs. ▪ Les éoliennes. ▪ Les parcs et fermes photovoltaïques au sol. En secteur Aa, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que : ▪ Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures. ▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ▪ Les locaux d'exploitation agricole ou forestière et les constructions à usage d'habitation qui leur sont liées (logement de l'exploitant), réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, Zone d'Aménagement Concerté) à vocation d'activités agricoles portant sur la totalité du secteur, à l'exclusion des activités d'élevage. ▪ Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation d'une construction ou
--	--	---

	d'un aménagement autorisé sur le secteur Aa. Sont donc interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ▪ Les constructions à destination d'habitation autres que celles liées à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve des conditions fixées à l'article A2 ci-après. ▪ Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'industrie, d'entrepôts commerciaux. ▪ Les élevages. ▪ Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes. ▪ Les parcs résidentiels de loisirs. ▪ Le stationnement des caravanes. ▪ Les habitations légères de loisirs. ▪ Les carrières. ▪ Les éoliennes. ▪ Les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone. ▪ Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir moins de 10 unités, les garages collectifs de caravanes, les aires de jeux ouvertes au public.	d'un aménagement autorisé sur le secteur Aa. Sont notamment interdites en secteur Aa les occupations et utilisations du sol suivantes : ▪ Les constructions à destination d'habitation autres que celles liées à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve des conditions fixées à l'article A2 ci-après. ▪ Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'industrie, d'entrepôts commerciaux. ▪ Les élevages. ▪ Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes. ▪ Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger. ▪ Les parcs d'attraction. ▪ Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences légères de loisirs. ▪ Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés. ▪ Le stationnement des caravanes. ▪ Les habitations légères de loisirs. ▪ Les carrières ▪ Les éoliennes. ▪ Les serres photovoltaïques. ▪ Les parcs et fermes photovoltaïques au sol. ▪ Les affouillements et les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
Article A 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions	▪ Les constructions à destination d'habitation sont autorisées, à condition qu'elles soient	Sur l'ensemble de la zone, hors secteurs Ap1, Ap2, Ap3 : ▪ Les constructions à destination

particulières	nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve qu'existe sur la même unité foncière un bâtiment d'exploitation d'une superficie minimale de 100 m² et que la superficie de la construction nouvelle à destination d'habitation n'excède pas 200 m². En outre, et à l'exception du secteur Aa, les constructions à destination d'habitation devront être intégrées au bâtiment d'exploitation, sauf pour les élevages où elles pourront en être distantes 150 mètres maximum. En cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement ou simultanément à la construction des bâtiments à usage d'habitation ; hors secteur Aa, les constructions à destination d'habitation devront être intégrées au bâtiment d'exploitation, sauf pour les élevages où elles pourront en être distantes 150 mètres maximum. ▪ L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation : - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, - des ouvrages pour la sécurité publique, - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, - des infrastructures ferroviaires peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. 	d'habitation sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve qu'existe sur la même unité foncière un bâtiment d'exploitation d'une surface de plancher minimale de 100 m² et que la surface de plancher de la construction nouvelle à destination d'habitation n'excède pas 200 m². En outre, et à l'exception du secteur Aa, les constructions à destination d'habitation devront être intégrées au bâtiment d'exploitation, sauf pour les élevages où elles pourront en être distantes 150 mètres maximum. En cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement ou simultanément à la construction des bâtiments à usage d'habitation ; hors secteur Aa, les constructions à destination d'habitation devront être intégrées au bâtiment d'exploitation, sauf pour les élevages où elles pourront en être distantes 150 mètres maximum. ▪ Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes liés à l'exploitation, aménagés à l'intérieur du bâti existant (y compris par changement de destination) ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation, dans la limite de 5 gîtes et de 5 chambres d'hôtes par exploitation. ▪ Hors secteur Aa, les serres photovoltaïques nécessaires à la production de l'exploitation et d'une emprise au sol maximale de 6 hectares. Ces serres ne devront pas dépasser une hauteur totale, mesurée à partir du sol naturel avant terrassement, de 4,50 mètres et devront être implantées
----------------------	--	--

		à moins de 200 mètres de toute construction à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou assimilé (gîtes et chambres d'hôtes...), exception faite, le cas échéant, de l'habitation de l'exploitant. Leur couverture photovoltaïque devra par ailleurs être semi-transparente, laissant passer un pourcentage minimal de luminosité, selon les spécifications agricoles. ▪ L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation : - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, - des ouvrages pour la sécurité publique, - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, - des infrastructures ferroviaires peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
Article A 12 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Aspect extérieur des bâtiments agricoles Les façades et les couvertures seront réalisées : ▪ soit en matériaux traditionnels : tuiles, façades crépies de teinte ocre ; ▪ soit en bardage bois ou métal de teintes identiques à celles des matériaux traditionnels, pour le bâti (tuile pour le toit, ocre pour les façades) ; ▪ soit en bacs acier laqué ocre ou	Aspect extérieur des bâtiments agricoles Les façades et les couvertures seront réalisées : ▪ soit en matériaux traditionnels : tuiles pour les toitures, façades crépies de teinte beige à ocre ; ▪ soit en bardage bois ou métal de teintes identiques à celles des matériaux traditionnels (tuile pour les toitures, beige à ocre pour les façades) ; ▪ soit en bacs acier laqué ocre ou

	brun ou en fibrociment teinté dans la masse, pour les couvertures. En tout état de cause, l'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit. En secteur A a : Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parements. Concernant les bâtiments d'exploitation, il conviendra d'éviter les matériaux brillants et réfléchissants, tant en façade qu'en toiture.	brun ou en fibrociment teinté dans la masse de couleur ocre, pour les couvertures. En tout état de cause, l'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit. Toutefois, les capteurs solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés à celle-ci (pose en superstructure interdite). Concernant les bâtiments d'exploitation, les ouvertures et jours devront obligatoirement être situés à une hauteur minimum de 2 mètres (mesurés entre le point bas de l'ouverture ou du jour et le terrain naturel avant et après terrassement). En secteur A a : Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites de couleur beige à ocre, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parements. Concernant les bâtiments d'exploitation, les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits, tant en façade qu'en toiture. Toutefois, les capteurs solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés à celle-ci (pose en superstructure interdite).
--	---	---

1.3 - Règles d'implantation en zone UA, UD et II AU

• Objet de la modification

La modification a pour objets :

- de clarifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA (article 7), la rédaction actuelle pouvant engendrer des difficultés d'interprétation.
- d'aligner les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UD sur celles applicables en zone II AU (implantation en recul minimal égal à la moitié de la différence d'altitude entre le sommet de la construction et le point le plus proche de la limite séparative, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres et non plus à 4 mètres) ; cette réduction du recul imposé peut notamment permettre une densification maîtrisée de la zone urbaine, conforme aux objectifs du Code de l'Urbanisme.
- de préciser qu'en zone II AU, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à la façade de la construction, hors débords de toiture, là encore pour éviter tout litige.
- d'adapter les règles d'implantation des piscines par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, en zones UA, UD et II AU de façon à permettre leur réalisation, y compris sur des terrains de petites tailles, tout en préservant la qualité de l'interface espace public / espace privé (obligation d'implantation en recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques).
- d'adapter les règles d'implantation des terrasses par rapport aux limites séparatives, en zones UA, UD et II AU, de façon là encore à permettre leur réalisation, y compris sur des terrains de petites tailles ; en effet, en l'absence de dispositions spécifiques, les terrasses sont soumises aux règles de recul générales des constructions, ce qui peut avoir pour conséquence de rendre impossible leur réalisation.

NB : Les points 1.3, 1.4 et 1.5 ci-après concernent également les zones UA, UD et II AU.

• Incidences de la modification

La modification porte sur la rédaction des articles 6 et 7 des zones UA, UD et IIAU.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		
	Rédaction du PLU du 03.12.2009	Projet de modification n°2
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA		
Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Un retrait par rapport à l'alignement est toutefois autorisé : - pour assurer un raccordement correct avec des constructions voisines existantes ; - lorsque le projet de construction intéresse la totalité ou une partie importante d'îlot ayant une surface minimale de 3 000 m².	Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Un retrait par rapport à l'alignement est toutefois autorisé : - pour assurer un raccordement correct avec des constructions voisines existantes ; - lorsque le projet de construction intéresse la totalité ou une partie importante d'îlot ayant une surface minimale de 3 000 m². <u>Cas particulier : Piscines</u> Les piscines devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagements et de transformations des bâtiments existants et ne modifiant pas l'emprise du bâtiment. Les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une fraction d'îlot d'une superficie au moins égale à 3 000 m² et ayant une façade sur l'alignement, supérieure ou égale à 30 mètres.	<u>1 - Dans la bande de constructibilité d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue</u> Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées : - Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou une fraction d'îlot d'une superficie au moins égale à 3 000 m² et ayant une façade sur l'alignement supérieur ou égale à 30 mètres. - En cas d'extension, surélévation ou changement de destination d'une construction existante implantée en retrait de la limite séparative. Dans ces deux cas, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de

	La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne doit pas être inférieure à 3 mètres. Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées - balcons, escaliers extérieurs - sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.	tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres). Dans la marge de recul ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs...) sont autorisées dans la limite maximum de 1 m de profondeur. <u>Cas particulier : Piscines</u> Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel, les piscines devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Dans le cas contraire, elles devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. <u>2 - Dans la bande de constructibilité secondaire, au delà d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement :</u> La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres). Dans la marge de recul ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs...) sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre de profondeur. Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée au droit de la limite séparative, ne dépasse pas 4 mètres. <u>Cas particulier : Piscines</u> Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel, les piscines devront respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport
--	---	---

		aux limites séparatives. Dans le cas contraire, elles devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. <u>Cas particulier : Terrasses</u> Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction devront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives. Les terrasses ne respectant pas ces conditions devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UD		
Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. À l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par une pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées : - En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas le recul visé ci-dessus ; - Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'il présente une cohérence architecturale avec celle-ci ; - Dans le cadre d'opérations d'ensemble ; - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en secteurs UDp et UDa. Sur le secteur UD situé en bordure de la RD 613 (ex RN 113) et au Nord de celle-ci, les constructions et installations	En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, toutes les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. À l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par une pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées : - En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas le recul visé ci-dessus ; - Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'il présente une cohérence architecturale avec celle-ci ; - Dans le cadre d'opérations d'ensemble ; - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en secteurs UDp et UDa.

	devront respecter un recul de 12 mètres par rapport à l'axe de la voie.	Sur le secteur UD situé en bordure de la RD 613 (ex RN 113) et au Nord de celle-ci, les constructions et installations devront respecter un recul de 12 mètres par rapport à l'axe de la voie. <u>Cas particulier : Piscines</u> Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. <u>Cas particulier : Terrasses</u> Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction, devront être implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les terrasses ne respectant pas ces conditions devront être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$). Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées - balcons, escaliers extérieurs - sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre. Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise : - lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur (projet d'ensemble présentant une unité architecturale) ; - lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique	La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres). Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées - balcons, escaliers extérieurs - sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre. Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise : - lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur (projet d'ensemble présentant une unité architecturale) ;

	au bâtiment projeté, respectant une unité d'aspect et de matériaux ; - dans les opérations d'ensemble, à l'exception des limites périmétriques du terrain sur lequel est réalisée l'opération ; - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en secteurs UDp et UDa. Les constructions annexes ne dépassant pas 4,00 m de hauteur totale, telles que garages, remises, etc... peuvent être édifiées en limite séparative, sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite, n'excède par 10,00 m au total. <u>Cas particulier : Piscines</u> Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.	- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique au bâtiment projeté, respectant une unité d'aspect et de matériaux ; - dans les opérations d'ensemble, à l'exception des limites périmétriques du terrain sur lequel est réalisée l'opération ; - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en secteurs UDp et UDa. Les constructions annexes ne dépassant pas 4,00 m de hauteur mesurée sur la limite séparative, telles que garages, remises, etc... peuvent être édifiées en limite séparative, sous réserve que leur longueur, mesurée sur cette limite, n'excède par 10,00 m au total. <u>Cas particulier : Piscines</u> Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Dans le cas contraire, elles devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. <u>Cas particulier : Terrasses</u> Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction devront être implantées en retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives. Les terrasses ne respectant pas ces conditions devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
--	--	---

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone II AU		
Article IIAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Il est fixé une marge de recul à partir de l'alignement de 5 mètres pour les voies publiques ouvertes à la circulation automobile et de 3 mètres pour les voies piétonnières et/ou cyclables. Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent peut être acceptée : - dans le cadre d'opérations d'ensemble ; - lorsque le projet jouxte une construction existante en bon état et sous réserve qu'il présente une cohérence architecturale avec celle-ci ; - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; ces constructions peuvent notamment s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. En secteur IIAUb, le recul minimal est de 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD 613. En secteur IIAUf, il est imposé une marge de recul de 12 mètres par rapport à l'axe de la RD 613 (ex RN 113), par dérogation aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme	Il est fixé une marge de recul à partir de l'alignement de 5 mètres pour les voies publiques ouvertes à la circulation automobile et de 3 mètres pour les voies piétonnières et/ou cyclables. Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent peut être acceptée : - dans le cadre d'opérations d'ensemble ; - lorsque le projet jouxte une construction existante en bon état et sous réserve qu'il présente une cohérence architecturale avec celle-ci ; - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; ces constructions peuvent notamment s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. En secteur IIAUb, le recul minimal est de 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD 613. En secteur IIAUf, il est imposé une marge de recul de 12 mètres par rapport à l'axe de la RD 613 (ex RN 113), par dérogation aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme <u>Cas particulier : Piscines</u> Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel, les piscines devront être implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
Article II AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives. Tout point des constructions est éloigné	Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives. Tout point des constructions est éloigné

	du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans que cette distance (L) puisse être inférieure à 3 m ($L \geq H/2$ avec $L \geq 3m$). Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long de la limite séparative dans les cas suivants : - en cas d'accord entre propriétaires voisins, passé sous forme d'acte authentique, pour réaliser un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ; - en cas d'existence sur le fond voisin, d'un bâtiment sur les limites séparatives de gabarit sensiblement identique au bâtiment projeté ; - en cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de lotissement, à l'exception des limites périmétriques du terrain sur lequel est réalisée l'opération. <u>Cas particulier : Piscines</u> Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.	du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans que cette distance (L) puisse être inférieure à 3 m ($L \geq H/2$ avec $L \geq 3m$). Cette règle ne s'applique pas aux débords de toiture, dans la limite de 50 cm de profondeur. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long de la limite séparative dans les cas suivants : - en cas d'accord entre propriétaires voisins, passé sous forme d'acte authentique, pour réaliser un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ; - en cas d'existence sur le fond voisin, d'un bâtiment sur les limites séparatives de gabarit sensiblement identique au bâtiment projeté ; - en cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de lotissement, à l'exception des limites périmétriques du terrain sur lequel est réalisée l'opération. <u>Cas particulier : Piscines</u> Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. <u>Cas particulier : Terrasses</u> Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction devront être implantées en retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives. Les terrasses ne respectant pas ces conditions devront être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
--	--	--

1.4 - Aspect extérieur des constructions en zone UA

• Objet de la modification

La modification vise :

- d'une part à autoriser, dans le cadre de constructions neuves ou d'extensions, une architecture plus contemporaine dès lors qu'elle présente une composition harmonieuse et utilise des matériaux de qualité ;
- d'autre part à préciser les dispositions de l'article 11 dans le cas de restauration de bâtiments anciens et de permettre une adaptation du bâti ancien. Une modification notable est que les terrasses en décaissé de toiture sont désormais autorisées, exception faite sur les versant de couverture donnant sur l'espace public ; les terrasses, les puits de lumière pourront ainsi être autorisés en liaison du bâti sur cour, en cœur d'îlot à condition d'être accessibles depuis une pièce principale et ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction (condition que l'on retrouve pour les constructions neuves).

• Incidences de la modification

La modification porte sur la rédaction de l'article 11 de la zone UA.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		
	Rédaction du PLU du 03.12.2009	Projet de modification n°2
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA		
Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions	Constructions neuves ▪ <u>Volume</u> Les volumes des constructions neuves devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation. ▪ <u>Toiture</u> La pente des toitures ne pourra excéder 30%. Elles seront exécutées en tuiles canal de teinte traditionnelle.	Constructions neuves ▪ <u>Volume</u> Les volumes des constructions neuves devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation. ▪ <u>Toiture</u> La pente des toitures ne pourra excéder 30%. Elles seront exécutées en tuiles canal de teinte traditionnelle.

	Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment et que leur superficie n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction. Les revêtements de sol des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures. ▪ <u>Façades</u> De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins de la façade être plus importants que les vides ; une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut, devra être respectée. Les enduits extérieurs seront exécutés de la teinte et du grain des anciens enduits, de préférence au mortier de chaux. Les teintes colorées trop agressives sont exclues. Les menuiseries extérieures seront en bois. Restauration des bâtiments anciens ▪ <u>Volume</u> L'architecture et le volume des bâtiments devront absolument être respectés. Les extensions, modifications ou	Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment et que leur superficie n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction. Les revêtements de sol des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures. ▪ <u>Façades</u> De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins de la façade être plus importants que les vides ; une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut, devra être respectée. Les enduits extérieurs seront exécutés de la teinte et du grain des anciens enduits, de préférence au mortier de chaux. Les teintes colorées trop agressives sont exclues. Les menuiseries extérieures seront en bois. Une architecture contemporaine, des extensions présentant une composition harmonieuse différente de celles rencontrées dans le bâti traditionnel peut être acceptée si elle utilise des matériaux modernes de qualité, par exemple : bardage bois naturel de qualité, menuiseries et bardage acier naturel ou peint, menuiseries en aluminium laqué, couvertures, descentes en zinc, cuivre, alu laqué... toiture terrasse végétalisée ou intégrant des capteurs solaires, etc... Restauration des bâtiments anciens ▪ <u>Dispositions générales</u> Le patrimoine local formé par le bâti ancien de qualité des ilots du centre historique et des faubourgs vigneron doit être préservé et mis en valeur.
--	---	--

	aménagement des constructions existantes devront être effectués dans le respect du caractère d'origine du bâtiment existant. En ce qui concerne les annexes ou extensions, les percements et les revêtements de façade seront exécutés en harmonie avec ceux du bâtiment existant. ▪ <u>Toiture</u> La toiture sera exécutée en tuiles canal de récupération ou vieilles pour le couvert. Possibilité de poser des plaques sous tuile avec tuile en courant et en couvert. En ce qui concerne les annexes ou extensions, les toitures seront exécutées en tuile canal de la teinte de la toiture du bâtiment existant. Les terrasses en décaissé de toitures sont interdites. La création de balcon ne pourra être qu'exceptionnelle en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. ▪ <u>Les façades</u> Le percement de nouvelles ouvertures devra tenir compte de l'équilibre général de la façade et de la proportion des ouvertures (plus hautes que larges). Le décrépiage de la façade sera exécuté avec soin, excluant tout bouchardage. Seules les maçonneries constituées d'un appareil de pierres réglés à joints fins pourront rester apparentes. Les enduits seront exécutés à la chaux naturelle en trois couches. La dernière étant talochée fine. Si la façade présente des éléments décoratifs en trompe l'œil tels que frises ou bandeaux, ceux-ci devront être préservés ou reproduits.	▪ <u>Volume</u> L'architecture et les épannelages devront être préservés. Des aménagements, modifications et extensions mesurées pourront être acceptés si elles respectent et maintiennent la composition et les dispositions d'origine présentant un intérêt architectural : ouvertures, balcons, portails, décor, corniches, etc... ▪ <u>Toiture</u> La tuile ancienne sera récupérée et placée de préférence en couvert. En l'absence de tuile ancienne, utiliser une tuile canal vieillie. Le maintien des savoir faire, les formes traditionnelles doivent être préservées. Les terrasses en décaissé de toiture ne sont pas autorisées dans un versant de couverture donnant sur l'espace public. Des terrasses, puits de lumière peuvent être autorisés en liaison du bâti sur cour, en cœur d'îlot, s'ils sont accessibles depuis une pièce principale et n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol de la construction. ▪ <u>Les façades</u> Le percement de nouvelles ouvertures devra tenir compte de l'équilibre général de la façade et de la proportion des ouvertures (plus hautes que larges). Le décrépiage de la façade sera exécuté avec soin, excluant tout bouchardage. Seules les maçonneries constituées d'un appareil de pierres réglés à joints fins pourront rester apparentes. Les enduits seront exécutés à la chaux naturelle en trois couches. La dernière étant talochée fine. Si la façade présente des éléments décoratifs en trompe l'œil tels que frises ou bandeaux, ceux-ci devront être préservés ou reproduits.
--	---	---

	Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc ; le PVC est interdit. Les menuiseries extérieures seront exécutées en bois. Elles seront teintes dans les teintes traditionnelles. Les menuiseries en PVC ou aluminium sont interdites. Les portails traditionnels des maisons et caves vigneronnes devront être conservés ou restaurés ou remplacés à l'identique.	Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc ; le PVC est interdit. Les menuiseries extérieures seront exécutées en bois. Elles seront teintes dans les teintes traditionnelles. Les menuiseries en PVC ou aluminium sont interdites. Les portails traditionnels des maisons et caves vigneronnes devront être conservés ou restaurés ou remplacés à l'identique. Toutefois, en cas de réhabilitation complète ou d'aménagement d'ensemble avec restauration de façade, il pourra être demandé : - la suppression de tout ce qui procède d'un appauvrissement de l'architecture ; - la conservation ou la restitution d'ouvertures, par exemple : lorsque la composition d'une façade a été perturbée par des percements intempestifs ; - la conservation ou la restitution de fenêtres de style en bois peint, portes d'entrée, portails vigneronnes en façade sur rue. Des menuiseries en métal naturel ou peint pourront remplacer les menuiseries bois en accord avec la composition de la façade, notamment sur cour ou en rez-de-chaussée sur rue.
--	---	--

1.5 - Clôtures en secteurs de ZAC multi-sites Montagnac Avenir

• Objet de la modification

En accord avec l'aménageur en charge de la ZAC multi-sites Montagnac Avenir, les dispositions réglementaires relatives à l'aspect des clôtures sur les différents secteurs de ZAC sont modifiées. La modification porte à la fois sur :

- les clôtures en limite de voies publiques,
- les clôtures en limites séparatives.

L'objectif est de contribuer à une meilleure qualité de l'espace public et à une plus grande homogénéité des clôtures sur l'ensemble de la ZAC.

• Incidences de la modification

La modification porte sur la rédaction de l'article 11 de la zone II AU.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		
	Rédaction du PLU du 03.12.2009	Projet de modification n°2
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone IIAU		
Article II AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	3. Les clôtures : Il est rappelé que l'édification des murs de clôture est soumise à déclaration. ▪ <u>Clôtures en bordure de voies</u> Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. - En règle générale elles devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20 m surmonté ou non d'une claire-voie formée de lames verticales en bois ou en PVC. - La hauteur totale ne devant pas excéder 2 m de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie. - Des prescriptions particulières pourront être édictées par la	3. Les clôtures : Il est rappelé que l'édification des murs de clôture est soumise à déclaration. Sur l'ensemble de la zone II AU hors secteurs IIAUd, IIAUe, IIAUf, IIAUg et IIAUh. ▪ <u>Clôtures en bordure de voies</u> Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. - En règle générale elles devront être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20 m surmonté ou non d'une claire-voie formée de lames verticales en bois ou en PVC. - La hauteur totale ne devant pas

	commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques. - Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée. ▪ <u>Clôtures faisant limite séparative entre voisins</u> La hauteur des murs de clôture est limitée à 0.60 m, ils peuvent être surmontés d'un grillage ou de lisses bois la hauteur totale (mur + grillage) ne devant excéder 2 m. ▪ <u>Clôtures sur voies ou entre voisins, cas des murs de soutènement</u> En cas de soutènement des terres existantes et en fonction des hauteurs de talus, la hauteur des murs sera toujours de 1.20 m maximum (surmontés ou non d'un claire-voie telle que décrit plus haut) et répétée chaque 2 mètres jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plate-forme dudit terrain.	excéder 2 m de hauteur mesurée à partir du niveau de la voie. - Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques. - Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée. ▪ <u>Clôtures faisant limite séparative entre voisins</u> La hauteur des murs de clôture est limitée à 0.60 m, ils peuvent être surmontés d'un grillage ou de lisses bois la hauteur totale (mur + grillage) ne devant excéder 2 m. ▪ <u>Clôtures sur voies ou entre voisins (cas des murs de soutènement)</u> En cas de soutènement des terres existantes et en fonction des hauteurs de talus, la hauteur des murs sera toujours de 1.20 m maximum (surmontés ou non d'un claire-voie telle que décrit plus haut) et répétée chaque 2 mètres jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plate-forme dudit terrain. Sur l'ensemble des secteurs IIAUd, IIAUe, IIAUf, IIAUG et IIAUh ▪ <u>Clôtures en bordure de voies</u> La clôture sera constituée : - d'un mur enduit, finition grattée, d'une hauteur n'excédant pas 1,60 m ; ce mur incorpore les boîtiers techniques (boitier EDF, boîte aux lettres...). - ou d'un grillage à maille rigide (grillage soudé galvanisé doublé d'une plastification polyester à maille rectangulaire) d'une hauteur n'excédant pas 1,60 m doublé d'une haie vive et de plantations. Dans ce cas, le mur technique sera réalisé perpendiculairement à cette clôture en alignement de la zone d'accès véhicules ; il ne pourra être localisé sur les limites mitoyennes.
--	---	--

		Les murs bahuts sont strictement interdits. ▪ <u>Clôtures en limites séparatives</u> Les clôtures seront constituées : - d'un grillage à maille rigide (grillage soudé galvanisé doublé d'une plastification polyester à maille rectangulaire) doublé d'une haie vive et de plantations ; la hauteur ne devra pas excéder 1,60 m - d'un mur plein d'une hauteur de 1,60 m, pouvant être construit sur la mitoyenneté ; ce mur doit être enduit comme les façades des maisons. Les murs bahuts sont strictement interdits.
--	--	--

1.6 - Obligations en matière de stationnement en zones urbaines

• Objet de la modification

La modification a pour objet de rendre la rédaction des articles 12 des zones urbaines du PLU cohérente avec l'objectif communal de maîtrise du stationnement sur l'espace public.

En appliquant le seuil des 60 m², au delà duquel 2 places de stationnement sont exigées, non pas à chaque logement mais à la surface hors œuvre nette globale du bâtiment, la rédaction actuelle de l'article 12 tend à minimiser le nombre de places à produire.

Ainsi, pour un bâtiment comportant 3 logements de 80 m² de SHON et 3 logements de 40 m² de SHON, l'application de l'article 12 actuel conduit à exiger en zones UA, UC et UD, seulement 7 places de stationnement, alors que les besoins sont sans nul doute nettement supérieurs.

La nouvelle rédaction est calquée sur celle de l'article 12 de la zones II AU. En imposant une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher (en remplacement de la SHON) et deux places de stationnement par logement de taille supérieure, elle répond aux besoins réels en stationnement. Dans l'exemple pris précédemment, le nombre de places de stationnement à produire serait ainsi de 9 places (2 places pour chacun des 3 logements de plus de 80 m² de surface de plancher et 1 place pour chacun des trois logements de 40 m² de surface de plancher) contre 7 précédemment.

• Incidences de la modification

La modification porte sur la rédaction des articles 12 des zones UA, UC et UD.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		
	Rédaction du PLU du 03.12.2009	Projet de modification n°2
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA		
Article UA 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m ² , y compris	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m ² , y compris

	les accès. <u>Habitation collective</u> : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction, avec au minimum une place par logement. Néanmoins, en ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et pour en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (article L. 421-3, alinéa 9 du Code de l'urbanisme). <u>Habitation individuelle</u> : deux places de stationnement par logement. 	les accès et dégagements. Les obligations sont les suivantes : <u>Habitation collective</u> : - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ; - au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher. <u>Habitation individuelle</u> : deux places de stationnement par logement. Néanmoins, en ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et pour en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (article L. 123-1-3, alinéa 9 du Code de l'urbanisme).....
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UC		
Article UC 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Les obligations sont les suivantes : <u>Habitation collective</u> : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction, avec au minimum une place par logement. Néanmoins, en ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et pour en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, il ne peut être	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements. Les obligations sont les suivantes : <u>Habitation collective</u> : - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ; - au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher. <u>Habitation individuelle</u> : deux places de stationnement par logement.

	exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (article L. 421-3, alinéa 9 du Code de l'urbanisme). <u>Habitation individuelle</u> : deux places de stationnement par logement. 	Néanmoins, en ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat (article L. 123-1-3, alinéa 9 du Code de l'urbanisme).
Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UD		
Article UD 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Les obligations sont les suivantes : <u>Habitation collective</u> : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette de construction, avec au minimum une place par logement. Néanmoins, en ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et pour en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (article L. 421-3, alinéa 9 du Code de l'urbanisme). <u>Habitation individuelle</u> : deux places de	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements. Les obligations sont les suivantes : <u>Habitation collective</u> : - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ; - au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher. <u>Habitation individuelle</u> : deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété, dont une non close. Dans le cadre de lotissements ou d'opérations d'ensemble, l'aménageur est tenu de prévoir en accompagnement de la voirie, des emplacements de parking

	stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété dont une non close. Dans le cadre de lotissements ou d'opérations d'ensemble, l'aménageur est tenu de prévoir en accompagnement de la voirie, des emplacements de parking supplémentaires, à concurrence d'une place par logement. 	public supplémentaires, à concurrence de une place par logement. Néanmoins, en ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat (article L. 123-1-3, alinéa 9 du Code de l'urbanisme).
--	---	---

1.7 - Obligations en matière de rétention des eaux pluviales en zones urbaines, zones d'extension urbaines et zone agricole.

• Objet de la modification

La rédaction actuelle de l'article 4 du règlement des zones urbaines UA, UC, UD, UE, des zones d'extensions urbaine II AU et V AU, des zones agricoles A et des zones naturelles N impose la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales pour tout aménagement, construction neuve ou extension avec création d'emprise nouvelle au sol.

Cette obligation va au delà des obligations généralement retenues par les zonages d'assainissement pluviaux qui n'imposent la réalisation de mesures compensatoires à l'imperméabilisation que :

- en cas d'imperméabilisation importante (supérieure à 40%) sur des parcelles d'emprises supérieures à un seuil donné (1 500 m² par exemple).
- en cas d'opérations d'ensemble de type ZAC ou lotissements, dans le cadre d'une réflexion d'ensemble.

Par ailleurs, compte tenu de la vocation des zones agricoles A et naturelles N et de la typologie des constructions qui y sont autorisées, la modification conduit à supprimer toute obligation en matière de rétention pluviale sur ces zones, à l'exception du secteur Aa destiné à accueillir une opération d'ensemble à vocation d'activités agricoles (hameau agricole).

• Incidences de la modification

La modification porte sur la rédaction des articles 7 des zones UA, UC, UD, UE, II AU, V AU, A et N.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		
	Rédaction du PLU du 03.12.2009	Projet de modification n°2
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA		
Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.	3) Eaux pluviales Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.	3) Eaux pluviales Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de

	En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet et ceux nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés en cas de création d'emprise au sol (construction neuve ou extension) et ce sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m² imperméabilisé.	l'émissaire. En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec. Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé. Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UC		
Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.	3) Eaux pluviales Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet et ceux nécessaires à la rétention des débits supplémentaires	3) Eaux pluviales Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et

	ruisselés en cas de création d'emprise au sol (construction neuve ou extension) et ce sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m² imperméabilisé.	proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec. Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé. Les opérations d'aménagement et de lotissement doivent prévoir des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau ; ces dispositifs devront préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...). Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé. Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UD		
Article UD 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.	3) Eaux pluviales Les aménagements (construction neuve ou extension avec création d'emprise nouvelle au sol) réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux	3) Eaux pluviales Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux

	pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant réalisation. Sur le secteur dit de la Tour du Mulet, les eaux pluviales provenant du CD n°30 et des espaces publics devront être recueillies et évacuées vers l'Ensigaud.	pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec. Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé. Les opérations d'aménagement et de lotissement doivent prévoir des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau ; ces dispositifs devront préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...). Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé. Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques
--	--	--

		d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines. Sur le secteur dit de la Tour du Mulet, les eaux pluviales provenant du CD n°30 et des espaces publics devront être recueillies et évacuées vers l'Ensigaud.
Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone UE		
Article UE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.	3) Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant réalisation.	3) Eaux pluviales Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec. Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé. Les opérations d'aménagement et de lotissement doivent prévoir des dispositifs de rétention conçus et

		dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau ; ces dispositifs devront préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...). Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé. Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		
	Rédaction du PLU du 03.12.2009	Projet de modification n°2
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone II AU		
Article II AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.	3) Eaux pluviales Les aménagements (construction neuve ou extension avec création d'emprise nouvelle au sol) réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant réalisation.	3) Eaux pluviales Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à

		40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec (pour les parcelles de surface supérieure à 2 500 m²). Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé. Les opérations d'aménagement et de lotissement doivent prévoir des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau ; ces dispositifs devront préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...). Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé. Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
Chapitre III – Dispositions applicables à la zone V AU		
Article V AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.	3) Eaux pluviales Les aménagements (construction neuve ou extension avec création d'emprise nouvelle au sol) réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite calé sur	3) Eaux pluviales Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. En l'absence de réseau pluvial ou en

	l'occurrence biennale avant réalisation.	cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec. Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé. Les opérations d'aménagement et de lotissement doivent prévoir des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau ; ces dispositifs devront préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...). Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé. Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
--	--	---

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		
	Rédaction du PLU du 03.12.2009	Projet de modification n°2
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A		
Article A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.	3) Eaux pluviales Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements (construction neuve ou extension avec création d'emprise nouvelle au sol) réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet, la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant réalisation. En aucun cas, les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau d'assainissement.	3) Eaux pluviales Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En aucun cas, les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau d'assainissement. Les aménagements (construction neuve ou extension avec création d'emprise nouvelle au sol) réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet, la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant réalisation. En outre, en secteur Aa Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. L'opération d'ensemble menée sur ce secteur devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux pluviales conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau. Ces ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES		
	Rédaction du PLU du 03.12.2009	Projet de modification n°2
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N		
Article N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.	3) Eaux pluviales Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions et installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. Les aménagements (construction neuve ou extension avec création d'emprise nouvelle au sol) réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet, la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant réalisation.	3) Eaux pluviales Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions et installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées. Les aménagements (construction neuve ou extension avec création d'emprise nouvelle au sol) réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet, la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant réalisation.

1.8 - Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions en secteur V AUb de Bessilles

• Objet de la modification

Le règlement actuel du secteur V AUb de Bessilles autorise les bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière dont l'activité n'est pas forcément compatible avec la vocation touristique et de loisirs du secteur ; toutefois dans la mesure où existe sur ce secteur une cave, il convient :

- d'interdire les constructions nouvelles à destination d'activités agricoles ou forestières ;
- mais d'autoriser l'extension limitée des constructions à destination agricole ou forestière existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante pour les bâtiments d'exploitation technique (cave, remise....) et de 40 m² de surface de plancher supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation nécessaire à l'exploitation existante.

• Incidences de la modification

La modification porte sur la rédaction des articles 1 et 2 de la zone VAU et exclusivement sur les dispositions relatives au secteur V AUb de Bessilles.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		
	Rédaction du PLU du 03.12.2009	Projet de modification n°2
Chapitre III – Dispositions applicables à la zone V AU		
Article V AU 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	En secteur VAUb (Domaine de Bessilles), est interdite toute occupation et utilisation du sol autre que : - Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 40 m² et sans création de logements supplémentaires. - Les bâtiments à destination d'exploitation agricole ou forestière. - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier. - Les campings et les terrains	En secteur VAUb (Domaine de Bessilles), est interdite toute occupation et utilisation du sol autre que : - Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - L'extension mesurée des bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existants, dans les limites fixées par l'article VAU 2. - L'extension mesurée des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière

	aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes. - Les parcs résidentiels de loirs. - Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article V AU 2. - Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureau, sous réserve des conditions fixées à l'article V AU 2. - Les installations et travaux divers suivants : les aires de jeux ouvertes au public, les parcs d'attraction, les aires de stationnement ouvertes au public. - Les installations et équipements sportifs et de loisirs. - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée sur le secteur V AUb.	dans les limites fixées par l'article V AU2. - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier. - Les gîtes en chambres d'hôtes. - Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes. - Les parcs résidentiels de loirs. - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL). - Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article V AU 2. - Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureau, sous réserve des conditions fixées à l'article V AU 2. - Les installations et travaux divers suivants : les aires de jeux ouvertes au public, les parcs d'attraction, les aires de stationnement ouvertes au public. - Les installations et équipements sportifs et de loisirs. - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée sur le secteur V AUb.
Article V AU 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Sur l'ensemble des secteurs VAUb, VAUc et VAUd : • Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des établissements et services généraux de la zone et qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées. • Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux ne sont admises que si	Sur l'ensemble des secteurs VAUb, VAUc et VAUd : • Les constructions d'habitation et leurs annexes ne sont admises que sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le fonctionnement des établissements et services généraux de la zone et qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées. • Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de

	elles sont directement liées à la vocation touristique ou de loisirs des secteurs concernés. De plus, le permis de construire pourra être refusé ou assorti de spécifications particulières : - Pour des raisons de qualité architecturale ; - S'il risque de provoquer pour la commune des dépenses d'équipement et de desserte hors de proportion, avec ses ressources actuelles. • L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation : - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, - des ouvrages pour la sécurité publique, - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, - des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.	bureaux ne sont admises que si elles sont directement liées à la vocation touristique ou de loisirs des secteurs concernés. De plus, le permis de construire pourra être refusé ou assorti de spécifications particulières : - Pour des raisons de qualité architecturale ; - S'il risque de provoquer pour la commune des dépenses d'équipement et de desserte hors de proportion, avec ses ressources actuelles. • L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation : - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, - des ouvrages pour la sécurité publique, - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, - des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. En outre, en secteur VAUb (Domaine de Bessilles), sont autorisées sous conditions : - L'extension mesurée des bâtiments techniques à destination d'exploitation agricole ou forestière (remises, hangars, caves....) dans la limite de 20% de la surface de plancher existante. - L'extension mesurée des constructions à destination d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaires et sans création de logements supplémentaires.
--	---	---

1.9 - Adaptation du règlement du secteur Nf

• Objet de la modification

Le secteur Nf est un secteur dit de constructibilité limitée, délimité autour du Domaine de Saint-Martin du Pin ; sur ce secteur sont notamment autorisées par le règlement du PLU, les aires naturelles de camping (d'une superficie maximum de 1 ha et de 25 emplacements maximum).

La modification du PLU a pour objet de permettre le développement de l'activité de camping actuellement exercée sur et notamment son référencement en tant que camping et non plus seulement d'aire naturelle de camping. Toutefois, le projet de développement ne visant pas à accroître la capacité d'accueil de façon exagérée, l'emprise du secteur Nf n'est pas modifiée.

• Incidences de la modification

La modification porte sur la rédaction de l'article 1 du règlement du secteur Nf :

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES		
	Rédaction du PLU du 03.12.2009	Projet de modification n°2
Chapitre III – Dispositions applicables à la zone V AU		
Article N1– Occupations ou utilisations du sol interdites	En secteur Nf est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que : - l'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination. - Les aires naturelles de camping (terrain limité à 1 ha et nombre d'emplacements limité à 25)	En secteur Nf est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que : - l'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination. - Les aires naturelles de camping. - Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes. - Les parcs résidentiels de loirs.

1.10 - Prise en compte des risques naturels

• Objet de la modification

Le règlement actuel du PLU ne fait référence qu'au seul risque inondation sur la base du P.P.R.I. Moyenne Vallée de l'Hérault Sud, alors que d'autres risques sont recensés sur le territoire communal :

- le risque incendie – feu de forêt,
- le risque sismique,
- le risque gonflement-retrait des argiles.

• Incidences de la modification

La modification porte :

- sur le chapeau introductif du règlement de chaque zone. Elle consiste à indiquer pour chaque zone le ou les risques naturels identifiés:
 - risque inondation (sur la base du PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault Sud) ;
 - risque sismique (sur la base du décret par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français) ;
 - risque de gonflement-retrait des argiles (sur la base de la carte d'aléa établie par le BRGM) et à faire référence aux annexes spécifiques portées au dossier de PLU.
- sur l'article 13 du règlement de chaque zone : référence à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral n° 2004-01-907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêt « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».
- sur le report en annexe du règlement du PLU :
 - de l'arrêté préfectoral n° 2004-01-907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêt « débroussaillage et maintien en état débroussaillé » modifié par l'arrêté n°2005-01-539 du 7 mars 2005 (modification des annexes I glossaire et II modalités techniques).

En outre, deux annexes complémentaires sont intégrées au dossier de PLU (Voir Point 3) :

- une annexe relative au risque gonflement – retrait des argiles ;
- une annexe relative au risque sismique.

2 - Point 2 : Modification du plan de zonage

2.1 - Délimitation d'un secteur At sur le Domaine de la Grangette

• Objet de la modification

Le Domaine de La Grangette est situé au Nord-Est de la commune de MONTAGNAC, à 2 km du centre du village. Il s'agit d'un ancien domaine viticole de 20 hectares dont les vignes ont été arrachées voici plusieurs années. Le bâti de près de 1 300 m², se décompose en trois bâtiments distincts :

- un premier bâtiment composé de deux logements de 200 m² environ, un bureau, des garages et pièces techniques de 100 m² environ.
- un second bâtiment de 320 m² environ, uniquement réservé à l'hébergement touristique avec deux gîtes de respectivement 85 et 65 m², un gîte de groupe de 9 chambres, un réfectoire, une cuisine professionnelle et de sanitaires.
- un troisième bâtiment d'une surface d'environ 400 m², composé d'une partie agricole (rangements, pièce technique), d'un chais de 200 m² et d'une salle de classe d'une capacité de 40 enfants où étaient passés les BAFA (Brevet d'Aptitude aux Fonctions d'Animateur) jusqu'au début d'année 2010.

Le domaine de la Grangette fait aujourd'hui l'objet d'un projet de type agrotouristique avec :

- le développement de l'activité d'accueil et d'hébergement touristique ;
- le maintien d'une activité agricole, mais qui ne sera plus dominante par rapport à l'activité d'accueil.

L'activité agricole devrait s'articuler autour de la vigne (replantation d'un vignoble de 2 hectares), de l'arboriculture (oliviers et fruitiers) et du maraîchage.

Le projet d'accueil touristique comporterait quant à lui, trois gîtes (dont deux existants), cinq chambres d'hôtes (par restructuration du gîte de groupe) et une grande salle de réunions, exposition, mariages... dans la partie chais.

La modification a pour objet d'acter la mutation du Domaine de la Grangette, dont la vocation d'accueil et d'hébergement touristique sera amenée à prendre une place prépondérante dans les prochaines années. Cette mutation n'a pas d'incidence en terme d'activité agricole dans la mesure où plus de la moitié des terres du domaine ont été revendues à un agriculteur voisin qui y replantera des vignes, l'autre moitié étant conservée avec le domaine et devant faire pour partie l'objet d'un projet agricole (oliviers, fruitiers, vignes et maraîchage).

• **Incidences de la modification**

La modification consiste en :

- la délimitation sur les plans de zonage du PLU d'un secteur agricole At de 0,96 ha sur les bâtiments du Domaine de la Grangette ; sur ce secteur sont seuls autorisés les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants ainsi que le changement de destination des constructions existantes, sans extension, vers des destinations d'hébergement hôtelier et assimilés, gîtes chambres d'hôtes, locaux de réception.
- l'intégration au règlement de la zone A des dispositions spécifiques au secteur At ainsi créé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		
	Rédaction du PLU du 03.12.2009	Projet de modification n°2
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A		
Caractère de la zone	Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone à protéger en raison d'un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Elle inclut : - trois secteurs Ap1, Ap2 et Ap3, correspondant respectivement au périmètre de protection rapprochée du forage de Belluguettes (zone 1 et zone 2) et aux périmètres de protection rapprochée des forages du Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Hérault et des puits Ouest et Est de Montagnac. - Un secteur Aa destiné à accueillir une opération d'ensemble à vocation d'activités agricoles (hameau agricole). -	Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone à protéger en raison d'un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Elle inclut : - trois secteurs Ap1, Ap2 et Ap3, correspondant respectivement au périmètre de protection rapprochée du forage de Belluguettes (zone 1 et zone 2) et aux périmètres de protection rapprochée des forages du Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Hérault et des puits Ouest et Est de Montagnac. - Un secteur Aa destiné à accueillir une opération d'ensemble à vocation d'activités agricoles (hameau agricole). - un secteur At (Domaine de La Grangette) à vocation agricole et d'accueil touristique.

Article N 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	Sur l'ensemble de la zone, hors secteurs Ap1, Ap2, Ap3 et Aa est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que : - La construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements nécessaires à l'exploitation. - Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées par l'article A2 ci-après. - Les gîtes ruraux liés à l'exploitation agricole et aménagés à l'intérieur du bâti existant ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation. - Les piscines dès lors qu'existe sur la même unité foncière une construction à destination d'habitation. - Les activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. - Les serres de production. - Le camping à la ferme. - Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures. - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux constructions et installations autorisées en zone A.	Sur l'ensemble de la zone, hors secteurs Ap1, Ap2, Ap3, Aa et At est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que : - La construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements nécessaires à l'exploitation. - Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées par l'article A2 ci-après. - Les gîtes ruraux liés à l'exploitation agricole sous réserve des conditions fixées à l'article A2 ci-après. - Les piscines dès lors qu'existe sur la même unité foncière une construction à destination d'habitation. - Les activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. - Les serres de production. - Le camping à la ferme. - Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures. - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux constructions et installations autorisées en zone A. En secteur At, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que : - l'entretien courant et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension. - Les gîtes et chambres d'hôtes. - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU vers les
---	---	--

		destinations suivantes : hébergement hôtelier et assimilé, gites, chambres d'hôtes, locaux de réception - Les piscines. - Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures. - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux constructions et installations autorisées en secteur At.
--	--	--

2.2 - Suppression des deux secteurs Nc et Nd

• Objet de la modification

La modification vise à acter l'abandon de deux projets pour lesquels des secteurs N indicés avaient été créés au PLU approuvé le 15 mai 2007 :

- secteur Nc d'une emprise foncière de 1,35 ha, pour la création d'un projet de développement durable à vocation pédagogique LEIHD ,
- secteur Nd d'une emprise foncière de 1,64 ha, pour l'aménagement d'un parcours de mini-motos.

• Incidences de la modification

La modification porte :

- sur les documents graphiques du PLU :
 - suppression des secteurs Nc et Nd et reclassement des emprises correspondantes en zone naturelle N pour le premier et en zone agricole A pour le second.
- sur le règlement du PLU :
 - suppression des dispositions relatives aux secteurs Nc et Nd figurant au règlement de la zone N.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES		
	Rédaction du PLU du 03.12.2009	Projet de modification n°2
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N		
Caractère de la zone	Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt. Elle comprend : - Six secteurs de constructibilité limitée : Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf - Un secteur Nt à vocation sportive et ludique - Deux secteurs Np2 et Np3 correspondant respectivement au périmètre de protection rapprochée du forage de Belluguettes (zone 2)	Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt. Elle comprend : - Quatre secteurs de constructibilité limitée ou bâtis : Na, Nb, Ne, Nd Ne, Nf. - Un secteur Nt à vocation sportive et ludique - Deux secteurs Np2 et Np3 correspondant respectivement au périmètre de protection rapprochée

	et aux périmètres de protection rapprochée des forages du Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Hérault et des puits Ouest et Est de Montagnac. - Un secteur N1, spécifique à l'aménagement du Domaine de Lavagnac. Ce secteur intègre également les Espaces Boisés Classés ou à Créer (EBC).	du forage de Belluguettes (zone 2) et aux périmètres de protection rapprochée des forages du Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Hérault et des puits Ouest et Est de Montagnac. - Un secteur N1, spécifique à l'aménagement du Domaine de Lavagnac. Ce secteur intègre également les Espaces Boisés Classés ou à Créer (EBC).
Article N 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	Sur l'ensemble de la zone N, hors secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nf, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que : - l'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve des conditions fixées à l'article N 2 ci-après. - les équipements d'utilité publique soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie), soit nécessaire à l'accessibilité du site. - les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures. En secteur Nc est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que : - l'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve des conditions fixées à l'article N 2 ci-après.. - Les constructions à destination de commerce, d'artisanat et de bureaux nécessaires au fonctionnement de la destination principale de la zone. - Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière. - Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article N 2 ci-après.	Sur l'ensemble de la zone N, hors secteurs Na, Nb, Ne, Nd, Ne, Nf est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que : - l'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve des conditions fixées à l'article N 2 ci-après. - les équipements d'utilité publique soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie), soit nécessaire à l'accessibilité du site. - les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures. En secteur Nc est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que : — l'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve des conditions fixées à l'article N 2 ci-après.. — Les constructions à destination de commerce, d'artisanat et de bureaux nécessaires au fonctionnement de la destination principale de la zone. — Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière. — Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article N 2 ci-après.

	- Les installations et équipements sportifs et de loisirs. En secteur Nd est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que : - Les installations et équipements sportifs et de loisirs. - Les bâtiments nécessaires au stockage du matériel nécessaires aux activités de loisirs et de sports admises, sous réserve des conditions fixées à l'article N 2 ci-après.	Les installations et équipements sportifs et de loisirs. En secteur Nd est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que : Les installations et équipements sportifs et de loisirs. Les bâtiments nécessaires au stockage du matériel nécessaires aux activités de loisirs et de sports admises, sous réserve des conditions fixées à l'article N 2 ci-après.
Article N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	En zone N et secteurs Na, Nc, Ne et Nf , sont admises : - L'extension sans changement de destination, des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 30% de la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de plancher existante à cette même date, et à 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette totale, y compris l'existant. - L'extension sans changement de destination des constructions à usage d'activités, existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 100% de la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) existante à cette même date, dans la limite de 300 m² de surface hors œuvre brute totale, y compris l'existant. En secteur Nc, les constructions à destination d'habitation sont admises à condition d'être nécessaires à la direction, au gardiennage et au fonctionnement des autres occupations et utilisations du sol autorisées sur le secteur. En secteur Nd, sont seuls admis les bâtiments nécessaires au stockage du matériel nécessaires aux activités de loisirs et de sports admises, dans la	En zone N et secteurs Na, Nc, Ne et Nf, sont admises : - L'extension sans changement de destination, des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 30% de la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) de plancher existante à cette même date, et à 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette totale, y compris l'existant. - L'extension sans changement de destination des constructions à usage d'activités, existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 100% de la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) existante à cette même date, dans la limite de 300 m² de surface hors œuvre brute totale, y compris l'existant. En secteur Nc, les constructions à destination d'habitation sont admises à condition d'être nécessaires à la direction, au gardiennage et au fonctionnement des autres occupations et utilisations du sol autorisées sur le secteur. En secteur Nd, sont seuls admis les bâtiments nécessaires au stockage du matériel nécessaires aux activités de loisirs et de sports admises, dans la

	limite d'une SHOB de 100 m ²	limite d'une SHOB de 100 m².
Article N 10 – Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est limitée : - En secteur Na, à 8,5 m au point le plus haut du bâtiment, à l'exclusion des seules cheminées, pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement. - En secteur Nc, à 14 mètres à l'égout de la couverture pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole ou forestière, de commerce, d'artisanat et de bureaux et à 8,5 m au point le plus haut du bâtiment, à l'exclusion des seules cheminées, pour les constructions à usage d'habitation. - En secteur Nd, à 14 mètres à l'égout de la couverture pour le bâtiment de stockage de matériel autorisé. - En secteur Ne, à 14 mètres à l'égout de la couverture pour les bâtiments liés à l'activité de centre équestre (hangars, manèges, écuries, locaux techniques) et à 8,5 m au point le plus haut du bâtiment, à l'exclusion des seules cheminées, pour les constructions à usage d'habitation et les gîtes non intégrés aux bâtiments d'exploitation.	La hauteur maximale des constructions est limitée : - En secteur Na, à 8,5 m au point le plus haut du bâtiment, à l'exclusion des seules cheminées, pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement. - En secteur Nc, à 14 mètres à l'égout de la couverture pour les bâtiments à destination d'exploitation agricole ou forestière, de commerce, d'artisanat et de bureaux et à 8,5 m au point le plus haut du bâtiment, à l'exclusion des seules cheminées, pour les constructions à usage d'habitation. - En secteur Nd, à 14 mètres à l'égout de la couverture pour le bâtiment de stockage de matériel autorisé. - En secteur Ne, à 14 mètres à l'égout de la couverture pour les bâtiments liés à l'activité de centre équestre (hangars, manèges, écuries, locaux techniques) et à 8,5 m au point le plus haut du bâtiment, à l'exclusion des seules cheminées, pour les constructions à usage d'habitation et les gîtes non intégrés aux bâtiments d'exploitation.
Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol – Hauteur maximale des constructions	En secteur Na, le COS est fixé à 0,04 En secteur Nc, le COS est fixé à 0,04	En secteur Na, le COS est fixé à 0,04 En secteur Nc, le COS est fixé à 0,04

2.3 - Création et modification d'emplacements réservés.

• Objet de la modification

La modification vise à délimiter de nouveaux emplacements réservés en vue :

- de la création d'espaces ou d'aires de stationnement en périphérie du centre historique : Avenue Jean Jaurès, Avenue du Général de Gaulle, Chemin de Mercadier et angle de la Rue des Tuileries et de la Rue Charles Camichel ;
- du renforcement des réseaux et infrastructures liées (quartier de la cave Coopérative) ;
- de la création de voie (désenclavement de parcelles entre le Chemin de Mercadier et l'Avenue Pierre Sirven) ou de l'élargissement de voie existante (Chemin de la Vierge) ;
- de la création d'une liaison piétonne donnant accès au site de la Vierge ;
- de l'amélioration de l'accès au village et aux futures zones d'extension : modification de l'emprise du carrefour prévu à l'intersection de la RD 128^{E1} et du Chemin de Cabanis, création d'un accès au secteur IIAUe à partir de l'Avenue Emmanuel Arnaud.

Elle conduit en parallèle à supprimer les emplacements réservés devenus inutiles :

- soit que le foncier ait été acquis par la commune (ancien emplacement réservé pour extension de la maison de retraite) ;
- soit que l'emplacement réservé initialement inscrit au PLU ne soit plus adapté au projet : ancien emplacement réservé à l'intersection de la RD 161 et de la Route de la Grange de l'Air, dans l'attente du projet définitif de déviation de Montagnac ; ancienne liaison entre les deux secteurs II AUg et IIAUh.

• Incidences de la modification

La modification porte sur les documents graphiques du PLU :

Emplacements réservés supprimés	
Ancien numéro	
ER 6	Emplacement réservé en vue de la création d'une liaison d'emprise 8 mètres entre la zone II AUg de Boutounet et de la zone IIAUh de la Route d'Aumes.
ER 7	Emplacement réservé en vue de la création d'un carrefour d'entrée d'agglomération à l'intersection de la RD 161 et de la Route de la Grange de l'Air (RD 161 E4)
ER 15	Emplacement réservé en vue de l'extension du Foyer Résidence Personnes Agées l'Oustalet.
Emplacements réservés modifiés	
Numéro	
ER 11	Emplacement réservé en vue de la création d'un carrefour d'entrée d'agglomération à l'intersection de la RD 128 ^{E1} et du Chemin de Cabanis

Emplacements réservés créés	
Numéro	
ER6	Emplacement réservé en vue de la création d'une liaison piétonne d'accès au site de la Vierge
ER15	Emplacement réservé en vue de la création d'une aire de stationnement à l'intersection de la Rue des Tuileries et de la Rue Charles Camichel
ER18	Emplacement réservé en vue de la création d'une aire de stationnement Rue du Général de Gaulle
ER19	Emplacement réservé en vue de la création d'une aire de stationnement Avenue Jean Jaurès
ER20	Emplacement réservé pour équipement public (renforcement réseau et équipements liés)
ER21	Emplacement réservé pour création d'une voie de désenclavement.
ER22	Emplacement réservé pour création d'un accès au secteur IIAUe à partir de l'Avenue Emmanuel Arnaud.
ER23	Emplacement réservé pour élargissement à 6 m du Chemin de la Vierge.
ER24	Emplacement réservé pour création de stationnements le long du Chemin de Mercadier.

3 - Point 3 : Compléments et corrections portés aux annexes du PLU

La modification a pour objet :

- d'intégrer aux annexes du PLU une annexe spécifique relative au risque retrait – gonflement des argiles : cartographie de l'aléa et préconisations en matière de construction.
- d'intégrer aux annexes du PLU une annexe spécifique relative au risque sismique incluant :
 - le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
 - le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
 - l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »
 - la plaquette d'information sur « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1^{er} mai 2011 », Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, janvier 2011.
- de corriger l'erreur matérielle figurant au plan des Servitudes d'Utilité Publique du PLU : Oppidum du Pioch Balat (commune d'Aumes) porté au plan des Servitudes d'Utilité Publique comme site protégé AC2 alors qu'il s'agit d'un monument historique inscrit par arrêté du 22 Novembre 1951 et donc d'une servitude de type AC1. Cette même erreur est corrigée sur la liste des Servitudes d'Utilité Publique.
- de mettre à jour les servitudes d'utilité publiques relatives à la protection de la ressource en eau (AS1) en intégrant, tant à la liste qu'au plan des servitudes d'utilité publique, les périmètres de protection des forages et captages suivants :
 - captages de La Plaine en cours d'autorisation (DUP en cours d'enquête publique) sur la base de l'avis de l'hydrogéologue agréé Fabia Touet en date du 29/05/2008, modifié les 11/03/2008, 11/03/2009, 19/02/2010 et 04/01/2011 ;
 - forage du domaine de Lavagnac sur la base de l'avis de l'hydrogéologue agréé Laurent Danneville du 04/03/2010 modifié le 12/02/2011 ;
 - puits Boyne et Hérault sur la base des avis modificatifs de l'hydrogéologue agréé Fabia Touet en date des 22/08/2009, 08/01/2011 et 23/05/2011.

Il s'agit là d'une demande de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) exprimée dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées sur la modification du PLU. Bien que les avis des hydrogéologues agréés ne constituent pas au sens strict des servitudes d'utilité publique, il est en effet nécessaire de les prendre en compte afin d'anticiper sur les servitudes AS1 à venir et assurer la protection des eaux souterraines.



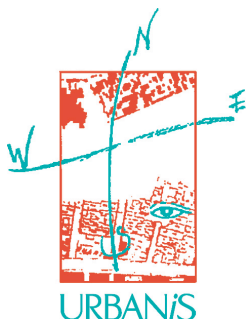
MONTAGNAC (34)

Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} modification

2 – Rapport de présentation de la modification

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration			1982
1 ^{ère} révision		29.10.1991	24.02.1989
1 ^{ère} modification			17.02.2005
2 ^{ème} révision	17.06.1997 18.07.2002	29.03.2006	24.11.2006 11.05.2007
1 ^{ère} révision simplifiée			
1 ^{ère} modification			



Agence de Nîmes

866 avenue Maréchal Juin
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr
www.urbanis.fr

Mairie

Place Emile Combes
34 530 MONTAGNAC
Tel : 04 67 49 86 86
Fax : 04 67 24 14 84

mairie.montagnac34@wanadoo.fr

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

Sommaire

1 - Introduction	3
2 - Secteur UDa	4
3 - Adaptations réglementaires	5
3.1 - Adaptation réglementaire en zone UA	5
3.2 - Adaptations réglementaires en zone UD	11
3.3 - Adaptations réglementaires en zone IIAU	15

4 - Dérogation à l'article L. 111.1.4 alinéa 1 en entrée Ouest de Montagnac.	21
4.1 - Orientations et prescriptions découlant de l'étude « Entrée de ville – RD 613 »	22
4.2 - Justification du respect des conditions édictées par l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.	24
4.3 - Modifications apportées au PLU	26

1 - Introduction

Le présent rapport de présentation porte sur la 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme de Montagnac (Département du Gard), approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 Novembre 2006 et du 11 mai 2007.

Cette première modification du PLU a pour objet s :

- La délimitation d'un secteur UDa à vocation d'habitat et d'équipement public.
- L'adaptation du règlement de PLU concernant les zones :
 - UA,
 - UD,
 - IIAU.
- L'intégration aux orientations particulières d'aménagement du PLU des principaux éléments de l'étude « Entrée de ville RD 613 » établi par l'Agence Garcia-Diaz (Juin 2008) permettant de déroger aux dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme en entrée Ouest de Montagnac. Cet article impose en effet, hors des espaces urbanisés de la commune, un recul des constructions ou installations de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 613, classée en route à grande circulation (recul porté aux documents graphiques du PLU). L'alinéa 4 de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme prévoit toutefois que cette obligation de recul ne s'applique pas « *dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* ». L'étude « Entrée de ville RD 613 » précise, pour chacune des séquences d'entrée Ouest de Montagnac, les enjeux et les principes de traitement des abords de la voie et justifie de la prise en compte des quatre critères figurant à l'article L. 111.1.4, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, à savoir les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages. Elle est jointe dans son intégralité en annexe au présent dossier de modification du PLU.

La procédure retenue est une procédure de modification du POS dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13, du Code de l'Urbanisme, cette modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.
- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

2 - Secteur UDa

Un secteur UDa à vocation d'habitat et d'équipement public est délimité aux documents graphiques du PLU sur le périmètre de l'actuel complexe sportif et terrains limitrophes.

Il regroupe le complexe sportif, l'école maternelle, le service péri-scolaire (CLAE et CLSH), la PMI, le Relais Assistantes Maternelles et un terrain communal consenti à l'Association L'Amicale Laïque dans le cadre d'un bail emphytéotique ; il accueillera à terme la future crèche.

L'objectif est d'affirmer la vocation équipements publics – habitat de ce secteur et d'y interdire toute activité pouvant présenter un danger pour la sécurité des usagers des services publics qui y sont implantés, destinés essentiellement aux enfants et à la petite enfance.

Ce secteur couvre une superficie de 2,67 ha.

Un emplacement réservé a par ailleurs été délimité au bénéfice de la commune sur une emprise de près de 1 200 m² ; l'objectif est d'y aménager un espace public appréciable, en charnière avec les équipements dédiés à la Petite Enfance (crèche, école maternelle, PMI, péri-scolaire).

3 - Adaptations réglementaires

3.1 - Adaptation réglementaire en zone UA

Modification des articles

UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Afin de caler leur rédaction sur celle du PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault Sud.

	Rédaction avant modification	Rédaction après modification
Article UA 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites.	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les installations classées..... • Les éoliennes. En zone inondable délimitée au P.P.R.I. Moyenne Vallée de l'Hérault Sud, sont interdits tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article UA 2 ; sont notamment interdits : Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue. Les constructions nouvelles et les créations de logements. ▪ Les créations d'ouvertures en dessous de la cote des plus hautes eaux (PHE). ▪ La création et l'extension des sous-sols. ▪ Les aménagements ou adaptations qui ne viseraient pas à améliorer la sécurité des personnes et des biens. ▪ Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • Les installations classées..... • Les éoliennes. En zone inondable délimitée au P.P.R.I. Moyenne Vallée de l'Hérault Sud, sont interdits tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article UA 2 ; sont notamment interdits : En zone inondable de risque grave R : Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue. Les constructions nouvelles et les créations de logements Les créations d'ouvertures en dessous de la cote de PHE. ▪ La création et l'extension des sous-sols. ▪ Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité. En zone inondable urbanisée de risque important BU : Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue. Les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, installations classées.

		- La création et l'extension des sous-sols. - Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs. En zone inondable naturelle de risque important BN : Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue. Les constructions nouvelles et les créations de logements. Les créations d'ouverture en dessous de la côte de PHE. - La création et l'extension des sous-sols. - Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité.
Article UA 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les installations classées pour la protection de l'environnement En zone inondable délimitée par le P.P.R.I. de la Moyenne Vallée de l'Hérault Sud, sont admis : - Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes. - Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes, et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux - L'extension de bâtiments d'habitation existant, dans la limite de 20 m² au sol (une seule fois) sous réserve : - Que la sous face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à	Les installations classées pour la protection de l'environnement En zone inondable délimitée au P.P.R.I. Moyenne Vallée de l'Hérault Sud, sont admis : En zone inondable de risque grave R : - La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée que si la sous face du 1^{er} plancher aménagé et la surface des annexes sont calées à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsque celle-ci est à une côte supérieure au terrain naturel. - Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes. - Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire) et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de

	une cote supérieure au terrain naturel ; - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ; - Que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux. L'extension des bâtiments d'activités, industries ou agricoles, jusqu'à 20% de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : - Que la sous face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel ; - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ; - Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).	dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes, ou à favoriser l'écoulement des eaux. ▪ L'extension des bâtiments d'habitation, existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois), sous réserve : - Que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel ; - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ; - Que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux. ▪ L'extension des bâtiments d'activités hors ceux interdits en application de l'article UA1, jusqu'à 20% de l'emprise au sol (une seule fois), sous réserve : - Que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel ; - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ; - Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...)
--	---	--

		En zone inondable urbanisée de risque important BU : ▪ Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes. ▪ Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes, ou à favoriser l'écoulement des eaux. ▪ Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens. ▪ La création de logements, d'activités autorisées en application de l'article UA 1, ou de surface habitable, sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la côte des PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...). ▪ L'extension des bâtiments d'habitation, d'activités autorisés en application de l'article UA 1, sous réserve : - Que la sous face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une côte supérieure au terrain naturel ; - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
--	--	---

		- Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...). En zone inondable naturelle de risque important BN : ▪ Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes. ▪ Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire), et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux. ▪ L'extension de bâtiments d'habitation existant, dans la limite de 20 m² au sol (une seule fois) sous réserve : - Que la sous face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ; - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ; - Que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux. L'extension des bâtiments d'activités
--	--	---

		autorisées en application de l'article UA 1, jusqu'à 20% de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve : - Que la sous face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une côte supérieure au terrain naturel ; - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ; - Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...). La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition ne sera autorisée qu'à condition que la sous face du 1^{er} plancher aménagé et la surface des annexes soit calée à la côte PHE + 30 cm, lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une côte supérieure au terrain naturel.
--	--	---

3.2 - Adaptations réglementaires en zone UD

Il s'agit :

- de l'intégration au chapeau et au règlement de la zone UD (articles UD 1 et UD 2) des dispositions relatives au secteur UDa délimité sur le secteur du complexe sportif, à vocation d'habitat et d'équipements publics (complexe sportif, école maternelle, service péri-scolaire CLAE et CLSH, PMI et Relais Assistante maternelle, future crèche). L'objectif est d'y interdire toute activité pouvant présenter un danger pour la sécurité des usagers des services publics qui y sont implantés, destinés essentiellement aux enfants et à la petite enfance.
- D'assouplir les règles relatives aux implantations (articles UD 6 et UD7) et aux hauteurs (UD) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en secteur UDa comme ceci est déjà le cas en secteur UDp.
- D'assouplir les règles en matière de stationnement pour le FRPA L'Oustalet aujourd'hui soumis à une obligation d'une place de stationnement pour 2 lits. Compte tenu du public accueilli, cette obligation est surévaluée. Elle est donc supprimée de façon générale pour les maisons de retraite, les cliniques, les maisons de repos et remplacée par l'obligation de produire le nombre de places de stationnement correspondant aux besoins estimés.
- De permettre, pour les équipements publics, la réalisation de toitures terrasses (article UD12).

Le tableau suivant indique :

- D'une part les dispositions actuelles du règlement de PLU,
- D'autre part ces mêmes dispositions modifiées.

	Rédaction avant modification	Rédaction après modification
Caractère de la zone	Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité à vocation principale d'habitat, constituée d'habitat individuel ou groupé et éventuellement de petits collectifs. Cette zone comporte un secteur UDp à vocation d'équipement public (Maison des Associations et de la Jeunesse).	Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité à vocation principale d'habitat, constituée d'habitat individuel ou groupé et éventuellement de petits collectifs. Cette zone comporte deux secteurs : - un secteur UDp à vocation d'équipement public (Maison des Associations et de la Jeunesse). - Un secteur UDa à vocation d'habitat et d'équipements publics (équipements scolaires sportifs, sociaux)
Article UD1 – Occupations ou utilisations du sol interdites	Sur l'ensemble de la zone UD, hors secteur UDp, sont interdites En secteur UDp sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que	Sur l'ensemble de la zone UD, hors secteur UDp, sont interdites..... En secteur UDp sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que En secteur UDa sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions à destination d'habitation. Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
Article UD2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes : - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ; - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures	Hors secteurs UDp et UDa, Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes : - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ; - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ; - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures

	nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ; - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. Est également admise l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant. L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation : - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, - des ouvrages pour la sécurité publique, - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, - des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.	nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ; - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. Est également admise l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant. L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation : - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, - des ouvrages pour la sécurité publique, - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, - des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport au voies et emprises publiques	Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées : - - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en secteur UDp.	Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées : - - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en secteurs UDp et UDa.
Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise : - - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en secteur UDp.	Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise : - - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en secteurs UDp et UDa.

Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions	Sur l'ensemble de la zone UD, exception faite du secteur UDp : En secteur UDp, la hauteur maximale des constructions n'est pas fixée	Sur l'ensemble de la zone UD, exception faite des secteurs UDp et UDa : En secteur UDp, la hauteur maximale des constructions n'est pas fixée. En secteur UDa, la hauteur maximale des constructions n'est pas fixée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Elle est fixée à R+2 pour les constructions à destination d'habitation.
Article UD 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	1. Toitures Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal ou similaires, de teinte claire ; les teintes rouges sont à exclure..... 2. Façades	1. Toitures Les couvertures devront être réalisées en tuiles canal ou similaires, de teinte claire ; les teintes rouges sont à exclure. Les toitures terrasses, sur l'intégralité de la surface et/ou en éléments de raccordement, sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UD et pour l'ensemble des constructions en secteur UDa. 2. Façades
Article UD 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs.	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet Les obligations sont les suivantes : - <u>Habitation collective</u> - <u>Constructions et installations d'intérêt collectif</u> : - Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : 1 place pour deux lits. - Equipements socio-culturels (médiathèque, crèche...) : une place de stationnement pour 50 m² de SHON.	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet Les obligations sont les suivantes : - <u>Habitation collective</u> - <u>Constructions et installations d'intérêt collectif</u> : - Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite, crèche : le nombre de places devra correspondre aux besoins estimés. - Equipements socio-culturels (médiathèque ...) : 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON

3.3 - Adaptations réglementaires en zone IIAU

La présente modification a pour objet d'adapter le règlement de la zone IIAU de façon :

- à simplifier l'application de certains articles relatifs notamment à la desserte des terrains par les réseaux publics ;
- à rendre possible le projet d'urbanisation prévu sur les secteurs IIAUd (Dessus la Font), IIAUe (Laval), IIAUf (La Malautié), IIAUg (Boutounet) et IIAUh (Route d'Aumes), concernant notamment l'aspect extérieur des constructions, les obligations en matière de stationnement et le traitement des bassins de rétention.

Les articles modifiés par la présente modification sont les articles :

- IIAU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.
- IIAU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- IIAU 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs.
- IIAU 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs – Obligations imposées aux constructeurs.

Le tableau suivant indique :

- D'une part les dispositions actuelles du règlement de PLU,
- D'autre part ces mêmes dispositions modifiées.

Les modifications sont des adaptations mineures du règlement ; elles ne remettent en cause ni la vocation de la zone (articles IIAU 1 et IIAU 2 inchangés), ni les grands principes de structuration urbaine figurant par ailleurs aux orientations particulières d'aménagement du PLU. Les règles relatives à la hauteur des constructions, à leur implantation par rapport aux limites séparatives et sur une même parcelles, à la densité de construction (Coefficient d'Occupation des Sols) restent inchangées.

	Rédaction avant modification	Rédaction après modification	Justification
Article IIAU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.	3) Eaux pluviales Les aménagements (construction neuve ou extension avec création d'emprise nouvelle au sol) réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m ² imperméabilisé avec un débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant réalisation.	3) Eaux pluviales Les aménagements (construction neuve ou extension avec création d'emprise nouvelle au sol) réalisés sur tout terrain devront <i>se conformer aux prescriptions édictées par la Mission InterService de l'Eau (MISE Hérault), ou à défaut comporter tout dispositif permettant, avant rejet, la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant réalisation.</i>	Il semble préférable de ne pas figer ici les règles de calcul des volumes de rétention, mais de faire référence de façon plus générale aux prescriptions édictées par la Mission InterService de l'Eau (MISE) de l'Hérault, prescriptions qui pourraient effectivement évoluer dans le temps en fonction du niveau d'exigence de ladite MISE. A défaut, sera appliquée la règle de dimensionnement actuellement en vigueur, à savoir 100 l/m ² imperméabilisé et débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant réalisation.
Article IIAU 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques.	Il est fixé une marge de recul à partir de l'alignement de 5 mètres pour les voies publiques ouvertes à la circulation automobile et de 3 mètres pour les voies piétonnières et/ou cyclables. Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent peut être acceptée : dans le cadre d'opérations d'ensemble : il sera	Il est fixé une marge de recul à partir de l'alignement de 5 mètres pour les voies publiques ouvertes à la circulation automobile et de 3 mètres pour les voies piétonnières et/ou cyclables. Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent peut être acceptée : dans le cadre d'opérations d'ensemble :	La phrase mentionnant la possibilité, dans le cadre d'opérations d'ensemble, d'implanter les constructions partiellement ou intégralement à l'alignement des voies et

	partiellement ou intégralement, à l'alignement des voies et emprises publiques. lorsque le projet jouxte une construction existante en bon état et sous réserve qu'il présente une cohérence architecturale avec celle-ci ; pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; ces constructions peuvent notamment s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. En secteur IIAUb, le recul minimal est de 15 mètres par rapport à l'emprise de la RN 113. En secteur IIAUf soumis aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, il est imposé une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 613 (ex RN 113).	en bon état et sous réserve qu'il présente une cohérence architecturale avec celle-ci ; pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; ces constructions peuvent notamment s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. En secteur IIAUb, le recul minimal est de 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD 613 (ex RN 113). En secteur IIAUf, il est imposé une marge de recul de 12 mètres par rapport à l'axe de la RD 613 (ex RN 113), par dérogation aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme	inutile, potentiellement source de contentieux. En secteur IIAUf (La Malautié), la marge de recul par rapport à l'axe de la RD 613 est porté de 75 mètres à 12 mètres en application de l'article L. 111.1.4, alinéa 4 et des conclusions de l'étude « Entrée de ville RD 613 » intégrée aux orientations particulières d'aménagement du PLU. (Cf 4 ci-après).
--	---	--	--

Article IIAU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.	... 1. Toitures : Les matériaux de couverture des constructions sont d'aspect tuile canal ou similaire, de teinte homogène. Toutefois les toitures terrasses sont admises en tant qu'élément de raccordement entre toits ou encore comme terrasse accessible. La surface totale des toitures terrasses ne pourra excéder un tiers de la surface totale des toitures d'une même construction. Les versants de la toiture doivent préférentiellement être de même sens que ceux des constructions avoisinantes. La pente des couvertures sera comprise entre 25% et 35%. 2. Façades : Toutes les façades seront traitées avec le même soin, sans disparité essentielle entre elles. Elles pourront faire l'objet de décrochement en plan et en hauteur. Les terrasses, loggias et balcons devront faire partie intégrante de la construction. Les enduits seront obligatoirement teintés dans la	 1. Toitures : Les matériaux de couverture des constructions sont d'aspect tuile canal ou <i>romane</i>, de teinte homogène. Toutefois les toitures terrasses sont admises en tant qu'élément de raccordement entre toits ou encore comme terrasse accessible. La surface totale des toitures terrasses ne pourra excéder <i>la moitié</i> de la surface totale des toitures d'une même construction. La pente des couvertures sera comprise entre 25% et 35%. 2. Façades : Toutes les façades seront traitées avec le même soin, sans disparité essentielle entre elles. <i>Elles pourront recevoir des habillages type clins en bois à lames horizontales. Ces éléments devront n'être utilisés que partiellement, soit pour habiller des éléments en retrait ou des allèges de fenêtres, soit pour les locaux annexes tels que</i>	Les matériaux de couverture sont précisés : il s'agit de tuiles canal ou romane (en remplacement de « similaire » trop imprécis). La proportion de surface de toiture traitée en toitures terrasses est portée d'un tiers à la moitié, pour permettre la réalisation de formes bâties d'une plus grande variété et originalité. L'alinéa relatif à l'orientation des versants de toiture est ici supprimé dans un souci de simplification et de limitation des risques de contentieux ; il n'était d'ailleurs pas d'application stricte puisque y figurait le terme « préférentiellement ». L'utilisation, sous conditions, d'habillages en bois de type clins à lames horizontales est précisée.
---	---	--	---

	masse et devront être stables dans le temps, leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération. La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.	<i>cellier ou abris de voiture notamment.</i> Elles pourront faire l'objet de décrochement en plan et en hauteur. Les terrasses, loggias et balcons devront faire partie intégrante de la construction. Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse et devront être stables dans le temps, leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération. La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.	
Article IIAU 12 Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs.	 Conformément à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il peut être réalisé une unique place par logement. Dans le cadre de lotissement ou opération d'ensemble, l'aménageur est tenu de prévoir en accompagnement de la voirie des emplacements de parking public à concurrence de deux emplacements par logement envisagé. Bureaux : une surface affectée au stationnement.....	 Conformément à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il peut être réalisé une unique place par logement. Dans le cadre de lotissements ou opérations d'ensemble, l'aménageur est tenu de prévoir en accompagnement de la voirie des emplacements de parking public à concurrence d'un emplacement par logement envisagé sauf en secteur IIAUd1 et IIAUe où l'obligation est de deux emplacements par logement envisagé. Bureaux : une surface affectée au stationnement.....	L'obligation de réaliser, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble, deux places de stationnement par logement en accompagnement de la voirie, en sus des deux places imposées à l'intérieur de chaque parcelle, est jugée excessive sur certains secteurs ; elle est dans ce cas ramenée à une place de stationnement supplémentaire par logement. L'obligation de réaliser 2 places de stationnement supplémentaires est par contre maintenue sur les secteurs IIAUd1 et IIAUe proches du centre ancien.

Article IIAU 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs – Obligations imposées aux constructeurs.	 Dans cadre de lotissements, d'opérations groupées, et, de manière générale, d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention sont paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de jeux...	 Dans cadre de lotissements, d'opérations groupées, et, de manière générale, d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention sont, <i>sauf contrainte technique</i>, paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de jeux... Ils doivent par ailleurs être accessibles aux véhicules d'entretien des espaces verts.	Il s'agit de prendre en compte le fait que certains bassins de rétention ne pourraient pas être traités en espaces verts paysagers, du fait de contraintes techniques.
--	--	---	---

4 - Dérogation à l'article L. 111.1.4 alinéa Ouest de Montagnac.

Conformément à l'article L. 111.1.4, alinéa 1, du Code de l'Urbanisme, et urbanisés, les constructions ou installations doivent respecter un recul de 75 m de la RD 613 (ex RN 113), voie classée à grande circulation. Ce recul est graphique du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 Novembre 2000 et le 11 Mars 2001. Est que Ouest de Montagnac.

L'alinéa 4 de l'article L. 111.1.4 précise toutefois que le Plan Local d'Urbanisme d'implantation différentes dès lors qu'il comporte une étude justifiant, en fonction de ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'objectif de cet article (communément désigné sous le nom d'amendement Dupont)

- Maîtriser le développement urbain le long des voies afin d'éviter une succession de constructions de faible qualité ;
- Inciter les communes à maîtriser les abords de ces infrastructures en prévoyant de réduire ce recul à la condition qu'une réflexion urbaine soit menée et visant la qualité ;
- Prendre en compte dans cette réflexion les quatre critères suivants : les nuisances, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le secteur de La Malautié, en grande partie inclus dans le périmètre de la Zonage Concerté multi-sites Montagnac Avenir, est soumis aux dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme du fait de sa situation en bordure de la RD 613. Néanmoins, il est possible d'obtenir une meilleure utilisation du foncier et une meilleure organisation interne du secteur, en prévoyant une marge de recul à 12 mètres.

L'étude « Entrée de ville RD 613 » établie par l'Agence Garcia-Diaz (Juin 2008) reprend les éléments suivants : le document « Orientations particulières » du PLU, au sein du cadre d'une approche globale d'itinéraire, :

- d'identifier les enjeux propres à chaque séquence,
- de présenter, pour chaque séquence, les orientations et prescriptions visant à améliorer qualitativement l'entrée de ville, en permettant notamment une meilleure identification de celle-ci.

Cette étude porte sur la section de la RD 613 comprise entre :

- Le tournant formé par la RD 613 après le carrefour avec la RD 32,
- Les premières habitations correspondant aux faubourgs de Montagnac.

4.1 - Orientations et prescriptions découlant de l'étude « Entrée de ville – RD 613 »

• Séquence 1

Enjeux

- Maintenir et valoriser l'alignement de platanes afin de structurer cette séquence d'entrée de ville et de préserver son caractère paysager.
- Sécuriser l'accès à la ZAC et marquer un véritable seuil d'entrée de ville.
- Préserver les perspectives visuelles sur le projet, sur les espaces agricoles bordant la RD 613 et sur les espaces boisés au Sud.

Orientations

- Préservation de l'alignement de platanes existant.
- Maintien des barrières de sécurité en entrée de séquence.
- Maintien des trouées visuelles vers l'espace boisé au Sud de la RD.
- Création d'un giratoire donnant accès au secteur de La Malautié. Un soin particulier est préconisé pour le traitement des revêtements au sol du giratoire (en raison de l'effet induit sur le comportement de l'automobiliste) et pour son traitement paysager, en cohérence avec la végétation existante. L'axe venant de raccorder sur la RD 613 pourra ainsi être bordé d'un alignement de tilleuls ; le cœur du giratoire pourra quant à lui être agrémenté d'arbustes et d'une végétation basse n'obstruant pas la visibilité des automobilistes.
- Report du panneau d'entrée de ville en amont du giratoire.

• Séquence 2

Enjeux

- Redonner un aspect continu et structuré à l'alignement de platanes afin d'offrir à cette section d'entrée de ville une qualité paysagère et de créer un écran végétal avec les terrains riverains.
- Créer un espace de transition entre la RD et les terrains voisins, afin d'atténuer les nuisances sonores émanant du trafic routier et de traiter qualitativement le dénivelé de bord de route.
- Recréer un alignement visuel le long de la RD afin de donner un aspect structuré à la séquence.
- Préserver les percées visuelles vers la ville.

Orientations

- Recomposition d'un alignement continu et homogène de platanes, en continuité de l'alignement existant sur la séquence 1.
- Restructuration du talus au Nord de la RD 613 en talus paysager (mise en place d'une végétation rasante facile d'entretien et contribuant au maintien du talus), soutenu par un mur Vauban d'environ 1,50 m de haut.
- Traitement des limites de parcelles : les clôtures seront doublées d'une haie paysagère de 1,5 à 2 m de haut, devant assurer un alignement visuel et paysager en partie haute du talus.
- Isolement acoustique des façades à 35dB(A) de la première rangée d'habitations et isolement minimal de façade de 30 dB(A) pour les autres logements ; il s'agit là d'un objectif acoustique à atteindre pour chaque façade, comprenant la maçonnerie, les menuiseries extérieures et le système de ventilation.

• Séquence 3

Enjeux et orientations

La séquence 3 apparaît d'ores et déjà comme un espace structuré et paysager ; elle ne fait donc pas l'objet d'aménagement spécifique dans le cadre

Les recommandations concernent :

- La préservation et la valorisation de l'alignement de platanes.
- La cohérence d'ensemble à trouver entre l'éventuelle urbanisation des dents creuses, le bâti existant environnant et le front bâti du secteur de ZAC La Malautié.

4.2 - Justification du respect des conditions édictées par l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

L'article L111-1-4 prévoit la levée de l'obligation de recul de 75 m de part et d'autre de la RD 613, lorsque cinq paramètres sont pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme :

• Les nuisances

Le projet d'aménagement du secteur de Malautié prend en compte les nuisances, qu'elles soient visuelles ou sonores.

L'aménagement proposé pose le principe d'un traitement paysager des abords de la RD 613 destiné à requalifier l'entrée de ville et à jouer, dans une certaine mesure, le rôle d'écran acoustique pour les habitations riverains existantes et futures.

De plus, l'isolement acoustique des façades à 35dB(A) pour la première rangée d'habitations et l'isolement minimal de façade de 30 dB(A) pour les autres logements, permettra de limiter fortement les nuisances sonores pour les futurs résidents.

• La sécurité

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche de sécurisation de la RD 613 et de ses abords.

La création d'un giratoire au droit du secteur de La Malautié permettra d'identifier nettement le nouveau seuil d'entrée de ville ; il contribuera à sécuriser l'entrée de ville (ralentissement des automobilistes avant leur entrée en zone urbaine) et l'accès au futur quartier d'habitat.

• La qualité architecturale

Le règlement de la zone à urbaniser IIAUf limite la hauteur des constructions autorisées à 8,5 mètres.

Sur la partie basse du secteur (première rangée d'habitations en sruplomb de la RD 613), le parti architectural retenu correspond à un bâti implanté en décalé de façon à ne pas créer un front bâti linéaire trop strict et à préserver l'intimité des espaces extérieurs propres à chaque habitation. Conformément au règlement de la zone, les façades donnant sur la RD seront homogènes, sans disparités entre elles. Elles présenteront des orientations variables.

L'extrémité Sud des jardins sera délimité par une haie paysagère qui recréera un alignement visuel en haut de talus de route.

• **Qualité urbaine et paysagère**

L'aménagement préconisé vise à redonner une véritable envergure d'entrée de ville à la section Ouest de la RD 613. Le recul prescrit, la requalification de l'alignement de platanes, (premier écran végétal entre la RD 613 et les futures habitations), le traitement paysager du talus, la création d'un alignement de haies en surplomb de la RD 613 doivent assurer une unité et une cohérence au projet.

Le projet est par ailleurs centré sur le respect et la valorisation des paysages existants : alignement de platanes, ouvertures visuelles vers les terres agricoles et l'espace boisé au Sud de la RD.

L'ambiance paysagère recherchée s'imposera ainsi à l'ambiance routière actuelle de la RD 613.

4.3 - Modifications apportées au PLU

• Règlement

Sont modifiés les articles UD 6 et IIAU 6 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article UD6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'alinéa « Le secteur UD est pour partie soumis aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui impose aux constructions un recul de 75 mètres de part et d'autre de la RD 613 (ex RN 113) ; cette marge de recul est portée sur les pièces graphiques du PLU »

est remplacé par l'alinéa suivant : « Sur le secteur UD situé en bordure de la RD 613 et au Nord de celle-ci, les constructions et installations devront respecter un recul de 12 mètres par rapport à l'axe de la voie. »

Article II AU 6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'alinéa « En secteur IIAUf soumis aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, il est imposé une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 613 (ex RN 113). »

est remplacé par l'alinéa suivant : « En secteur IIAUf, les constructions et installations devront respecter un recul de 12 mètres par rapport à l'axe de la RD 613. »

• Documents graphiques

La marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 613 applicable aux secteurs UD d'entrée Ouest et II AUf est remplacée par une bande de recul de 12 mètres.



Mairie de Montagnac

Place Emile Combes
34 530 MONTAGNAC

Tel : 04 67 49 86 86
Fax : 04 67 24 14 84
Mail :
mairie.montagnac34@wanadoo.fr



URBANIS

866, Avenue Maréchal Juin
30 900 NIMES

Tel : 04 66 29 97 03
Fax : 04 66 38 09 78
Mail : nimes@urbanis.fr

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

MONTAGNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration			1982
1 ^{ère} révision		29.10.1991	24.02.1989
1 ^{ère} modification			17.02.2005
2 ^{ème} révision	17.06.1997 18.07.2002	29.03.2006	24.11.2006

Sommaire

DIAGNOSTIC SOCIO- ECONOMIQUE ET URBAIN	8
1 - Présentation générale	9
2 - Population et évolution démographique	10
2.1 - Une évolution démographique au point mort jusqu'en 1999 et une reprise récente.	10
2.2 - Un vieillissement accéléré de la population	12
2.3 - Une structure sociale déséquilibrée	15
3 - Emploi et activités économiques	16
3.1 - Population active et chômage	16
3.2 - Un emploi agricole en perte de vitesse, mais une agriculture encore très présente sur le territoire	17
3.3 - Une activité industrielle faiblement représentée	19
3.4 - Un tissu commercial et artisanal diversifié, mais un manque de dynamisme commercial	20
3.5 - Un potentiel touristique à développer	20
4 – Habitat	22
4.1 – Composition du parc de logements	22
4.2 - Un parc de logements majoritairement ancien	23
4.3 - Un parc social insuffisant	25
5 - Développement urbain	26
5.1 - Historique du développement urbain de Montagnac	26
5.2 - Le développement urbain récent de l'agglomération de Montagnac	27
5.3 - Bilan des disponibilités foncières et perspectives	28
6 - Fonctionnement urbain, équipements et réseaux	29
6.1 - Circulation, stationnement et espaces publics	29
6.2 - Equipements communaux	30
6.3 - Infrastructures et réseaux	33

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	37
1 - Environnement physique	38
1.1 - Climatologie	38
1.2 - Topographie	40
1.3 - Géologie et hydrogéologie	41
1.4 - Hydrographie	44
2 - Environnement naturel	46
2.1 – Occupation des sols	46
2.2 - Milieux naturels	47
3 - Paysage naturel	52
3.1 – Perceptions paysagères	52
3.2 - Eléments paysagers remarquables	53
3.3 - Atteintes au paysage	54
4 – Risques naturels et nuisances	55
4.1 - Risque d'inondation	55
4.2 – Risque d'aléas de sol	58
4.3 – Risque feux de forêt	58
4.4 – Risque rupture de barrage	59
4.5 – Risque lié au transport de matières dangereuses	59
4.6 - Risque lié aux installations classées pour la protection de l'environnement	59
4.7 – Risque d'exposition au plomb	60
4.8 – Nuisances	60
5 - Patrimoine architectural et historique	61
5.1 - Quelques repères historiques	61
5.2 – Patrimoine archéologique et historique	62
5.3 - Patrimoine architectural	64
OBJECTIFS ET DISPOSITIONS DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	66
1 – Les objectifs du PLU	68
Objectif 1 : Relancer la dynamique démographique de la commune	68
Objectif 2 : Assurer un développement urbain harmonieux, équilibré et maîtrisé.	69
Objectif 3 : Développer un niveau d'équipement en adéquation avec les besoins de la population future	70
Objectif 4 : Développer l'économie, les commerces et les services	70
Objectif 5 : protéger et mettre en valeur les paysages urbains et ruraux	71

2 - Les orientations majeures du Plan d'Aménagement et de Développement Durable et leurs incidences sur le zonage et le règlement du PLU.	72
2.1 – Rééquilibrer et maîtriser le développement urbain de l'agglomération.	72
2.2 - Favoriser l'intégration des nouveaux secteurs d'extension urbaine	74
2.3 – Requalifier les quartiers d'urbanisation existants	75
2. 4 – Améliorer le niveau d'équipement de la commune	76
2.5 – Favoriser l'accueil d'entreprises sur la commune	77
2. 6 – Affirmer la vocation touristique de la commune	78
2.7 – Renforcer la protection du patrimoine naturel et paysager	78
3 – Le zonage et le règlement du PLU	80
4 – La prise en compte des contraintes réglementaires et des normes supérieures au PLU	83
4.1 – Les servitudes d'utilité publique	83
4.2 - Projets d'intérêt général et opérations d'intérêt national au sens de l'article L. 121-9	87
4.3 - Autres contraintes réglementaires	87
4.3 –Compatibilité avec le PLH de la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée	89
 EVALUTATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	 90
1 - Prise en compte des risques	91
1.1 - Risque inondation	91
1.2 - Risque lié aux feux de forêt et à l'incendie	92
2 – Incidences du PLU sur les milieux naturels	92
3 – Incidences du PLU sur les paysages et l'espace	94
4 – Prise en compte des équipements publics	95
4.1 - Assainissement	95
4.2 – Alimentation en eau potable	96

Introduction

Contenu du rapport de présentation

Conformément à l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU :

1° Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L. 123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Dans le cas d'une révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Historique des documents d'urbanisme de la commune de Montagnac

Le Plan d'Occupation des Sols de Montagnac, approuvé en 1982, a fait l'objet d'une première révision, approuvée le 24 février 1989. La commune s'était alors fixée quatre objectifs majeurs que nous rappelons ici :

1. Objectif démographique : atteindre le seuil des 3 000 habitants, compatible avec le niveau d'équipement et de services de la commune. Pour atteindre cet objectif, la révision a ouvert à l'urbanisation de nouvelles zones dans le secteur du Jeu de Mail au Nord-Est et dans le secteur de Boutounet au Sud-Ouest de la zone agglomérée. Soulignons que cet objectif a été atteint puisqu'en mars 1999, la commune comptait 2 981 habitants.
2. Objectif urbanistique : favoriser, dans les zones d'extension urbaine, la mise en place d'opérations d'ensemble, permettant un aménagement global et cohérent de la zone et la prise en charge, par les bénéficiaires d'autorisations de construire, de tout ou partie des dépenses d'équipements publics nécessaires à l'opération.
3. Objectifs économiques :
 - permettre l'implantation d'entreprises ; la superficie de la zone à vocation d'activités de Lous Baousses, située au Sud-Est de la zone agglomérée, a ainsi été augmentée de 7500 m² ;
 - définir une politique de préservation du patrimoine agricole, tout en ménageant des possibilités d'extension pour les domaines existants.

Par délibération en date du 17 juin 1997, le conseil Municipal de Montagnac a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble du territoire communal avec pour objectifs de :

- 1 - Relancer la dynamique démographique de la commune ;
- 2 - Assurer un développement harmonieux et équilibré de la commune ;
- 3 - Renforcer la vocation touristique de la commune ;
- 4 - Assurer la protection et mettre en valeur les paysages urbains et ruraux ;
- 5 - Développer l'économie, les commerces et les services.

Par délibération en date du 18 juillet 2002, le Conseil Municipal de Montagnac a décidé de poursuivre la révision du POS, valant élaboration de Plan Local d'Urbanisme, selon les nouvelles modalités fixées par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000. Cette délibération a abrogé les dispositions caduques de la délibération du 17 juin 1997 et définit les modalités de concertation au titre de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme.

Enfin, par délibération en date du 17 février 2005, le Conseil Municipal de Montagnac a approuvé la modification de son POS sur le secteur dit de Lous Baousses ; cette modification a délimité une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat IINA, incluant un secteur IINAb, sur des terrains antérieurement classés en zones INA et IVNA.

DIAGNOSTIC SOCIO- ECONOMIQUE ET URBAIN

1 - Présentation générale

Montagnac est une vaste commune de 3 981 hectares, située au centre du département de l'Hérault, à 40 kilomètres à l'Est de Béziers, 50 kilomètres à l'Ouest de Montpellier et 5 kilomètres au Nord-Est de Pézenas.

Riveraine du fleuve Hérault, qui matérialise la limite communale à l'Est, elle s'inscrit au cœur de l'entité Vallée de l'Hérault.

La commune est traversée :

- d'Ouest en Est par la RD 613 (ex RN 113) qui relie l'A75 à Montpellier via Mèze ;
- du Nord au Sud par la RD 32 qui longe la vallée de l'Hérault et relie la RD 613 (exRN 113) à Gignac.

L'ensemble du territoire communal est irrigué par un réseau de voies départementales qui relient l'agglomération de Montagnac aux villages périphériques :

- RD 161 vers Saint-Pons-de-Mauchiens au Nord, Aumes et Castelnau-de-Guers au Sud ;
- RD 5 et RD 5^{E11} vers Villeveyrac à l'Est ;
- RD 128^{E1} vers la RD 32 au Nord.

Le réseau communal, extrêmement dense, dessert les nombreux mas et domaines dispersés sur l'ensemble du territoire de la commune.

La commune de Montagnac appartient à la Communauté d'Agglomération « Hérault Méditerranée » née le 1^{er} janvier 2003 de la fusion des Communautés de communes d'Agde et de Pézenas (à laquelle appartenait Montagnac), auxquelles se sont associées les communes de Bessan, Florensac et Lézignan-la-Cèbe.

Elle est également incluse dans le périmètre du Syndicat Mixte en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bittérois.

2 - Population et évolution démographique

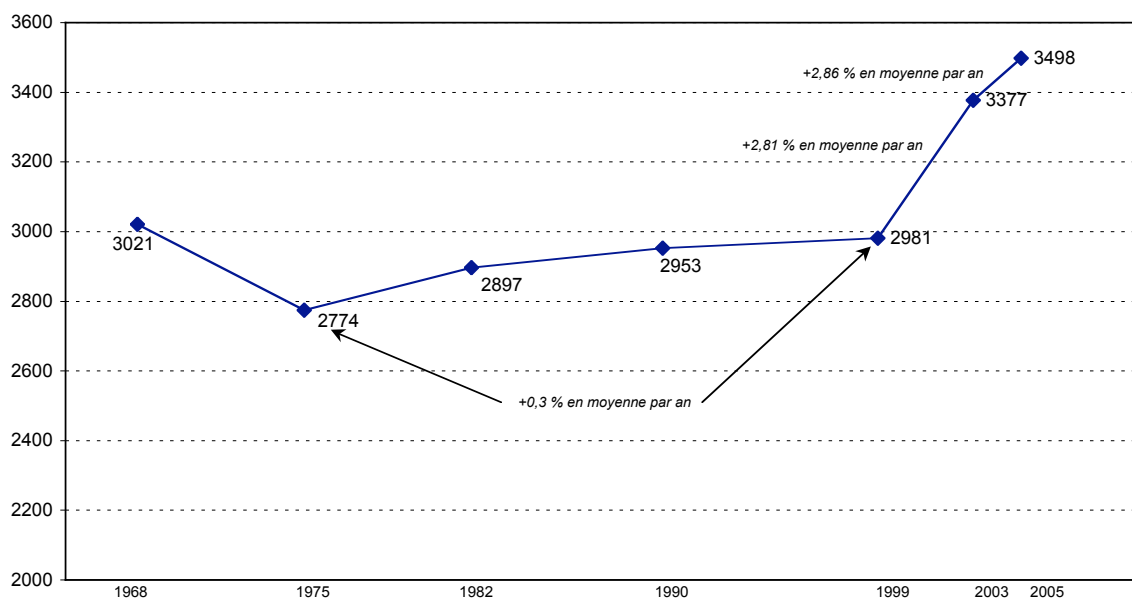
2.1 - Une évolution démographique au point mort jusqu'en 1999 et une reprise récente.

Montagnac était au début du 19^{ème} siècle, un gros bourg prospère, comptant près de 4000 habitants ; la crise de 1907 a néanmoins entraîné la commune dans une spirale du déclin, qui s'est notamment traduite par la perte d'un grand nombre de ses habitants. En 1975, Montagnac ne comptait plus que 2 774 habitants.

Deux grandes périodes peuvent être distinguées dans l'évolution démographique récente de Montagnac :

- Une longue période de stagnation, du milieu des années 70 jusqu'à la fin des années 90 : la population n'a en effet évolué que très lentement entre 1975 et 1999, gagnant seulement 200 habitants soit un taux de croissance annuelle moyen de + 0,3% sur 24 ans.
Alors que l'ensemble du département enregistrerait une croissance accélérée entre 1990 et 1999 (+1,35% en moyenne par an), la commune de Montagnac n'est pas arrivée à sortir de son assoupissement : elle n'a gagné entre ces deux dates que 28 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,10%, inférieur à celui enregistré au cours des précédentes périodes intercensitaires, mais surtout inférieur à celui de l'ensemble du canton (+0,52% en moyenne par an).
- Une période de réveil récente, correspondant aux 6 dernières années : le recensement intermédiaire organisé par la Municipalité début octobre 2003, a comptabilisé 3 377 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de 2,81% sur 4 ans et demi.
- Cette croissance s'est poursuivie au cours des derniers mois, puisque Montagnac compterait aujourd'hui 3 498 habitants (résultat du dernier recensement INSEE de janvier 2005 à officialiser), soit une progression moyenne de 2,86% par an sur les 15 derniers mois.

Evolution démographique de Montagnac 1968-2005



Taux de variation annuelle moyens des populations de Montagnac, du canton de Montagnac et du département de l'Hérault

Taux de variation annuelle moyenne	Montagnac	Canton de Montagnac	Département de l'Hérault
1968-1975	- 1,22%	- 1,38%	+ 1,32%
1975-1982	+ 0,62%	+ 0,42%	+ 1,23%
1982-1990	+ 0,24%	+ 0,40%	+ 1,48%
1990-1999	+ 0,1%	+ 0,52%	+ 1,35 %

Source : INSEE

L'objectif démographique fixé par la Municipalité dans le cadre de l'élaboration de son PLU est d'atteindre à échéance 10 ans, 6 000 habitants, ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de +5,5%. Cet objectif répond à la volonté d'inscrire Montagnac comme une des communes les plus dynamiques du Centre Hérault, tout en assurant à ses habitants actuels et futurs un cadre de vie agréable, des équipements et des services de qualité.

2.2 - Un vieillissement accéléré de la population

Depuis 1975, la croissance démographique de Montagnac est uniquement portée par un solde migratoire positif. Entre 1990 et 1999, Montagnac a ainsi enregistré 114 arrivées de plus que de départs.

Le recensement complémentaire de 2003 croisé avec le suivi administratif des permis de construire confirme un solde migratoire largement excédentaire.

Le solde naturel est par contre déficitaire ; on a ainsi enregistré entre 1990 et 1999, 360 décès pour seulement 274 naissances, soit un solde naturel négatif net de -86.

Soldes naturels et soldes migratoires de Montagnac entre 1968 et 1999

Montagnac	Taux de variation annuelle moyenne	Taux de variation annuelle due au solde naturel	Taux de variation annuelle due au solde migratoire
1968-1975	- 1,22 %	- 0,19 %	- 1,02 %
1975-1982	+ 0,62 %	- 0,22 %	+ 0,83 %
1982-1990	+ 0,24 %	- 0,19 %	+ 0,43 %
1990 -1999	+ 0,1%	- 0,32%	+ 0,43%

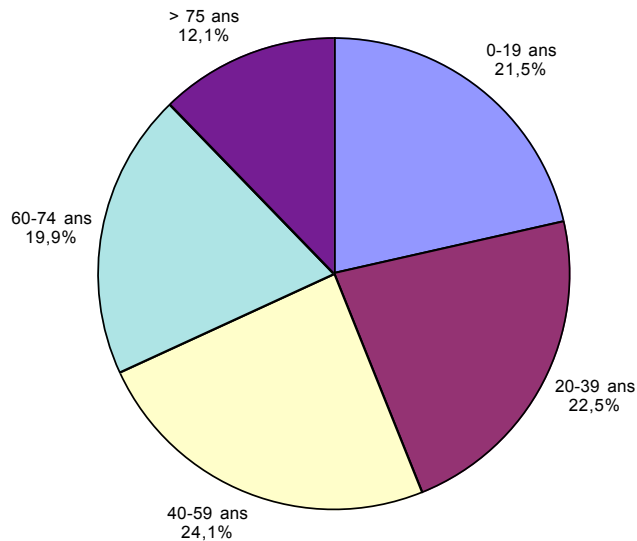
Source : INSEE

Cette évolution du solde naturel traduit un vieillissement de la population dont atteste par ailleurs l'évolution de la structure par âge de la population entre 1975 et 1999.

Le recensement INSEE de 1999 montre en effet une structure par classes d'âge nettement déséquilibrée : les plus de 60 ans représentaient alors près du tiers de la population totale de Montagnac, contre à peine 21,5% pour les moins de 20 ans.

Autre facteur aggravant, les jeunes actifs de moins de 40 ans représentaient moins du quart de la population totale.

Structure par âge de la population de Montagnac au RGP de 1999



L'évolution de la structure par classe d'âge entre 1975 et 1999 met nettement en évidence un processus de vieillissement de la population

- Les plus de 75 ans représentaient en 1999 plus de 12% de la population, contre 9,5% en 1982. En 1999, un montagnacois sur quatre était retraité, contre un sur cinq en 1990.
- À l'inverse, la classe d'âge des moins de 20 ans diminue régulièrement : la proportion des moins de 20 ans est ainsi passée de 26,8% en 1975 à 23,2% en 1990 et à peine 21,5% en 1999.

Globalement, la représentation des classes d'âge les plus jeunes (moins de 40 ans) diminue, tandis que celle des classes d'âge moyen (de 40 à 65 ans) et élevé (plus de 65 ans) augmente.

Sauf politique volontariste, le processus de vieillissement de la population, observé depuis le début des années 70, est à priori appelé à se poursuivre dans les prochaines années, avec l'augmentation de l'espérance de vie et le glissement de la classe d'âge des 40-59 ans qui représente aujourd'hui près du quart de la population totale.

Ce vieillissement de la population explique également le déséquilibre de la structure des ménages :

- Près de 30% des ménages recensés en 1999 n'étaient composés que d'une seule personne (pourcentage en hausse de près de 5 points par rapport à 1990), 35% de deux personnes.
- Les personnes vivant seules étaient alors, dans deux tiers des cas, âgées de plus de 60 ans, et dans un quart des cas, âgées de plus de 80 ans.

Cette évolution impose :

- **D'une part, de développer une offre de logements diversifiée permettant notamment l'installation sur la commune de jeunes ménages qui viendront progressivement rééquilibrer la structure par classes d'âge de la population.**
- **D'autre part, d'engager une réflexion particulière sur les besoins en matière de logements et de services des personnes âgées, besoins auxquels la commune doit d'ores et déjà faire face et qui vont encore s'accroître dans les prochaines années.**

La création d'un véritable pôle gérontologique est ainsi envisagé, dont le foyer résidence de personnes âgées L'Oustalet, situé sur le quartier de Roquelieu, sera le pivot . Pour cela, plusieurs évolutions sont d'ores et déjà programmées :

- la transformation du foyer résidence en Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées dépendantes (E.H.P.A.D.) ;
- son extension de 42 à 60 lits : un emplacement réservé est inscrit à cet effet au PLU ;
- la création d'un centre d'accueil de jour et temporaire permettant d'accueillir les personnes âgées résidant à domicile.

D'autres projets doivent également contribuer à améliorer la vie quotidienne des personnes âgées résidant sur la commune : c'est notamment le cas du projet de création d'un pôle commercial de proximité s'ouvrant sur l'Esplanade mais aussi du projet de réaménagement de l'actuelle Salle des Fêtes en une Maison des Rencontres et des Associations.

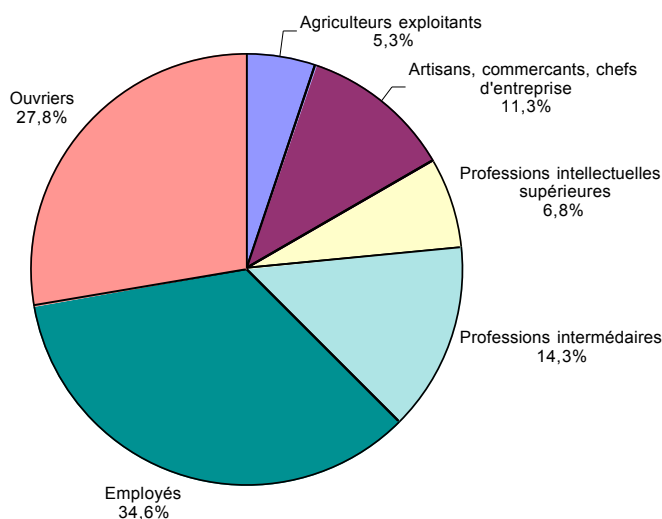
2.3 - Une structure sociale déséquilibrée

L'analyse de la structure sociale de la population repose sur la répartition par catégories socioprofessionnelles des actifs recensés au 1^{er} mars 1999.

Les ouvriers et employés représentaient alors 62% de la population active de la commune, les cadres et professions intellectuelles supérieures seulement 6,8%, en progression toutefois de près de 2 points par rapport à 1990.

Ce fort déséquilibre de la structure sociale de la population a pour conséquence un faible taux d'imposition : 27% seulement des ménages montagnacois sont imposables.

Répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles au RGP 1999



Ce constat impose :

- D'une part le développement d'une offre de logement adaptée à une population à faibles revenus.
- D'autre part une diversification de l'offre de logements, de façon à pouvoir accueillir une population elle-même plus diversifiée et porteuse de ressources fiscales pour la commune.

3 - Emploi et activités économiques

3.1 - Population active et chômage

En Mars 1999, la population active de Montagnac s'élevait à 1 106 personnes, dont 77% disposaient d'un emploi (population active occupée) et 23% étaient au chômage.

	Commune de Montagnac
Population active	1 106
Hommes	616
Femmes	490
Population active occupée	847
Hommes	496
Femmes	351
Chômeurs	255

Source : INSEE

Sur les 824 emplois recensés sur la commune en 1999, le secteur tertiaire arrivait en première position avec 64% des emplois, suivi de l'agriculture (16% des emplois) et, à niveau égal, la construction et l'industrie (autour de 10% des emplois).

Secteurs d'emplois	Commune de Montagnac
Agriculture	132
Industrie	80
Construction	84
Tertiaire	528
TOTAL	824

Source : INSEE

3.2 - Un emploi agricole en perte de vitesse, mais une agriculture encore très présente sur le territoire

L'emploi agricole représentait en 2000 sur la commune de Montagnac, 265 unités de travail annuel (quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année), réparties à parts égales entre U.T.A. familiales (membres de la famille du chef d'exploitation ou du co-exploitant) et U.T.A. salariés (salariés permanents ou occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des co-exploitants).

La mécanisation de l'agriculture et notamment de la viticulture a eu pour conséquence une diminution importante de l'emploi agricole au cours des 20 dernières années ; la quantité de travail annuel est ainsi passée de 406 U.T.A. en 1979 à 310 en 1988 et 265 en 2000.

Le nombre de salariés permanents employés dans les exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune de Montagnac s'est par contre stabilisé aux environs de 70 personnes, après avoir fortement chuté entre 1970 et 1988 (167 salariés permanents en 1970).

L'agriculture occupe toutefois une place forte dans le paysage montagnacois :

- La superficie agricole utilisée communale représentait, en 2000, 64% de la superficie communale totale.
- La superficie agricole utilisée (S.A.U.) par les exploitations ayant leur siège sur la commune de Montagnac, a augmenté entre 1988 et 2000 pour atteindre 2 605 hectares, soit une superficie proche de celle de 1979. Cette augmentation de la S.A.U est due à l'augmentation de la superficie des terres labourables, qui est venue compenser la diminution des superficies en vignes.

Evolution de l'agriculture sur la commune de Montagnac
Recensements agricoles 1979, 1988, 2000

	Exploitations			Superficie		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	402	350	237	2 634	2 482	2 605
Terres labourables	103	84	86	191	320	684
Vignes	399	347	229	2 420	2 096	1 899
Légumes frais et pommes de terres	5	15	3	6	23	143

Source : RGA

Le nombre d'exploitations agricoles a par contre continué à diminuer au cours des dernières décennies ; il ne restait plus en 2000 sur la commune que 237 exploitations agricoles, dont 83 exploitations professionnelles. Cette diminution a surtout frappé les exploitations les plus petites et les plus fragiles ; le nombre d'exploitations de 10 ha et plus est quant à lui pratiquement resté stable, autour de 65 unités.

Les conséquences de cette évolution sont :

- Une plus grande professionnalisation des structures agricoles.
- Une augmentation de la taille moyenne des exploitations, passée de 7 à 11 ha entre 1988 et 2000. Cette augmentation est particulièrement sensible pour les exploitations professionnelles, dont la superficie moyenne est passée de 18 à 28 ha entre 1988 et 2000.
- La mutation de plusieurs domaines, qui ont aujourd'hui perdu leur vocation agricole, même si les terres restent exploitées ; les bâtiments sont transformés en résidences principales ou secondaires, voire en hébergements touristiques (exemple du Domaine des Sacristains).

La viticulture reste le principal mode d'exploitation des terres agricoles : les vignes représentaient en 2000, 73% de la S.A.U, contre 26% pour les terres labourables et 5,5% pour le maraîchage.

La production se répartit entre :

- La Cave Coopérative de Montagnac, qui rassemble près de 900 adhérents sur Montagnac et les six communes environnantes (Aumes, Lézignan-la-Cèbe, Cazouls-d'Hérault, Usclas-d'Hérault, Nizas, Loupian) ; première cave du département de l'Hérault, elle constitue, avec la Coopérative de Distillation « Les Vignerons », un équipement majeur non seulement au niveau de la commune mais de toute la région de Montagnac.
- Une cave viticole particulière située en centre-ville, rue Camichel.
- Une dizaine de domaines viticoles.

Les friches restent minoritaires ; leur superficie totale sur l'ensemble de la commune n'est pas connue, toutefois, l'analyse de l'occupation des sols sur les 1 214 hectares de l'étude préalable d'aménagement foncier menée par le Conseil Général de l'Hérault sur le territoire de Montagnac (Tercia Consultants, Rapport Phase 1, Mars 2005), soit 30% de la superficie totale de la commune, montre qu'elles occupent 10% seulement de cette zone.

Nature	Surface sur l'ensemble de la zone d'étude	% de la zone
Vignes	612,78	50,5
Terres nues	170,84	14,1
Maraîchage	4,65	0,4
Arboriculture	22,84	1,9
Friches	120,91	10,0
Landes	153,44	12,6
Bois	104,95	8,6
Zones bâties et urbanisées	23,45	1,9
TOTAL	1 213, 86	100

Source : Etude préalable d'aménagement foncier à Montagnac, TERCIA Consultants, Mars 2005.

Toutefois, la crise que traverse actuellement le monde viticole risque de se traduire à terme par de nouveaux arrachages, après les quelques 405 hectares arrachés sur Montagnac entre la campagne 85/86 et la campagne 94/95 ; une centaine d'hectares seraient ainsi concernés.

Le devenir de l'activité agricole sur Montagnac dépend donc à la fois des mesures qui seront prises à l'échelon national (plan de relance viticole, campagnes d'arrachage) et de la préservation des terres agricoles à l'échelon communal.

La commune s'est jusqu'à présent attachée à protéger son terroir agricole : le POS de 1989 a en effet classé près de 95% du territoire communal en zone agricole ou naturelle ; les extensions urbaines à vocation d'habitat ou d'activités sont restées mesurées et se sont faites en continuité de l'agglomération.

Le Plan Local d'Urbanisme entend poursuivre cet objectif de protection des terres agricoles et de soutien à l'activité agricole, en limitant l'extension urbaine à la périphérie du village, en préservant les zones classées AOC, et en offrant une possibilité de délocalisation aux agriculteurs aujourd'hui installés en zone urbaine, en prévoyant une zone qui leur sera spécifiquement dédiée (projet de hameau agricole).

Une Commission Communale d'Aménagement Foncier a été constituée en mars 2004 et une étude préalable d'aménagement foncier a été engagée début 2005 sous maîtrise d'ouvrage du Département de l'Hérault, sur un périmètre de plus de 1 200 hectares, délimité à l'Est de l'agglomération. Cette étude a pour objet de définir le ou les aménagements fonciers nécessaires à la remobilisation des terrains en friches, aménagements fonciers qui seront ensuite arrêtés par la Commission Communale d'Aménagement Foncier.

3.3 - Une activité industrielle faiblement représentée

La commune compte deux zones d'activités économiques, qui viennent s'ajouter à la zone de la Cave Coopérative :

- la zone d'activités économiques « Montagnac Activités » au Sud-Est de la commune ; cette zone, d'une superficie d'environ 3 ha, est aujourd'hui totalement occupée.
- le parc d'activités économiques « Le Pavillon », situé au Sud de la Cave coopérative ; cette zone de 2,5 ha, aménagée sous l'égide de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, permettra l'installation de 5 entreprises début 2006.

Ces deux zones arrivent aujourd'hui à leur terme. **Aussi, la commune de Montagnac a-t-elle souhaité la création sur son territoire, d'une zone d'activités d'intérêt intercommunautaire, qui pourrait offrir de nouvelles opportunités de développement et contribuer à répondre à l'insuffisance constatée en matière d'accueil d'entreprises sur la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.**

3.4 - Un tissu commercial et artisanal diversifié, mais un manque de dynamisme commercial

L'offre commerciale est relativement diversifiée, mais le sentiment qui domine est celui d'une activité assoupie, insuffisamment dynamique. **C'est pour redynamiser le commerce en centre bourg et répondre aux besoins de proximité exprimés par une grande partie de sa population, que la Municipalité a œuvré en faveur de la création d'une moyenne surface commerciale au cœur du village, sur l'emplacement de l'ancienne caserne des pompiers.** Ce pôle commercial fait partie intégrante de la politique globale de reconquête du centre ancien mise en œuvre par la commune.

La commune de Montagnac offre également d'un niveau de services élevé, tant dans le secteur artisanal (garagistes, électriciens, entreprises de travaux publics, menuisiers, maçons, peintres...) que dans le secteur médical et paramédical.

3.5 - Un potentiel touristique à développer

La commune de Montagnac dispose d'un certain nombre d'atouts touristiques qui méritent d'être valorisés :

- Sa situation à mi-chemin entre littoral et hauts cantons ;
- Sa proximité des pôles urbains et culturels de Montpellier, Pézenas, Béziers ;
- La qualité de son patrimoine paysager et architectural.

L'essentiel des équipements touristiques de la commune sont aujourd'hui concentrés sur le Domaine de Bessilles, situé à l'Est du territoire communal ; ce pôle touristique et de loisirs, propriété du Département de l'Hérault et de la commune de Montagnac, regroupe en effet :

- Une Auberge Restaurant,
- Un Village Vacances Familles,
- Un Centre de loisirs avec piscine, cours de tennis....
- Une aire de pique-nique, un théâtre de verdure.

La capacité d'hébergement touristique marchand de la commune a été estimée à environ 650 personnes maximum, sur la base du recensement de la capacité d'accueil dont dispose la commune (voir tableau ci-après)

Capacité d'accueil touristique recensée		
Catégorie	Nombre	Personnes
Chambres d'hôtes	15	29
Meublés	19	124
Hôtels	2	93
Camping	1	204
VVF	63 appartements	200

Après avoir obtenu le label « Station Verte de Vacances » en 2002 , la Municipalité de Montagnac souhaite aujourd'hui se doter de celui de « Village Etape » et soutient plusieurs projets de développement touristique. Il s'agit notamment du **projet de restauration et d'aménagement touristique du Château et du Domaine de Lavagnac**, qui fait aujourd'hui l'objet d'une étude de faisabilité, portée par la Société d'Economie Mixte départementale, Hérault Aménagement. Cette étude, qui associe la Commune, le Conseil Général, le Conseil Régional et l'Etat, devrait permettre avant le fin du premier semestre 2006 de désigner un opérateur, capable de porter sur ce site un projet touristique d'envergure.

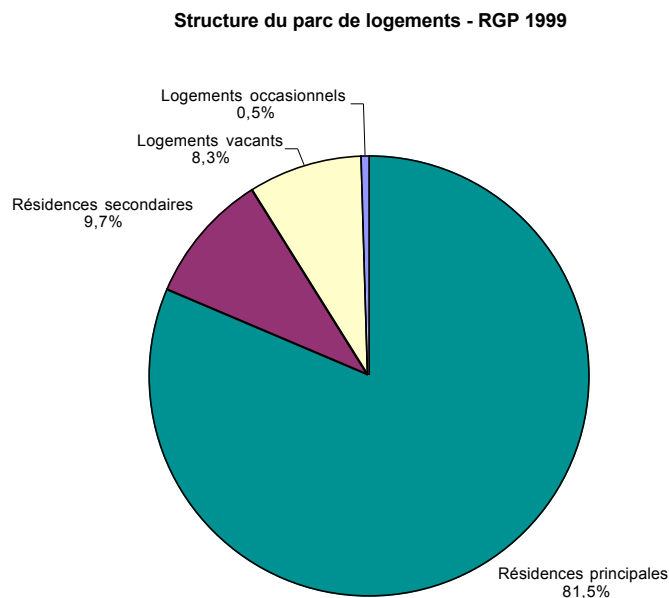
4 – Habitat

En l'absence de données plus récentes, l'analyse du parc de logements est basée sur les résultats du recensement général de la population de mars 1999.

4.1 – Composition du parc de logements

Le parc de logements de Montagnac était composé en mars 1999, de 1 544 logements répartis de la façon suivante :

- 1 258 résidences principales, soit 81,5% du parc de logements,
- 150 résidences secondaires, soit moins de 10% du parc de logements,
- 128 logements vacants, soit 8,3% du parc de logements,
- 8 logements occasionnels.



Entre 1990 et de 1999, le parc de résidences principales a augmenté de 8,2% tandis que dans le même temps :

- Le parc de résidences secondaires a perdu une centaine d'unités (soit une diminution de près de 39%).
- Le nombre de logements vacants et logements occasionnels a lui aussi diminué de près de 36%. C'est là le résultat des efforts menés en faveur de la réhabilitation du parc ancien, au travers notamment des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Evolution du parc de logements de Montagnac entre 1975 et 1982

	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	982	1 070	1 163	1 258
Résidences secondaires	72	99	245	150
Logements vacants	148	348	214	136
Total	1 202	1 517	1 622	1 544

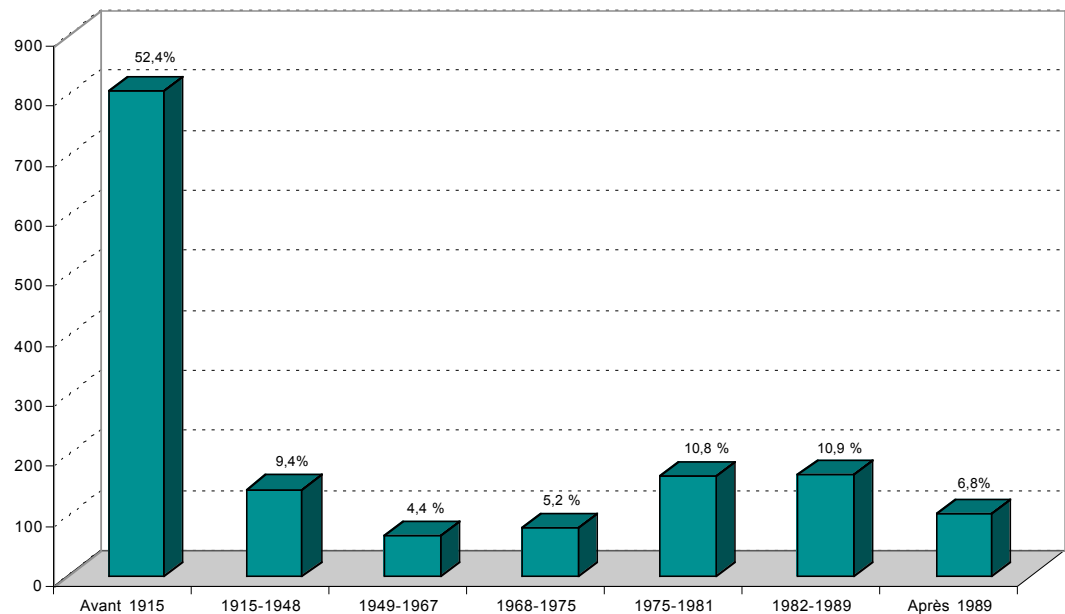
Source : INSEE

4.2 - Un parc de logements majoritairement ancien

Le parc de logements de Montagnac est majoritairement ancien : plus de la moitié des logements recensés en 1999 avaient été achevés avant 1915 ; ces logements les plus anciens sont pour l'essentiel situés au cœur de village, à l'intérieur des anciens remparts et dans les anciens faubourgs.

Malgré le développement de la construction neuve au cours des cinq dernières (environ 160 lots à bâtir commercialisés entre 1999 et 2003), le parc ancien reste encore largement majoritaire.

Ancienneté du parc de logements - RGP 1999



L'ancienneté du parc de logements et l'importance du nombre de logements vacants ont conduit la commune à mener une politique active en faveur de la réhabilitation du parc ancien.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat (O.P.A.H.) a ainsi été menée de 1999 à 2001 sur la Communauté de communes de Pézenas, à laquelle appartenait alors Montagnac. Sur le périmètre d'intervention englobant le centre ancien, les abords de la Rue Pierre Sirven, la partie basse de la Rue Camichel et l'Avenue Pierre Azéma, 83 logements ont bénéficié d'aides à la réhabilitation :

- 27 logements locatifs, dont 20 étaient auparavant vacants ; 11 de ces logements ont fait l'objet d'un conventionnement.
- 56 logements occupés par leurs propriétaires.

Une nouvelle OPAH Renouvellement Urbain a été engagée sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée depuis le 31 mars 2005 et pour une durée de 5 ans. Ses premiers résultats sont extrêmement encourageants.

4.3 - Un parc social insuffisant

Le parc locatif social public de Montagnac ne comptait en 1999 que 73 logements (58 appartements et 15 villas) dont :

- 43 gérés par Hérault Habitat (Cité de la Gare),
- 30 gérés par l'OPAC (Cité Roquelieu).

Le parc social public ne représentait ainsi en 1999 que 4,7% du parc de logements et 5,8% du parc des résidences principales.

En 2004, ont été attribués 22 logements sociaux supplémentaires sur les résidences du Clocher et des Iris, mais l'offre locative reste toujours insuffisante pour répondre aux besoins locaux.

Le constat établi à l'occasion de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat intercommunal de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, approuvé fin 2005, est un manque important de logements locatifs sociaux sur le territoire de la Communauté. La demande locative sociale est importante et l'offre insuffisante au regard des besoins actuels et des perspectives de développement démographique : environ 2 200 logements locatifs sociaux sont aujourd'hui recensés, soit 9,2% du parc de résidences principales de la Communauté d'Agglomération. Si l'on ne prend en compte que les seuls logements locatifs sociaux produits par les organismes HLM, ce nombre tombe à 1 632 logements, soit 6,8% du parc des résidences principales de l'agglomération (contre 17% en moyenne en France métropolitaine et 9,6% dans le département de l'Hérault). Ce parc locatif social est principalement localisé à Agde et à Pézenas : ces deux communes concentrent près des trois quarts du parc social.

Pour combler le retard constaté en matière de logements locatifs sociaux, les communes de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée ont validé le principe du renforcement de la production locative sociale, avec au moins 20% de production totale. Ce sont ainsi 840 logements locatifs sociaux qui seront produits entre 2006 et 2011, soit environ en moyenne 140 logements par an, objectif cohérent avec celui transmis par l'Etat dans le cadre du Plan de Cohésion Sociale approuvé en janvier 2005 (690 logements locatifs sociaux nouveaux pour la période 2005 à 2009 inclus, soit en moyenne 138 logements par an).

Cet objectif a été décliné :

- par secteurs géographiques. Le secteur Nord-Est, regroupant les communes de Montagnac, Saint-Pons-de-Mauchiens, Aumes et Castelnau-de-Guers, accueillerait ainsi 133 logements locatifs sociaux supplémentaires entre 2006 et 2011, qui viendraient s'ajouter aux 216 existants (estimation 2003).
- par types de produits : les 140 logements locatifs sociaux se répartiront de la manière suivante : 21 Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) à vocation très sociale, 98 Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) pour ménages à revenus moyens/bas, 21 Prêts Locatifs Sociaux (PLS) pour ménages aux revenus moyens/intermédiaires.

5 - Développement urbain

5.1 - Historique du développement urbain de Montagnac

Du Moyen Age jusqu'à la Révolution, Montagnac est resté pratiquement enserré entre ses remparts. Ce n'est qu'au 19^{ème} siècle, avec la prospérité nouvelle apportée par la viticulture, que se sont développés les faubourgs, au delà des remparts et de l'Esplanade.

À partir des années 1970-1980 s'est développée, autour de ce noyau ancien dense et structuré, une urbanisation plus lâche, essentiellement composée de lotissements individuels, indépendants les uns des autres.

En 1971 fut ainsi lancé un vaste programme d'urbanisation avec la création de trois lotissements communaux :

- dans le quartier Roquelieu, le long du chemin de Cabanis,
- le long de la RN 113,
- dans la zone du Bassin à Eau.

La construction de la Cité de la Gare par l'Office départemental HLM de l'Hérault date également du milieu des années 70.

Trois Zones d'Aménagement Concerté ont ensuite été créées en couronne Nord de l'agglomération :

- La ZAC du Jeu de Mail, d'une superficie de 2,9 ha, approuvée le 24 Août 1982, et qui s'est urbanisée sous forme de petits lotissements indépendants.
- La ZAC de Roquelieu, d'une superficie de 2,2 ha, approuvée le 9 avril 1984. Il s'agit là de la seule ZAC qui ait fait l'objet d'une véritable réflexion d'urbanisme : mixité sociale et urbaine (avec une vingtaine de parcelles individuelles, une trentaine de logements en immeubles collectifs, un foyer résidence pour personnes âgées), espaces publics structurants (Place Frédéric Mistral), liaisons inter-quartiers.
- La ZAC de la Tour du Mulet, d'une superficie de 2,9 ha, approuvée le 9 Décembre 1986, et qui s'est urbanisée au coup par coup, sous forme d'une succession de petits lotissements indépendants les uns des autres.

Ces ZAC ont été supprimées par délibération du Conseil Municipal de décembre 2005.

Deux Programmes d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) ont par ailleurs été adoptés à la fin des années 1980 :

- Le P.A.E. de La Malautié, à l'entrée Ouest de Montagnac, adopté par délibération du Conseil Municipal en date du 11 octobre 1988. Ce PAE porte sur deux îlots, dont un seul, l'îlot A d'une capacité de 6 lots, a à ce jour été réalisé .
- Le P.A.E. du Camp de la Crous, au Nord Ouest de l'agglomération, adopté par délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 1990. Un lotissement de 48 lots y a récemment été autorisé.

5.2 - Le développement urbain récent de l'agglomération de Montagnac

Deux périodes doivent être distinguées dans le développement urbain récent de Montagnac :

Durant les années 90 et jusqu'à 2000, le rythme de la construction neuve est resté relativement modéré, avec 12 autorisations délivrées en moyenne par an. L'essentiel de la construction neuve s'est faite sur la ZAC de la Tour du Mulet, approuvée en 1986 et qui s'est progressivement urbanisée entre 1986 et 1996.

Depuis 2001, on assiste à une relance de la construction neuve :

- 226 autorisations de construire ont été délivrées entre 2001 et 2004, soit une moyenne de 56 logements autorisés par an ;
- sur cette même période 204 logements ont été commencés, soit une moyenne de 51 logements commencés par an.

Alors que l'essentiel de la construction neuve s'est faite dans les années 90 sous forme d'individuel pur, on observe au cours des dernières années, un plus grand nombre de logements individuels groupés et de collectifs :

- 20 logements individuels groupés ont été commencés entre 2001 et 2004, contre 6 seulement sur la période 1990-2000 ;
- 28 logements collectifs ont été commencés entre 2001 et 2004, contre 9 seulement sur la période 1990-2000.

Les opérations groupées se sont multipliées au cours des 4 dernières années :

- Lotissement Les Lilas, au Nord de Roquelieu, regroupant 24 maisons et 16 logements locatifs sociaux ;
- Lotissement Les Jardins, au lieu-dit Le Camp de la Crous, composé de 48 parcelles ;
- Lotissement l'Aguyou de 10 lots, sur le périmètre de la ZAC du Jeu de Mail, face au Cimetière ;
- Lotissement de 20 lots au Nord de la ZAC du Jeu de Mail ;
- Lotissements Les Coteaux et Les Terrasses composés respectivement de 9 et 12 lots, sur la zone de Boutounet ;
- Lotissement Les Vignes de 19 lots au lieu-dit Poulayé, derrière la Cité de la Gare ;
- Lotissement Les Jardins de l'Esplanade de 10 lots, à l'entrée Ouest de Montagnac.

Ainsi, au total, près de 170 lots à bâtir ont été mis sur le marché entre 1999 et 2003.

Ce décompte ne prend pas en compte le lotissement de 28 lots autorisés en octobre 2005 sur la zone IINA à vocation d'habitat de Lous Baousses, délimitée par modification du POS approuvée le 12 février 2005.

5.3 - Bilan des disponibilités foncières et perspectives

Les disponibilités foncières délimitées par le POS approuvé en 1989 sont aujourd'hui pratiquement totalement consommées ; la commune ne peut donc plus répondre à la demande en matière de logement, de diversité d'habitat et de développement économique.

L'objectif démographique fixé à 6 000 habitants, soit environ 2 500 habitants de plus qu'actuellement, correspond :

- À la construction d'une centaine de logements neufs par an (contre 56 en moyenne au cours des 4 dernières années).
- À la réhabilitation sur 10 ans de la moitié du parc de logements vacants recensés en 1999.

6 - Fonctionnement urbain, équipements et réseaux

6.1 - Circulation, stationnement et espaces publics

6.1.1 - Circulation

La RD 613 (ex RN 113), qui traverse l'agglomération de Montagnac, est source d'insécurité et de nuisances pour la population.

Les comptages routiers effectués par la DDE de l'Hérault à Montagnac révèlent :

- Un trafic journalier moyen de 10 279 véhicules sur l'année 2005, stable par rapport à 2004 (MJA 2004 = 10 295 véhicules), mais en forte augmentation par rapport à 2003 (+ 6,9%).
- Un trafic journalier moyen estival de 12 967 véhicules sur l'année 2005, en hausse de 1,3% par rapport à 2004 et de 4,2% par rapport à 2003.
- Un trafic poids lourds représentant 7,4% du trafic journalier moyen (donnée 2005).

Le projet de déviation de Montagnac a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de prise en considération, en date du 25 octobre 2005 ; son emprise est reportée au PLU en tant que projet d'intérêt national.

6.1.2 - Stationnement

Le stationnement en centre ville s'organise principalement sur l'Esplanade de la Paix et l'Esplanade Haute, toutes deux récemment rénovées, le long de l'Avenue Pierre Azéma et sur la Place Emile Combes. Les rues du centre ancien étant trop étroites, le stationnement résidentiel se reporte sur les espaces périphériques et notamment sur les Esplanades.

Le stationnement constitue un problème crucial en centre-ville ; c'est la raison pour laquelle :

- Le projet de pôle commercial et de services prévu le long de l'Esplanade, sur l'emplacement de l'ancienne caserne de Pompiers, comprendra un parc de stationnement souterrain d'une trentaine de places.
- Les zones d'urbanisation future devront prévoir, sur leurs parties proches du centre-ville (zone de Dessus La Font) ou des équipements publics (zone de La Malautié), des aires collectives de stationnement susceptibles d'être utilisées à la fois par les résidents de la zone et par les usagers extérieurs.

6.1.3 - Espaces publics

L'agglomération de Montagnac est structurée autour :

- de la RN RD 613 – ex RN 113 (Avenues Pierre Sirvent et Pierre Azéma) sur laquelle débouchent les principaux axes de desserte des quartiers récents (Rue Camichel, Avenue Emmanuel Arnaud, Chemin du Cabanis et Rue Gendarme Lebaron) ;
- de l'Esplanade Haute et de l'Esplanade de la Paix, qui ont récemment fait l'objet de travaux de rénovation ;
- de l'Allée des Sports et de la Place du Fronton également réhabilitée pour devenir un lieu de vie et de spectacles en été.
- De la Place de l'Eglise sur laquelle s'ouvrent la Mairie et la Poste.

L'axe allant de la Maison des Associations et de la Jeunesse (M.A.J.E.) jusqu'à la place de l'Eglise, en passant par les Esplanades, s'affirme ainsi comme un axe central de la réhabilitation du centre ancien de Montagnac.

6.2 - Equipements communaux

6.2.1 - Services administratifs

Montagnac dispose des services administratifs de base pour une commune de près de 3 500 habitants : Mairie, Poste, Gendarmerie ; la Perception est désormais fermée, mais une permanence hebdomadaire est assurée par la Perception de Pézenas à laquelle la commune est désormais rattachée.

La commune porte le projet de création d'une Maison des Services Publics en centre ville.

6.2.2 – Etablissements scolaires

La commune de Montagnac compte aujourd'hui :

- 1 école maternelle de 5 classes (avec possibilité d'extension à 6 classes), agrandie et rénovée en 2005 ;
- 1 école primaire de 8 classes (avec possibilité d'extension à 11 classes), également rénovée et agrandie en 2004 ;
- 1 école privée ;
- 1 Collège.

Ces établissements scolaires sont tous situés dans un même secteur, au Nord-Ouest du centre ancien. Ils sont donc relativement éloignés des secteurs pavillonnaires Sud (secteurs de la Rue Victor Hugo et de la Rue d'Aumes) et sont mal reliés aux quartiers du Jeu de Mail et de la Tour du Mulet, en raison notamment de l'absence de liaisons piétonnes ou deux-roues sécurisées. Les extensions urbaines prévues dans le cadre du PLU nécessiteront à terme la création de nouveaux équipements scolaires qui pourront contribuer à rééquilibrer la localisation des équipements existants.

L'augmentation des effectifs de maternelle et du primaire, enregistrée au cours des cinq dernières années, a conduit la commune à réaliser d'importants travaux de rénovation des équipements scolaires et périscolaires, avec notamment :

- le regroupement des classes primaires, auparavant dispersées dans deux établissements différents, sur le seul groupe scolaire Pasteur, le groupe scolaire Jules Ferry n'étant plus affecté qu'aux maternelles ;
- l'extension et la rénovation de chacun des deux groupes scolaires, école maternelle Jules Ferry et école primaire Pasteur ;
- la création d'un pôle petite enfance, attenante à l'école maternelle Jules Ferry, regroupant accueil périscolaire et Protection Maternelle et Infantile (P.M.I.)

L'école maternelle Jules Ferry accueille sur l'année scolaire 2005-2006, 134 enfants ; les récents travaux d'extension et de réhabilitation ont permis de porter sa capacité à 180 enfants.

L'école primaire Pasteur accueille quant à elle 180 enfants environ, pour une capacité théorique de 300 enfants.

Le Conseil Général s'est également engagé dans un programme de réhabilitation du Collège, qui devrait être achevé à la rentrée 2007. L'établissement compte aujourd'hui environ 350 élèves.

En conclusion, les travaux d'extension et de rénovation récemment réalisés par la commune sur les groupes scolaires Ferry et Pasteur, et les travaux engagés par le Conseil Général sur le collège font que Montagnac est aujourd'hui doté d'équipements scolaires fonctionnels, d'une capacité suffisante pour faire face aux besoins actuels et à moyen terme de la commune.

6.2.3 - Equipements sociaux et culturels

Les équipements sociaux et culturels sont pour l'essentiel localisés en centre-ville ; il s'agit :

- De la Salle des Fêtes, située dans l'ancien Cinéma Rex. Cette Salle des Fêtes devrait à terme être transformée en Salle des Rencontres et des Associations du Troisième Âge et une nouvelle Salle des Fêtes devrait être construite sur une zone réservée à cet effet, en entrée Sud-Est de Montagnac (lieu-dit Femelle Morte).
- De la Maison des Associations et de la Jeunesse (M.A.J.E), qu'il est prévu d'étendre ; la Place du Fronton attenante a d'ores et déjà été réhabilitée pour devenir un espace de spectacles de plein air.

- De la Maison de la Culture et du Patrimoine et de la Médiathèque intercommunale, implantées au cœur du centre ancien.
- Du Foyer Résidence pour personnes âgées L'Oustelet, dont il est prévu qu'il devienne un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A.D.) d'une capacité de 60 lits ; un emplacement réservé est inscrit à cet effet au PLU.

6.2.4 - Equipements sportifs

Les équipements sportifs communaux sont pour l'essentiel regroupés dans le triangle délimité par la Rue Gendarme Lebaron et le Chemin Mercadier, à proximité immédiate du Collège et de l'Ecole Jules Ferry. Ces équipements, également utilisés par le Collège, arrivent aujourd'hui en limite de saturation.

Il est donc est apparu nécessaire de prévoir la **création à moyen terme, d'un pôle multisports regroupant stade, terrains de sports, halle de sports ...** La proximité des établissements scolaires existants (Collège notamment) et des zones d'urbanisation future de Laval et de La Malautié, l'accès routier facilité (par la Rue Lebaron et le Chemin du Cabanis), l'absence de contraintes topographiques ou physiques fortes, les possibilités d'extension ultérieures, plaident en faveur d'une localisation de ce futur pôle sportif sur le secteur de La Mounarde, au Nord de l'agglomération.

6.3 - Infrastructures et réseaux

6.3.1 - Assainissement

On distingue sur la commune de Montagnac deux systèmes distincts de collecte et de traitement des eaux usées, celui de l'agglomération de Montagnac et celui du Domaine de Bessilles.

Réseau de collecte des eaux usées du bourg

Le réseau de collecte des eaux usées du bourg de Montagnac, long de 12 kilomètres, est de type séparatif, avec deux bassins de collecte :

- Le réseau collectant les effluents des quartiers situés au Nord de la RN 113
- Le réseau collectant les effluents sur tout le reste du bourg, dont les différentes antennes sont connectées au collecteur principal passant dans l'Ensigaud.

Quatre postes de relèvement complètent ce réseau, 3 dans le centre-ville et 1 pour le relèvement des effluents du camping municipal, situé à l'Est de l'agglomération.

Le raccordement au réseau des zones récemment urbanisées (Camp de la Crous, Roquelieu Nord, Poulayé, Peyrière) s'est fait gravitairement, sans modification de l'architecture du réseau.

L'étude diagnostic du réseau d'eaux usées effectuée par le BCEOM en 1995 a montré que le principal problème consistait en des intrusions d'eaux parasites, estimées à plus de 1 300 m³/jour par temps sec et nappe haute et 720 m³/jour par temps sec et nappe basse. En comparaison, la charge hydraulique produite par les habitants et les entreprises raccordées au réseau collectif d'assainissement est estimée à 400 m³/jour.

Les recherches nocturnes d'eau parasites par temps sec ont permis de localiser précisément les principaux secteurs responsables des infiltrations d'eaux parasites. Un programme de réhabilitation du réseau a ainsi été établi dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement (*ENTECH Ingénieurs Conseils - Juin 2001*) et réalisé en 2001 et 2002.

Les entreprises présentes sur la commune ne produisent pas de charges polluantes spécifiques, tant du point de vue quantitatif que qualitatif ; la Distillerie et la Cave Coopérative de Montagnac assurent en interne le traitement de leurs effluents industriels et ne rejettent au réseau public que les eaux usées domestiques.

Station d'épuration du bourg de Montagnac

La station d'épuration de Montagnac, mise en service en 1982, a fait l'objet en 2004-2005 de travaux de rénovation et d'extension, qui ont permis de porter sa capacité de 3 000 Equivalent Habitants (2 800 sur la base des normes aujourd'hui en vigueur) à 5000 Equivalent Habitants.

Cette nouvelle station est de type boues activées à aération prolongée. Le rejet se fait dans le ruisseau de l'Ensigaud, à 1,6 kilomètre environ en aval de sa confluence avec l'Hérault.

Le dispositif d'auto-surveillance de la station, mis en service en 2001, et le bilan de fonctionnement établi par le SATESE le 21/03/2005 permettent d'estimer la charge de pollution actuellement traitée par la station d'épuration entre 3 000 et 3 400 EH, selon les paramètres considérés. La capacité résiduelle actuelle de la station d'élève donc à 1 600 E.H.

La commune dispose depuis 2002 d'un plan d'épandage approuvé, autorisant la valorisation agricole des boues sèches.

Réseau de collecte des eaux usées de Bessilles

Le système d'assainissement de Bessilles relève de la Maîtrise d'Ouvrage du Département de l'Hérault.

Le réseau de collecte des eaux usées de Bessilles, long de 1 600 mètres, est de type séparatif.

Ce réseau collecte les eaux usées en provenance des habitations situées sur la RD5, de la base de loisirs départementale, du VVF, du Camping et de l'Auberge de Bessilles ; il les achemine jusqu'à la station de traitement par lagunage de Bessilles. À priori, il n'est pas nécessaire de prévoir de travaux de réhabilitation de ce réseau.

En l'absence de projet de développement, il n'est pas non plus nécessaire de prévoir d'extension ou de modification de son architecture.

Station d'épuration de Bessilles

Les eaux usées du Domaine de Bessilles sont traitées par lagune, dans une installation mise en service en 1978.

Le diagnostic établi par ENTECH en 2001 a montré que l'ensemble des ouvrages de la station était en mauvais état et souffrait d'un manque d'entretien. La station est toutefois en mesure de traiter l'ensemble de la charge reçue en période de pointe estivale, à condition que la répartition entre les deux files de lagune soit optimisée, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Dans la mesure où il n'est pas prévu d'augmentation de la charge à traiter dans les prochaines années, on peut considérer qu'il n'est pas nécessaire de prévoir d'extension des capacités de la station de Bessilles.

6.3.2 - Alimentation en eau potable

Un schéma directeur d'alimentation en eau potable a été réalisé en 2002 par la Société *G2C Environnement*. Son actualisation sera mise en œuvre courant 2006.

Ressource

Le bourg centre de Montagnac est alimenté en eau potable par deux puits (puits Ouest et puits Est), situés au lieu-dit La Plaine, qui exploitent l'aquifère des alluvions quaternaires récentes de la plaine de l'Hérault.

Le puits de la Plaine Ouest, mis en service en 1976, constitue la principale ressource de la commune ; le puits Est, beaucoup plus ancien (date de réalisation : 1885), n'est plus utilisé qu'en secours (relais lors d'épisodes de turbidité sur le forage de la Plaine Ouest), avec un court pompage journalier d'entretien.

Le puits de la Plaine Ouest est équipé de 3 pompes, dont une de secours ; les caractéristiques de ces pompes offrent la possibilité de produire les volumes journaliers suivants :

- Le fonctionnement d'une pompe pendant 20 h permet d'obtenir 1 600 m³/j,
- Le fonctionnement de 2 pompes pendant 20 h permet d'obtenir 2 500 m³/j.

Une procédure de déclaration d'utilité publique est en cours sur ces captages. Toutefois, et par anticipation, le périmètre de protection rapprochée, délimité par Mme TOUET, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date du 20 mai 2001, fait l'objet d'un zonage spécifique au PLU (Np3 et Ap3) destiné à assurer la protection de la ressource.

Le Domaine de Bessilles est quant à lui alimenté par le forage de Béluguette, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 27 Novembre 1998. Les périmètres de protection rapprochée délimités par cet arrêté, font également l'objet de zonages spécifiques (respectivement Ap1, Ap2, Np2 et VAUbp2) visant à assurer la protection de la ressource.

NB : Le périmètre de protection rapprochée des puits Boyne et Hérault, situés sur la commune de Cazouls d'Hérault, fait également l'objet d'un zonage spécifique indicé p, commun avec celui du périmètre de protection rapprochée du puits de la Plaine Ouest.

Réseau de distribution

Les deux forages (puits Ouest et puits Est) alimentent en refoulement le réservoir communal d'une capacité de 2 275 m³, situé Chemin de Cabanis, au Nord de l'agglomération.

La distribution se fait soit gravitairement (centre ancien, faubourg de la Ville, Ensigaud, quartiers Avenue de la Gare et Avenue des Sports) soit par refoulement (quartiers Chemin de la Fontaine, La Piboule, Cabanis, Roquelieu, Laval et Lebaron). Le secteur de la Cave vinicole (Chemin de la Vierge, Rue Louis Aragon, Impasse Nourigat, Rue des Baousses) est alimenté par un réseau surpressé à partir du réseau gravitaire.

Le seul véritable problème se situe sur le réseau gravitaire desservant le centre ancien, où les pressions de distribution sont parfois trop faibles.

Une campagne de réparation de fuites menée dans le cadre du Schéma Directeur d'alimentation en eau potable, a permis d'abaisser sensiblement le débit de fuite total ; l'indice linéaire de fuites était ainsi estimé fin 2005 à 0,34 m³/h/km sur l'ensemble des 23,5 km du réseau, contre 1,33 m³/h/km en 1999.

Production et consommation

L'analyse des données disponibles (suivi journalier des temps de fonctionnement des pompes du puits Ouest, relevé journalier du compteur placé sur la conduite d'entrée du réservoir, données de facturation) permettent de préciser les caractéristiques actuelles de la distribution en eau potable de la commune :

Besoins actuels					
Jour moyen (m ³ /j)	Jour de pointe (m ³ /j)	Coefficient de pointe	Rendement du réseau	Population permanente raccordée	Consommation moyenne (l/jour/hab)
780	1330	1,7	75%	3 298	180

À l'heure actuelle, la ressource mobilisable (1 600 m³/jour) est suffisante pour subvenir aux besoins, y compris en jour de pointe (moins de 5 jours en moyenne par an).

6.3.3 – Réseau d'eau brute

Le réseau d'eau brute BRL dessert :

- La partie Nord du territoire communal à partir de deux stations de pompage situées au lieu-dit le Champ des Noyers et à Lavagnac : le réseau rejoint la RD 161 et suit la RD 5 jusqu'au domaine de Sainte Marie
- La partie Sud du territoire communal depuis Saint-Martin de la Garrigue jusqu'aux domaines de la Coulette, Sainte Croix et La Grionne.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - Environnement physique

1.1 - Climatologie

L'analyse du contexte climatique repose sur les données enregistrées par Météo France à la station de Pézenas (lieu-dit Bonne Terre) sur la période 1993-2003.

Le climat de la région de Montagnac est typiquement méditerranéen ; il se caractérise par l'irrégularité du régime inter-saisonnier des températures et des précipitations.

Températures

Montagnac bénéficie d'un climat relativement tempéré :

- La température moyenne annuelle est de 14,9°C ;
- L'été est chaud et sec avec des températures maximales en juillet et août pouvant atteindre 38 voir 39°C (maximum absolu sur la période de référence) ; la température dépasse 25°C plus de 135 jours par an.
- L'hiver est frais avec des températures atteignant 0°C, 20 jours par an et pouvant tomber jusqu'à -10°C (minimum absolu sur la période de référence).
- L'amplitude thermique entre la saison estivale et la saison hivernale reste limitée : de l'ordre de 15°C entre le mois le plus froid (janvier) et le mois le plus chaud (Août)
- L'ensoleillement est important (proche de 2 700 heures en moyenne par an).

Précipitations

Les précipitations sur l'année sont modérées : 708,9 mm en moyenne par an sur la période de référence.

Les pluies sont les plus abondantes en automne (maximum en octobre avec 101,2 mm et en novembre avec 108,5 mm en moyenne, représentant 30% de la pluviométrie annuelle).

L'été est à contrario particulièrement sec, avec moins de 30 mm de précipitations en juin et surtout en juillet, soit 7% de la pluviométrie annuelle ; ces pluies estivales sont généralement concentrées en épisodes orageux brefs et parfois violents.

Vents

La rose des vents 1998 sur la station de Pézenas met en évidence la prédominance des vents de secteur Nord-Ouest assimilés à la Tramontane ; les deux autres types de vents sont :

- Les vents marins du Sud / Sud-Est,
- Le Mistral de Nord / Nord-Est.

Les vents sont relativement modérés, avec une vitesse moyenne proche de 10 km/h ; ils dépassent toutefois les 58 km/h, 44 jours par an.

1.2 - Topographie

Le territoire de la commune de Montagnac est à cheval sur trois unités topographiques bien marquées :

- la vallée de l'Hérault en retrait de laquelle s'est développé le village ;
- le plateau viticole entaillé de nombreux vallons convergeant vers l'agglomération d'une part, vers le Sud-Est d'autre part ;
- le coteau boisé à l'Est (Bois de Saint Martin, Pioch de Mounine, Garrigues de la Briffaude, Puech La Sentinelle) qui constitue une limite physique forte avec le bassin de Villeveyrac.

1.3 - Géologie et hydrogéologie

1.3.1 - Contexte géologique

Le territoire de Montagnac s'étend sur trois grandes séries géologiques :

- **Le bassin Miocène du Golfe de l'Hérault**, essentiellement constitué de marnes bleues et de molasses marno-sableuses (m2a), s'étend largement sur la plaine de l'Hérault entre Pézenas/Montagnac et Nèffies/Roujan. Ces formations se sont déposées sur les formations continentales préexistantes, datant de l'Aquitaniens (m1) à l'Est de Montagnac et du Crétacé supérieur/Eocène dans le bassin de Villeveyrac.
Elles sont entrecoupées, en rive gauche de l'Hérault, de plusieurs bancs épais de calcaire lumachelique qui constituent des reliefs tabulaires (secteur de Lavagnac, Rocher de la Vierge, Camp romain entre Aumes et Montagnac).
Ces formations marines miocènes ont été légèrement entaillées par les vallées successives de l'Hérault et de ses affluents, qui y ont déposé leurs systèmes de terrasses alluviales. On distingue assez nettement au droit de Montagnac, deux niveaux de terrasses :
 - Une première terrasse correspondant aux alluvions récentes de l'Hérault Fz, composées de limons, sables et graviers ; d'une épaisseur excédant rarement une douzaine de mètres, ces dépôts reposent directement sur le Miocène qui affleure largement à l'Est d'une ligne Nord-Sud joignant La Conseillère à l'intersection RD 32/RN113 et sur lequel est établi le village de Montagnac.
 - Une seconde terrasse correspondant à une petite bande d'alluvions anciennes Fy raccordant l'étendue de la plaine de l'Hérault (17 à 18 m NGF) au léger relief miocène (30 à 40 m NGF) ; ces alluvions anciennes, qui tapissent également les talwegs du ruisseau de la Font du Loup et de l'Ensigaud, sont de nature limono-sablo-graveleuse, avec une proportion argileuse globalement supérieure à celle des alluvions récentes.
- **La série continentale discordante post-lutétienne**, s'étend sur toute la partie centrale de la commune. Elle est essentiellement constituée de formations de :
 - l'Aquitaniens (m1) : marnes jaunes, galets de grès, rognons de silex emballés dans un ciment marno-gréseux. (Les Argeliers, La Présidente, Mas des Micocouliers).
 - l'Oligocène supérieur (g3 – m1a) : calcaire lacustre argileux alternant avec des bancs calcaires en plaquettes et des marnes grises intercalées de marnes noires (La Grangette).

- l'Oligocène moyen (g2-3) constitué de dépôts détritiques continentaux de type grès fins argileux et marnes sableuses, de poudingues plus ou moins grossiers à galets siliceux et à éléments volumineux de calcaires disposés en lentilles (Ouest de Bélugnette).
- **Le bassin de Villeveyrac**, s'étend quant à lui sur la partie Est du territoire communal ; il est formé de terrains :
 - de l'Eocène moyen (e1), de type conglomérats de grès et calcaires avec des intercalations marneuses plus ou moins sableuses (Brignac, Mas des Italiens).
 - de l'Eocène inférieur (e4-5), constitués de calcaires massifs.
 - du Mésozoïque – Crétacé supérieur (C7b) de type calcaire compact ou grès et conglomérats (Bésilles et Valjoyeuse).

Les importants mouvements tectoniques de compression de la phase pyrénéo-provençale ont localement entraîné la formation du synclinal de Villeveyrac, qui se distingue nettement dans le paysage.

1.3.2 - Hydrogéologie

Les formations miocènes constituent un aquifère médiocre, uniquement productif au droit des passées molassiques les plus grossières. Les débits par forage restent faibles ; un certain nombre de domaines et de mas, installés sur les surfaces d'affleurement du Miocène, ont néanmoins recours à cette ressource pour leur alimentation en eau potable ou pour l'irrigation de leurs cultures.

Dans ce secteur, l'aquifère majeur correspond à la nappe d'accompagnement constituée par **les alluvions récentes de l'Hérault**. C'est cet aquifère qu'exploitent les puits de la Plaine Ouest et de la Plaine Est ainsi que le captage de Boyne. La réalimentation de la nappe des alluvions récentes dépend :

- principalement du plan d'eau libre de l'Hérault ;
- dans une moindre mesure, de l'infiltration des eaux de pluie sur le champ captant que constitue la plaine des alluvions récentes entre le secteur des puits Est/Ouest et la plaine de Lavagnac ;
- du trop plein de l'aquifère miocène situé à l'Est, via la terrasse des alluvions anciennes intercalaires entre le Miocène et les alluvions récentes ;
- des eaux de ruissellement sur les terrasses anciennes et les collines miocènes, dont l'écoulement tend à rejoindre naturellement l'Hérault.

Les alluvions anciennes peuvent être exploitées par des puits de gros diamètre et de faible profondeur (ouvrages du Domaine de la Conseillère et de Poudérous). Ces formations alluviales drainent les eaux de ruissellement et de trop-plein de l'aquifère helvétien et se rechargent pas les infiltrations sur le champ captant qu'elles constituent ; les débits restent donc faibles.

La série continentale du Crétacé Supérieur est quant à elle extrêmement pauvre en eau, en raison de la prédominance des faciès marneux. Les niveaux perméables gréseux et calcaires interstratifiés sont quelquefois aquifères, mais avec des débits réduits ; seuls les calcaires fissurés du Rognacien sont susceptibles de contenir des réserves exploitables (forage des Sacristains Neufs).

Enfin, **l'Eocène Inférieur** offre peu de possibilités en dehors du calcaire Lutétien (forage du Mas de Novi). Le forage des Beluguettes, qui assure l'alimentation en eau potable du Domaine de Bessilles, exploite ainsi l'aquifère des **calcaires lutétiens**.

1.4 - Hydrographie

1.4.1 - Réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de Montagnac se caractérise par la densité du chevelu de ruisseaux, divisé en deux bassins versants :

Le bassin versant de l'Hérault à l'Ouest auquel appartiennent :

- l'Ensigaud avec pour affluent le ruisseau de Saint-Aube ;
- la Font du Loup qui collecte les eaux de la Gourdouman, du ruisseau de Vic, du ruisseau de Sainte-Gamelle et du Joncastre ;

La superficie du bassin versant de l'Hérault au niveau de Montagnac est de 2 180 km².

Le bassin versant de l'étang de Thau dans lequel se jette le ruisseau de Nègue-Vacques ; le Nègue-Vacques collecte sur le territoire de Montagnac, les eaux du ruisseau de la Coulette, le ruisseau de Saint-Martin, le ruisseau du Trou du Renard et son affluent le ruisseau de Valjoyeuse, le ruisseau de Bessilles et le ruisseau des Sacristains.

1.4.2 – Qualité de l'Hérault et de l'Ensigaud

Hérault

Les analyses réalisées au niveau du pont de la RD 113, en limite de Montagnac et de Pézenas, en 2002 et 2003 (étude sous maîtrise d'ouvrage du département de l'Hérault), montrent que la qualité de l'Hérault est bonne à très bonne pour l'ensemble des paramètres physico-chimiques (teneurs en matières organiques et oxydables, matières azotées, nitrates, matières phosphorées, particules en suspension, température, acidification).

Ensigaud

Long d'environ 4 kilomètres, l'Ensigaud draine un bassin versant de 10 km². Il est canalisé dans sa traversée du bourg de Montagnac jusqu'au niveau de la station d'épuration, à 1,6 kilomètre en amont de la confluence avec l'Hérault.

Les foyers de pollution de l'Ensigaud sont peu nombreux et très localisés ; il s'agit :

- du rejet de la station d'épuration de Montagnac, nettement amélioré par les travaux réalisés en 2004-2005 ;
- des rejets ponctuels d'eaux brutes des activités industrielles ou artisanales installées dans l'agglomération. Un suivi de la qualité des eaux de l'Ensigaud en plusieurs points de son cours a été mis en place dans le cadre de l'étude du schéma directeur d'assainissement menée par ENTECH Ingénieurs Conseils. Ce suivi montre une importante dégradation de la qualité physico-chimique des eaux de l'Ensigaud entre Août et fin Octobre, lié au ruissellement pluvial en provenance de la Cave Coopérative et de la Distillerie de Montagnac.

2 - Environnement naturel

2.1 – Occupation des sols

Les principaux éléments de la couverture végétale sont :

- les boisements de type pinède ou garrigues qui couvrent les coteaux barrant le territoire communal à l'Est ;
- les parcs de Cyprès, Pins et Cèdres autour des grands domaines viticoles ;
- les alignements de platanes le long de la RN 113 et de la RD 32 ;
- les ripisylves de l'Hérault et de l'Ensigaud.

En dehors des massifs boisés de pinèdes et garrigues qui barrent la commune à l'Est, l'essentiel du territoire communal est couvert par le vignoble (1 842 ha recensés en 2005) et les terres cultivées (1 013 ha), tandis que les vergers restent peu développés (52 ha constitués essentiellement d'oliviers et d'amandiers). Les terres en friches forment une ceinture autour de l'agglomération ; elles se sont notamment développées sur les terrasses laissées à l'abandon.

Le récapitulatif des propriétés non bâties de la commune établi en 2005, est reporté dans le tableau suivant :

Catégorie	Superficie en ha
Vignes	1 841, 91
Terres	1013,98
Vergers	52,51
Bois	177,27
Landes	589,34
Jardins	10,71
Terrains d'agrément	22,11
Sols	98,93
Sous-total propriétés non bâties	3 806, 76

2.2 - Milieux naturels

2.2.1 – Milieux naturels remarquables à l'échelle de la commune

Deux grands types d'espaces naturels peuvent être identifiés sur le territoire communal ; il s'agit :

- **des boisements et garrigues s'étendant sur les coteaux depuis Bessilles au Nord jusqu'au Pioch Redon, au Sud.** Ces boisements sont presque exclusivement composés de Pins d'Alep, parfois accompagnés de Chênes verts et de Chênes blancs. Les pinèdes sont particulièrement bien développées sur le Domaine de Bessilles, mais elles coiffent également une partie des petits reliefs qui ponctuent la partie Est du territoire communal.
Ces boisements sont classés en espaces boisés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ; ils sont également classés en zone naturelle N du PLU, à l'exception de la pinède du Domaine de Bessilles, intégrée à la zone VAUb.
- **des ripisylves de l'Hérault et de l'Ensigaud**, essentiellement composées de Frênes, de Saules, d'Ormes et de Robiniers.... Ces mêmes espèces se retrouvent, sur des bandes plus étroites, le long des talwegs creusés par les ruisseaux.
La ripisylve de l'Hérault est classée au PLU en zone naturelle N et en espaces boisés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutant à ces espaces naturels, les friches constituent un stade de transition vers des formations arbustives puis forestières. Elles résultent de l'abandon des parcelles cultivées, aussi bien de vignes que d'anciens vergers ou cultures annuelles. Ces espaces sont d'abord colonisés par des herbacées et des rudérales avant d'évoluer vers un stade de garrigue, puis un stade forestier ; les sols généralement profonds des anciennes cultures sont favorables au développement d'espèces moins xérophiles que celles de garrigues, en particulier du Chêne pubescent, avant leur colonisation par le Pin d'Alep.

La seule Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique inventoriée sur la commune est la ZNIEFF de type II de la ripisylve de l'Hérault, qui s'étend du Pont du Diable, à la sortie des Gorges, jusqu'au pont de la RN 113 à Montagnac. Cette ripisylve joue un rôle écologique important :

- elle forme une enclave biogéographique d'un grand intérêt écologique ; les ripisylves jouent en effet le rôle de zones d'accueil et de refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales parfois rares, ainsi que de zones de repos pour les oiseaux migrateurs.
- elle constitue une zone tampon entre l'Hérault et les milieux riverains (terrains à vocation agricole de la Plaine de Lavagnac et du Champ du Noyé) et contribue à protéger le cours d'eau de l'influence de l'activité agricole (filtration des eaux de ruissellement).
- sur le plan paysager, la ripisylve forme une coupure verte au sein de la plaine agricole et contribue à la diversité du paysage.

- Enfin, elle participe à la stabilisation des berges et à la lutte contre l'érosion en période de crue.

Cette zone a également été recensée au titre de l'inventaire préliminaire des zones humides du Languedoc Roussillon.

Les terrains inclus dans la ZNIEFF de la ripisylve de l'Hérault sont classés au PLU en zone naturelle N et pour partie en espaces boisés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

2.2.2 – Protections réglementaires au titre de la nature

Par arrêté ministériel du 7 mars 2006, a été désigné le site Natura 2000 « Plaine de Villeveyrac – Montagnac » qui s'étend sur une superficie de 5 265 hectares sur les communes de Loupian, Mèze, Montagnac, Saint-pargoire, Saint-Pons de Mauchiens et Villeveyrac.

La désignation de ce site au titre de la Directive 79/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979 modifiée concernant la conservation des oiseaux sauvages, est justifiée par la présence d'espèces d'oiseaux figurant sur la liste arrêtée le 16 novembre 2001 :

- Alouette lulu
- Bruant ortolan
- Busard cendré
- Circaète Jean le Blanc
- Faucon crécerelle
- Grand-Duc d'Europe
- Milan noir
- Pie-grièche à poitrine rose
- Pipit rousseline
- Rollier d'Europe.

Sur Montagnac, le site de la Plaine de Villeveyrac – Montagnac couvre une bande s'étendant au Nord de la RD 5, depuis le Fesc à l'Ouest jusqu'au Mas de Novi à l'Est.

2.2.3 – Evaluation environnementale

En application de l'article R. 121-14 du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une **évaluation environnementale** :

1° les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du Code de l'environnement, c'est-à-dire les travaux, ouvrages ou aménagements dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000 ; nous étudierons ce point plus loin.

2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale :

- a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ; la commune de Montagnac couvre une superficie de 3 981 hectares et compte 3 498 habitants (résultat du recensement de janvier 2006) ; elle est donc en dessous des seuils pré-cités.
- b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ; le PLU révisé prévoit la création de zones UD ou AU d'une superficie totale de 65,9 ha dont 63,4 ha antérieurement classés en zone agricole ou naturelle. Les tableaux ci-dessous indiquent la superficie de chaque zone UD ou AU délimitée en fonction de sa vocation. Le seuil des 200 hectares est donc loin d'être atteint.

Zones à vocation principale d'habitat

Zone	Superficie	Classement antérieur		
		NC ou NCm	ND ou NDn	IINA
IIAUd Dessus La Font	18,10 ha	16,94 ha	0,50 ha	1,16 ha 1,35 ha
IIAUe Laval	14,89 ha	13,54 ha		
IIAUf La Malautié	8,08 ha	7,58 ha		
IIAUg et IIAUh Boutounet	9,75 ha	9,75 ha		
IIUAa Route d'Aumes	1,34 ha	1,34 ha	0,95 ha 0,78 ha	
IIAUa La Ville	0,95 ha			
UD Jeu de Boules	2,85 ha	2,07 ha		
UD Le Poulayé (extension)	0,27 ha	0,27 ha		
UD Boutounet (extension)	0,82 ha	0,82 ha		
UD La Ville	0,44 ha	0,44 ha		
UD Roquelieu (extension)	0,39 ha	0,39 ha		
TOTAL	57,88 ha	53,14 ha	2,23 ha	2,51 ha

Zones à vocation touristique

Zone	Superficie	Classement antérieur		
		NC ou NCm	ND ou NDn	IINA
VAUc des Sacristains	7,69 ha	7,69 ha		
VAUd des Rocailles	0,31 ha	0,31 ha		
TOTAL	8,0 ha	8,0 ha		

- c) Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordinateur de massif ; la commune de Montagnac n'est pas située en zone de Montagne.

- d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du Code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares. commune de Montagnac n'est pas une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du Code de l'environnement, qui désigne, rappelons le, les communes La riveraines des mers, océans, étangs salés, plans d'eau d'une superficie de plus de 1000 hectares et les communes riveraines des estuaires et des deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques écologiques littoraux.

La commune de Montagnac ne relève d'aucun des cas énumérés par l'alinéa 2 de l'article R. 121-14 du Code de l'urbanisme.

Concernant l'alinéa 1 de l'article R. 121-14 du Code de l'urbanisme , le PLU n'a pas d'incidence notable sur le site Natura 2000 de la Plaine de Villeveyrac – Montagnac, puisque :

- La zone Natura 2000 délimitée par arrêté ministériel du 7 mars 2006 ne concerne que des terrains classés en zone naturelle N ou agricole A au projet de PLU ; le Domaine de Lavagnac à l'Ouest, dont le périmètre VAUA a été largement restreint par rapport au POS approuvé en 1989, et le Domaine de Bessilles à l'Est (domaine à vocation touristique) sont situés hors du périmètre de la zone Natura 2000.
- En terme de zonage, la seule modification apportée par le PLU par rapport au POS de 1989 consiste en la délimitation de secteurs Ap1 et Ap2 correspondant aux périmètres de protection du captage de Belluguettes (qui alimente le Domaine de Bessilles) et en la délimitation d'un secteur de constructibilité limitée Ne correspondant à un projet de centre équestre.
Soulignons que les centres équestres sont désormais autorisés en zone agricole A et que c'est par souci de clarté que la commune a souhaité que ce projet fasse l'objet d'un classement spécifique Ne.
En tout état de cause, la faible superficie de la zone Ne concernée, sa faible constructibilité, la nature de l'activité qui y sera implantée font que le projet n'aura pas d'incidence notable sur le site Natura 2000. L'activité de centre équestre est en effet respectueuse des principes de gestion proposés pour la zone Natura 2000 de la Plaine de Villeveyrac – Montagnac (*source : DIREN*) à savoir :
 - La préservation des milieux ouverts de garrigues, qui constituent les domaines de chasse du Circaète Jean le Blanc, du Bruant ortolan et du Grand Duc.
 - Le maintien d'une agriculture extensive traditionnelle et la reconquête d'espaces par les troupeaux.
 - Une gestion forestière qui évite le reboisement de certains habitats, préserve certains îlots boisés, privilégie les éclaircies successives tout en évitant tout dérangement en période de nidification (notamment pour le Circaète Jean le Blanc qui niche dans les boisements). Sans objet sur le secteur concerné.
 - L'adoption de pratiques agricoles dites de lutte raisonnée.

- L'enherbement des parcelles de vignes et en particulier des bordures, constituant des milieux de chasse de substitution pour le Rollier d'Europe.
- La tranquillité des sites rupestres et un meilleur contrôle du développement des activités sportives de plein air. Sans objet sur le secteur concerné.

En conclusion, et compte tenu des éléments ci-dessous, il apparaît que le PLU de Montagnac n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de l'article R. 121-14 du Code de l'Urbanisme

3 - Paysage naturel

3.1 – Perceptions paysagères

Les points hauts, le long des itinéraires routiers et sur les collines environnant le bourg de Montagnac, permettent une découverte élargie du paysage :

- vers la vallée de l'Hérault et les contreforts du Massif Central au Nord et à l'Ouest ; la carrière de basalte de l'Arnède à l'Ouest et le château d'eau d'Adissan au Nord-Ouest constituent deux repères lointains très présents dans le paysage ;
- vers la mer et l'étang de Thau au Sud.

Le belvédère de Montredon, qui marque la limite avec la commune de St-Pons-de-Mauchiens d'une part, et le Rocher de la Vierge d'autre part, permettent d'embrasser du regard l'ensemble du bourg et des coteaux périphériques.

Les Esplanades s'inscrivent dans l'axe de la perspective depuis le Rocher de la Vierge.



Les principaux éléments de repère visuels de la commune sont :

- le clocher de l'Eglise Saint-André au centre du bourg ;
- la chapelle de la Vierge qui domine le village au Sud -Ouest ; la relation visuelle entre le rocher de la Vierge et les Esplanades, principal espace public de Montagnac, mérite d'être préservée et mise en valeur ; elle devra être prise en compte dans le parti d'aménagement du secteur de Boutounet.
- les cyprès du cimetière, au Nord ;
- les alignements de platanes le long de la RD 613 (ex RN 113) et de la RD 32 ;
- les ripisylves de l'Hérault et de l'Ensigaud.

3.2 - Éléments paysagers remarquables

Outre les éléments de repère précédemment cités, un certain nombre de sites présentent un intérêt paysager fort ; il s'agit :

- de certaines zones de terrasses (Les Mases, Toutes Laudes...) et de fond de vallons (entre le Puech Arnaud et le belvédère de la vierge, dans le secteur du Puech Figouyé et de Campaussels) ;
- des pinèdes et garrigues occupant les reliefs de coteaux à l'Est du territoire communal entre Bessilles au Nord et le Pioch Redon au Sud ;
- de la plaine de Lavagnac ;
- des parcs des grands domaines viticoles ;
- des nombreux petits chemins ruraux qui permettent d'aller à la découverte du territoire communal ;
- des arbres isolés, amandiers ou oliviers, plantés au bord des parcelles cultivées
- mais aussi des calvaires érigés au bord des champs ou aux carrefours des chemins, qui ponctuent le paysage et guident le promeneur.

Les boisements les plus remarquables bénéficient d'un classement en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme ; il s'agit :

- des boisements qui barrent le territoire communal à l'Est ;
- des boisements qui ponctuent plusieurs petits reliefs au sein de la plaine viticole à l'Est de la Madone, au Nord-Est du Mas des Italiens, à Savignac et au Sud-Est des Tannes.... ;
- des parcs entourant certains mas et domaines : La Grangette, Campaucels, la Clapière, Le Fesc, Lavagnac.

L'Ensigaud constitue un espace à fort potentiel, tant dans sa traversée du bourg de Montagnac (succession de terrasses et de jardins) que de part et d'autre de celui-ci ; l'objectif est d'en faire une véritable coulée verte interquartiers, depuis l'extrémité Nord de la zone d'extension urbaine de Dessus la Font jusqu'à la station d'épuration communale.

3.3 - Atteintes au paysage

Le développement urbain de Montagnac s'est jusqu'à présent concentré autour du bourg, ce qui a permis de limiter le mitage de l'espace et les atteintes au paysage ; un certain nombre de points noirs ont cependant été recensés :

- les installations, en limite de la commune d'Aumes, au lieu-dit Capoune, des bassins de décantation de l'entreprise HUMUDOC, spécialisée dans le traitement de déchets d'origine agricole ;
- les constructions en entrée Ouest, le long de la RD 613 (ex RN 113) qui viennent masquer la vision sur le bourg ;
- les réseaux aériens sur les axes d'entrée du village ;
- un certain nombre de zones de dépôts en coteau.

4 – Risques naturels et nuisances

La commune de Montagnac figure au dossier départemental des risques majeurs, élaboré par la Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Préventive (CARIP) au titre :

- Des risques naturels :
 - Risque d'inondation
 - Risque feux de forêts
- Des risques technologiques :
 - Risque lié au transport de matières dangereuses sur la RD 613 (ex 113) et par gazoduc
 - Risque de rupture du barrage du Salagou.

4.1 - Risque d'inondation

4.1.1 - Risque d'inondation lié aux crues de l'Hérault

Le régime hydraulique de l'Hérault se caractérise par :

- un étiage sévère en été (débit mensuel moyen de l'Hérault à Montagnac en août : 8,7 m³/s).
- des débits importants en automne et en hiver (débit mensuel moyen de l'Hérault à Montagnac en décembre : 104 m³/s)
- des crues fréquentes et parfois très importantes : l'Hérault à Montagnac a ainsi atteint un débit instantané de 2 500 m³/s le 31 octobre 1963.

Historique des crues (Source : *Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la Moyenne Vallée de l'Hérault Sud*).

- 1875 : cette crue a atteint un débit de pointe de 2 000 m³/s à Agde (donnée issue de l'étude BRL de 1987, reconstituée à partir de l'échelle d'annonce des crues de Gignac).
- Septembre 1907 : il est probable que cette crue soit la plus forte des deux derniers siècles ; son débit a été estimé à 3 500 m³/s au niveau de Montagnac. Le niveau de l'Hérault atteignait 1,09 m au-dessus du sol naturel au niveau de la station de pompage de Montagnac.

- 1920 : cette crue a dépassé la crue de 1907 à Agde, du fait de la crue concomitante des affluents de la basse plaine (Peyne, Thongue...) ; elle semble être la deuxième plus importante crue après celle de 1907.
- 30 septembre 1958 : le débit de cette crue a été estimé à 3 000 m³/s à Gignac et à 750 m³/s seulement au niveau d'Agde, du fait du stockage des champs d'expansion. Le débit de l'Hérault au niveau des Gorges de Saint-Guilhem le Désert est passé de 2,5 m³/s à 2 500 m³/s en quelques heures seulement. Le niveau de l'Hérault atteignait 0,27 m au-dessus du sol naturel au niveau de la station de pompage de Montagnac.
- 25 février 1964 : il s'agit d'une crue de type aval, formée essentiellement sur les bassins des affluents rive droite de l'Hérault (Dourbie, Payne, Boyne et Thongue) ; son débit a atteint 1 172 m³/s au Moulin de Bertrand.
- Novembre 1982 : cette crue a été très proche de l'événement décennal ; le débit a atteint 1 800 m³/s à Montagnac.
- Novembre 1993.
- Décembre 1997 : cette crue ne serait que de peu inférieure à la crue de 1920 à Montagnac, ce qui la place au troisième rang des crues du 20^{ème} siècle. Son occurrence est estimée à 30 ans.

« La situation la plus fréquente à l'origine des fortes crues est caractérisée par une forte pluviométrie sur le bassin de l'Hérault, pouvant occasionner des pluies de très forte intensité, généralement durant la période septembre/octobre, au cours d'épisodes dits cévenols.

Ce type d'événement météorologique peut engendrer, en fonction de son intensité, de son étendue et de sa durée, soit une crue des cours d'eaux principaux, soit d'importants phénomènes de ruissellement pluvial. Ce risque pluvial s'avère de plus en plus prégnant du fait de l'imperméabilisation croissante des sols et des modifications des axes naturels d'écoulement, ce qui implique qu'une grande attention soit portée à ces problèmes, soit dans le PPR lui-même, soit au travers de l'application de la Loi sur l'eau (zonages d'assainissement au titre de l'article 35, procédures de déclaration ou d'autorisation au sens de l'article 10), notamment en favorisant les dispositifs de rétention et en veillant à préserver les axes d'écoulement principaux. »

(Extrait du rapport de présentation du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations de la Moyenne Vallée de l'Hérault Sud).

Depuis la Loi de 1982 relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles, la commune de Montagnac a fait l'objet de huit arrêtés de catastrophes naturelles.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Moyenne Vallée de l'Hérault, englobant la commune de Montagnac, a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 février 2005 et mis à jour le 18 mars 2005. Il porte non seulement sur le fleuve Hérault, mais aussi sur ses principaux affluents dont l'Ensigaud, la Font du Loup et le Gourdouman.

Ce P.P.R.I. approuvé a valeur de servitude d'utilité publique et est reporté aux annexes du PLU.

Conformément à l'article L. 123-1, alinéa 23 et à l'article R. 123-11, b), les zones inondables définies par ce P.P.R.I. ont été reportées aux plans de zonage du PLU.

4.1.2 – Risque d'inondation lié aux autres cours d'eau

Des zones non aedificandi ont par ailleurs été délimitées de part et d'autre des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune. Ces bandes de terrains, dans lesquelles l'édification de constructions, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sont ainsi fixés :

COURS D'EAU	LARGEUR DE LA BANDE
▪ - Ruisseau du Trou du Renard - Ruisseau de St Martin - Ruisseau de St Aube	40 m soit 20 m de part et d'autre de l'axe
Autres cours d'eau permanents ou temporaires	4 m minimum de part et d'autre des berges

4.1.3 – Risque d'inondation par ruissellement pluvial

La prévention du risque d'inondation par ruissellement pluvial impose une bonne maîtrise de l'imperméabilisation des sols et la rétention des eaux en amont.

Les règles de base préconisées par la MISE pour le dimensionnement des ouvrages de rétention ont été reportées au règlement des zones constructibles du PLU, à savoir un volume de rétention de 100 litres par m² imperméabilisé et un débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant réalisation.

4.2 – Risque d'aléas de sol

Il existe sur la commune de Montagnac trois types d'aléas de mouvements de terrains :

- Un aléa moyen de glissement de terrain dans les marnes du Miocène moyen (Langhien-Serravalien) et du Miocène inférieur (Aquitaniens).
- Un aléa faible à moyen de chutes de blocs dans les calcaires lumachelliques du Miocène moyen.
- Un aléa retrait-gonflement des argiles qui a récemment fait l'objet d'une cartographie à l'échelle du département de l'Hérault (DDE de l'Hérault – BRGM). Cette cartographie, établie au 1/125 000^{ème}, est difficilement transposable à l'échelle cadastrale ; elle permet toutefois de délimiter deux zones d'aléa fort, la première au Nord, sur le secteur de Beluguettes, la seconde au Sud, en limite des communes de Castelnau-de-Guers et d'Aumes, à l'Ouest du Domaine de Saint-Martin-de-la-Garrigue.
- Ces deux secteurs ne sont actuellement pas bâtis ; ils sont classés au PLU en zones A et Ne (zone de constructibilité limitée réservée à la création d'un centre équestre).

L'existence d'un risque - retrait gonflement des argiles n'entraîne pas l'inconstructibilité des terrains concernés ; il doit par contre être pris en compte dès le stade de conception des projets de construction, au travers notamment de dispositions constructives adaptées (profondeur des fondations, positionnement du bâti...).

Ces prescriptions et recommandations constructives sont jointes en annexe au règlement du PLU ; référence en a été faite dans le règlement de chaque zone concernée.

4.3 – Risque feux de forêt

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré par la Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Préventive (C.A.R.I.P.) classe la commune de Montagnac parmi les communes soumises à un risque lié aux feux de forêts.

D'après le Schéma Départemental d'Aménagement des Forêts contre l'Incendie (S.D.A.F.I.), la commune de Montagnac fait partie du massif n°11 – Plaine viticole et est classée en commune de plaine peu sensible.

Il n'en reste pas moins que les boisements et garrigues qui s'étendent sur les reliefs de coteaux entre Bessilles au Nord et le Puech Redon au Sud, constituent des zones à risques, notamment à proximité des constructions (Domaine de Bessilles, domaines viticoles) et le long des voies d'accès.

Les dispositions du Code Forestier et en particulier de l'article L. 322-3 définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que le long de voies y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie, devront être respectées dans ces zones sensibles au risque d'incendie.

Le PLU a volontairement limité les constructions diffuses en zones naturelles à un projet clairement identifié : projet LEIHD (Lieu Exemple International de l'Habitat Durable) près du Mas de Janfré, classé en zone Nc.

4.4 – Risque rupture de barrage

La commune, au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), est soumise au risque de rupture de barrage du Salagou.

4.5 – Risque lié au transport de matières dangereuses

Ce risque est engendré :

- d'une part, par la traversée de Montagnac par la RD 613 (ex 113), empruntée par des camions transportant des matières dangereuses ;
- d'autre part, par les deux gazoducs qui traversent le territoire communal.

4.6 - Risque lié aux installations classées pour la protection de l'environnement

Il existe sur le territoire de Montagnac deux établissements soumis à autorisation préfectorale au titre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ; il s'agit :

- De la Distillerie S.F.D. Montagnac (activité de distillation d'alcool et d'eau de vie) ;
- De l'entreprise HUMUDOC (fabrication d'engrais)

Ces deux établissements ne présentent pas de risques technologiques majeurs. Ils peuvent par contre être source de nuisances (olfactives notamment).

4.7 – Risque d'exposition au plomb

L'arrêté préfectoral du 27 mai 2002 classe le département de l'Hérault en zone à risques d'exposition au plomb (classement effectif à partir du 1^{er} septembre 2002).

4.8 – Nuisances

Pour éviter que des constructions nouvelles ne s'installent dans les zones où elles pourraient subir des nuisances olfactives ou sonores provenant de dispositifs d'épuration, une zone d'isolement de 100 mètres a été délimitée autour de la station d'épuration communale.

Une telle zone d'isolement n'a pas été délimitée autour du dispositif de traitement des effluents de la cave viticole, dans la mesure où celle-ci est aujourd'hui localisée au sein du tissu urbain ; par contre la vocation d'activités des zones situées au Sud de la Cave Coopérative (parc d'activités du Pavillon, zone d'activités de Lous Baousses, futur hameau agricole) contribue à limiter le nombre d'habitations nouvelles susceptibles de subir les nuisances engendrées par cette installation.

5 - Patrimoine architectural et historique

5.1 - Quelques repères historiques

De nombreuses fouilles archéologiques ont mis à jour, sur la commune de Montagnac, des vestiges remontant au 3^{ème} millénaire avant notre ère.

À l'origine, Montagnac devait être une villa gallo-romaine dont l'emplacement exact n'a pu être précisé, même si il est probable qu'elle était située sous l'actuelle Eglise Saint-André ou à proximité immédiate.

L'existence de Montagnac est attestée en 938 ; le village se dote alors de remparts, de fossés et de cinq portes défensives : la Porte de l'Orm en haut de l'actuelle Grand Rue, la Porte Saint Thomas à l'extrémité Sud de la Grand Rue, la Porte de l'Aigue au Sud-Est, la Porte Malirat à l'extrémité de la rue du même nom, côté Esplanade, et la Porte Miradona près de la Rue de la Brèche.

Du Moyen Age jusqu'à la Révolution, Montagnac est pratiquement restée enserrée entre ses remparts, exception faite d'un petit faubourg extérieur.

Aux XII^{ème} et XIII^{ème} siècles, la ville se partage entre les Evêques d'Agde et les Consuls. En 1234, Montagnac rentre dans le domaine royal et restera scindée en deux entités jusqu'à la Révolution : la Condamine du Roy et la Condamine des Prieurs.

À partir du XIII^{ème} siècle, les foires contribuent au développement économique de Montagnac ; les rez-de-chaussée des maisons sont alors aménagés en salles voûtées servant de boutiques ou d'entrepôts aux marchands étrangers ; de confortables hôtels particuliers sont construits au sein de la cité.

Mais du XIII^{ème} au XV^{ème} siècle, avec la multiplication des guerres et l'insécurité qui en résulte, les foires perdent de leur importance et Montagnac de sa prospérité. L'histoire de la commune est ensuite profondément marquée par les conflits religieux : Montagnac devient en effet au milieu du XVI^{ème} siècle un important fief protestant.

Vers 1820-1830, la vigne contribue à apporter une nouvelle source de revenus au village ; Montagnac devient alors un bourg viticole prospère et un second quartier se développe au-delà de l'Esplanade et des remparts. La crise de 1907 marque la fin de cette période de prospérité.

5.2 – Patrimoine archéologique et historique

Voir liste complète, carte des sites archéologiques et zones archéologiques sensibles et extraits des textes réglementaires et législatif relatifs à la protection du patrimoine archéologique en annexe au présent rapport de présentation

Soixante cinq sites archéologiques (cimetières à inhumations, établissements ruraux, villas gallo-romaines...) ont été inventoriés par le Service Régional de l'Archéologie Languedoc-Roussillon (Direction Régionale de l'Action Culturelle Languedoc-Roussillon) sur la commune de Montagnac.

Cet inventaire reflète l'état actuel des connaissances ; il ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes à venir et est susceptible de mise à jour.

N°	Nom	Description
1	St Peyre	Cimetière bas Empire et médiéval
2	Belluguettes Ste Marie	Cimetière Bas Empire
3	Mas de Novi	Néo ou Chalco protohistorique
4	Ste Camelle	Néo ou protohistorique
5	Ste Croix	Haut Empire
6	St Etienne de Lieussac	Cimetière médiéval
7	La Mounède	Cimetière Bas Empire
8	Campaucels Romulus	Cimetière Bas Empire
9	Puech Redon	Relais routier Haut Empire
10	Mas de Licous	République Haut et Bas Empire
11	Lavagnac	Villa Bas Empire
12	Pabiran	Romain et médiéval
13	La Nicole La Grangette A	Haut et Bas Empire
14	Place de l'Eglise	Cimetière Bas Moyen Age
15	Vernazobre	Haut et Bas Empire
16	La Grangette C	Cimetière Haut Empire
17	La Nicole	Haut et Bas Empire
18	Briffaude Basse	Village néo récent Chalcolithique
19	Ste Marie de Montagnac	Eglise médiévale
20	Les Argeliers	Haut Empire
21	Bessille Nord	Haut Empire
22	Boutounet Ouest	Haut et Bas Empire
23	Briffaude Basse Sud	Haut Empire
24	Cabanis	Cimetière Haut Empire
25	Cazalis	Haut Empire
26	Le Fesc Est	Cimetière Haut Empire
27	Grange des Pères	République et Haut Empire
28	Gratiot Ouest	République, Haut et Bas Empire
29	Madone Nord	Mausolée Haut Empire
30	Mas d'Houny	Cimetière romain
31	Mercadier	République et Haut Empire
32	La Mounarde	Haut Empire
33	Le Pavillon	Haut Empire
34	Peyro Drejo	Haut Empire
35	Pissossaumo	Haut Empire

36	Les Sacristains	Romain République
37	St Jaumes	Haut et Bas Empire
38	Les Tannes Est	Haut Empire
39	Le Terrier	Haut et Bas Empire
40	Valjoyeuse Est	Haut et Bas Empire
41	La Peyrière La Vierge	Haut Empire
42	Belluguettes Nord-Est	Haut Empire
43	Château Fort	Médiéval
44	Les Coquilles	Néo ou Chalcolithique
45	St Jaumes Dessus La Font	Néo récent ou Chalcolithique
46	Four à Chaux	Néo ou Chalcolithique
47	Grange des Pères	Moyen Age
48	Hôtel de Brignac	Moyen Age
49	Layrette	Néo ou Chalcolithique
50	La Malautié	Cimetière Haut Empire
51	Mas d'Houny Est	Néo récent ou Chalcolithique
52	Pico Talen	Habitat néo ou protohistorique
53	Pissossaumo Sud	Village néo récent ou chalcolithique
54	Rempart Nord	Médiéval
55	St Martin de la Garrigue	Chapelle médiévale
56	Vernazobre Ouest	Néo ou chalcolithique
57	Hôtel de Rat	Moderne
58	Lavagnac Nord	Cimetière Bas Empire
59	Montredon Est	Haut Empire
63	Les Pères	République et Haut Empire
65	St Martin de la Garrigue	Château fort Bas Moyen Age

Outre ces vestiges archéologiques, plus d'une quarantaine de croix ont été inventoriées sur le territoire de la commune de Montagnac. Si les croix et calvaires situés à proximité immédiate du village et dans les parcs des domaines privés sont en bon état de conservation, ceux qui sont implantés au bord des chemins, au cœur de la plaine agricole, sont par contre généralement laissés à l'abandon et endommagés par la végétation et les travaux d'élargissement des voies .

5.3 - Patrimoine architectural

Le centre ancien de Montagnac conserve de nombreux témoignages de son passé :

- les vestiges des remparts et des portes qui donnaient accès à la ville ancienne : la Porte de l'Orm, en haut de l'actuelle Grand Rue, la Porte de l'Aigue et la Porte Malirat.
- plusieurs hôtels particuliers parmi lesquels : l'Hôtel des Comtes de Brignac (XV^{ème} siècle), classé Monument Historique ; l'Hôtel Jean de Rat (XV^{ème} siècle) ; l'Hôtel des Sœurs Noires (d'origine médiévale, complètement remanié au XVII^{ème} siècle) ; la Maison de Dominique Lagarde ou Maison de Rosines (XVI^{ème} siècle) ; l'Hôtel de Pégat ; l'Hôtel de Thémines.
- plusieurs immeubles figurant au pré-inventaire établi en 1975 par la D.R.A.C : 12, rue du Commerce ; 42, rue Jean Jaurès ; 13, Rue Lafayette ; 24, rue Lafayette ; 24-29, rue Malirat ; 9, rue Montbel ; 5, Place Emile Combes (immeuble du XV^{ème} et XVI^{ème} siècles) ; 26, rue Lafayette (immeuble du XV^{ème} et XVII^{ème} siècles)
- l'Eglise St André, classée monument historique par décret du 22 juillet 1958. Mentionnée dès 990 dans le cartulaire d'Agde, cette église fut remaniée du XII^{ème} au XV^{ème} siècle et se caractérise par son style gothique méridional.

Des nombreuses églises romanes construites sur le territoire de Montagnac, une seule, celle de Saint-Martin de la Garrigue, a traversé les siècles sans dommages ; datant de la fin du XI^{ème} siècle, elle est tapie au cœur du parc du Domaine de Saint-Martin.

Monuments historiques classés

Nom	Date de classement	Eléments protégés
Eglise Saint-André	22/07/1958 01/03/1984	Eglise Orgue
Château de Lavagnac	8/08/1973	Façades et toiture du château de l'Orangerie et de l'écurie . Portail et balustrade de la grande cour d'entrée, terrasses avec leurs murs de soutènement et leurs balustrades, y compris le vivier avec sa fontaine et le puits, le jardin ordonnancé.
Ancien Hôtel des Comtes de Brignac (10, rue Lafayette)	02/02/1988	Loggia et décor intérieur

Monuments historiques inscrits

Nom	Date d'inscription	Eléments protégés
Pont Vieux sur l'Hérault, en limite de la commune de Pézenas	16/10/1944	Façades et intérieurs de l'Orangerie et de l'écurie, grande cour d'entrée
Voie Domitienne	20/10/1995	
Château de Lavagnac	12/02/1951	

Par délibération en date du 17 février 2005, la Commune de Montagnac a exprimé sa volonté de s'engager dans une démarche de Zone de Protection du Patrimoine Urbain et Paysager.

Par ailleurs, un inventaire du patrimoine a été mené en 2005 par la DRAC Languedoc-Roussillon sur l'Îlot Saint-Michel ; cet inventaire porte notamment sur l'identification des entités architecturales, sur leur l'étude historique et architecturale ainsi que sur leur évaluation patrimoniale.

OBJECTIFS ET DISPOSITIONS DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent chapitre du rapport de présentation a pour objectifs :

- D'expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, dans le respect des principes énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme : équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain et développement rural, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages ; diversité des fonctions urbaines et mixité sociale ; respect de l'environnement.
- D'exposer les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables.
- De justifier de la prise en compte des contraintes réglementaires existantes et de la compatibilité du PLU avec les normes qui lui sont supérieures en l'occurrence, et en l'absence de Schéma de Cohérence territoriale, le Programme Local de l'Habitat

1 – Les objectifs du PLU

La commune de Montagnac poursuit au travers de l'élaboration de son PLU cinq objectifs majeurs :

Objectif 1 : Relancer la dynamique démographique de la commune

La commune de Montagnac comptait au dernier recensement complémentaire d'octobre 2003, 3377 habitants. Après une longue période de déclin puis de stagnation, Montagnac est entrée dans une nouvelle phase de croissance qui s'est prolongée au cours des derniers mois, puisque la commune compterait aujourd'hui près de 3 500 habitants (résultat du dernier recensement INSEE à officialiser). Sur 6 ans, le taux de croissance annuel moyen a donc fortement progressé, pour s'établir à 2,80%.

L'objectif est aujourd'hui de permettre la poursuite de cette reprise démographique, pour :

- D'une part redonner à la commune de Montagnac toute sa place, au cœur de cette entité de la basse vallée de l'Hérault, entre Montpellier, Béziers, Pézenas et Agde ;
- D'autre part, inverser la tendance au vieillissement de la population, observé depuis maintenant plusieurs décennies ;
- Enfin, rééquilibrer progressivement la structure sociale de la population.

Il s'agit pour Montagnac de mettre à profits les atouts dont elle dispose :

- La proximité des pôles urbains de Montpellier et de Béziers, en plein développement ;
- La qualité de sa desserte routière (RD 613, RD 2) et la proximité de l'A9, de l'A75 et de l'A750 ;
- La qualité de son environnement et de son patrimoine tant naturel qu'architectural ;
- Le niveau de ses équipements : Collège, groupes scolaires notamment.

L'objectif est donc quantitatif : atteindre 6 000 habitants à l'échéance 10 ans. Cela suppose de développer une offre de logements nouvelle, tant en construction neuve qu'en bâti ancien réhabilité. Cela implique aussi de développer un niveau d'équipements et de services permettant de répondre aux besoins et aux attentes de la population actuelle et future.

L'objectif est aussi qualitatif : il s'agit en effet de favoriser une plus grande mixité sociale et urbaine, au travers d'une offre de logements diversifiée et équilibrée, capable de répondre aux besoins de l'ensemble de la population actuelle et future de Montagnac.

Objectif 2 : Assurer un développement urbain harmonieux, équilibré et maîtrisé.

Le développement pavillonnaire que la commune a connu dans les années 70-80 a eu pour conséquence la déstructuration de son tissu urbain. Le village s'est en effet essentiellement développé :

- au Nord de l'agglomération (Roqueliou, Jeu de Mail, la Tour du Mulet) ;
- sous forme de lotissements indépendants les uns des autres, sans liaisons entre eux ni avec le centre ancien ;
- sous forme quasi-exclusive d'habitat individuel, sans recherche de mixité tant des fonctions (quartiers d'habitat sans services ni commerces de proximité) que des formes urbaines (maisons individuelles).

L'objectif est aujourd'hui :

- De rééquilibrer le développement de l'agglomération en privilégiant une urbanisation en couronne des zones bâties.
- De maîtriser les conditions de ce développement en conditionnant l'ouverture des nouvelles zones d'extension urbaine à une procédure de Zone d'Aménagement Concerté, permettant à la commune de s'assurer d'un aménagement cohérent, équilibré et de qualité.
- De favoriser sur ces zones une offre foncière diversifiée et équilibrée et une offre locative sociale satisfaisante dans le cadre de programmes de qualité.
- De privilégier les relations entre quartiers et avec le centre ancien.
- De poursuivre l'effort de reconquête du centre ancien, déjà largement engagé au travers des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat successives et des travaux de requalification des espaces publics (Esplanade de la Paix et Esplanade Haute, Allée des Sports et Place du Fronton).
- De requalifier les faubourgs et les quartiers récents, en favorisant la création de liaisons avec le centre ancien et les pôles d'équipements et de services.

Objectif 3 : Développer un niveau d'équipement en adéquation avec les besoins de la population future

La commune de Montagnac a d'ores et déjà anticipé sur son développement futur en améliorant un certain nombre de ses équipements ; citons notamment :

- La restructuration, la rénovation et l'extension des groupes scolaires et la création d'un accueil périscolaire ;
- La réhabilitation programmée sur l'année 2006-2007, du Collège (Maîtrise d'Ouvrage : Conseil Général de l'Hérault) ;
- L'extension à 5 000 Equivalents Habitants de la station d'épuration communale ;
- L'amélioration et le renforcement du réseau d'eau potable ;
- La création d'un centre de secours moderne.

D'autres besoins doivent être pris en compte par le PLU pour répondre aux besoins de la population actuelle et future de la commune ; il s'agit notamment des besoins en matière en matière :

- d'équipements sportifs ;
- d'équipements culturels, l'actuelle salle des Fêtes n'étant plus adaptée ni en terme de capacité, ni en terme d'isolement acoustique ou de stationnement ;
- d'hébergement des personnes âgées dépendantes ;
- d'équipements structurants (extension à terme de la station d'épuration, renforcement de la ressource en eau potable)

Objectif 4 : Développer l'économie, les commerces et les services

Il s'agit :

- De favoriser l'accueil de nouvelles entreprises, en cohérence avec la politique mise en place par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, compétente en matière de développement économique. Parmi les atouts de Montagnac ; sa localisation à mi-chemin entre A9 et A75, et la déviation prochaine de la RN 113.

- De soutenir l'activité agricole et notamment viticole en :
limitant l'urbanisation diffuse en plaine agricole ;
affirmant les limites de l'agglomération à long terme (2020) de façon à prévenir les phénomènes de spéculation foncière en zone agricole ;
mettant en œuvre les aménagements fonciers nécessaires, sur la base des conclusions de l'étude préalable d'aménagement foncier engagée début 2005 ;
permettant la délocalisation de sièges d'exploitation, aujourd'hui situés en tissu urbain, sur une zone qui leur sera spécifiquement dévolue (projet de hameau agricole).
- De redynamiser l'activité commerciale et de services en centre-ville : le projet de création d'une moyenne surface commerciale, associée à un programme de logements, sur l'emplacement de l'ancienne caserne de Pompiers, s'inscrit dans cet objectif de renforcement du commerce de proximité.
- D'affirmer la vocation touristique de la commune en :
structurant l'activité et l'accueil touristique autour de deux pôles majeurs : Bessilles à l'Est, le Domaine de Lavagnac à l'Ouest ;
encourageant les activités économiques liées au tourisme vert ;
favorisant la découverte du patrimoine historique et culturel de la commune (circuits pédestres, équestres, cyclistes ; signalétique des domaines...)
renforçant la protection des paysages viticoles et naturels.

Objectif 5 : protéger et mettre en valeur les paysages urbains et ruraux

Il s'agit là d'un objectif transversal qui recoupe les quatre objectifs précédemment cités. Il s'agit en effet d'appuyer le développement urbain, économique et touristique de la commune sur son patrimoine paysager et environnemental préservé et valorisé :

- paysage rural et agricole : préservation de l'activité agricole, protection des ripisylves de l'Hérault et de l'Ensignaud et des espaces boisés et de garrigues barrant le territoire communal à l'Est, protection des parcs des domaines viticoles.
- paysage urbain : traitement des entrées de ville, requalification de l'Ensignaud dans sa traversée du bourg et valorisation en tant que « coulée verte » à l'Est (future zone urbaine de Dessus la Font) et à l'Ouest de l'agglomération (plaine de jeux).

2 - Les orientations majeures du Plan d'Aménagement et de Développement Durable et leurs incidences sur le zonage et le règlement du PLU.

2.1 – Rééquilibrer et maîtriser le développement urbain de l'agglomération.

Le rééquilibrage du développement urbain de Montagnac qui s'est jusqu'à présent essentiellement fait au Nord de l'agglomération, est une des orientations majeures du PLU.

Incidences sur le zonage et le règlement du PLU

Cinq nouveaux secteurs d'urbanisation future II AU à vocation principale d'habitat ont été délimités en couronne de l'agglomération :

- Secteur de Dessus La Font (IIAUd) sur 18,1 ha à l'Est,
- Secteur de Laval (IIAUe) sur 14,9 ha au Nord,
- Secteur de la Malautié (IIAUf) sur 8,1 ha à l'Ouest,
- Secteur de Boutounet (IIAUg) sur 6,2 ha au Sud-Ouest,
- Secteur de la Route d'Aumes (IIAUh) sur 3,6 ha.

Afin de favoriser un développement global et cohérent de la commune, intégrant notamment les exigences de mixité urbaine et sociale figurant aux Lois SRU et UH, le PLU prévoit sur ces secteurs la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté multisite, dont l'aménagement devra être compatible avec les orientations particulières figurant au PLU.

La première phase, correspondant aux zones IIAU, couvrira ainsi une superficie d'environ 51 ha.

Dans la continuité, une seconde phase, correspondant aux zones IAU, s'étendra sur 15,8 ha sur la zone de Laval, la zone de Boutounet et la zone de Dessus la Font.

Deux petits secteurs d'urbanisation future IIAUa, pouvant faire l'objet d'opérations individuelles de construction, ont également été délimités au lieu-dit La Ville et Le Pavillon ; ces secteurs, englobant des constructions existantes, couvrent respectivement 0,95 et 1,34 ha.

Ces nouveaux secteurs d'extension urbaine viennent s'ajouter aux secteurs existants IIAUb et IIAUc de Lous Baousses (2,63 ha) sur lesquels un permis de lotir de 28 lots a d'ores et déjà été délivré en octobre 2005.

L'ensemble des zones IAU et IIAU à vocation d'habitat délimitées par le PLU couvrent une superficie totale de 71,5 ha, soit 1,8% de la superficie totale de la commune.

À l'échelle de la commune, les secteurs d'extension prévus devront offrir une diversité d'habitat (individuel pur, individuel groupé, collectif, accession à la propriété, primo-accédants, locatif social) susceptible de répondre à la diversité de la demande locale. Le règlement des secteurs IIAUd à IIAUh a ainsi été rédigé pour permettre une diversité de construction : implantation possible à l'alignement des voies et emprises publiques, implantation possible sur les emprises séparatives pour permettre les constructions groupées, hauteur maximale portée à 12 mètres (au point le plus haut de la construction, cheminées exclues) sur le secteur IIAUd de Dessus la Font, de façon à permettre la réalisation, sur la partie basse du secteur, en connexion avec le centre ancien, de petits logements collectifs de faible hauteur (R+2) et notamment de petits collectifs sociaux.

Perspectives de développement – Phase 1				
Extensions urbaines				
Zone	Surface (ha)	Ratio (lgt/ha)	Capacité d'accueil	
			Logements	Habitants *
La Malaubié	8,08	18	145	349
Laval	14,89	18	268	643
Dessus la Font	18,10	18	326	782
Boutounet	9,75	18	176	422
La Ville	0,95	18	17	41
Route d'Aumes	1,34	18	24	58
Lous Baousses	2,63	Arrêté de lotir délivré	28	67
Jeu de Boules	1,8	18	32	77
Total en extensions	57,54 ha		1 016	2 439
Réhabilitation du parc de logements vacants				
	Nombre de logements vacants recensés en 1999	Objectif de réhabilitation	Capacité d'accueil	
			Logements	Habitants
	128	64	64	153
Total en réhabilitation			64	153
TOTAL (1^{ère} phase)			1 080	2 592
Perspectives de développement – Phase 2				
TOTAL (2^{ème} phase)	15,76 ha	18	284	681

* sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,4 personnes (recensement INSEE 1999)

Ces nouvelles zones d'extension urbaine devraient permettre d'accueillir :

- A moyen terme, un millier de logements supplémentaires, correspondant à une population de 2 240 habitants supplémentaires ;
- A plus long terme, 284 logements supplémentaires, correspondant à une population d'environ 680 habitants supplémentaires.

Leur délimitation est donc cohérente avec l'objectif fixé par la Municipalité d'atteindre les 6 000 habitants à moyen terme.

2.2 - Favoriser l'intégration des nouveaux secteurs d'extension urbaine

Les zones d'extension urbaine prévues sur la commune devront constituer à terme de véritables quartiers, parties intégrantes de l'agglomération.

Pour cela une attention majeure sera portée aux relations fonctionnelles :

- Entre ces nouveaux quartiers et les quartiers limitrophes : ainsi la mise en relation entre le futur quartier de Laval et les deux quartiers qui l'entourent (le quartier du Jeu de Mail à l'Est et le quartier de Roquelieu à l'Ouest) constitue un enjeu fort ; il en est de même de la relation entre le futur quartier du Boutounet et le quartier du Poulayé au Nord et la Route d'Aumes au Sud.
- Entre ces nouveaux quartiers, le centre ancien et l'axe structurant que constitue la RD 613 (ex 113) : il s'agit là d'un enjeu majeur pour le futur quartier de Dessus La Font qui n'est actuellement qu'imparfaitement desservi.
- Entre ces nouveaux quartiers et les pôles d'équipements scolaires, sportifs et socioculturels, principalement implantés au Nord-Ouest de l'agglomération.

Incidences sur le zonage et le règlement du PLU

Les cinq secteurs d'urbanisation future de Dessus La Font, Laval, La Malautié, Boutounet et la Route d'Aumes font l'objet d'orientations particulières d'aménagement intégrées au PLU. Ces orientations font notamment apparaître les principes d'accès et de desserte, ainsi que les liaisons avec les quartiers périphériques.

Trois emplacements réservés ont été portés au PLU pour la création de carrefours d'entrées d'agglomération, donnant accès aux différentes zones d'extension urbaine ; il s'agit :

- De l'emplacement réservé n° 2, au croisement de la route de Villeveyrac (RD 5) et de la Rue Camichel ; ce carrefour donnera accès à la zone IIAUe de Laval à l'Ouest et à la zone IIAUd de Dessus la Font au Sud-Est.
- De l'emplacement réservé n° 7, au croisement de la route d'Aumes (RD 161) et du Chemin de la Grange de l'Air (RD 161 E4) ; c'est à partir de ce carrefour que s'organisera la desserte interne de la zone IIAUh de la Route d'Aumes.
- De l'emplacement réservé n° 11, au croisement de la RD 128^{E1} et du Chemin de Cabanis ; ce carrefour donnera accès à la partie Ouest de la zone IIAUe de Laval et à la future zone d'équipements sportifs IAUp2.

À terme, deux carrefours supplémentaires pourront être aménagés sur la RD 613 :

- Le premier à l'entrée Ouest de l'agglomération, à partir duquel s'organisera l'accès à la zone IIAUf de La Malautié au Nord.
- Le second à l'entrée Sud de l'agglomération, qui donnera accès à la zone future d'équipement public et de loisirs de Femelle Morte (zone IAUp1) et à la zone d'urbanisation future de Dessus La Font (zones IIAUd et IAU).

Un emplacement réservé (n° 6) est par ailleurs inscrit au PLU pour la création d'une liaison entre la zone IIAUg de Boutounet et la zone IIAUh de la Route d'Aumes, offrant un accès supplémentaire à la zone de Boutounet à partir de la Route d'Aumes

2.3 – Requalifier les quartiers d'urbanisation existants

Parallèlement à l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation, la commune souhaite maintenir l'attractivité et la qualité du centre ancien et des faubourgs.

L'effort portera notamment sur :

- La requalification et la mise en valeur des espaces publics : aménagement et mise en valeur de la coulée verte de l'Ensigaud depuis la future zone d'urbanisation de Dessus la Font jusqu'à la Plaine de Jeux de Jeux de Boules ; aménagement de l'Ensigaud dans la traversée de l'agglomération.
- La requalification du bâti ancien. Le règlement applicable en zone UA, couvrant le centre ancien et les faubourgs, a été adapté pour mieux prendre en compte la spécificité architecturale du bâti ancien.
- La redynamisation de l'offre commerciale en centre-ville et le maintien des services publics.
- Le retraitement des principales pénétrantes avec l'aménagement de carrefours d'entrées de ville sur la Route d'Aumes, la RD 128^{E1} et la Route de Villeveyrac, puis à plus long terme sur la RD 613 (en entrées Ouest et Sud-Est de l'agglomération).

Cet effort de requalification des quartiers devra aller de paire avec une réorganisation du stationnement et des circulations.

2. 4 – Améliorer le niveau d'équipement de la commune

Il s'agit d'offrir un niveau d'équipement et de services adapté à une population de 6000 habitants et pour cela, de poursuivre les efforts déjà menés en matière d'équipements scolaires (restructuration et rénovation des deux écoles Ferry et Pasteur) et d'infrastructures (extension de la station d'épuration, rénovation et renforcement des réseaux).

Incidences sur le zonage et le règlement du PLU

- Délimitation d'une zone d'urbanisation future IAU_{p1} à vocation d'équipements publics ludiques et culturels au lieu-dit Femelle Morte, à l'entrée Sud-Est de l'agglomération. Cette zone, d'une superficie totale de 5 ha, est notamment destinée à accueillir une nouvelle salle des Fêtes ainsi qu'un Champ de Foire et les aires de stationnement correspondantes. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision simplifiée du PLU.
- Délimitation d'une zone d'urbanisation future IAU_{p2} à vocation d'équipements publics sportifs au lieu-dit La Mounarde, au Nord de l'agglomération. Cette zone, d'une superficie totale de 4,6 ha, est notamment destinée à accueillir un stade, une halle et des terrains de sports, ainsi que les aires de stationnement qui leur seront liées ; elle sera desservie à partir du giratoire prévu (emplacement réservé n°11) à l'intersection de la RD 128^{E1} et du Chemin de Cabanis. Le choix de cet emplacement a été dicté par :
la proximité des établissements scolaires (et notamment du Collège) ;
la proximité des quartiers actuels et futurs de Roquelieu, Camp de la Crous, Laval et la Malautié ;
l'accès routier facilité (Rue Lebaron et Chemin de Cabanis) ;
la configuration et la topographie des terrains ;
les possibilités d'extension futures.
Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision simplifiée du PLU.
- Inscription d'un emplacement réservé d'environ 1 500 m² (ER n°15) pour l'extension du Foyer Résidence pour personnes âgées L'Oustalet, destiné à devenir Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A.D.).
- Délimitation d'une zone UD_p englobant la Maison des Associations et de la Jeunesse (M.A.J.E.) et dotée d'un règlement permettant une extension suffisamment importante du bâtiment existant : COS de 3, implantation possible en limite séparative et à l'alignement des voies et emprises publiques, hauteur maximale non fixée.
- Inscription d'un emplacement réservé d'environ 4 000 m² (ER n°16) pour l'extension au-delà de 5 000 EH de l'actuelle station d'épuration.

- L'actualisation du Schéma directeur d'alimentation en eau potable est également prévue ; elle aura notamment pour objectif l'augmentation de la ressource en eau potable (augmentation des débits du puits Ouest ou réalisation d'un nouveau forage).

2.5 – Favoriser l'accueil d'entreprises sur la commune

La réflexion concernant la création de nouvelles zones d'activités doit s'inscrire dans le cadre des orientations définies par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, compétente en matière de développement économique.

Incidences sur le zonage et le règlement du PLU

Trois zones d'activités sont délimitées au PLU :

- La zone de la cave coopérative UE d'une superficie de 5,15 ha.
- Le Parc d'Activités Economiques du Pavillon, au Sud de l'agglomération ; d'une superficie de 2,5 ha, ce secteur UE1 est d'ores et déjà totalement commercialisé.
- La zone d'activités économiques de Lous Baousses, le long de la RD 613 (ex RN 113), d'une superficie de 2,95 ha, aujourd'hui totalement occupée.

Une zone d'activités future est inscrite au PLU ; il s'agit de la zone de Capoune qui s'étend sur plus de 30 ha en limite d'Aumes et au Sud du tracé de la future déviation de la RD 613 (ex RN 113) devant relier l'A9 à l'A75. La moitié de l'emprise totale de cette zone est actuellement occupée par les installations d'HUMUDOC. N'étant pas équipée, elle est classée en IAUe ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision simplifiée du PLU et à la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux.

Une zone spécifiquement destinée aux activités agricoles ou forestières (hameaux agricoles) a par ailleurs été délimitée au PLU. Cette zone, d'une superficie de 3,8 ha, est située entre le Parc d'Activités Economiques du Pavillon et la zone d'activités de Lous Baousses ; elle est destinée à accueillir les locaux d'exploitation agricole et les constructions d'habitations qui leur seraient liées, dans le cadre d'une opération d'ensemble de type ZAC ou lotissement agricole. C'est pour affirmer la vocation agricole de cette zone que son classement en Aa a été retenu.

2. 6 – Affirmer la vocation touristique de la commune

Incidences sur le zonage et le règlement du PLU

L'accueil touristique se structure principalement autour de deux pôles :

- Le pôle de Bessilles (VAUb d'une superficie de 74 ha) et des Sacristains (VAUc d'une superficie de 7,7 ha) à l'Est ; à ce pôle se rattache une zone IAUt de 7,8 ha limitrophe de la commune de Mèze.
- Le pôle du Domaine de Lavagnac à l'Ouest, qui fait aujourd'hui l'objet d'une étude de développement et d'aménagement touristique. Dans l'attente des conclusions de cette étude et compte tenu de l'insuffisance des équipements et des réseaux, seul le Château et ses annexes ont été classés en zone VAUa soit 1,6 ha ; la vocation touristique du reste du domaine est quant à elle affirmée par un classement en zone d'urbanisation future à vocation touristique IAUt, d'une superficie totale de 41 ha. Dans la zone VAUa, sont autorisés l'aménagement des bâtiments existants sans changement de destination ou changement vers une destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier, les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures et les installations et équipements sportifs et de loisirs.

Un secteur VAUd a par ailleurs été délimité autour de l'hôtel existant des Rocailles.

2.7 – Renforcer la protection du patrimoine naturel et paysager

Il s'agit :

- De protéger les terres agricoles par leur inscription en zone agricole A, où le règlement vise à prévenir toute urbanisation qui ne serait pas nécessaire aux services publics et à l'exploitation agricole.
- De renforcer la protection des boisements et alignements d'arbres, par leur inscription en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Incidences sur le zonage et le règlement du PLU

- Inscription en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme des boisements barrant le territoire communal entre le Mas de Novi au Nord et le Puech Redon au Sud, des parcs des grands domaines viticoles des et des ripisylves de l'Hérault et de l'Ensisaud.
- Renforcement des dispositions réglementaires en zone agricole A, concernant notamment l'implantation et l'aspect extérieur des constructions autorisées (volumétrie, matériaux).
- Délimitation au sein de la plaine agricole, de secteurs de constructibilité limitée en application de l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs correspondent soit à du bâti existant non agricole (Na et Nb de superficies respectives 2ha et 0,6 ha), soit à des projets de développement clairement identifiés.

Trois de ces secteurs (Nt, Nb et Nf) n'autorisent d'ailleurs aucune construction nouvelle.

- Secteur Nt à vocation sportive et ludique de 14 ha, du Domaine des Sacristains ; sur ce secteur est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que l'aménagement d'un golf et practice de golf, à l'exclusion de toute surface bâtie.
- Secteur Nb de 0,6 ha en limite de la commune de Mèze.
- Secteur Nf de 1,1 ha à vocation d'aire naturelle de camping (25 emplacements maximum) sur le Domaine de Saint Martin du Pin.

Quatre autres secteurs correspondent à des secteurs de constructibilité limitée qui du fait de leur superficie, de leur vocation, de la stricte limitation de la constructibilité ne sont pas susceptibles de porter atteinte au caractère naturel de la zone :

- Secteur Na de 2 ha autour du Domaine d'Hortevieille, appelé à devenir pôle d'accueil et d'hébergement, en lien notamment avec la future zone d'activités de Capoune. Sur ce secteur, sont l'extension limitée des bâtiments existants, les constructions à destination d'hébergement touristique et de bureaux, les installations et équipements sportifs et de loisirs et les piscines.
- Secteur Ne de 9,8 ha correspondant à un projet de centre équestre ; outre l'extension mesurée des constructions existantes, la constructibilité y est limitée aux manèges, hangars de stockage, écuries, locaux techniques nécessaires à l'activité équestre, aux constructions à destination d'habitation dans la limite de 200 m² de SHON et aux gîtes dans la limite de 5 unités maximum. Rappelons que les centres équestres sont désormais autorisés en zone agricole A et que c'est par souci de clarté que la commune a souhaité que ce projet fasse l'objet d'un classement spécifique Ne.
- Secteur Nc de 1,4 ha environ, destiné à un projet de plateforme de présentation des techniques innovantes en matière de développement durable. La constructibilité est limitée par un COS faible (0,04).
- Secteur Nd de 1,6 ha situé en bordure de la RD 613 et destiné à un projet de circuit moto de type mini-bike ; la constructibilité y est limitée à la réalisation d'un hangar de stockage du matériel nécessaire à cette activité, dans la limite de 100 m² de SHOB.

3 – Le zonage et le règlement du PLU

Outre la nouvelle dénomination des zones conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, la révision du PLU se traduit en termes de zonage et de règlement par les évolutions suivantes :

- L'intégration en zone UD des Zones d'Aménagement Concerté de Roquelieu, Jeu de Mail et de la Tour du Mulet, classées en zone IINA au POS de 1989 et qui ont été supprimées par délibération du Conseil Municipal de décembre 2005.
- L'intégration en zone UD de secteurs récemment urbanisés (classés en zones IINA au POS de 1989) : Roquelieu Nord (Lotissement Les Lilas), Camp de la Crous (Lotissement Les Jardins), La Malautié (PAE), Jeu de Boules (Lotissement Les Jardins de l'Esplanade), Le Poulayé (lotissement Les Vignes), partie basse de Boutounet (Lotissements Les Coteaux et Les Terrasses).
- La délimitation de nouvelles zones d'urbanisation future IIAU à vocation première d'habitat, en couronne de l'agglomération ; ces zones seront ouvertes à l'urbanisation sous forme de ZAC multisite ; il s'agit :
 - Du secteur IIAUd de Dessus La Font sur 18,1 ha à l'Est ;
 - Du secteur IIAUe de Laval sur 14,9 ha au Nord
 - Du secteur IIAUf de La Malautié sur 8,1 ha à l'Ouest
 - Du secteur de Boutounet sur 6,2 ha au Sud-Ouest
 - Du secteur de la Route d'Aumes sur 3,6 ha au Sud.Ces secteurs d'urbanisation future font l'objet d'orientations particulières d'aménagement intégrées au PLU, qui font notamment apparaître les principes d'accès et de desserte, ainsi que les liaisons avec les quartiers périphériques.
- La délimitation de deux zones complémentaires IIAUa, à vocation première d'habitat, pouvant faire l'objet d'opérations individuelles de construction, au lieu-dit La Ville (0,95 ha) et Le Pavillon, côté Route d'Aumes (1,34 ha).
- La délimitation de trois zones d'urbanisation future IAU à vocation première d'habitat, qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que sous forme de Zones d'Aménagement Concerté, après modification du PLU ; il s'agit de :
 - la zone IAU de Laval sur 4,7 ha,
 - la zone IAU de Dessus la Font sur 8,1 ha,
 - la zone IAU du Poulayé sur 3 ha.

- La délimitation d'une nouvelle zones à vocation d'activités, IAUe, d'une trentaine d'hectares, au lieu-dit Capoune, en limite de commune.
- La délimitation d'une zone Aa de 3,8 ha, réservée exclusivement aux bâtiments agricoles et aux bâtiments à usage d'habitation qui leur sont liés (hameau agricole).
- La délimitation de deux zones à vocation d'équipements publics :
 - La première – IAU1- pour la création d'équipements ludiques et culturels (Salle des Fêtes, Champ de Foire...) à l'entrée Sud de Montagnac, au lieu-dit Femelle Morte, sur 5 ha.
 - La seconde - I AUp2 - au Nord de l'agglomération, au lieu dit La Mounarde, pour la création d'équipements publics sportifs (stade, halle et terrains de sports...), sur 4,6 ha.
- La délimitation d'une zone UDp englobant la Maison des Associations et de la Jeunesse et dotée d'un COS de 3 permettant l'extension des bâtiments existants.
- La délimitation de quatre zones à vocation touristique et de loisirs :
 - La zone VAUa du Château de Lavagnac sur 1,6 ha ;
 - La zone VAUb de Bessilles, sur 74 ha (incluant un secteur VAUbp2 de 2,7 ha inclus dans le périmètre de protection rapprochée Zone II du forage de Beluguettes) ;
 - La zone VAUc des Sacristains, sur 7,7 ha ;
 - La zone VAUd des Rocailles, le long de la RD 613, sur 0,3 ha.
 Deux autres zones d'urbanisation future à vocation touristique et de loisirs IAUont été inscrites au PLU :
 - La première sur le Domaine de Lavagnac, sur 41 ha ;
 - La seconde, en limite communale de Mèze, sur 7,8 ha.
- La délimitation, au sein de la zone agricole A, d'un certain nombre de zone N de constructibilité limitée, destinée à permettre la réalisation de projets touristiques ou économiques identifiés.
- La délimitation de sous-secteurs VAUbp2, Ap1, Ap2, Ap3, Np2 et Np3 correspondant aux périmètres de protection rapprochée du forage de Belluguette, du forage du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Hérault et des puits Ouest et Est de Montagnac.
- L'inscription de nouveaux emplacements réservés pour la création ou l'extension d'équipements publics :
 - extension de la station d'épuration (ER n°16),
 - agrandissement du Foyer Résidence pour personnes âgées L'Oustalet (ER n°15).
- L'inscription de nouveaux emplacements réservés pour la création de carrefours d'entrée d'agglomération, donnant accès aux zones d'extension urbaine :
 - Sur la Route d'Aumes, au croisement du Chemin de la Grange de l'Air ;
 - Sur la Route de Villeveyrac, au croisement de la Rue Camichel ;
 - Sur la RD 128^E1, au croisement du Chemin de Cabanis.

- La suppression, conformément à l'article L ; 123-1, 12° du Code de l'urbanisme, de l'obligation d'une superficie minimale des terrains dans les secteurs desservis par le réseau collectif d'assainissement.
- Le renforcement des dispositions réglementaires en zone UA concernant l'aspect extérieur des constructions.
- La refonte du règlement de la zone agricole A pour ne plus y autoriser que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et mieux y maîtriser l'aspect extérieur des constructions (implantation, volume, matériaux).

4 – La prise en compte des contraintes réglementaires et des normes supérieures au PLU

4.1 – Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

Elles sont reportées en annexe :

- sur un plan spécifique des servitudes d'utilité publique,
- sur une liste des servitudes d'utilité publique.

4.1.1 - Servitudes d'utilité publique relatives aux périmètres de protection des captages

Forage de Béluquette

Les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du forage des Béluquettes ont été délimités par arrêté préfectoral du 27 Novembre 1998 ; ils ont donc valeur de servitude d'utilité publique.

Le périmètre de protection rapprochée du forage de Belluguettes fait l'objet d'une zonage spécifique Ap1 (pour la zone 1) et Ap2, Np2 et VAUbp2 (pour la zone 2), destinés à assurer la protection de la ressource.

Captages du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Hérault, situés sur la commune de Cazouls-d'Hérault

Le périmètre de protection rapprochée de deux captages situés sur la commune voisine de Cazouls-d'Hérault (puits Boyne et Hérault) et exploités par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Hérault ont été délimités par arrêté préfectoral du 8 février 1977.

Le périmètre de protection rapprochée de ces deux captages se superpose partiellement au périmètre de protection rapprochée des puits Plaine Ouest et Plaine Est de Montagnac ; il est inclus dans une zone spécifique Np3 destinée à assurer la protection de la ressource.

Puits Plaine Ouest et Plaine Est

Les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des puits de la Plaine Ouest et Est sont délimités sur la base du rapport établi le 20.05.2001 par Mme F. TOUET, Hydrogéologue agréée en matière d'hygiène publique, dans le cadre de la démarche de mise en conformité et de régularisation des captages. Ils n'ont toutefois pas valeur de servitude d'utilité publique dans la mesure où l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique de ces captages et de leurs périmètres de protection n'a pas encore été pris.

Le périmètre de protection rapprochée ainsi délimité fait l'objet d'un zonage spécifique Np3 et ap3 destiné à assurer la protection de la ressource.

4.1.2 - Servitudes d'utilité publique relatives à la protection des monuments historiques classés ou inscrits en application de la Loi du 31 décembre 1913

Comme l'y autorise l'article 40 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, la Commune de Montagnac a décidé, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, de modifier la délimitation des périmètres de protection autour d'un certain nombre de monuments historiques inscrits ou classés. Une procédure est en cours pour instaurer un périmètre de protection modifié (PPM) de :

- L'Eglise Saint-André (classée par arrêté du 22 juillet 1958 ; orgue classé par arrêté du 1^{er} mars 1984).
- L'ancien Hôtel des Comtes de Brignac (classé par arrêté du 2 février 1988).

Dans l'attente de l'aboutissement de cette démarche, le périmètre de protection de 500 mètres est maintenu autour de ces deux monuments historiques, comme autour :

- Du Château de Lavagnac (classé par arrêté du 8 Août 1973),
- Du Pont Vieux sur l'Hérault (inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 16 octobre 1944),
- De la Voie Domitienne (inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 20 octobre 1995).

4.1.3 - Servitudes d'utilité publique relative à la protection des sites et des monuments naturels.

Un seul site est protégé au titre de la Loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites, désormais codifiée aux articles L. 341-1 à L. 341-22 du Code de l'environnement.

Il s'agit de l'Oppidum du Pioch Balat, inscrit par arrêté préfectoral du 22 Novembre 1951, situé sur la commune d'Aumes, mais dont le périmètre de protection empiète sur le territoire de Montagnac.

Ce périmètre de protection est reporté au plan des servitudes d'utilité publiques ; les terrains concernés sont classés en zone naturelle N au PLU.

4.1.4 - Servitudes d'utilité publique relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

Il s'agit essentiellement des servitudes relatives :

- aux lignes électriques :
 - ligne 225 kV Balaruc - Florensac,
 - ligne 63 kV Pézénas-Loupian ; cette ligne traversant un espace boisé classé, un couloir d'une largeur de 50 mètres a été inscrit sous celle-ci à l'intérieur duquel l'inscription des terrains en espace boisé classé a été supprimée.
- **aux canalisations de gaz :**
 - DN 200 artère Montpellier - Béziers,
 - DN 150 antenne Poussan - Aumes.

Sur ces gazoducs s'applique une servitude d'une largeur de 6 mètres (4 mètres à droite et 2 mètres à gauche dans le sens Est-Ouest).

Par ailleurs, en application de l'arrêté ministériel du 11 mai 1970 modifié portant règlement de sécurité des ouvrages de transport de gaz combustible par canalisation, la densité d'occupation à l'hectare de logements ou équivalents logements, calculée sur la surface d'un carré de 200 mètres de côté axé sur la canalisation, est limitée, dans le cas de gazoducs de catégorie B, à 40 (soit un $COS \leq 0,40$).

Cette servitude ne s'applique qu'à des terrains classés en zone agricole A ou naturelle N au PLU.
- **aux mines et carrières :**

La servitude relative au permis d'exploitation du gîte géothermique de la Castillonne, a été instituée par arrêté préfectoral du 2 octobre 1987 pour une durée de 20 ans.

Ce permis, qui couvre une superficie totale de 13,8 km², affecte une partie du territoire communal ; à l'intérieur de ce périmètre, la réalisation de tout forage de recherche ou de prélèvement d'eaux souterraines d'une profondeur supérieure à 650 mètres est interdite.

4.1.5 - Servitudes d'utilité publique résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Moyenne vallée de l'Hérault Sud.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Moyenne Vallée de l'Hérault, englobant la commune de Montagnac, a été approuvé le 18 février 2005. Il a valeur de servitude d'utilité publique et est reporté aux annexes du PLU ; les zones de risques délimitées sont reportées aux plans de zonage du PLU et le règlement du PPRI rappelé au règlement des zones concernées.

- La Zone rouge R correspond aux zones inondables naturelles, peu ou pas urbanisées, où la hauteur d'eau est supérieure à 0,5 m. Cette zone Rouge R s'étend non seulement le long de l'Hérault, mais aussi sur la partie aval de l'Ensigaud, du Gourdouman et de la Font du Loup. Dans cette zone, aucune utilisation ou occupation nouvelle du sol n'est autorisée de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue. Par contre le règlement permet l'entretien et la gestion des bâtiments et activités existants, mais sous la stricte condition de ne pas aggraver la situation actuelle.
- La zone bleue BN correspond aux secteurs naturels situés dans le champ d'inondation de l'Hérault, sur lesquels la hauteur d'eau pour la crue de référence est inférieure à 0,50 mètre. Cette zone non urbanisée correspondant au champ d'expansion des crues, doit être préservée de toute urbanisation nouvelle afin de laisser libres les parties du champ d'inondation qui participent à l'écrêtement des crues.

Les règlements applicables en zone R et BN sont identiques :

La zone bleue BU correspond aux zones inondables densément urbanisées exposées à des risques moindres (champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont inférieures à 0,50 mètres). Cette zone couvre le champ d'inondation de l'Ensigaud en limite Sud du centre ancien (Rue des Fabriques).

Le règlement applicable à cette zone vise à assurer la sécurité des personnes et à limiter la vulnérabilité des biens, tout en maintenant et en améliorant l'occupation actuelle. La principale différence avec les zones R et BN est que la création de constructions nouvelles est admise sous réserve néanmoins :

- Que la sous-face du premier plancher aménagé soit calée à la côte des Plus Hautes Eaux + 30 cm lorsqu'elle est définie ; dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.
- De ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en dessous du niveau de P.H.E. ou du terrain naturel lorsque la P.H.E. n'a pas été définie, sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune.

4.2 - Projets d'intérêt général et opérations d'intérêt national au sens de l'article L. 121-9

Par arrêté préfectoral en date du 25 octobre 2005, le projet de déviation de Montagnac a été reconnu comme opération d'intérêt national.

Cet arrêté préfectoral permet d'opposer un sursis à statuer à certaines demandes d'autorisation d'urbanisme à l'intérieur du périmètre reporté aux plans de zonage du PLU, susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse d'exécution des travaux.

En application de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme, la validité de l'arrêté cessera de produire effet, si dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de la déviation n'a pas été engagée.

4.3 - Autres contraintes réglementaires

4.3.1 - Classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes

En application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, la RD 613 (ex 113) a fait l'objet du classement sonore suivant, dans sa traversée du territoire de Montagnac :

- catégorie 3 entre la limite Est du territoire communal et le début de la rue en U (début de la zone UA du PLU) puis de la fin de la rue en U (fin de la zone UA du PLU) jusqu'à la limite Ouest du territoire communal.
Sur ce linéaire est délimitée une zone affectée par le bruit d'une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la RD 613.
- catégorie 2 sur la section de traversée du bourg (zone AU du PLU)
Sur ce linéaire est délimitée une zone affectée par le bruit d'une largeur de 30 mètres de part et d'autre de la RD 613.

Sont portés en annexe au dossier de PLU :

- Le périmètre des secteurs situés au voisinage de la RD 613 et dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustiques ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'environnement ;
- La copie des textes applicables en matière de lutte contre le bruit ;
- Les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement, dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres ;
- La référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

4.3.2 – Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (entrées de ville)

L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes, dont fait partie la RN 113. Cet article stipule que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routière;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes »

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La marge de recul applicable le long de la RN 613 (ex RN 113), hors zones urbanisées, est de 75 mètres de part et d'autre de la voie.

Une réflexion globale d'aménagement telle que définie par l'article L. 111-1-4 a été menée sur le secteur des Baousses, dans le cadre de la modification du POS approuvée le 10/02/2005.

Par contre la marge de recul de 75 mètres est maintenue sur les zones d'extension urbaine future ; le traitement de cette interface sera pris en compte dans le cadre des études fines de conception urbaine de la Zone d'Aménagement Concerté multisite (notamment secteurs de Dessus la Font et de La Malautié).

4.3 –Compatibilité avec le PLH de la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée

Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée affirme le principe de structuration du territoire communautaire autour de trois villes centres : Agde, Pézenas, Montagnac. Dans ce schéma, Montagnac apparaît comme un des pivots du développement du territoire intercommunal, porte d'entrée des échanges avec le bassin de Thau, le port de Sète et le Montpelliérain, sur le futur barreau A9 - A 75.

Les orientations du PLU en matière de développement démographique et urbain, mais aussi en matière de développement économique, sont cohérents avec cet objectif.

Les nouvelles zones d'extension urbaine délimitées au PLU devraient permettre d'accueillir :

- à moyen terme, un millier de logements supplémentaires, correspondant à une population de 2 440 habitants supplémentaires ;
- à plus long terme, 284 logements supplémentaires correspondant à une population supplémentaires d'environ 680 habitants.

En prenant en compte les efforts prévus en matière de réhabilitation de bâti ancien (la moitié du parc de logements vacants pourraient être réhabilitée d'ici 10 ans, accueillant près de 150 habitants supplémentaires), la population de Montagnac pourrait atteindre d'ici 10 ans, les 6 000 habitants.

Par ailleurs, la structuration du développement en ZAC multisite permettra de développer une urbanisation diversifiée répondant aux objectifs de diversité urbaine et sociale. L'outil ZAC permettra ainsi de répondre aux objectifs fixés par le PLH intercommunal en matière de production de logements sociaux (entre 15 et 20 logements par an pour la commune de Montagnac).

EVALUTATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1 - Prise en compte des risques

1.1 - Risque inondation

Le zonage et le règlement du PLU prennent en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation Moyenne Vallée de l'Hérault Nord approuvé par arrêté préfectoral du 28 octobre 2002 et annexé au dossier de PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Les zones inondables sont reportées aux plans de zonage et les règlements des secteurs concernés reprennent les dispositions du PPRI.

Les zones rouge R (secteurs non urbanisés du champ d'inondation de l'Hérault sur lesquels la hauteur d'eau pour la crue de référence est supérieure à 0,50 mètre) et bleue BN (secteurs naturels situés dans le champ d'inondation de l'Hérault sur lesquels la hauteur d'eau pour la crue de référence est inférieure à 0,50 mètre) délimitées par le PPRI correspondent à des secteurs non bâtis ; elles sont incluses dans les zones suivantes du PLU :

- Zone A et secteur Ap3,
- Zone N et secteur Np3,
- Zone IAUt de Lavagnac.

La zone bleue BU correspondant aux zones inondables densément urbanisées exposées à des risques moindres est incluse dans la zone urbaine UA.

Des zones non aedificandi sont par ailleurs délimitées de part et d'autre de chacun des cours d'eau temporaires ou permanents de la commune ; sur ces zones, l'édification de toute construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux est interdit. La largeur de ces zones non aedificandi est précisée au règlement.

Enfin, pour mieux maîtriser le ruissellement pluvial, est imposée la mise en place de dispositifs de collecte et de stockage des eaux pluviales pour toute construction ou extension de construction avec création d'emprise nouvelle au sol ; le dispositif de rétention est dimensionné sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant réalisation.

1.2 - Risque lié aux feux de forêt et à l'incendie

Le rapport de présentation du PLU rappelle les obligations de débroussaillage pour les propriétaires de constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ou des espaces naturels sensibles (articles L. 322.3 et suivants du Code forestier).

Par ailleurs, le classement en zone N et en espaces boisés classés au titre de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme limite la constructibilité en zone de garrigues et de boisement, contribuant par là même à limiter les risques feux de forêt et leurs conséquences sur d'éventuelles habitations supplémentaires.

2 – Incidences du PLU sur les milieux naturels

Les boisements et garrigues s'étendant sur les reliefs de coteaux depuis Bessilles au Nord jusqu'au Domaine de La Coulette au Sud et les ripisylves de l'Hérault et de l'Ensgaud, qui constituent les deux grands types de milieux naturels de la commune, ont été classés en zone N au PLU.

La seule Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique inventoriée sur la commune, la ZNIEFF de type II de la ripisylve de l'Hérault, est ainsi classée en zone N au PLU.

Par ailleurs, le PLU n'a pas d'incidence notable sur le site Natura 2000 de la Plaine de Villeveyrac – Montagnac, puisque :

- La zone Natura 2000 délimitée par arrêté ministériel du 7 mars 2006 ne concerne que des terrains classés en zone naturelle N ou agricole A au projet de PLU ; le Domaine de Lavagnac à l'Ouest, dont le périmètre VAUa a été largement restreint par rapport au POS approuvé en 1989, et le Domaine de Bessilles à l'Est (domaine à vocation touristique) sont situés hors du périmètre de la zone Natura 2000.
- En terme de zonage, la seule modification apportée par le PLU par rapport au POS de 1989 consiste en la délimitation de secteurs Ap1 et Ap2 correspondant aux périmètres de protection du captage de Belluguettes (qui alimente le Domaine de Bessilles) et en la délimitation d'un secteur Ne correspondant à un projet de centre équestre.

Soulignons que les centres équestres sont désormais autorisés en zone agricole A et que c'est par souci de clarté que la commune a souhaité que ce projet fasse l'objet d'un classement spécifique Ne.

En tout état de cause, la faible superficie de la zone Ne concernée, sa faible constructibilité, la nature de l'activité qui y sera implantée font que le projet n'aura pas d'incidence notable sur le site Natura 2000. L'activité de centre équestre est en effet respectueuse des principes de gestion proposés pour la zone Natura 2000 de la Plaine de Villeveyrac – Montagnac (*source : DIREN*) à savoir :

- La préservation des milieux ouverts de garrigues, qui constituent les domaines de chasse du Circaète Jean le Blanc, du Bruant ortolan et du Grand Duc.
- Le maintien d'une agriculture extensive traditionnelle et la reconquête d'espaces par les troupeaux.
- Une gestion forestière qui évite le reboisement de certains habitats, préserve certains îlots boisés, privilégie les éclaircies successives tout en évitant tout dérangement en période de nidification (notamment pour le Circaète Jean le Blanc qui niche dans les boisements). Sans objet sur le secteur concerné.
- L'adoption de pratiques agricoles dites de lutte raisonnée.
- L'enherbement des parcelles de vignes et en particulier des bordures, constituant des milieux de chasse de substitution pour le Rollier d'Europe.
- La tranquillité des sites rupestres et un meilleur contrôle du développement des activités sportives de plein air. Sans objet sur le secteur concerné.

Sont en outre inscrits en espaces boisés classés au titre de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme les boisements couvrant les reliefs qui barrent le territoire communal à l'Est, ainsi que la partie la plus large de la ripisylve de l'hérault. Le classement en E.B.C. interdit tout défrichement, mais n'interdit nullement la gestion de ces espaces (coupes de bois par exemple) qui se fait selon les cas :

- par la mise en œuvre d'un plan simple de gestion (article L. 222-2 du Code forestier) pour les bois privés dont la contenance est supérieure à 25 ha d'un seul tenant
- par des autorisations de coupes délivrées par le maire dans les autres cas.

3 – Incidences du PLU sur les paysages et l'espace

L'ensemble des secteurs naturels ou agricoles du territoire communal sont classés en zones N ou A, exception faite des pôles de développement touristique (VAU) délimités autour du Château de Lavagnac et du Domaine des Sacristains et de quelques secteurs de constructibilité limitée en N indicé.

- Les zones d'extension urbaine à vocation d'habitat (IIAU et IAU) ont été délimitées en continuité du bourg ; elles couvrent une superficie totale de 71,50 ha (55,7 ha en IIAU dont 50,8 ha en ZAC multisite et 15,8 ha en zone IAU), soit 1,8% de la superficie totale de la commune. La procédure ZAC multisite retenue pour l'ouverture à l'urbanisation des principaux secteurs de développement permet une meilleure prise en compte des composantes paysagères : plan de masse, règlement de ZAC, étude d'impact.
- La zone d'extension urbaine à vocation d'activités de Capoune (IAUe) couvre une superficie de 30,6 ha, soit 0,8% à peine de la superficie communale totale.
- Les deux secteurs IAU_p à vocation culturelle et ludique (IAUp1) et sportive (IAUp2) couvrent une superficie de 9,6 ha, soit 0,24% de la superficie communale totale.

Ces zones d'extension urbaines délimitées autour du bourg sont situées hors des secteurs d'Appellation d'Origine Contrôlée « Coteaux du Languedoc ».

- Les zones à vocation touristique VAU et IAU_t délimitées autour des Domaines de Lavagnac, de Bessilles et des Sacristains notamment couvrent quant à elles une superficie totale de 132,52 ha, dont plus de la moitié à dominante naturelle sur le Domaine de Bessilles.

Au total, l'ensemble des zones IAU et IIAU couvrent une superficie totale de 244 ha, soit 6% de la superficie totale de la commune.

Pour renforcer la protection des zones agricoles, y éviter tout risque de mitage et privilégier l'intégration visuelle des bâtiments agricoles autorisés, le règlement de la zone A a été totalement re-rédigé. N'y sont plus autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Par ailleurs, les constructions autorisées en zone A doivent respecter un certain nombre de contraintes relatives à leur implantation, leur volumétrie, les matériaux utilisés.

4 – Prise en compte des équipements publics

4.1 - Assainissement

La station d'épuration de Montagnac est dimensionnée pour une capacité nominale de 5 000 EH. Les charges de pollution actuelle étant de 3 400 EH, la capacité résiduelle de la station s'élève à 1 600 EH.

L'extension urbaine de Montagnac est prévue en deux phases :

- A moyen terme (2015), la population devrait augmenter d'environ 2 600 habitants sur les zones d'urbanisation future IIAU et en centre ancien ;
- A plus long terme, la population devrait encore augmenter d'environ 680 habitants (sur les zones d'extension urbaine IAU).

Année	2005	2010	2015	2020
Population supplémentaire sur les zones d'extension urbaine		813	2 439	3 120
Population supplémentaire en vacants réhabilités		76	153	153
Population totale raccordée (hors population non raccordée à la station d'épuration estimée à 200 habitants) *	3 298	4 187	5 890	6 571

* sur la base du résultat non officialisé du recensement de janvier 2005 (3 498 habitants, arrondis à 3 500 habitants).

La capacité résiduelle de la station d'épuration actuelle permet d'accepter les surcharges de pollution liées au développement attendu de la commune jusqu'à l'horizon 2012/2013.

Au-delà, une extension de la station devra être étudiée, dans le cadre d'une actualisation du schéma directeur d'assainissement qui sera entreprise premier trimestre 2007.

Un emplacement réservé d'environ 4 000 m² a d'ores et déjà été inscrit au PLU pour permettre cette extension ultérieure.

4.2 – Alimentation en eau potable

Situation actuelle

Débit de pompage : Débit moyen d'exploitation de 80 m³/h (1 pompe en marche)
Débit maximal de 140 m³/h (2 pompes en marche)

Ressource mobilisable : le volume annuel mobilisable est calculé sur la base du fonctionnement 20 heures par jour d'une pompe de 80 m³/h.

Ressource mobilisable		
Annuelle (m ³ /an)	Capacité journalière 1 pompe en marche (m ³ /j)	Prélèvement journalier de pointe acceptable exceptionnellement (m ³ /j)
584 000	1 600	2 500 *

* Avis de l'hydrogéologue agréée – Mai 2001

À l'heure actuelle, la ressource mobilisable (1 600 m³/jour) est suffisante pour subvenir aux besoins, y compris en période de pointe (moins de 5 jours en moyenne par an).

Situation à terme

Année	2005	2010	2015	2020
Population supplémentaire sur les zones d'extension urbaine		813	2 439	3 120
Population supplémentaire en vacants réhabilités		76	153	153
Population totale raccordée	3 298	4 187	5 890	6 571
Evolution annuelle		+ 4,9%	+7,1%	+2,2%

À l'horizon 2015, la population communale raccordée au réseau d'eau potable est donc évaluée à 5 890 habitants ; à l'horizon 2020, elle atteindra 6 571 habitants.

Les projets touristiques portés par la commune (Bessilles, Lavagnac) ne seront pas, du fait de leur éloignement, raccordés aux puits Est et Ouest desservant actuellement la commune. Nous pouvons donc considérer que la population maximale saisonnière n'évoluera pas et restera de l'ordre de 650 habitants.

L'estimation des besoins futurs est basée sur les hypothèses suivantes :

- Une consommation moyenne de 200 l/jour/habitant (prise, par sécurité, en augmentation par rapport à la consommation actuelle qui s'établit à 180 l/jour/habitant) ;
- Un rendement du réseau stabilisé à 75% ; pour cela, la commune devra poursuivre sa démarche de recherche et de réparation des fuites ;
- Une évolution des volumes non comptabilisés dans les mêmes proportions que la population ;

- Un coefficient de pointe (rapport entre le débit journalier maximal et le débit moyen journalier) de 1,7 ; ce coefficient de pointe est mesuré en période estivale ; à terme, il devrait diminuer puisque la commune n'envisage pas de développer sa capacité d'accueil touristique raccordable. Par sécurité, toutefois, le même coefficient de pointe a été conservé pour l'évaluation des besoins futurs.

Les besoins futurs estimés sont récapitulés dans le tableau suivant :

Synthèse des besoins futurs			
Année	2010	2015	2020
Besoin moyen journalier (m ³ /jour)	1 147	1 613	1800
Besoin jour de pointe (m ³ /jour)	1 949	2 742	3 059
Capacité de pompage moyen (m ³ /jour)	1 600		
Capacité de pompage en pointe (m ³ /jour)	2 500		

La ressource actuellement mobilisable au niveau du puits Ouest permet de répondre aux besoins de la commune en moyenne journalière, jusqu'à l'horizon 2 015.

La capacité de pompage maximale disponible (à savoir deux pompes en fonctionnement) permet quant à elle de répondre aux besoins en jour de pointe jusqu'à l'horizon 2013-2014.

Au-delà de 2015, la capacité de pompage actuellement en place ne sera plus suffisante au vu des débits à satisfaire.

Plusieurs pistes de réflexion sont d'ores et déjà envisagées : amélioration du rendement du réseau, mise en place du réseau d'eau brute BRL, augmentation des débits prélevés par aménagement du puits Ouest (renforcement des pompes) ou réalisation d'un nouveau forage exploitant la même ressource.

Ces différents scénarios feront l'objet d'une analyse comparative dans le cadre de l'actualisation du Schéma Directeur d'alimentation en eau potable dont le démarrage est prévu en 2006.