

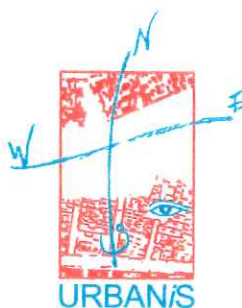
M  
O  
N  
T  
A  
G  
N  
A  
C



### 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](mailto: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](mailto:nimes@urbanis.fr)

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

# MONTAGNAC

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

| Procédure                     | Prescription             | Arrêté     | Approbation |
|-------------------------------|--------------------------|------------|-------------|
| Elaboration                   |                          |            | 1982        |
| 1 <sup>ere</sup> révision     |                          | 29.10.1991 | 24.02.1989  |
| 1 <sup>ere</sup> modification |                          |            | 17.02.2005  |
| 2 <sup>eme</sup> révision     | 17.06.1997<br>18.07.2002 | 29.03.2006 |             |

REÇU LE

25 MAI 2007

TRAVAUX ET URBANISME  
SOUS-PREFECTURE BEZIERS

## **Introduction**

### **Contenu du Plan d'Aménagement et de Développement Durable**

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme :

« comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Montagnac s'articule autour de cinq orientations majeures.

## 1 – Rééquilibrer et maîtriser le développement urbain de l'agglomération.

Lors du dernier recensement, Montagnac affichait l'un des plus forts taux de croissance démographique du département, avec une augmentation moyenne de la population de +2,8% par an entre 1999 et 2003. La progression s'est poursuivie au cours des dernières années puisque la commune compte aujourd'hui près de 3 500 habitants (résultat du recensement de février 2005).

Pour maintenir cette progression et atteindre les 6 000 habitants à l'horizon 2015, il est nécessaire de développer un projet urbain global, capable de répondre aux besoins actuels et futurs en matière de logement, mais aussi de services, de commerces, d'activités et d'équipements.

Le développement doit trouver son équilibre entre de nouveaux quartiers de qualité, vivants, connectés à l'agglomération et un centre ancien requalifié et attractif.

Le développement urbain que la commune a connu dans les années 70-80 s'est essentiellement fait au Nord de l'agglomération (lotissement communal de Roquelieu, ZAC du Jeu de Mail, de Roquelieu et de la Tour du Mulet). L'enjeu aujourd'hui est de rééquilibrer le développement de l'agglomération et de maîtriser les conditions d'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones d'extension urbaine.

Pour favoriser une urbanisation harmonieuse et dynamique, le PLU prévoit l'aménagement en deux phases d'une ZAC multisite composée de quatre pôles :

- Zone de Dessus La Font à l'Est,
- Zone de Laval au Nord,
- Zone de La Malautié à l'Ouest,
- Zone de Boutounet et de la Route d'Aumes au Sud-Ouest

La première phase (échéance 2015) couvrira une superficie d'environ 51 ha.

A plus long terme (2020), une seconde phase s'étendra sur plus de 15 hectares répartis sur les zones de Dessus la Font, Laval et Boutounet.

À ces zones les plus importantes, s'ajoutent deux secteurs de plus petites tailles ouverts à la fois aux opérations d'ensemble et aux constructions individuelles (La Ville et Le Pavillon).

Ces zones ont vocation à devenir de véritables quartiers, intégrés à l'agglomération, avec toutes les composantes en terme d'habitat diversifié, d'équipements publics et d'espaces collectifs. Elles offriront des programmes de construction adaptés à la diversité des besoins actuels et futurs en matière de logements, mais aussi de services et d'équipements.

Elles s'articuleront d'une part avec le centre ancien, d'autre part avec les quartiers limitrophes (voies de circulation, cheminements piétons et cyclables) et intégreront l'aménagement d'axes de liaison entre les principales pénétrantes du bourg (RN 113, Route de Villeveyrac, RD 128<sup>E1</sup>).

Au travers de l'outil ZAC multisite, la Municipalité également entend veiller à la qualité paysagère et urbaine de ces futurs quartiers (qualité des espaces publics, intégration au site, respect des perspectives, traitement de l'interface avec les zones agricoles et naturelles limitrophes),

## **2 – Requalifier les quartiers existants**

Parallèlement à l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation, la commune s'engage dans un processus de requalification des quartiers existants : centre ancien, faubourgs, quartiers pavillonnaires des années 70-80....

L'effort porte notamment sur :

- La requalification et la mise en valeur des espaces publics, à la suite des aménagements réalisés au cours des dernières années (réhabilitation des Esplanades, de l'Allée des Sports et de la Place du Fronton) : 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 du Jeu de Boules ; requalification de l'Ensigaud dans la traversée de l'agglomération ; traitement des places et rues du centre ville.
- La réhabilitation du bâti ancien, grâce notamment à l'OPAH RU engagée en avril 2005 par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, pour une durée de 5 ans ; l'objectif est la réhabilitation de la moitié du parc de logements vacants recensés en 1999.
- Le renforcement des fonctions administratives et socioculturelles : projet de Maison des Services Public, extension de la Maison des Associations et de la Jeunesse (M.A.J.E.), extension du Foyer Résidence pour personnes âgées de l'Oustalet.

- La redynamisation de l'offre commerciale en centre-ville avec un projet de moyenne surface commerciale au cœur du village, sur l'emplacement de l'ancienne Caserne de Pompiers.
- Le retraitement des principales pénétrantes, avec l'aménagement de carrefours d'entrées de ville sur la Route d'Aumes, la RD 128<sup>E1</sup> et la Route de Villeveyrac, puis à plus long terme sur la RN 113 (en entrées Ouest et Sud-Est de l'agglomération). Ces carrefours donneront accès aux zones d'extension urbaine.

### **3 - Améliorer le niveau d'équipement de la commune**

La Commune de Montagnac a su au cours des dernières années, anticiper sur son développement futur en améliorant un certain nombre de ses équipements :

- Restructuration, rénovation et extension des groupes scolaires Jules Ferry et Pasteur, avec création d'un accueil péri-scolaire.
- Programmation de la réhabilitation du Collège pour la rentrée 2007 (maîtrise d'Ouvrage : Conseil Général de l'Hérault).
- Extension de la station d'épuration à 5 000 EH.
- Rénovation et renforcement des réseaux d'assainissement et d'eau potable.
- Création d'un Centre de Secours moderne.

Il s'agit de poursuivre ces efforts pour offrir un niveau d'équipements et de services adaptés à une population de 6 000 habitants ; un certain nombre de projets sont d'ores et déjà inscrits au PLU :

- Construction d'une salle polyvalente dans le prolongement de la Maison des Associations et de la Jeunesse (M.A.J.E.)
- Création d'un pôle d'activités ludiques et culturelles à l'entrée Sud de l'agglomération.
- Aménagement d'un sportif en limite Nord de l'agglomération.
- Extension du Foyer Résidence pour personnes âgées de l'Oustalet, appelé à devenir E.P.A.D.H. (Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées dépendantes).

- Extension de la station d'épuration (au delà de 5 000 EH)
- Renforcement de la ressource en eau potable : l'actualisation du Schéma d'Alimentation en Eau Potable, prévue pour 2006, permettra d'identifier les travaux à réaliser pour couvrir les besoins futurs en eau potable (remplacement des pompes des Puits Ouest et Est existants, réalisation d'un nouveau forage).

## 4 – Développer l'économie et le tourisme

Le développement économique de Montagnac repose sur trois axes : l'agriculture et la viticulture, l'industrie et l'artisanat, le tourisme.

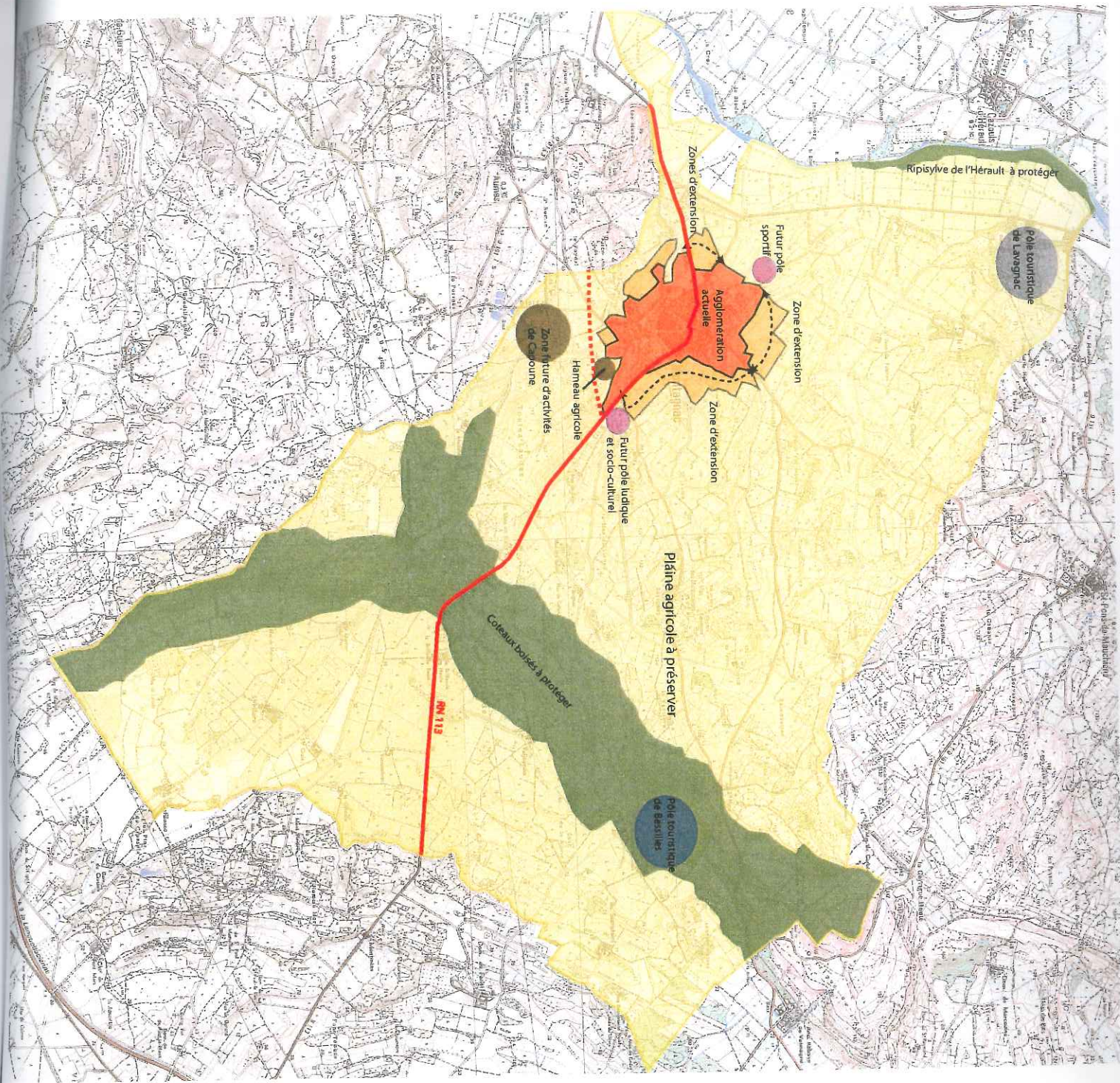
Il s'agit donc :

- De renforcer les atouts agricoles et viticoles du territoire, en protégeant les terres agricoles. Les zones d'extension urbaine ne concernent pas les zones AOC et le règlement renforcé de la zone A limite les risques de mitage du terroir agricole. L'étude préalable d'aménagement foncier en cours devrait permettre d'engager une véritable action de reconquête des friches.
- D'affirmer la vocation touristique de la commune. Après avoir obtenu le label « Station verte de Vacances », la Municipalité souhaite aujourd'hui être classée « Ville Etape » et soutient plusieurs projets de développement touristique, autour des deux pôles majeurs : le Domaine de Bessilles doit s'affirmer comme un pôle de tourisme familial, le Domaine de Lavagnac qui fait l'objet d'un projet de restauration et d'aménagement touristique majeur.  
A côté de ces deux projets majeurs, le PLU prend également en compte des projets de moindre ampleur mais qui contribuent à la diversification des activités touristiques : centre équestre, circuit de pocket bike, camping, hôtel.
- De favoriser l'accueil de nouvelles entreprises. Les parcs et zones d'activités économiques de la commune – Le Pavillon et Lous Baousses – sont aujourd'hui totalement occupés. Il devient donc essentiel d'offrir de nouvelles opportunités foncières pour l'installation d'entreprises. Grâce à sa localisation stratégique entre Montpellier, Béziers et Sète, à sa proximité de l'A9 et de l'A75, au projet de déviation de la RN 113, Montagnac dispose d'atouts majeurs pour accueillir une zone d'activités d'intérêt communautaire. Une zone de plus de 30 hectares a ainsi été réservée au lieu-dit Capoune, au Sud de la future déviation de la RN 113. Une zone destinée à accueillir des bâtiments et des sièges d'exploitation agricoles est également prévue ; elle permettra à un certain nombre d'exploitations, aujourd'hui situées en tissu urbain, de trouver les conditions d'une délocalisation adaptée.

## **5 - Renforcer la protection du patrimoine naturel et paysager de la commune.**

Il s'agit :

- De préserver et de mettre en valeur les éléments paysagers remarquables de la commune : la plaine agricole, les coteaux boisés barrant le territoire à l'Est, entre le Mas de Novi et le Puech Redon, les ripisylves de l'Hérault et de l'Ensigaud.
- D'assurer la préservation de la qualité architecture et urbaine du centre ancien ; une démarche de ZPPAUP a été engagée parallèlement au PLU et devrait permettre une meilleure prise en compte des caractéristiques du bâti ancien lors des opérations de construction et de réhabilitation.



**PADD schéma 1**

## PADD schéma 2

