



MONTAGNAC (34)

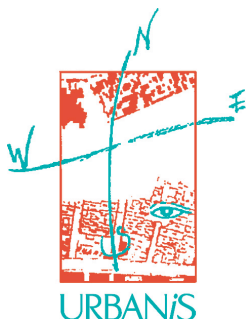
Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} modification

■

4 – Orientations particulières d'aménagement

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	4
2 - Contexte général	5
2.1 - Contexte urbain et paysager	5
2.2 - Contexte réglementaire	6

3 - Analyse séquentielle	8
4 - Orientations et prescriptions découlant de l'analyse séquentielle	13
5 - Justification du respect des conditions édictées par l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.	16

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, **les entrées de villes** et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les orientations d'aménagement présentées ici portent sur l'entrée Ouest de Montagnac sur la RD 613.

1 - Introduction

Conformément à l'article L. 111.1.4, alinéa 1, du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent respecter un recul de 75 mètres de part et d'autre de la RD 613 (ex RN 113), voie classée à grande circulation. Ce recul est porté aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 Novembre 2006, tant en entrée Est que Ouest de Montagnac.

L'alinéa 4 de l'article L. 111.1.4 précise toutefois que le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes dès lors qu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, 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) est donc de :

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

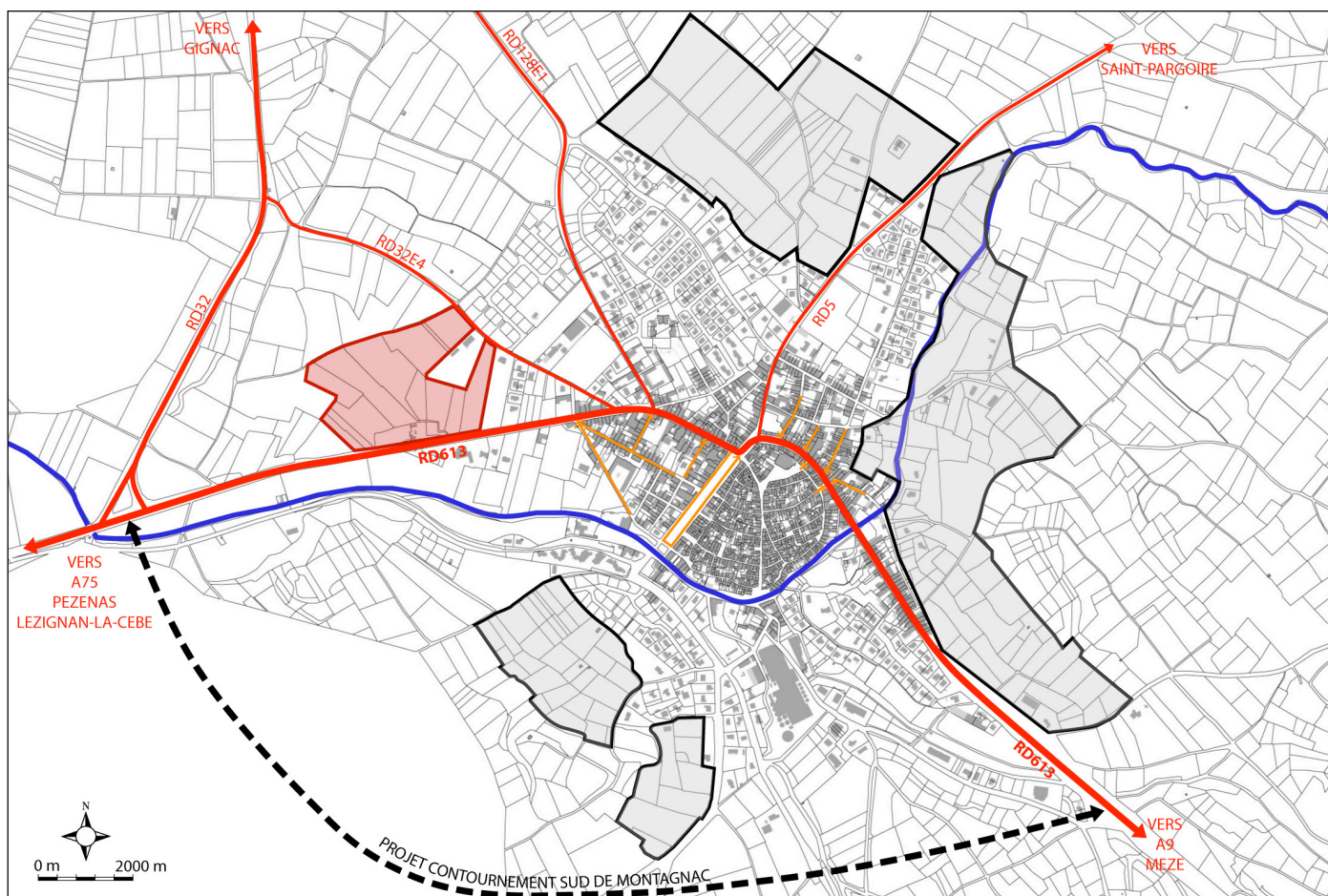
Le secteur de La Malautié, en grande partie inclus dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté multi-sites Montagnac Avenir, est ainsi soumis aux dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme du fait de sa situation en bordure de la RD 613. Or, il conviendrait, pour une meilleure utilisation du foncier et une meilleure organisation interne du secteur, de pouvoir réduire cette marge de recul à 12 mètres.

L'étude « Entrée de ville RD 613 » établi par l'Agence Garcia-Diaz (Juin 2008) a eu pour objectifs, dans le cadre d'une approche globale d'itinéraire, :

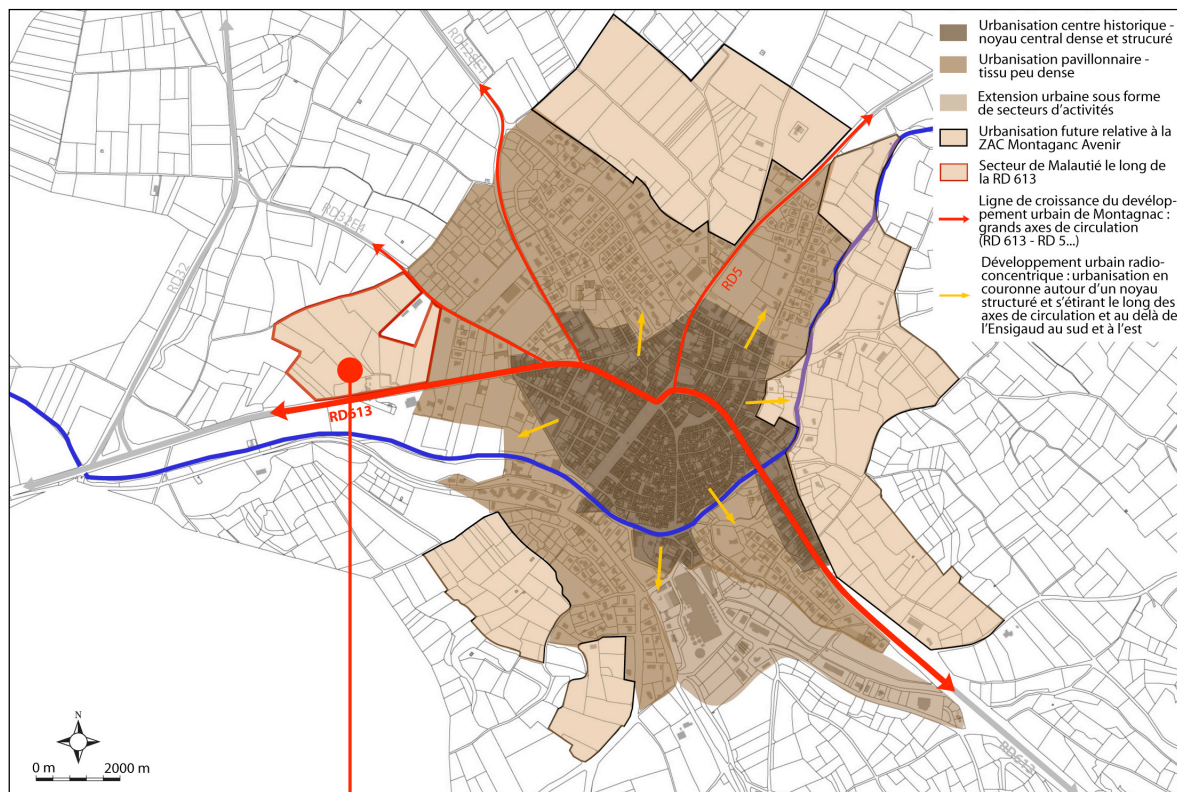
- d'identifier les enjeux propres à chaque séquence,
- de présenter, pour chaque séquence, les orientations et prescriptions visant à assurer un traitement qualitatif de l'entrée de ville, en permettant notamment une meilleure identification et structuration de celle-ci.

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.



- Secteur Malautié - ZAC Montagnac Avenir
- Autres secteurs de la ZAC Montagnac Avenir
- RD613 : épine dorsale structurante de la commune
- Réseau primaire connectant Montagnac au grand territoire environnant depuis la RD 613
- Desserte interne et de quartier se raccordant sur la RD 613 sur l'ensemble de la traversée de la commune
- Projet de contournement sud de Montagnac



Secteur Malautié – A l'entrée Ouest de Montagnac

2 - Contexte général

2.1 - Contexte urbain et paysager

Le secteur de La Malautié, en entrée Ouest de Montagnac, s'inscrit en continuité de l'urbanisation diffuse s'étirant le long de la RD 613 et de l'urbanisation pavillonnaire initiée au Nord-Ouest du centre ancien. Destiné à recevoir des constructions à destination d'habitation, il assurera la couture urbaine avec l'urbanisation existante et s'imposera comme la nouvelle frange urbaine Ouest de la commune. La réalisation prévue d'un nouveau giratoire sur la RD 613 au droit de La Malautié assurera la desserte interne du secteur et viendra marquer la nouvelle entrée de ville.

Le secteur de La Malautié est aujourd'hui majoritairement occupé par des terres agricoles et des vignes. Il se situe en bordure et en surplomb de la RD 613, dont il est séparé par un talus variant entre 2 et 3 mètres de hauteur. Une ruine située en bordure de la RD 613, constitue l'unique élément bâti du secteur. Plus vers l'Est, quelques constructions ont été réalisées, mais en retrait de la RD 613.

Au Nord-Est, une encoche bâtie regroupe une exploitation agricole et une maison d'habitation.



L'alignement de platanes bordant la RD 613 s'impose comme un élément dominant du paysage de Montagnac. Il contribue à structurer les entrées de ville et donne une envergure plus importante à l'axe routier. Cependant, l'effet de cet alignement est atténué du fait de son caractère intermittent ; sa requalification contribuerait à revaloriser l'entrée de ville Ouest.



**Le secteur de Malautié, un
paysage agricole**



Espaces boisés au niveau du carrefour RD 613 /RD32

2.2 - Contexte réglementaire

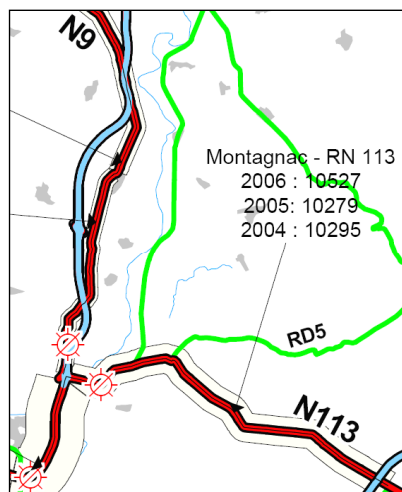
L'entrée de ville Ouest de Montagnac comprend :

- Un premier secteur classé II AUf au plan de zonage du PLU approuvé le 24 Novembre 2006; il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation future à dominante d'habitat. Le règlement de ce secteur impose, conformément aux dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 613 ; cette bande de recul est portée aux documents graphiques du PLU.
- Une zone UD d'habitat de faible densité, correspondant à l'habitat ancien des faubourgs ; cette zone est également pour partie soumise aux dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

La RD 613 qui longe ces différents secteurs est classée en catégorie 3, au sens de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des voies bruyantes, par arrêté préfectoral N°2007/01/1068 du 1^{er} juin 2007 portant classement sonore de la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Béziers. Le secteur affecté par le bruit correspond à une emprise de 100 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée ; les niveaux sonores de référence que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire est de 73 dB(A) en période diurne et de 68 dB(A) en période nocturne.

Le comptage effectué en 2006 par la DDE de l'Hérault fait état d'un trafic équivalent à environ 10 500 véhicules/jour, dont environ 2% de poids lourds. Le trafic estimé à l'horizon 2030 s'élève à plus de 15 000 véhicules/jour.

Le projet de contournement Sud de Montagnac, qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de prise en considération en date du 25 octobre 2005 et qui est reporté au plan de zonage du PLU en tant que projet d'intérêt national, permettra de délester une partie importante du trafic entre les deux entrées de ville Est et Ouest de l'agglomération ; il contribuera ainsi à la sécurisation de la traversée de la commune et à la réduction des nuisances pour les quartiers riverains, dont riverains dont le futur quartier de La Malautié.



Trafics	VITESSE km/h (1)	%PL (2)	TMJA 2006 (3)	TMJA 2030 (4)
			v/j	v/j
rd613	70 / 50	2,0%	10527	15155

(1) données réglementaires
(2) estimation
(3) données dde
(4) Estimation avec taux de croissance de 1,5% par an

L'étude acoustique réalisée par le bureau d'études CIA (Octobre 2007) sur la Zone d'Aménagement Concerté Montagnac Avenir montre que les nuisances sonores, notamment liées au trafic de la RD 613, constituent la principale source de nuisance affectant le secteur de La Malautié. Les bâtiments les plus exposés seront les bâtiments situés le plus au Sud du projet, en surplomb de la RD 613 où le bruit atteint 65 dB(A) en journée. Les bâtiments plus en retrait seront situés dans une zone d'ambiance sonore plus modérée, de l'ordre de 55 dB(A) en journée. Le reste du secteur se caractérise par une ambiance sonore plus calme, comprise entre 40 et 50 dB(A).

L'étude acoustique propose deux types de solutions pour assurer la protection acoustique du projet :

- La protection à la source,
- La mise en place d'isollements acoustiques performants.

Les choix retenus pour le projet seront développés dans la partie relative aux prescriptions et orientations.

3 - Analyse séquentielle

L'analyse séquentielle porte sur la section de la RD 613 comprise entre :

- Le tournant formé par la RD 613 après le carrefour RD 613/RD 32,
- Les premières habitations correspondant au tissu ancien des faubourgs de Montagnac

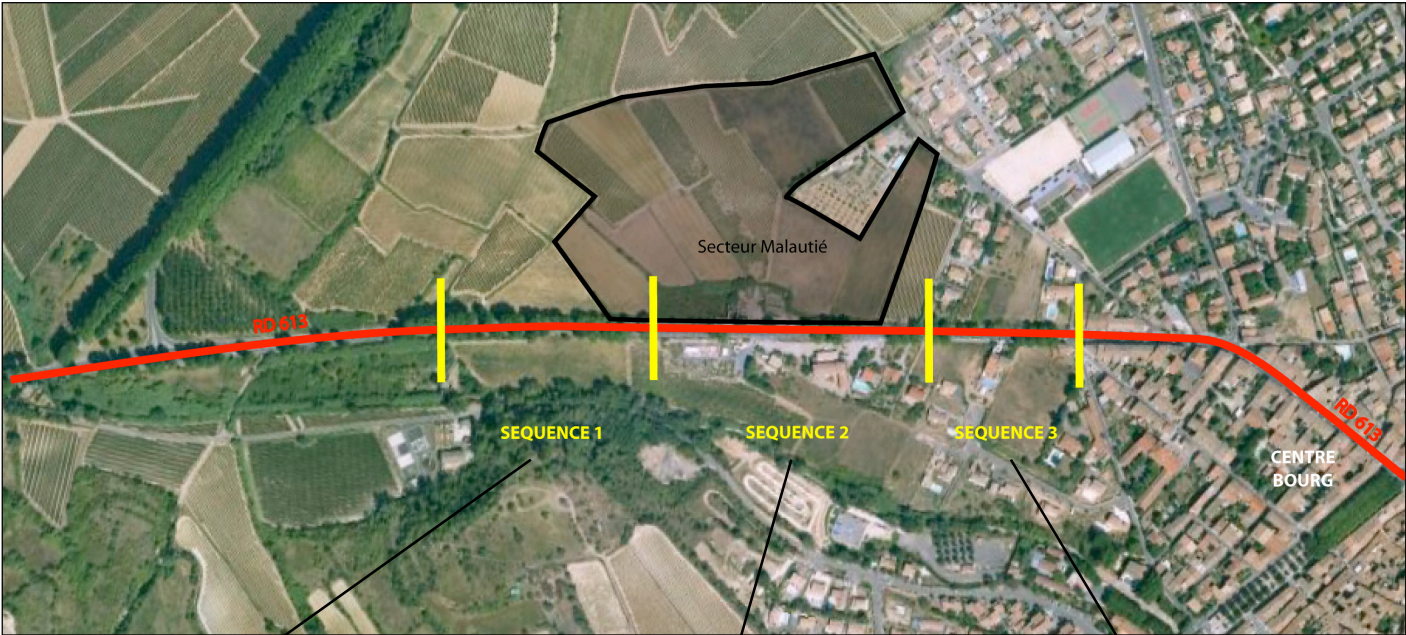
Cette section se découpe en 3 séquences, définies en fonction de leur ambiance urbaine et paysagère :

- la première séquence : séquence paysagère, entre la courbure formée par la RD 613 et la fin de l'alignement des platanes, au niveau du chemin rural permettant d'accéder au secteur de Malautié ;
- la deuxième séquence : séquence en mutation, depuis le chemin rural jusqu'aux premières habitations situées au Nord de la RD 613 ;
- la troisième séquence : séquence d'entrée de bourg, ponctuée par les premières maisons d'habitations de part et d'autre de la RD613.

.

Actuellement, ces séquences correspondent respectivement :

- pour la séquence 1, à un espace encore situé « hors agglomération », correspondant au seuil éloigné d'entrée de ville ;
- pour la séquence 2, à un espace en transition, premier seuil actuel d'entrée de ville ;
- pour la séquence 3, à la section actuelle d'entrée de ville.



- **Séquence 1 : Séquence paysagère**

Composition de la séquence

Cette première séquence correspond à une séquence routière d'environ 160 m.l.. La proximité de la ripisylve de l'Ensigaud, la percée visuelle sur l'espace boisé remarquable situé au Sud, ainsi que l'alignement régulier de platanes sur toute la longueur de la séquence, confèrent à celle-ci une dominante paysagère et végétale. La présence exclusive d'espaces agricoles de part et d'autre de la RD 613 et l'absence de bâti viennent renforcer cette ambiance paysagère.

Les perceptions visuelles et la qualification de la séquence

Le virage formé par la RD 613 constitue le premier seuil de perception du bourg de Montagnac ; c'est également à partir de ce seuil que le secteur de La Malautié devient perceptible. Ce critère de perception visuelle et de découverte de la ville qualifie cette séquence de véritable « seuil » d'entrée de ville, même si elle se situe encore en partie basse vis-à-vis du centre-bourg.

Les abords de voie

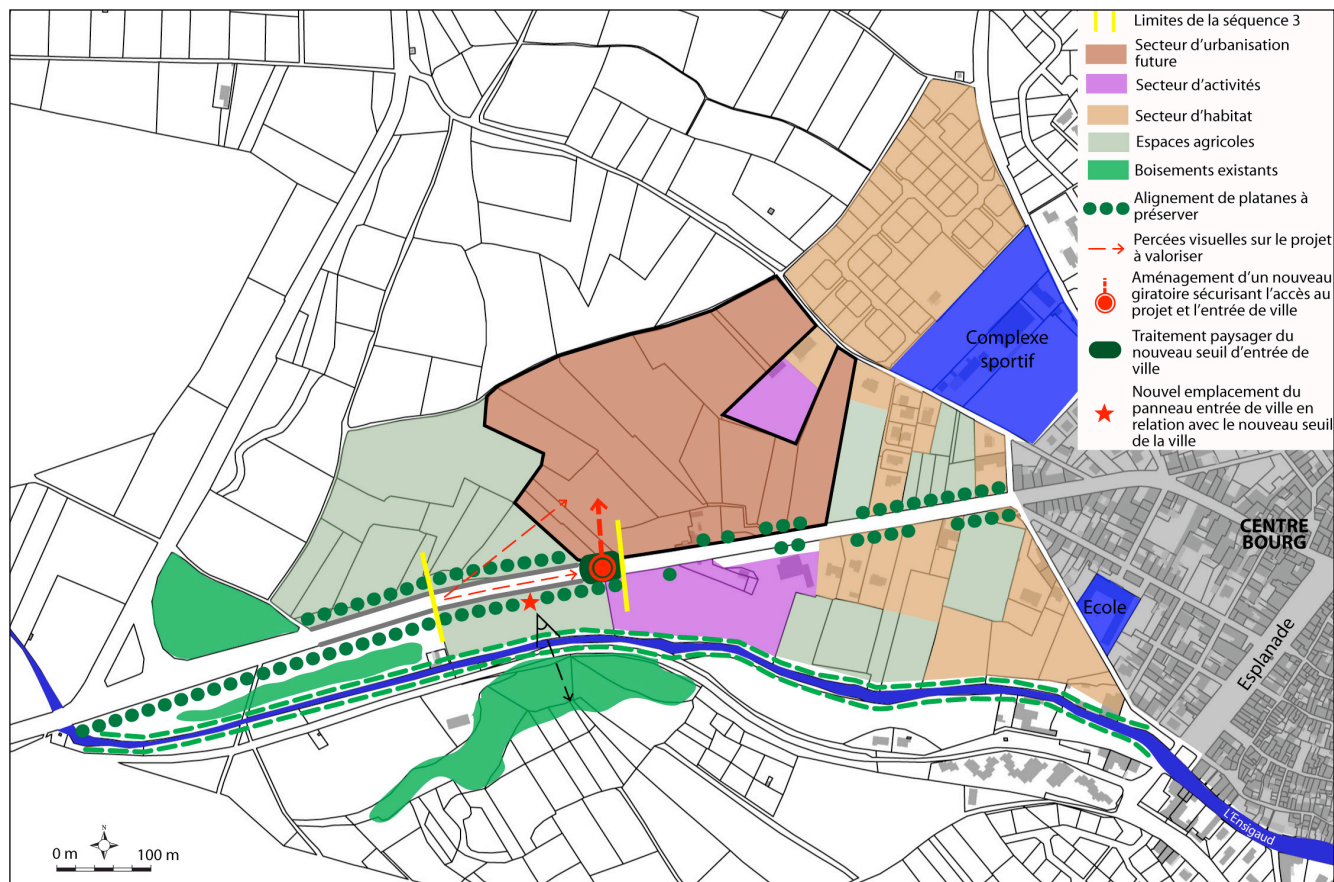
L'ensemble de la séquence 1 est encadré par un alignement homogène et régulier de platanes qui la structure et lui confère une dimension paysagère de qualité. Cette séquence reste toutefois peu valorisée. La simple préservation et valorisation de ses composantes paysagères pourraient nous permettre d'identifier cette séquence comme la nouvelle « section d'entrée de ville ».

La relation entre la séquence 1 et le site de projet

La séquence 1 marque la première rencontre avec le futur quartier de La Malautié lorsque l'on arrive de l'extérieur de Montagnac, où inversement avec le dernier front urbanisé de la commune lorsqu'on quitte la ville. Cette fin de séquence est donc importante dans la transition qu'elle propose avec les espaces agricoles contigus.

Il est important de venir marquer à la fin de cette séquence, le « seuil d'entrée de ville » en relation avec le projet urbain de La Malautié , et de redonner à la ville de Montagnac « une porte », que pourrait structurer le projet de giratoire sur la RD 613

SEQUENCE 1 : UNE SEQUENCE PAYSAGERE D'ENTREE DE VILLE



• Séquence 2 : Séquence de transition

Composition de la séquence

Cette seconde séquence, d'un linéaire de 270 m.l, est bordée :

- Au Sud par diverses activités (une entreprise de vente de poteries et pépinière, un hôtel) puis par les premières habitations de Montagnac.
- Au Nord, par une ancienne habitation en ruine.

L'alignement de platanes de la séquence 1 est ici interrompu ; seuls subsistent quelques platanes discontinus. Il n'y a donc plus d'effet d'alignement structurant .

Les abords de voie

La partie Nord de cette séquence se caractérise par un talus et un front bâti relativement aligné.

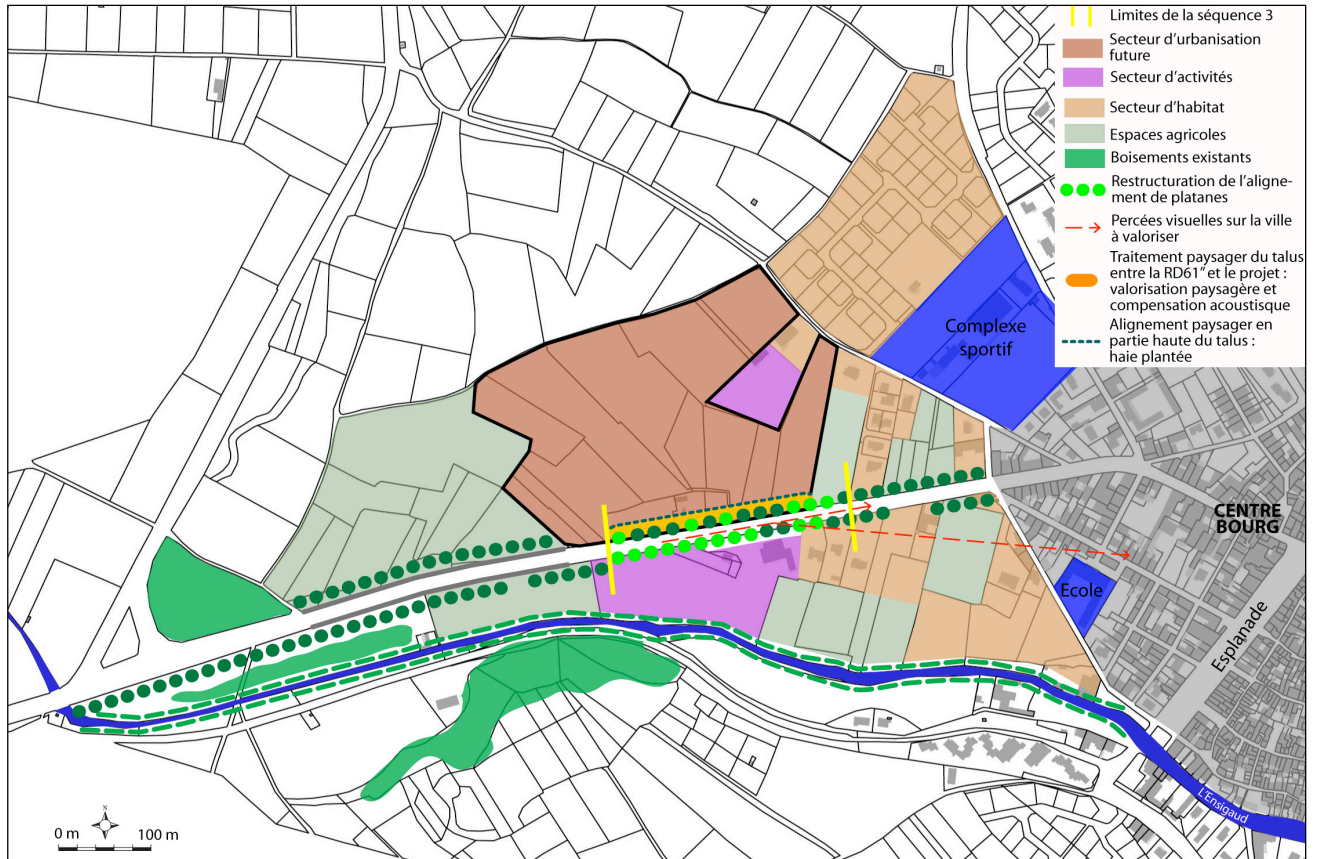
La partie Sud est par contre beaucoup plus disparate; il n'y a pas d'alignement du bâti et les activités et les habitations semblent implantées sans cohérence d'ensemble ; deux espaces non bâtis, de part et d'autre de l'hôtel, accentuent le caractère désorganisé de cette séquence.

Les perceptions visuelles et la qualification de la séquence

Le dénivelé progressif de cette séquence (7 m entre ses deux extrémités) fait que la perception du centre bourg est de plus en plus distincte au fur et à mesure que l'on progresse dans la séquence ; la perception du clocher de l'Eglise Saint André tend à accentuer le sentiment de proximité du centre-ville.

Le caractère d'espace en transition de cette séquence doit évoluer : aujourd'hui espace d'articulation entre les espaces agricoles et les espaces bâtis, elle a vocation à s'affirmer comme la future frange urbaine Ouest de Montagnac ; il s'agira donc de renforcer la lisibilité et la structuration de cette nouvelle limite, en lui donnant un caractère plus ordonné et plus urbain.

SECTION 2 : UNE SECTION QUALITATIVE D'ENTREE DE VILLE



La relation entre la séquence 2 et le site de projet

La séquence 2 longe le site de projet ; elle est donc primordiale dans le rapport que celui-ci entretiendra avec la RD 613.

• Séquence 3 : L'entrée de ville actuelle

Composition de la séquence

Dernière section avant l'entrée dans la ville même de Montagnac, la séquence 3, d'une longueur d'environ 200 m.l., se caractérise par sa linéarité et son homogénéité topographique.

Elle traverse successivement des espaces agricoles et des espaces bâtis de part et d'autre de la RD 613.

Les abords de voie

Sur cette séquence a été mis en place un aménagement piéton sur le côté Sud de la voie, aménagement sommaire mais qui souligne l'appartenance du secteur au périmètre de la ville.

Les perceptions visuelles et la qualification de la séquence

La perception de la ville est désormais très nette ; dans le sens sortant, le secteur de projet est bien visible.

La relation entre la séquence 3 et le site de projet

Située après le premier panneau d'entrée de ville, cette troisième séquence correspond à l'entrée de ville actuelle de Montagnac. Son caractère d'entrée de ville est affirmé par le retour de l'alignement de platanes, un aspect plus structuré, plus urbain, plus soigné. Cette séquence est en réalité déjà bien intégrée à la ville ; l'enjeu est ici de restructurer les dents creuses et d'exploiter le potentiel urbain qu'elles représentent à proximité immédiate du centre ville.

4 - Orientations et prescriptions découlant de l'analyse séquentielle

Ce chapitre développe les orientations d'aménagement portant sur les secteurs ouverts à l'urbanisation (IIAUF et UD) le long du parcours de la RD 613 en entrée Ouest de Montagnac.

• Séquence 1

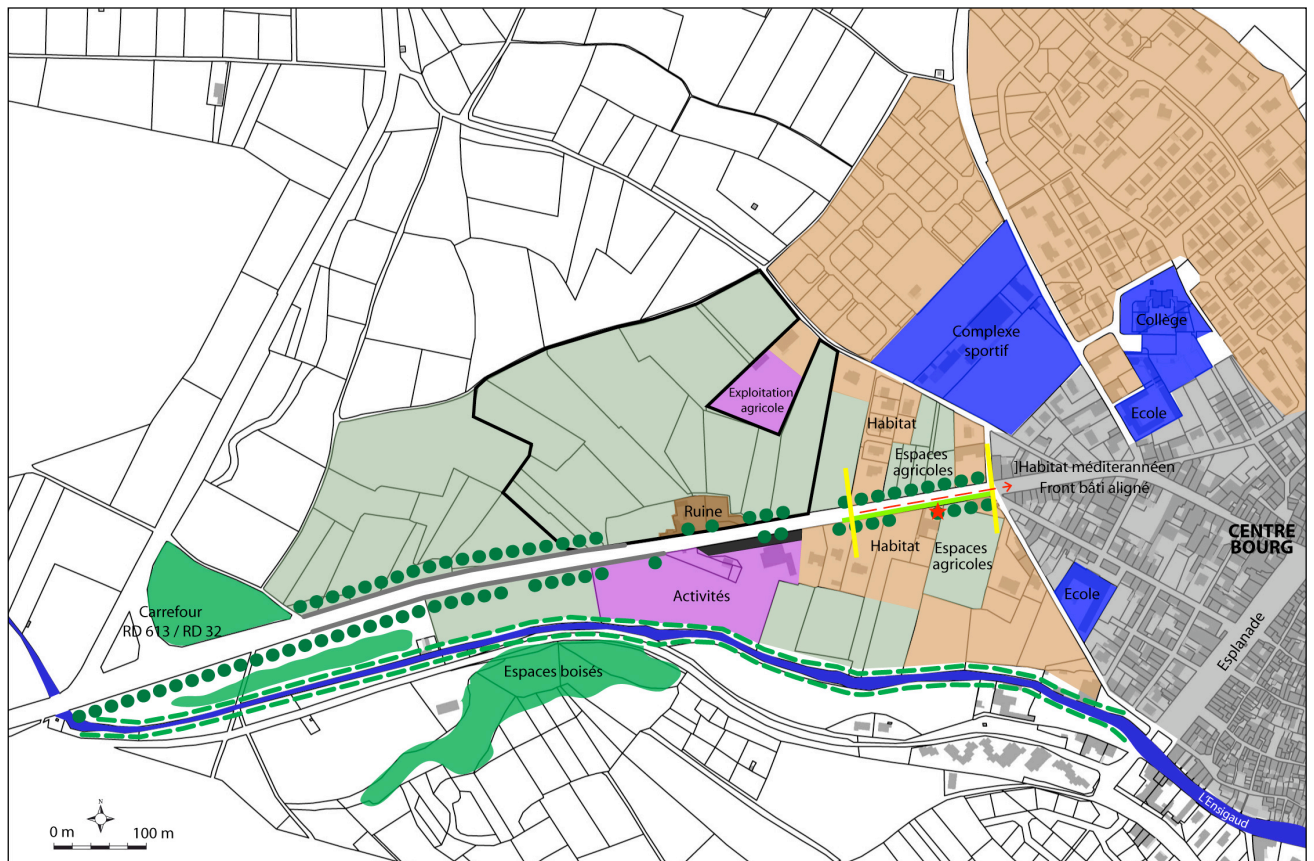
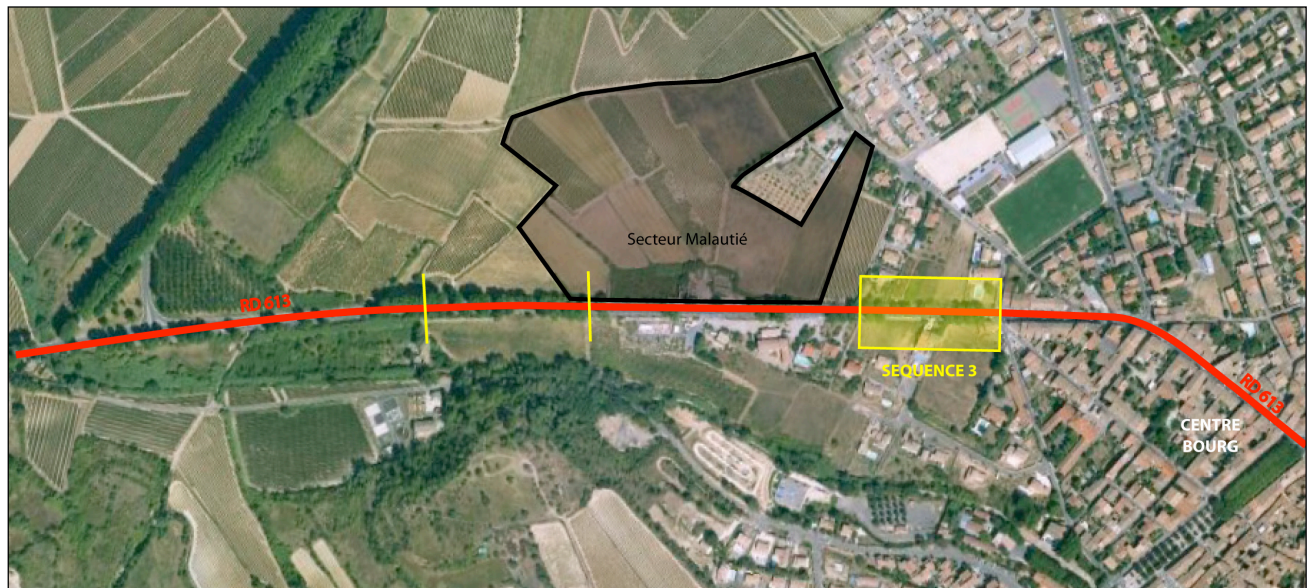
Enjeux

- 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.

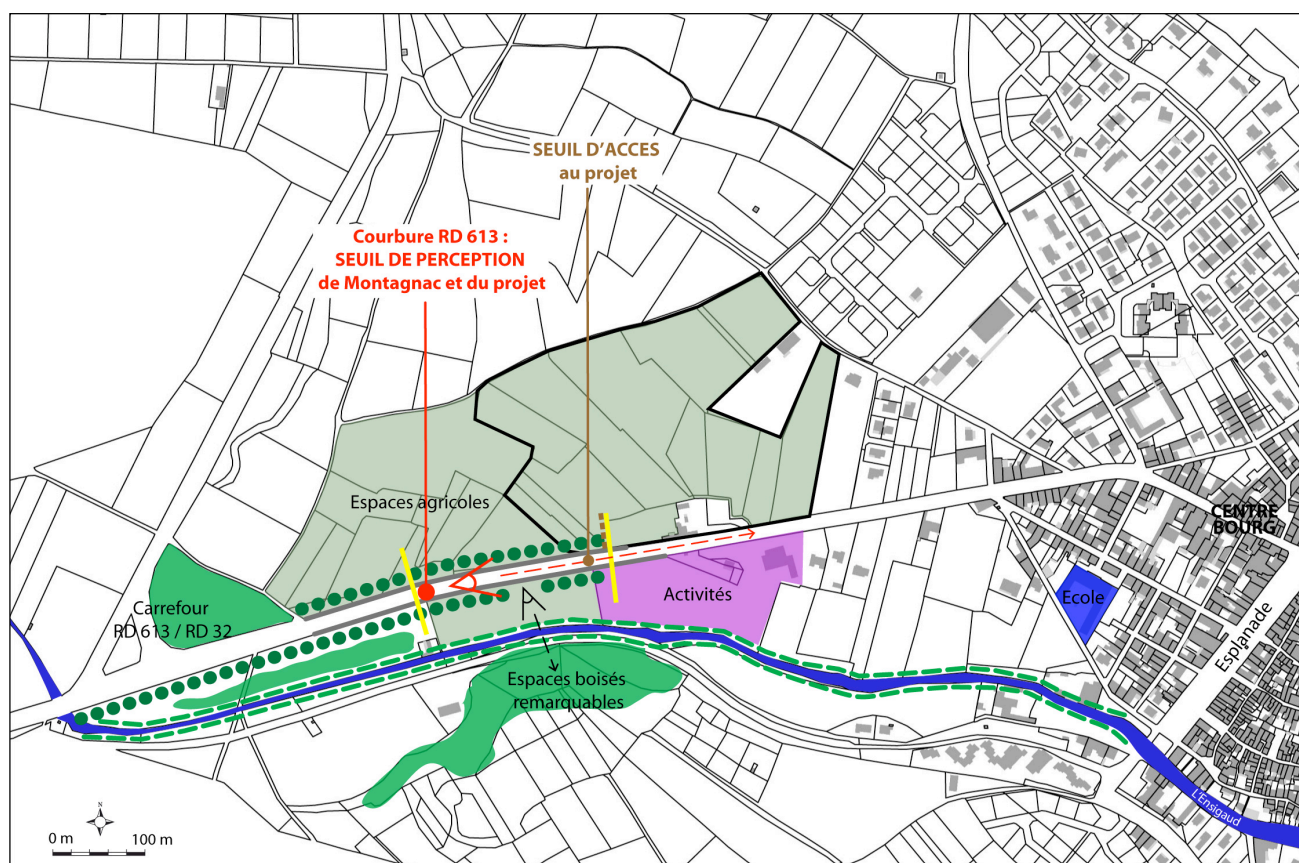
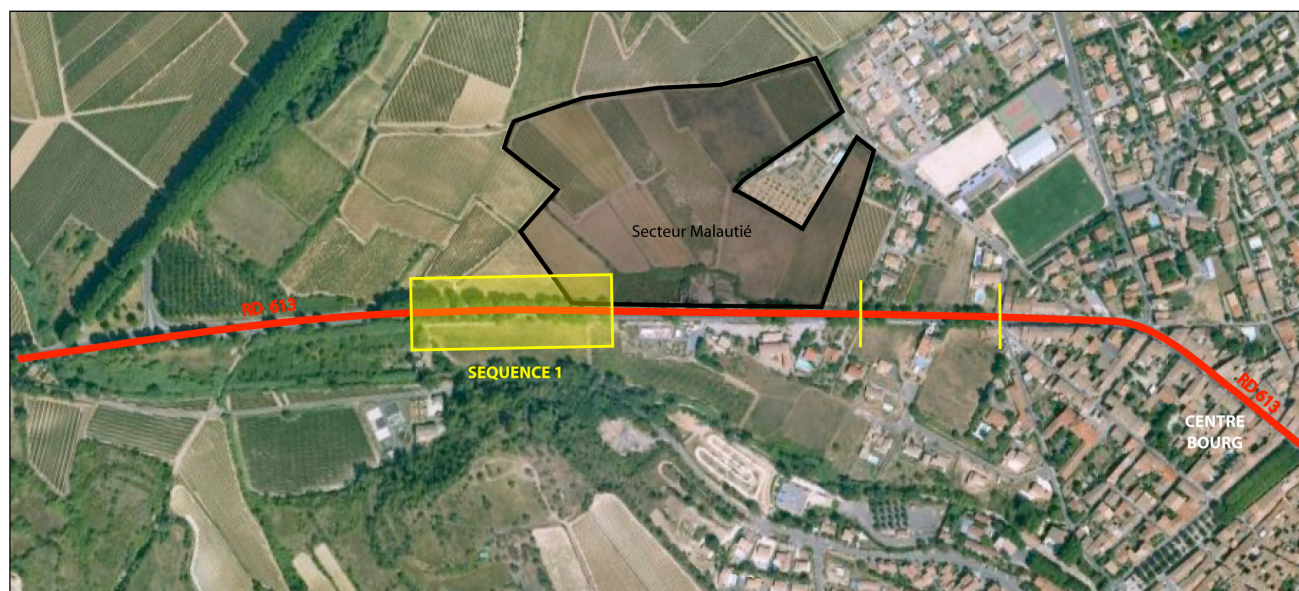
Le traitement de cette première séquence consiste principalement en la préservation et la valorisation de l'existant. La seule intervention « lourde » consiste en la création d'un accès au futur quartier de La Malautié, qui marquera un seuil dans le parcours de l'automobiliste, contribuera à la sécurisation de l'entrée de ville et participera au traitement paysager de ce nouveau seuil d'entrée de ville.

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 sera apporté aux revêtements au sol du giratoire (en raison de l'effet induit sur le comportement de l'automobiliste) et à 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.



- Périmètre secteur Malautié
- Limites de la séquence 3
- Derniers espaces agricoles en entrée de ville : dents creuses, potentiel d'urbanisation future
- Progression diffuse de l'urbanisation le long de la RD613
- Alignement de platanes
- ★ Second panneau d'entrée de ville et bonne perception de la ville :
- ralentissement induit sur la conduite des automobilistes
- Accotement aménagé : sécurité des déplacements doux



- Périmètre secteur Malautié
- Limites de la séquence 1
- Espaces agricoles bordant la séquence 1
- Végétations bordant la séquence 1
- Ripisylves de l'Ensigaud perceptible depuis la séquence 1
- Alignement de platanes encadrant et structurant la séquence 1
- Barrières d sécurité longeant la route - Absence d'aménagements piétons
- Chemin rural - accès existant au site de Malautié

• Séquence 2

Enjeux

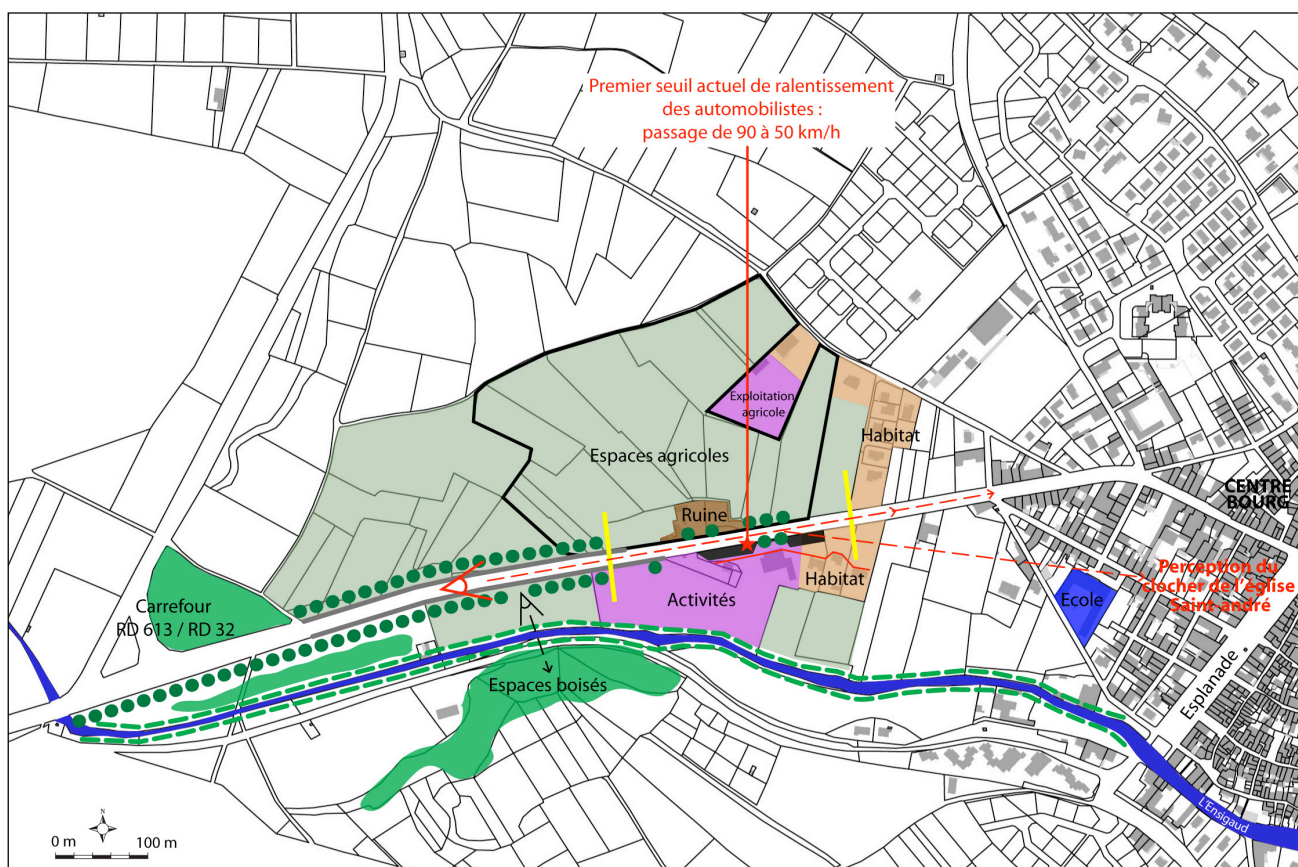
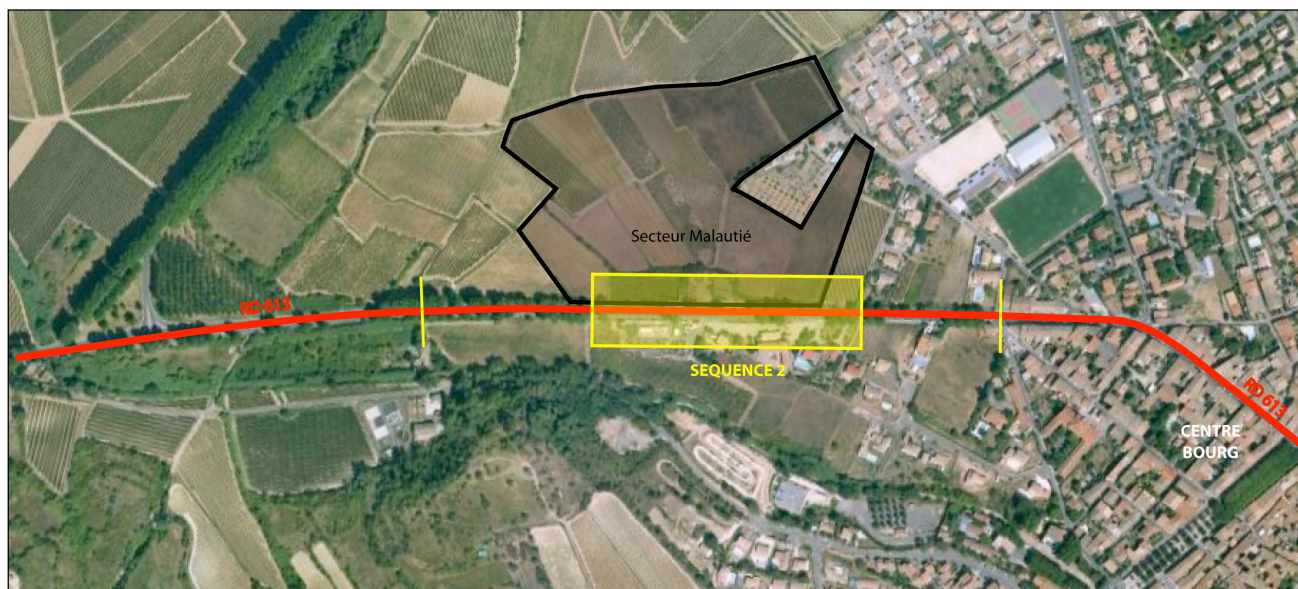
- Redonner un aspect continu et structuré à l'alignement de platanes afin d'offrir à cette section d'entrée de ville une qualité paysagère et de créer un écran végétal avec les terrains riverains.
- Créer un espace de transition entre la RD et les terrains voisins, afin d'atténuer les nuisances sonores 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.

Le traitement de la séquence 2 consiste ainsi à créer une véritable section d'entrée de ville, structurée et paysagée. L'objectif majeur est, à travers les aménagements proposés, d'atténuer les nuisances auxquelles est soumise la séquence, notamment les nuisances sonores.

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 un 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 végétale de 1,5 à 2 m de haut, formant un alignement visuel et paysager en partie haute du talus.
- Isolement acoustique des façades de la première rangée d'habitations à 35dB(A) 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.

NB : La réalisation d'un mur de clôture de 3 m de haut et 240 m de long en limite Sud du secteur, présentée comme une solution possible par l'étude acoustique CIA, a été écartée pour des raisons d'impact visuel et de qualité de vie des futurs résidents des habitations jouxtant ce mur.



- Périmètre secteur Malautié
- Limites de la séquence 2
- Espaces agricoles bordant la séquence 2
- Secteurs d'activités situées aux extrémités de la ville
- Premières habitations diffuses
- Progression de l'urbanisation le long de la RD 613
- Bâti non aligné
- "Ruine" - front bâti le long de la RD
- Présence ponctuelle et non homogène de platanes
- ★ Panneau d'entrée de ville - Réduction de la vitesse à 50 km/h
- Elargissement de l'accotement : espace désordonné
- Pente progressive et linéarité de la séquence : vers une meilleure

- **Séquence 3**

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.

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.

5 - 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 riveraines existantes et futures.

De plus, l'isolement acoustique des façades à 35dB(A) pour la première rangée d'habitations et à 30dB(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.

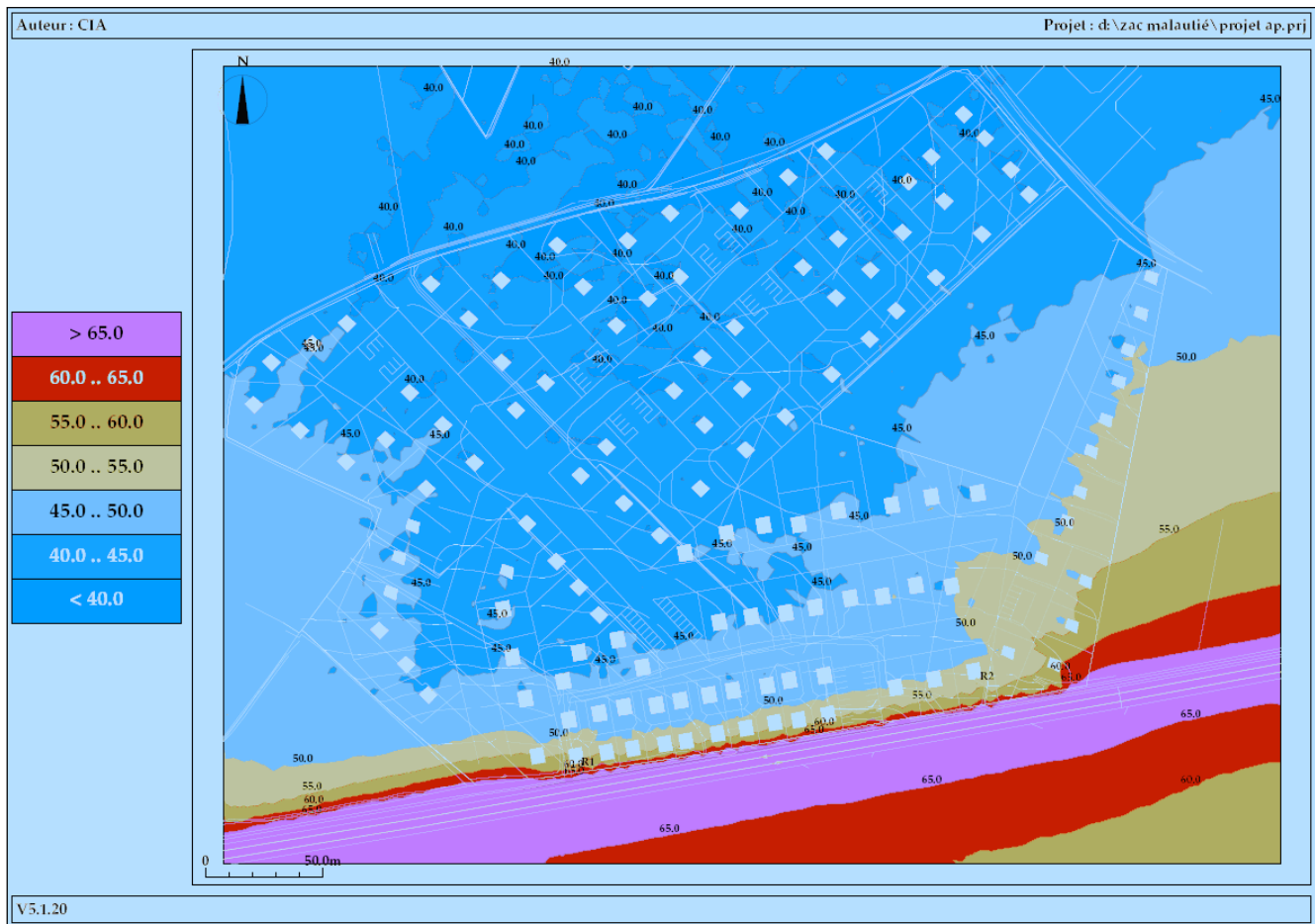
La création d'un giratoire au droit du secteur de La Malautié contribuera à sécuriser l'entrée de ville (ralentissement des automobilistes avant leur entrée en zone urbaine) et l'accès au futur quartier d'habitat.

• 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 surplomb 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 délimitée par une haie paysagère qui recréera un alignement visuel en haut de talus de route.



Source : Etude acoustique ZAC Montagnac Avenir – secteur Malautié – Octobre 2007 – CIA.
 Avec protection acoustique : Réduction des nuisances sonores affectant le site de 10 à 15 dB(A).

- **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 parti d'aménagement 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.

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	2
2. CONTEXTE GENERAL URBAIN ET PAYSAGER DE MONTAGNAC	3
VERS UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN COURONNE	3
LE CONTEXTE PAYSAGER DE MONTAGNAC	4
LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	5
LE RESEAU VIAIRE ET LA RD 613	6
3. ANALYSE SEQUENTIELLE DU PARCOURS DE LA RD 613	7
LE CONTEXTE PAYSAGER GLOBAL DU SITE	7
L'ANALYSE SEQUENTIELLE	8
4. ORIENTATIONS ET PRECONISATIONS	13
LES ORIENTATIONS PAR SEQUENCE : LA REQUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE	14
LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DES SEQUENCES	23
LES RESPECT DES CONDITIONS EDICTEES PAR L'ARTICLE L111-1-4	24
5. CONCLUSION	26

1. INTRODUCTION

Par délibération du 18 juillet 2002, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d’Occupation des Sols, valant élaboration du Plan Local d’Urbanisme, et approuvé le 24 novembre 2006.

A l’occasion de ce passage au Plan Local d’urbanisme, des projets d’ouverture de zones à l’urbanisation ont été définis afin de relancer notamment la dynamique démographique de la commune et de proposer une offre nouvelle de logement sur la commune.

Le développement futur de la commune s’oriente vers une urbanisation en couronne, globalement localisée en continuité de l’urbanisation existante. Suite au développement pavillonnaire que connu la commune dans les années 1970 à 1980, et aux multiples opérations groupées réalisées sous forme de lotissement dans les dernières années, le choix d’un nouvel outil d’aménagement sous la forme d’une Zone d’Aménagement Concerté apparaît adapté à l’encadrement et à la projection du développement futur de la commune de Montagnac. Ainsi, la ZAC multi-sites « Montagnac Avenir » permettra d’assurer un aménagement cohérent, équilibré et de qualité.

Le site de Malautié se situe à l’ouest du centre-bourg. Il se positionne le long de la RD 613, à l’entrée ouest de la commune de Montagnac. La RD 613 correspond à l’ancienne RN113, route classée à grande circulation.

La réflexion menée sur le site de Malautié à l’occasion de l’élaboration du PLU, et notamment l’orientation particulière d’aménagement relative à ce site, fait état de la création d’un nouveau carrefour permettant la desserte de la zone depuis la RD 613, ainsi que d’un traitement paysager des abords de la RD 613 et de la frange ouest du site.

Conformément à l’article L111-1-4 du Code de l’urbanisme relatifs aux entrées de ville, la position du secteur de Malautié le long de la Route Départementale 613 classée à grande circulation, unique entrée de ville ouest de Montagnac et situé en dehors des espaces urbanisés de la commune, soumet celui-ci à une bande de recul de 75 m de part et d’autre de l’axe de la voie.

Cependant, il conviendrait, pour une meilleure utilisation du terrain, de pouvoir réduire cette marge de recul à 12 mètres en vue de l’affectation de la zone à de l’habitat.

L’alinéa 4 de l’article L111-1-4 stipule que « Le Plan Local d’Urbanisme [...] peut fixer des règles d’implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu’il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l’urbanisme et des paysages ».

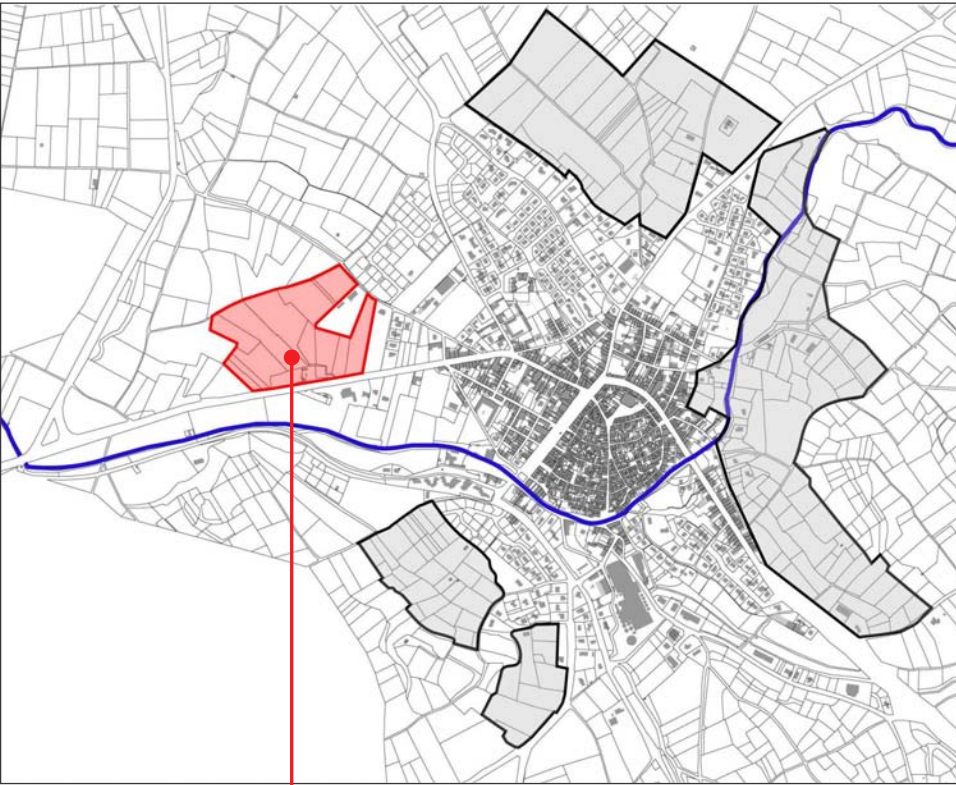
La présente étude aura donc pour objet de s’inscrire dans les dispositions de l’article L111-1-4 du Code de l’urbanisme (autrement appelé Amendement Dupont) relatif aux entrées de ville et dont les principes sont les suivants :

- maîtriser le développement urbain le long des voies afin d’éviter une multiplication anarchique des bâtiments sans qualité,
- inciter les communes à maîtriser les abords de ces infrastructures en prévoyant la possibilité de réduire ce recul sous condition qu’une réflexion urbaine soit menée et vise à un aménagement qualitatif,
- prendre en compte dans cette réflexion les critères suivants : les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l’urbanisme et des paysages.

La présente étude aura donc pour objet de proposer une réflexion sur l’urbanisation future projetée le long de la RD 613, à travers le secteur de Malautié, d’en identifier les nuisances et les enjeux, afin de pouvoir proposer des orientations urbaine, architecturale et paysagère d’accompagnement de la voie, et de veiller à un aménagement qualitatif de l’entrée de ville ouest de Montagnac, en permettant notamment une meilleure identification et structuration de celle-ci.

L’étude proposera tout d’abord un bref retour sur le contexte urbain et paysager de la commune de Montagnac et de son entrée de ville ouest. Puis il sera réalisé une analyse séquentielle de l’entrée ouest de la commune et de la RD 613. De cette analyse découlera une série d’orientations et de prescriptions devant assurer un aménagement qualitatif de la RD 613. Enfin, les éléments de conclusions nous permettront de synthétiser les résultats de cette étude.

La ZAC multi-sites « Montagnac Avenir » au sein du territoire communal



Secteur Malautié – à l’entrée ouest de Montagnac

2. LE CONTEXTE GENERAL URBAIN ET PAYSAGER DE MONTAGNAC

2.1 VERS UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN COURONNE

Avec 3981 hectares et près de 3500 habitants, la commune de Montagnac se situe à proximité de l'autoroute A9 et est traversée par la RD 613 (ex-RN113), ce qui la positionne à proximité de grands pôles régionaux tels que Béziers, Pézenas et Montpellier.

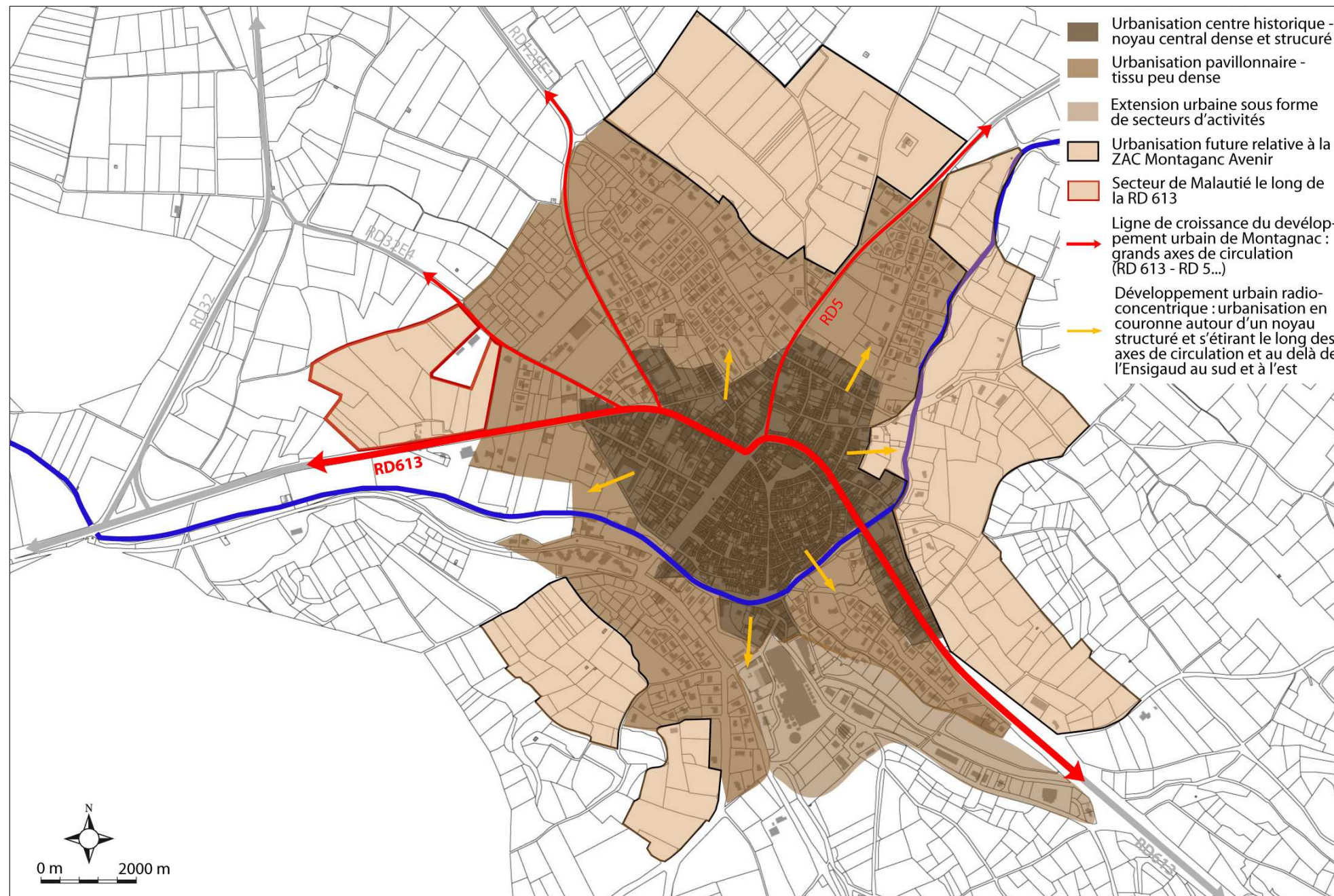
Depuis le 1^{er} janvier 2003, la commune de Montagnac appartient à la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, et elle s'inscrit dans le périmètre du SCoT du Biterrois.

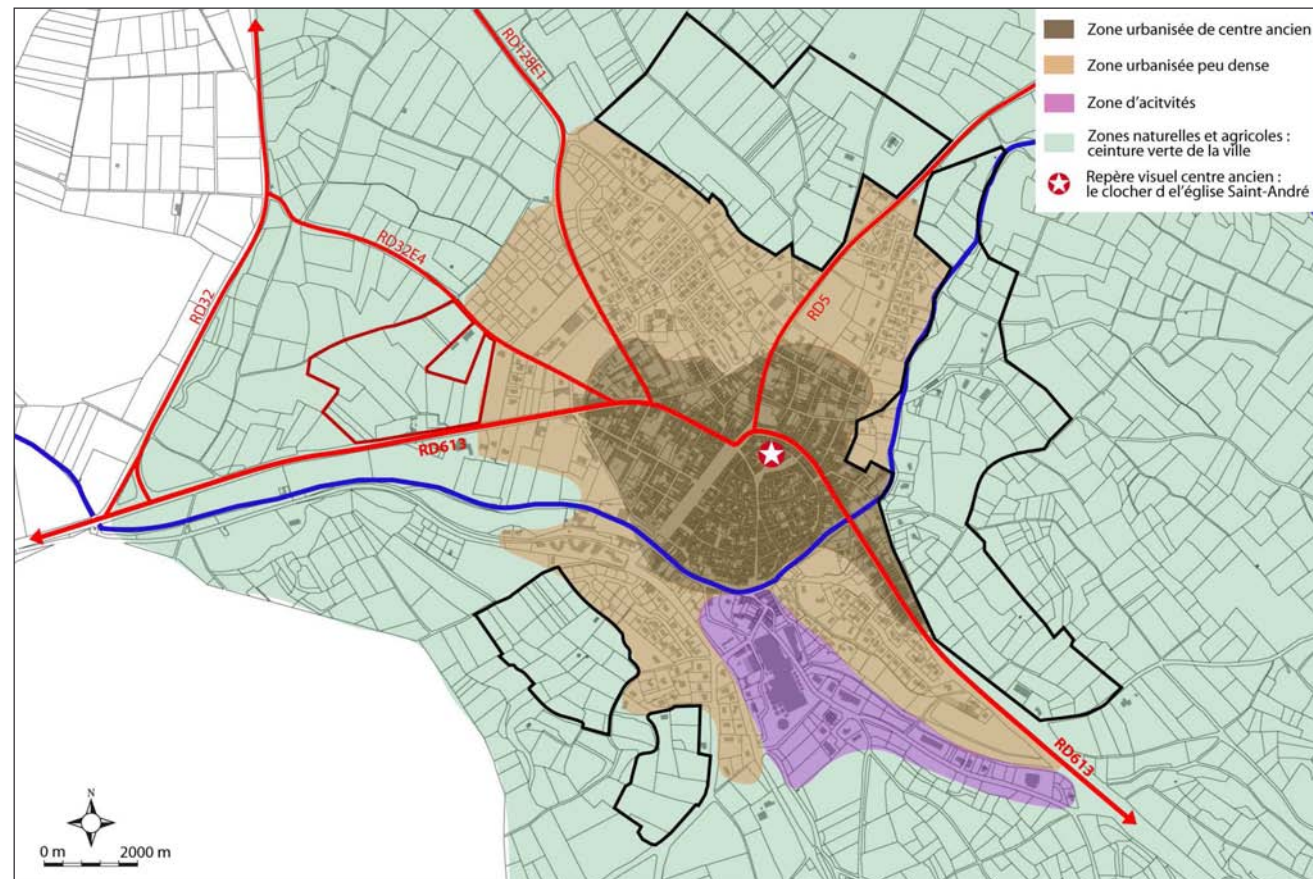
Concernant le développement urbain de la commune, le maintien des remparts historiques jusqu'à la Révolution a contribué à la formation d'un noyau urbain dense et structuré, autour duquel s'est développé à partir de 1970 un tissu plus lâche d'urbanisation pavillonnaire. Après une période de ralentissement, le retour de la croissance urbaine et démographique de Montagnac depuis 2001 s'est exprimé sous la forme de multiples lotissements, développant un plus grand nombre d'habitats groupés et de collectifs que dans les années précédentes. La croissance urbaine s'est globalement développée sur les franges nord et sud-ouest de la commune. Elle s'est étirée le long des axes routiers, notamment le long de la RD 613 en direction de Mèze et de la RD5 en direction de Saint-Pargoire, et au-delà de l'Ensigaud vers le sud.

Pour assurer une urbanisation future harmonieuse de la commune, le PLU prévoit la création d'une ZAC multi-sites composée de 4 pôles : zone de Dessus La Font à l'est, zone de Malautié à l'ouest, zone de Laval au nord, zone de Boutonnet et de la route d'Aumès au sud-ouest. Cette nouvelle phase de la croissance urbaine s'organisera sous la forme d'une couronne d'urbanisation venant ceinturer la ville existante et structurer les franges urbaines actuelles. L'enjeu sera d'achever et de structurer la forme de développement radioconcentrique à laquelle correspond la commune de Montagnac.

Les secteurs d'urbanisation de la ZAC ont vocation à devenir de véritables quartiers intégrés à l'agglomération. La procédure de Zone d'Aménagement Concerté doit permettre d'assurer une qualité paysagère et urbaine ainsi que l'insertion de l'urbanisation future en cohérence avec l'existant. Cet outil de l'aménagement offre ainsi une meilleure maîtrise urbaine.

Concernant le secteur de Malautié, celui-ci est destiné à une urbanisation à court et moyen terme. L'aménagement de ce secteur prévoit la création d'un nouveau carrefour permettant la desserte de la zone depuis la RD 613. Un traitement paysager des abords de la RD 613, ainsi que de la frange ouest du site - en raison de sa position en entrée de ville, sont également envisagés. Ce secteur assurera une couture urbaine avec l'urbanisation existante au nord-est du site, et s'imposera comme une nouvelle frange urbaine sur l'ouest de la commune, un nouveau « morceau de ville » en continuité de la ville existante.





2.2 LE CONTEXTE PAYSAGER DE MONTAGNAC

La commune de Montagnac se situe dans la plaine de l'Hérault, à l'articulation entre la plaine et les coteaux viticoles. Le paysage de la commune se compose de vignobles, de terres cultivées et de terres laissées en friche. Le paysage se caractérise également par de nombreux boisements, notamment sur l'est de la commune, où garrigue et pinède tapissent le relief des coteaux.

Au cœur du bourg, le clocher de l'église Saint-André apparaît comme une accroche visuelle, un repère dans le paysage environnant. Le rocher de la Vierge au sud-ouest de la commune s'impose comme un élément remarquable dans le paysage.

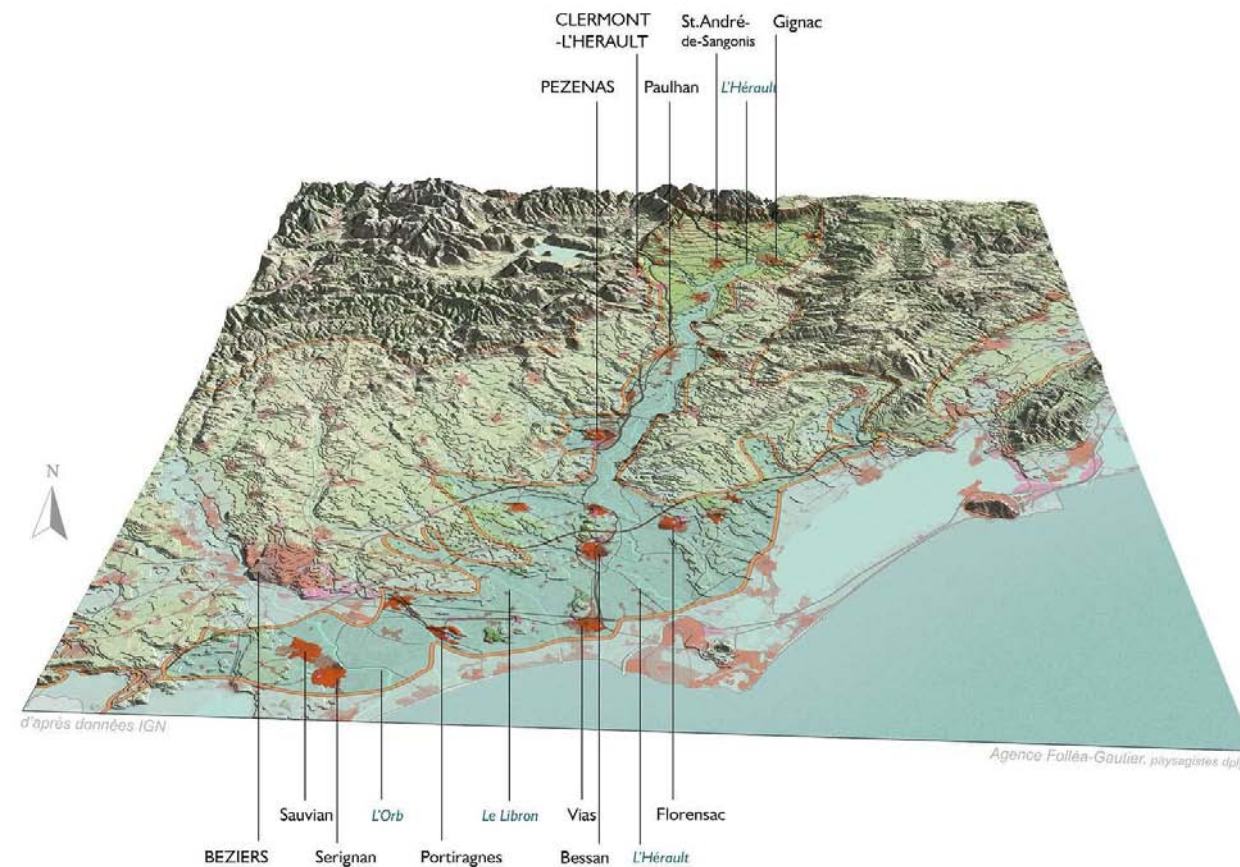
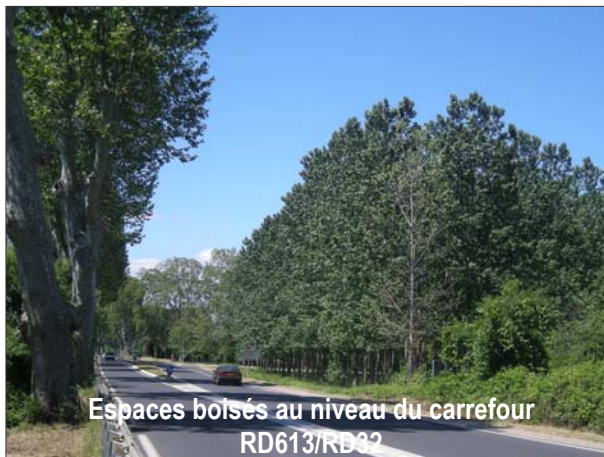
La ripisylve de l'Ensigaud, cours d'eau traversant le bourg d'ouest en est, chemine à travers le paysage et se distingue par une végétation de frênes, de saules, d'ormes et de robinier.

Afin de remédier à la coupure verte créée par l'Ensigaud, un projet de coulée verte interquartiers reprenant le tracé du cours d'eau a été imaginé lors de l'élaboration du PLU.

L'alignement de platanes bordant la RD 613 s'avère enfin comme un élément dominant du paysage de Montagnac, encadrant l'entrée de ville ouest de la commune, et bordant la partie sud et la partie centrale de l'entrée de ville est. Il contribue à structurer les entrées de ville et donne une envergure plus importante à l'axe routier RD613. Cependant, en raison de l'intermittence de cet alignement à certain endroit, son effet reste modéré. Une requalification de cet alignement permettrait notamment de revaloriser partiellement l'entrée de ville ouest.

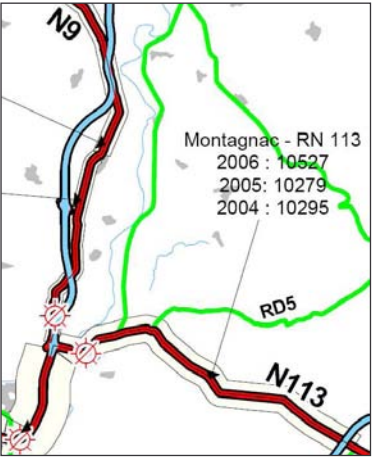
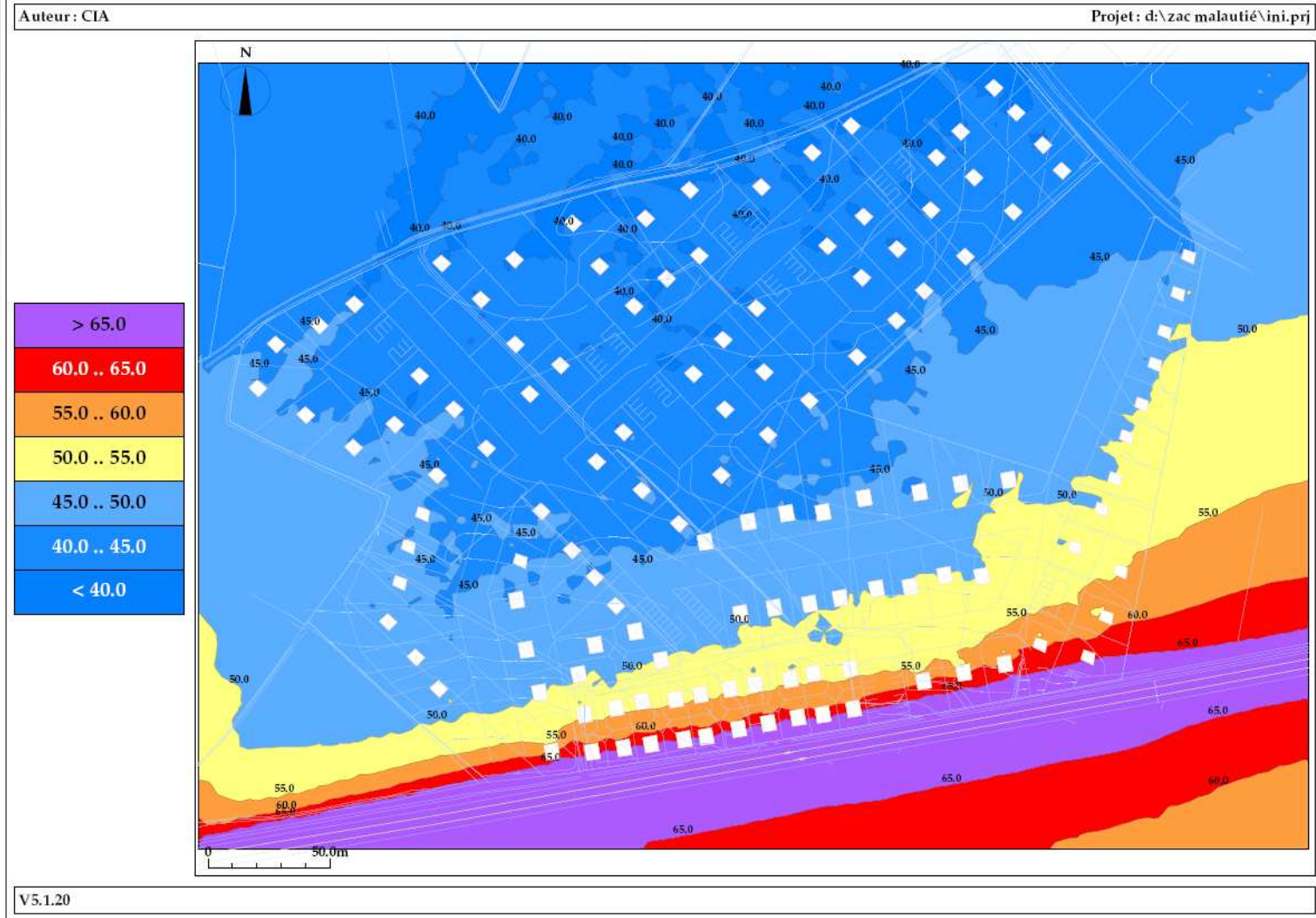
En terme de perceptions visuelles, on note qu'en pénétrant dans le bourg depuis l'entrée de ville ouest, la perception du bourg reste limitée et est progressive.

Le secteur de Malautié se caractérise majoritairement par des espaces de terres agricoles et viticoles. Il est bordé au sud par la RD 613. Il se situe en surplomb de celle-ci, séparé par un talus variant de 2 à 3 m en bordure de la RD 613. Une ruine compose l'unique élément urbain du secteur, aligné sur la RD613. Enfin, une encoche est créée au nord-est de la ZAC par l'emprise d'une exploitation agricole et d'une habitation.



2. LES PLAINES - La plaine de l'Hérault, du Libron et de l'Orb





Source : Etude acoustique ZAC Montagnac Avenir – secteur Malautié – Octobre 2007 – CIA.

2.3 LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le secteur de Malautié correspond à la zone IIAUf du plan de zonage du PLU. Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation future à dominante d'habitat.

En secteur IIAUf, soumis aux dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, il est imposé une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 613.

La séquence d'entrée de ville ouest traverse successivement : une zone N naturelle, une zone UD d'habitat à faible densité, correspondant à l'habitat ancien du centre historique et de ses faubourgs. Notre secteur IIAUf se situe en limite nord de la RD613.

Selon l'annexe du PLU relatif au bruit le long des axes routiers et l'étude acoustique d'octobre 2007, la RD 613 est classée en catégorie 3 au sens de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des voies bruyantes. Le niveau sonore de référence défini pour cette catégorie est entre 70 < LAeq en dB < 76 entre 6h et 22h et entre 65 < LAeq en dB < 71 entre 22h et 6h.

Le comptage effectué en 2006 par la DDE de l'Hérault fait état d'un trafic équivalent à environ 10 500 véhicules/jour. Le trafic estimé d'ici 2030 s'élève quant à lui à plus de 15 000 véhicules/jour. Le projet de contournement de la commune projeté sur le sud de la commune devrait permettre de délester une partie du trafic entre les deux entrées de ville est et ouest de Montagnac et de sécuriser la traversée de la commune. Malgré cela, la fréquentation de la RD613 restera dense.

Trafics	VITESSE km/h (1)	%PL (2)	TMJA 2006 (3)	TMJA 2030 (4)
			v/j	v/j
rd613	70 / 50	2,0%	10527	15155

(1) données réglementaires
(2) estimation
(3) données dde
(4) Estimation avec taux de croissance de 1,5% par an

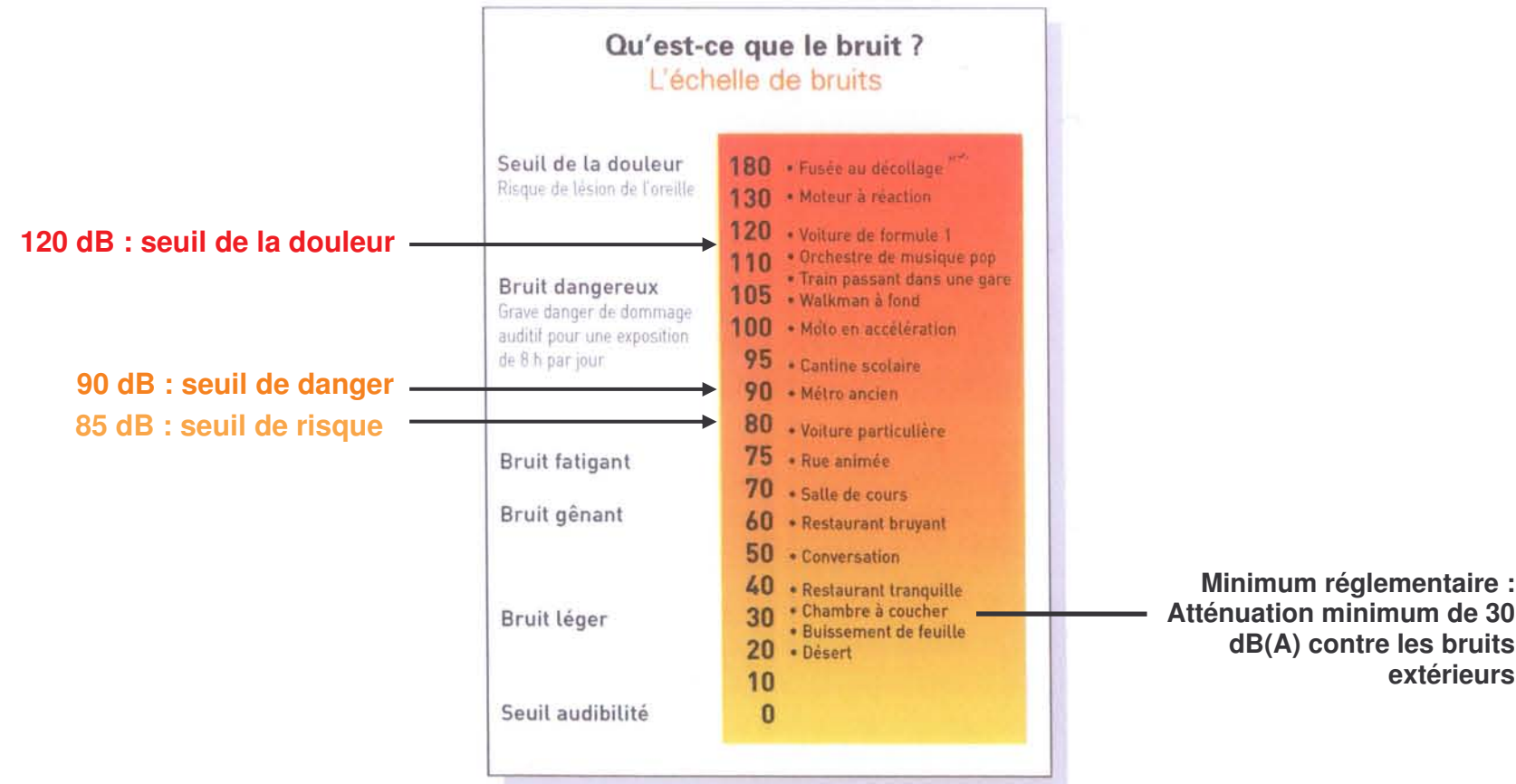
Source : Etude acoustique ZAC Montagnac Avenir – secteur Malautié – Octobre 2007 – CIA.

Les nuisances sonores, notamment liées au trafic émanant de la RD613, sont la principale source de nuisance affectant le secteur de Malautié. Les bâtiments les plus exposés sont les bâtiments situés le plus au sud du projet, la première ligne d'habitation en surplomb de la RD613, où le bruit atteint 65 dB(A) en journée. Les bâtiments situés plus en retrait correspondent à une zone d'ambiance sonore plus modérée de l'ordre de 55 dB(A) la journée. Ainsi, des mesures de compensation acoustique devront être proposées par le projet.

L'étude acoustique émet deux solutions pour assurer la protection acoustique du projet :

- la protection à la source,
- la mise en place d'isollements acoustiques performants.

Les choix retenus pour le projet seront développés dans la partie relative aux prescriptions et orientations.



2.4 LE RESEAU VIAIRE ET LA RD 613

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 sein du PLU en tant que projet d'intérêt national.

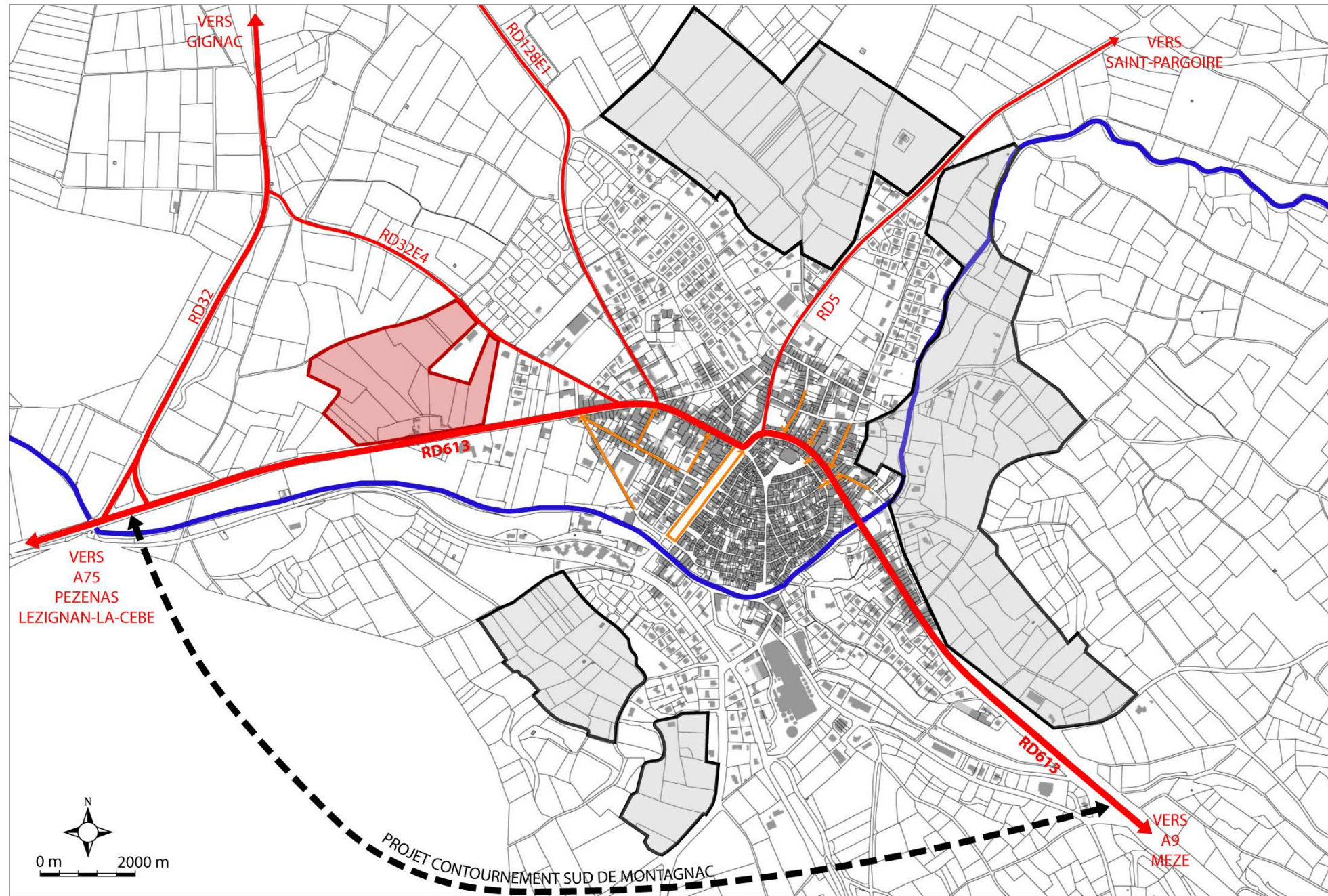
La RD 613 apparaît comme la colonne vertébrale de la commune. C'est sur cet axe structurant que se raccorde l'ensemble des axes de desserte de la commune.

Cependant, la RD 613 apparaît comme une source d'insécurité au sein de la commune et de nuisances pour sa population. En effet, la RD draine un trafic quotidien conséquent, avec un trafic journalier moyen de 10 300 véhicules environ (comptage datant de 2005), et environ 13 000 véhicules / jour en période estivale.

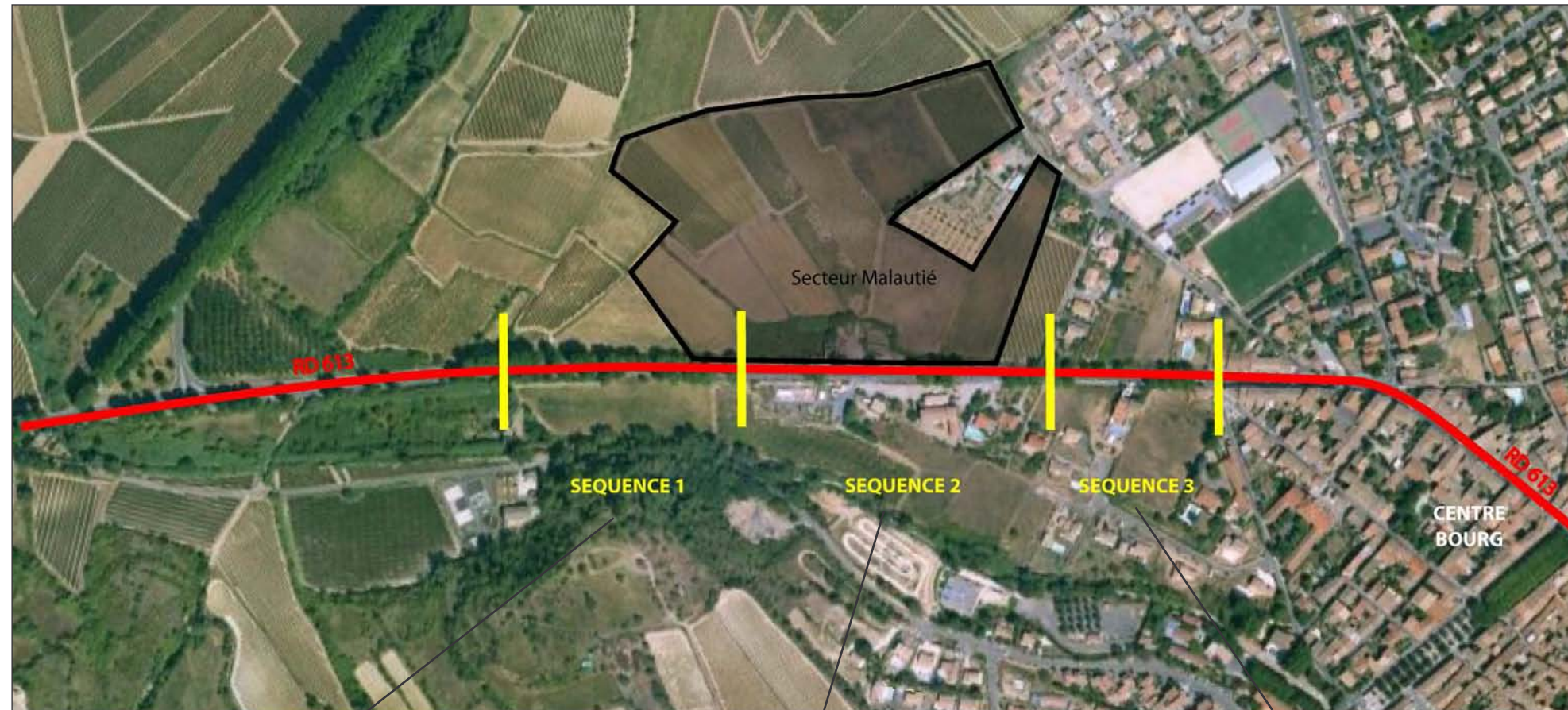
Il est important de noter que le trafic poids lourds représente environ 7.4 % du trafic moyen journalier, et qu'un certain nombre de convois traversent régulièrement la commune, au dépend de ses habitants.

Ainsi, le projet de contournement sud de Montagnac apparaît comme l'opportunité de désengorger la RD 613 d'une partie du trafic journalier et de rendre plus sécuritaire la traversée de la commune.

Ce projet apparaît comme un élément important pour la ZAC Montagnac Avenir, notamment pour le secteur de Malautié. En déviant une partie de la circulation sur l'extérieur de la commune, ceci garantirait une plus grande fonctionnalité dans la desserte du futur quartier ainsi qu'une meilleure tranquillité pour ses futurs résidents.



- Secteur Malautié - ZAC Montagnac Avenir
- Autres secteurs de la ZAC Montagnac Avenir
- RD613 : épine dorsale structurante de la commune
- Réseau primaire connectant Montagnac au grand territoire environnant depuis la RD 613
- Desserte interne et de quartier se raccordant sur la RD 613 sur l'ensemble de la traversée de la commune
- Projet de contournement sud de Montagnac



3. ANALYSE SEQUENTIELLE

3.1 CONTEXTE PAYSAGER GLOBAL DU SITE

L'urbanisation du secteur de Malautié s'inscrit dans le cadre du projet de ZAC multi sites « Montagnac Avenir ». Ce secteur se compose actuellement d'espaces agricoles, de vignes et de terres en friches. Une ancienne habitation en ruine se situe en partie sud du site. Le secteur de Malautié est borné au sud par la RD613. Cet axe correspond à l'unique entrée de ville Ouest de Montagnac. L'urbanisation de ce secteur s'inscrit en continuité de l'urbanisation pavillonnaire initiée au nord-ouest du centre ancien de Montagnac et de l'urbanisation diffuse s'étirant le long de la RD613 vers l'ouest de la commune. Ainsi, cette phase d'urbanisation s'inscrit bien dans le modèle de développement radioconcentrique de Montagnac, dont les lignes de croissance sont les grands axes routiers tels que la RD613.

Afin de veiller à l'insertion du projet dans son environnement et à la qualité des aménagements proposés sur les abords de la RD613, une section d'analyse a été définie. La présente étude s'intéressera donc au parcours de la RD613 :

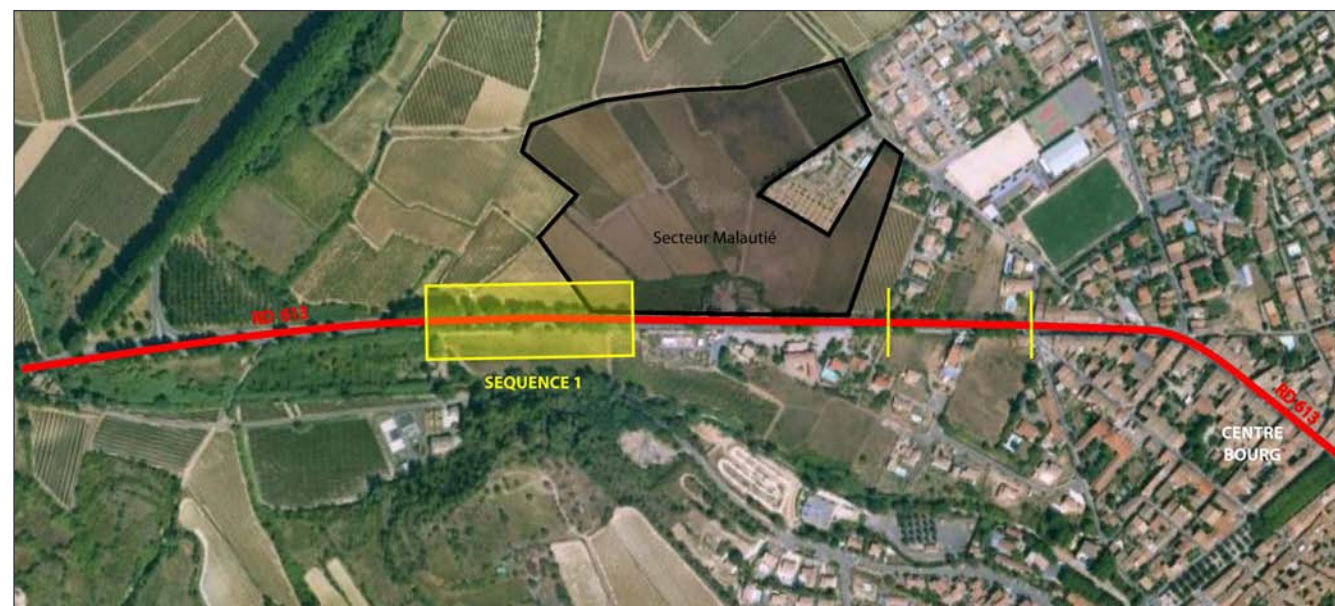
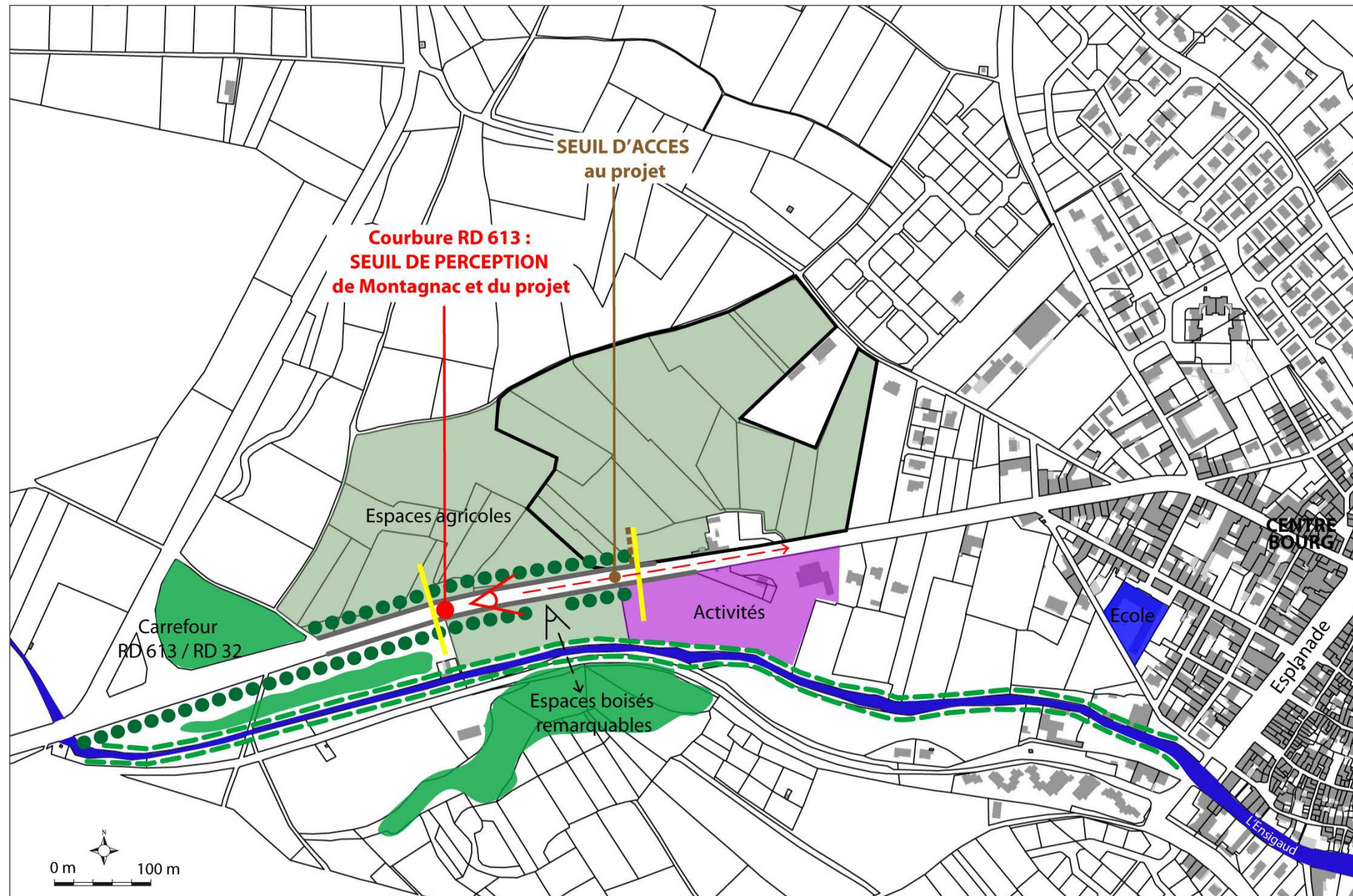
- depuis le tournant formé par la RD613 après le carrefour entre la RD613 et la RD32,
- jusqu'aux premières habitations correspondant au tissu ancien du centre-bourg et des faubourgs de Montagnac.

Cette section se découpe en 3 séquences, définies en fonction de l'ambiance urbaine et paysagère de l'entrée ouest de Montagnac :

- la première séquence : la séquence paysagère, entre la courbure formée par la RD613 et la fin de l'alignement des platanes, au niveau du chemin rural permettant d'accéder au secteur de Malautié,
- la deuxième séquence : la séquence en mutation, depuis le chemin rural jusqu'aux premières habitations situées au nord de la RD613, correspond aux premières formes d'urbanisation rencontrées de part et d'autre de la RD613,
- la troisième séquence : la séquence d'entrée de bourg, où les premières maisons d'habitations ponctuent la séquence de part et d'autre de la RD613 et où l'on pénètre en zone urbaine.

Respectivement, ces séquences correspondent actuellement :

- pour la séquence 1, à un espace encore situé « hors agglomération », et correspond au seuil éloigné d'entrée de ville,
- pour la séquence 2, à un espace en transition, premier seuil actuel d'entrée de ville,
- pour la séquence 3, section actuelle d'entrée de ville.



- Périmètre secteur Malautié
- Limites de la séquence 1
- Espaces agricoles bordant la séquence 1
- Végétations bordant la séquence 1
- Ripisylves de l'Ensigaud perceptible depuis la séquence 1
- Alignement de platanes encadrant et structurant la séquence 1
- Barrières d sécurité longeant la route - Absence d'aménagements piétons
- Chemin rural - accès existant au site de Malautié

3.2 ANALYSE SEQUENTIELLE

SEQUENCE 1 : UNE SEQUENCE PAYSAGERE

Composition de la séquence

Cette première séquence correspond à une séquence routière d'environ 160 m. La proximité visuelle et ressentie avec la ripisylve de l'Ensigaud, la percée visuelle sur l'espace boisé remarquable situé au sud, ainsi que l'alignement régulier de platanes sur toute la longueur de la séquence, confère à celle-ci une dominante paysagère et végétale. La présence exclusive d'espaces agricoles de part et d'autre de la RD613 et l'absence de formes d'urbanisations vient renforcer cette ambiance paysagère.

Les perceptions visuelles et la qualification de la séquence

Le début de la séquence correspond à la courbure formée par la RD613, après le carrefour RD613/RD32. Avant ce tournant, la perception de la ville de Montagnac est masquée. Au-delà de ce tournant, on atteint par contre le premier seuil de perception de la ville. C'est également à partir de ce seuil que la perception du projet d'urbanisation du secteur de Malautié est possible. La « ruine » située le long de la RD613 est d'ailleurs un repère distinct dans le paysage. Ceci nous amène à dire que ce critère de perception visuelle et de découverte de la ville qualifie cette séquence de véritable « seuil » d'entrée de ville. Cependant, on notera que cette séquence se situe encore en partie basse vis-à-vis du centre-bourg.

Les abords de voies

L'ensemble de la séquence 1 est encadré par un alignement homogène et régulier de platanes. Ceci permet de structurer cette séquence et lui confère de plus une dimension paysagère et qualitative qui vient agrémenter le « paysage routier » propre à la RD613. S'il n'y a pas d'aménagement prévu pour les modes doux, des barrières de sécurité viennent encadrer la RD613 et sécuriser les bords de la voie.

Ainsi, la séquence 1 bénéficie d'une cohérence paysagère et routière jusqu'à la peu valorisée en tant qu'entrée de ville de Montagnac. La simple préservation et valorisation de ces éléments pourraient alors nous permettre d'identifier cette séquence comme la nouvelle « section d'entrée de ville ».

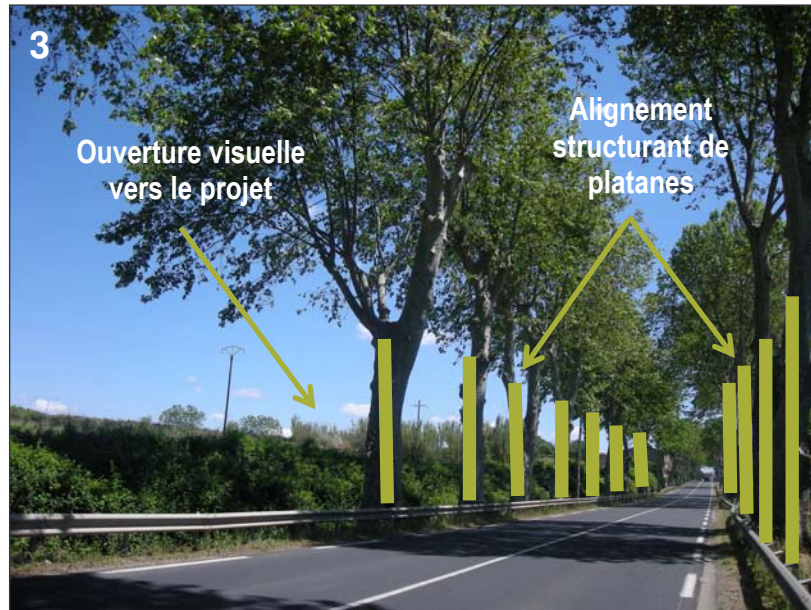
La relation entre la séquence 1 et le site de projet

Une partie du site de projet de Malautié se situe au nouveau de la séquence 1. Cette séquence marque donc la première rencontre entre le nouveau « morceau de ville projeté » lorsque l'on arrive de l'extérieur de Montagnac, où inversement le dernier front urbanisé de la commune lorsqu'on quitte la ville. Cette fin de séquence est donc importante dans la transition qu'elle propose entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. A travers cette séquence se pose la question des limites de la ville— et donc de ses entrées de ville, qui apparaissent aujourd'hui mal définies sur l'ouest de Montagnac. Il semble donc important de venir marquer à la fin de cette séquence le « seuil d'entrée de ville », en relation avec la rencontre du nouveau projet urbain de Malautié, de redonner une « porte » à la ville de Montagnac. L'aménagement d'un carrefour permettrait ainsi de desservir la ZAC mais également d'identifier et structurer l'entrée de ville.

PROGRESSION ET ANALYSE AU SEIN DE LA SEQUENCE 1



En amont du tournant marquant le début de la séquence 1, aucune visibilité sur l'entrée de Montagnac et sur le bourg.



Un alignement de platanes structurant.
Une dimension paysagère certaine de cette séquence.
Première perception du site de projet.



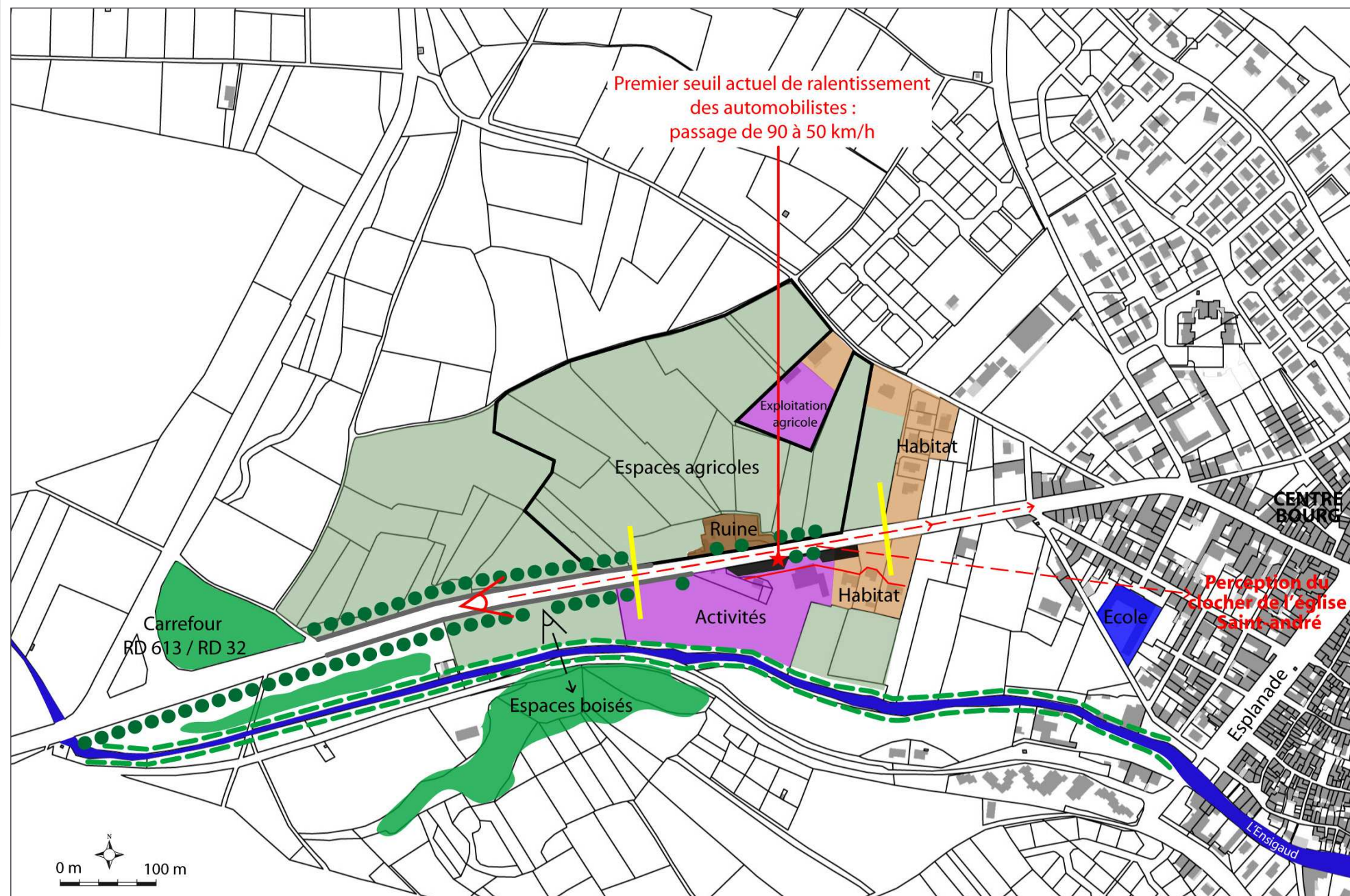
Au début de la séquence 1, une percée dans l'alignement de platanes offre une ouverture visuelle intéressante sur la ripisylve de l'Ensigaud ainsi que sur le massif boisé à l'arrière du cours d'eau.



Régularité de l'alignement de platanes.
Linéarité de l'axe :
positionnement dans l'axe de
perception de la commune.



Approche et perception progressive
de la commune et du site de projet.
Une séquence structurée et paysagère
ayant l'envergure d'une entrée de ville
à dimension paysagère.



- Périmètre secteur Malautié
- Limites de la séquence 2
- Espaces agricoles bordant la séquence 2
- Secteurs d'activités situées aux extrémités de la ville
- Premières habitations diffuses
- Progression de l'urbanisation le long de la RD 613
- Bâti non aligné
- "Ruine" - front bâti le long de la RD
- Présence ponctuelle et non homogène de platanes
- ★ Panneau d'entrée de ville - Réduction de la vitesse à 50 km/h
- Elargissement de l'accotement : espace désordonné
- Pente progressive et linéarité de la séquence : vers une meilleure perception de la ville

SEQUENCE 2 : UNE SEQUENCE EN TRANSITION

Composition de la séquence

Seconde du parcours de la RD613, cette séquence se caractérise par un linéaire de 270 m. Cette ligne droite traverse des fonctions diversifiées :

- bordée par diverses activités sur sa partie sud : une entreprise de vente de poteries et pépinière tout d'abord, puis un hôtel par la suite,
- bordée par les premières habitations de Montagnac, sur la partie sud de la RD613, à la suite des activités,
- bordée majoritairement par une ancienne habitation en ruine sur sa partie nord.

On constate que l'alignement de platanes de la séquence 1 s'est interrompu. Sur la séquence 2, il ne subsiste que quelques platanes dont l'implantation est discontinue. Il n'y a donc plus d'« effet d'alignement structurant ».

Les abords des voies

La partie nord de cette séquence se caractérise par un talus et un front bâti relativement aligné. Une ouverture permet l'accès à l'ancienne ruine. Les barrières de sécurité présentes en séquence 1 ne sont également interrompues.

Si la ruine se situe dans l'alignement de la RD et vient constituer un front bâti aligné et homogène sur la partie nord de la RD, la partie sud apparaît beaucoup plus décousue et désordonnée. Il n'y a pas d'alignement du bâti et les activités et les habitations semblent implantées sans aucune cohérence d'ensemble.

De plus, deux espaces de dégagement (avant et après l'emprise de l'hôtel) accentuent le caractère désorganisé de cette séquence. Ces élargissements de la voie n'incitent pas l'automobiliste à ralentir sa vitesse.

Les perceptions visuelles et la qualification de la séquence

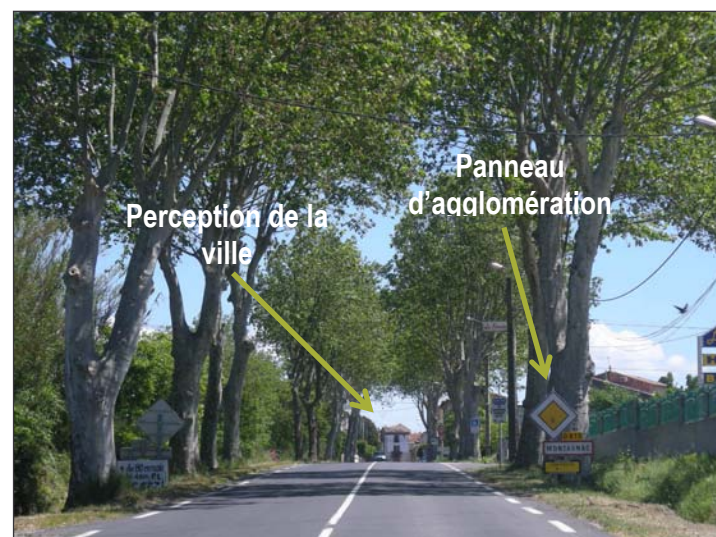
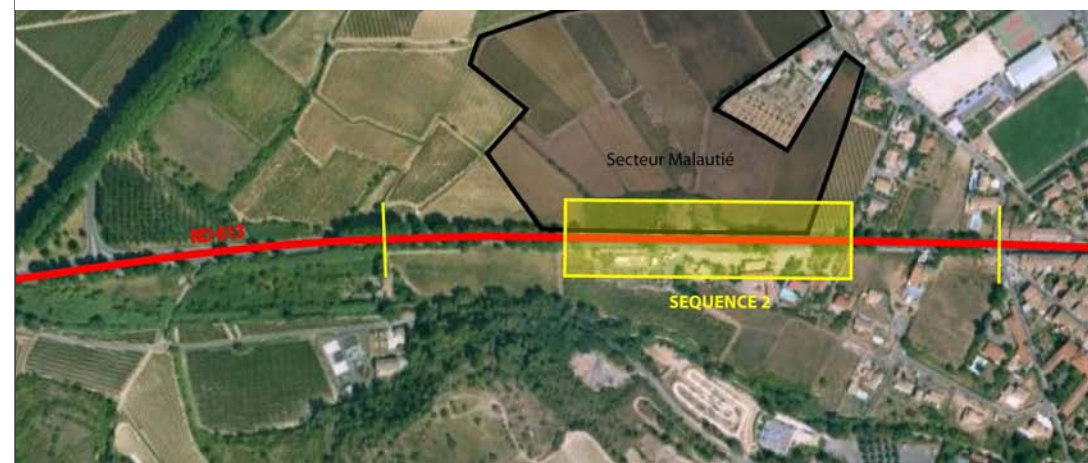
Cette séquence présente une différence altimétrique d'environ 7 m (26 à 33 m environ) entre les deux extrémités de la séquence. Ainsi, la perception du cœur de ville de Montagnac est de plus en plus distincte au fur et à mesure que l'on progresse dans la séquence. De plus, on peut depuis cette séquence apercevoir le clocher de l'église Saint-André, ce qui accentue la proximité de ce secteur avec le centre-ville.

Ainsi, le caractère d'espace en transition de cette séquence doit opérer sa mutation. Cet espace transitoire, actuellement articulation entre les espaces agricoles « hors agglomération » et l'urbanisation de la commune, incarne la future frange urbaine ouest de Montagnac. Il s'agira ainsi d'assurer la lisibilité et la structuration de cette nouvelle frange urbaine, de cette nouvelle limite de la ville de Montagnac.

La relation entre la séquence 2 et le site de projet

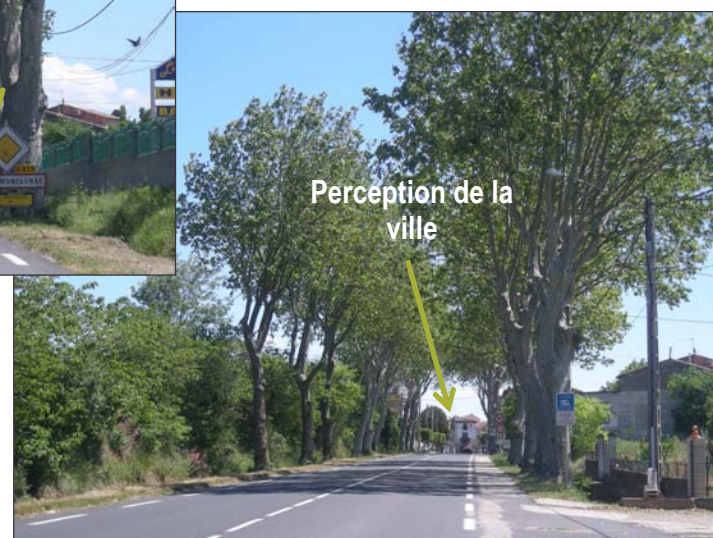
La séquence 2 longe le site de projet. Cette séquence est donc primordiale dans le rapport entretenu entre le projet et la RD613. Le recul possible en partie sud de la RD613 sur cette séquence offre une bonne perception du site de projet. Si cette séquence apparaît aujourd'hui comme un espace en transition, elle sera par la suite la structure majeure du projet sur la RD613. Il s'agira donc de lui donner un caractère plus urbain et ordonné.

PROGRESSION ET ANALYSE AU SEIN DE LA SEQUENCE 2



La séquence 2 : limite d'entrée de ville actuelle (panneau d'agglomération et seuil de vitesse passant de 90 à 50 km/h).

Seuil de perception visuelle du bâti de la ville.



Seuil actuel d'entrée et de sortie de la commune.

Une future zone urbanisée, nouvelle « frange urbaine » marquant la limite de la ville.



Interruption de l'alignement continu de platanes.

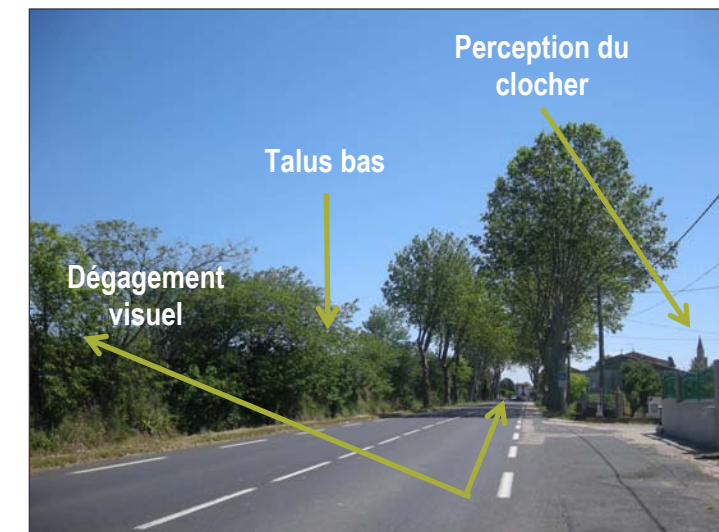
Talus haut bordant la RD 613 au nord puis ruine créant un alignement sur la RD au nord.

Pente progressive vers le centre-bourg.



Sur le sud de la RD 613 en séquence 2 :

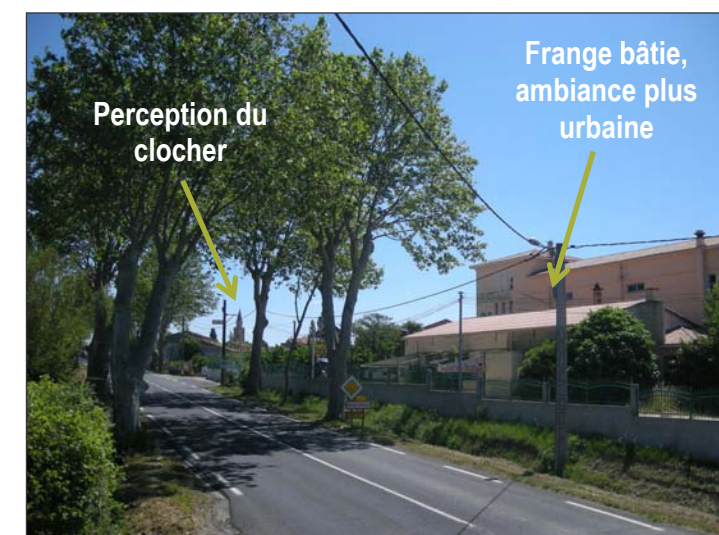
- Premier seuil urbanisé de la commune vers l'ouest, ci dessus, un hôtel,
- apparition d'espaces bâtis discontinus et non alignés sur la RD,
- des accotements désordonnés.



Après la ruine, un talus plus doux, une transition progressive vers le centre-bourg.

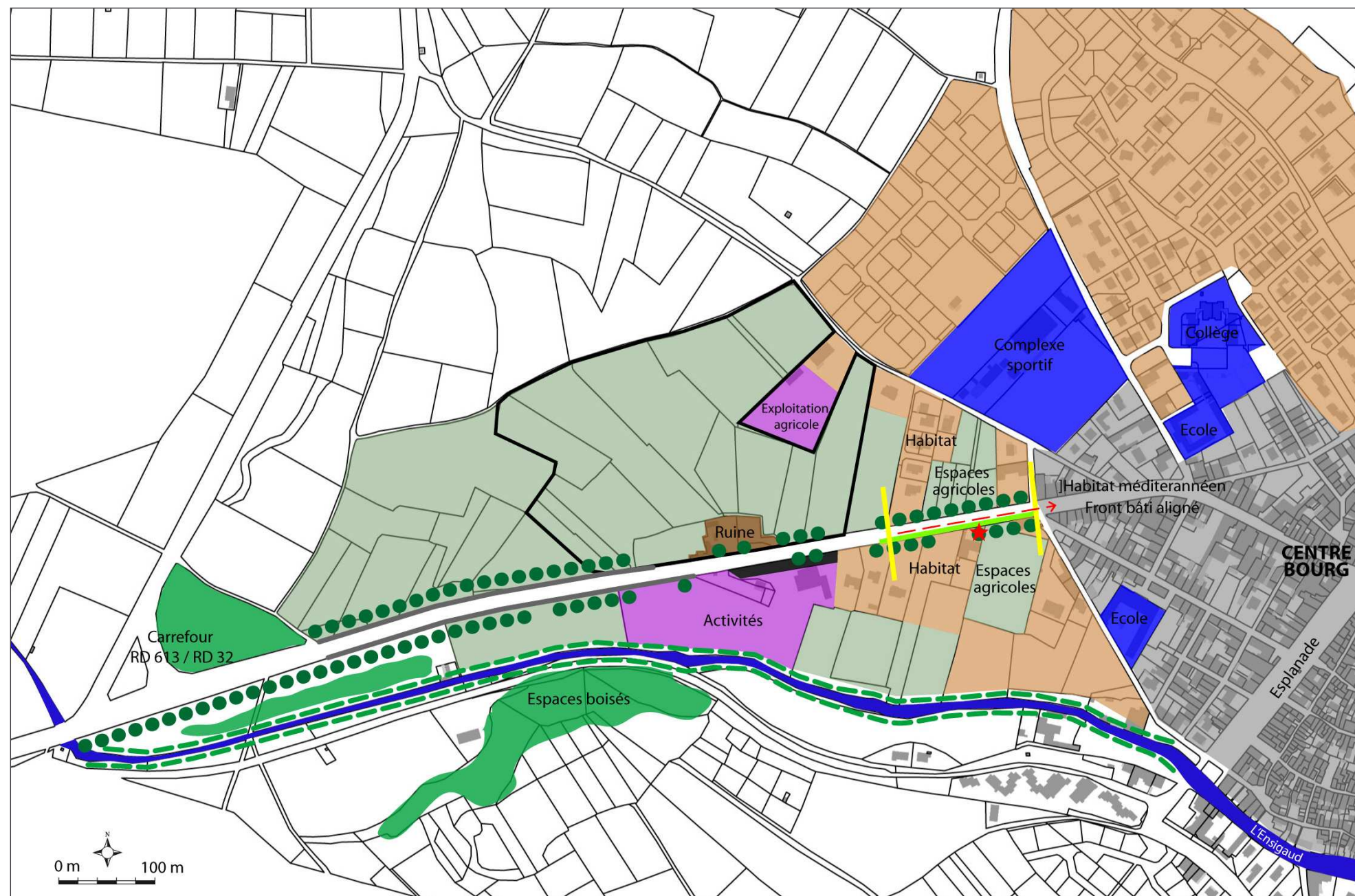
En fin de séquence, reprise d'un alignement continu de platanes.

Perception du clocher de l'église Saint-André.



Une sensation plus « urbaine », une frange bâtie existante au sud de la RD et perception visuelle du clocher de l'église Saint-André.

Une séquence 2 marquée par la diversité des ambiances et des traitements, nécessitant une requalification et la mise en œuvre d'une séquence urbaine d'entrée de ville plus soignée e, ordonnée et paysagée.



SEQUENCE 3 : ENTREE DE VILLE ACTUELLE

Composition de la séquence

Dernière section du parcours de la RD613 avant l'entrée dans la ville même de Montagnac (limite de zone UD d'urbanisation historique), la séquence 3, d'une longueur d'environ 200m, se caractérise par sa linéarité ainsi que par son homogénéité topographique.

Elle traverse des espaces agricoles et des espaces urbains, qui s'alternent successivement et de part et d'autre de la RD613.

Les abords des voies

Sur cette séquence, un aménagement pour les déplacements doux a été mis en place sur la partie sud de la RD613. Si l'aménagement reste sommaire un partage de l'espace existe entre piétons et automobilistes. Ceci souligne également le positionnement de cette séquence 3 dans le périmètre de la ville, en milieu urbain, où la sécurité des piétons a été prise en compte.

Les perceptions visuelles

La perception de la ville est désormais très nette. On peut désormais apercevoir l'alignement formé par l'habitat méditerranéen des anciens faubourgs de la ville.

Dans le sens sortant de la ville, en quittant Montagnac, il y a une bonne perception du site de projet de Malautié.

La qualification de la séquence 3

Située après le premier panneau d'entrée de ville (fin de séquence 2), et ponctuée en fin de séquence par à nouveau l'annonce d'entrée dans la ville de Montagnac, la séquence 3 apparaît comme la séquence d'entrée de ville actuelle de Montagnac.

Ce caractère d'entrée de ville se justifie également par le retour de l'alignement de platanes, par un aspect plus structuré, plus urbain et plus soigné.

Cette séquence est en réalité déjà bien intégrée à la ville. Il s'agira pour celle-ci de réussir à structurer ses dents creuses et d'exploiter leurs potentialités à proximité du centre-ville.



- Périmètre secteur Malautié
- Limites de la séquence 3
- Derniers espaces agricoles en entrée de ville : dents creuses, potentiel d'urbanisation future
- Progression diffuse de l'urbanisation le long de la RD613
- Alignement de platanes
- ★ Second panneau d'entrée de ville et bonne perception de la ville : ralentissement induit sur la conduite des automobilistes
-
- Accotement aménagé : sécurité des déplacements doux



Intermittence d'espaces urbanisé et agricole : des dents creuses présentant un potentiel d'urbanisation future, une structuration à envisager.

Une séquence structurée et plus sécuritaire en l'état (aménagement piéton et ralentissement induit par l'approche du bâti) ne nécessitant pas une intervention spécifique dans le cadre de cette étude.



4. ORIENTATIONS ET PRESCRIPTIONS DECOULANT DE L'ANALYSE SEQUENTIELLE

Ce chapitre développe les orientations d'aménagement portant sur les secteurs ouverts à l'urbanisation le long du parcours de la RD 613.

Le linéaire de la RD 613, sur les trois séquences étudiées, est bordé de manière discontinue par un alignement de platanes. Cet alignement assure un écran paysager entre la voie et les terrains voisins. Il permet également de structurer le linéaire routier et de lui donner une véritable envergure d'entrée de ville.

Ainsi, la reconstitution, là ou ceci s'avère nécessaire, de l'alignement de platanes est préconisé afin de rendre homogène et continu l'entrée de ville ouest de Montagnac. Par contre, il peut être intéressant de ménager les percées visuelles existantes sur les espaces boisés ou sur le bourg.

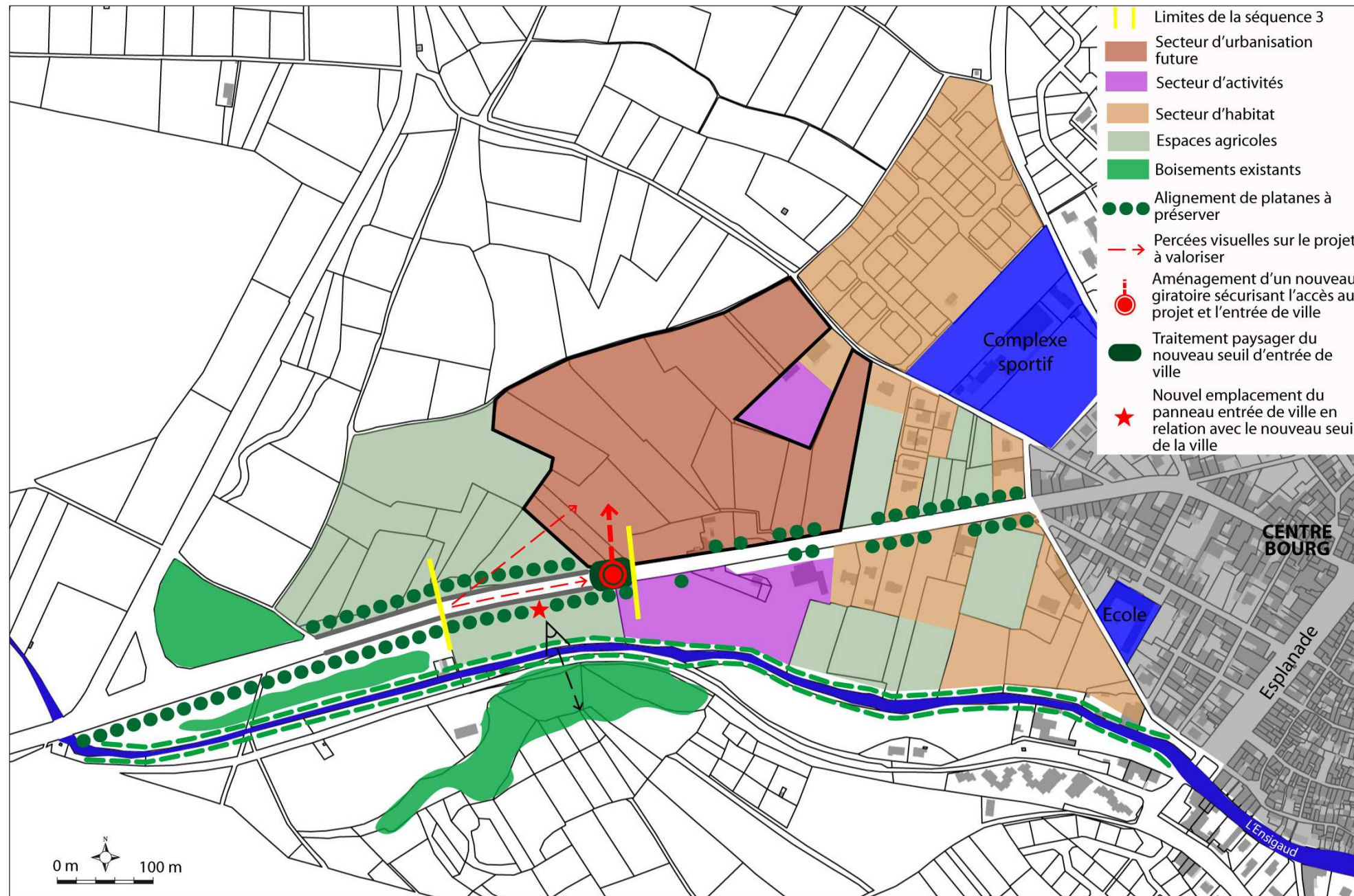
Sur le linéaire de la RD 613 étudié, une partie est bordée par un talus sur le nord de la voie. Ce talus constitue une séparation entre la voie et les terrains voisins et marque, de manière plus ou moins importante, une différence altimétrique entre la voie et ces terrains.

Leur adoucissement, leur valorisation ainsi que leur mise en paysage sont préconisés afin d'assurer une homogénéité le long de la voie.

4.1 PRESCRIPTIONS GENERALES PAR SEQUENCE : LA REQUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE

Séquence 1 : enjeux et orientations générales sur les abords de la RD

UNE SEQUENCE PAYSAGERE D'ENTREE DE VILLE

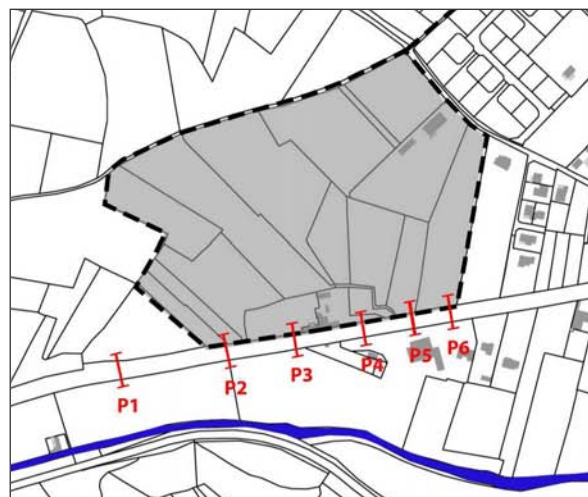


Les enjeux sur cette séquence sont les suivants :

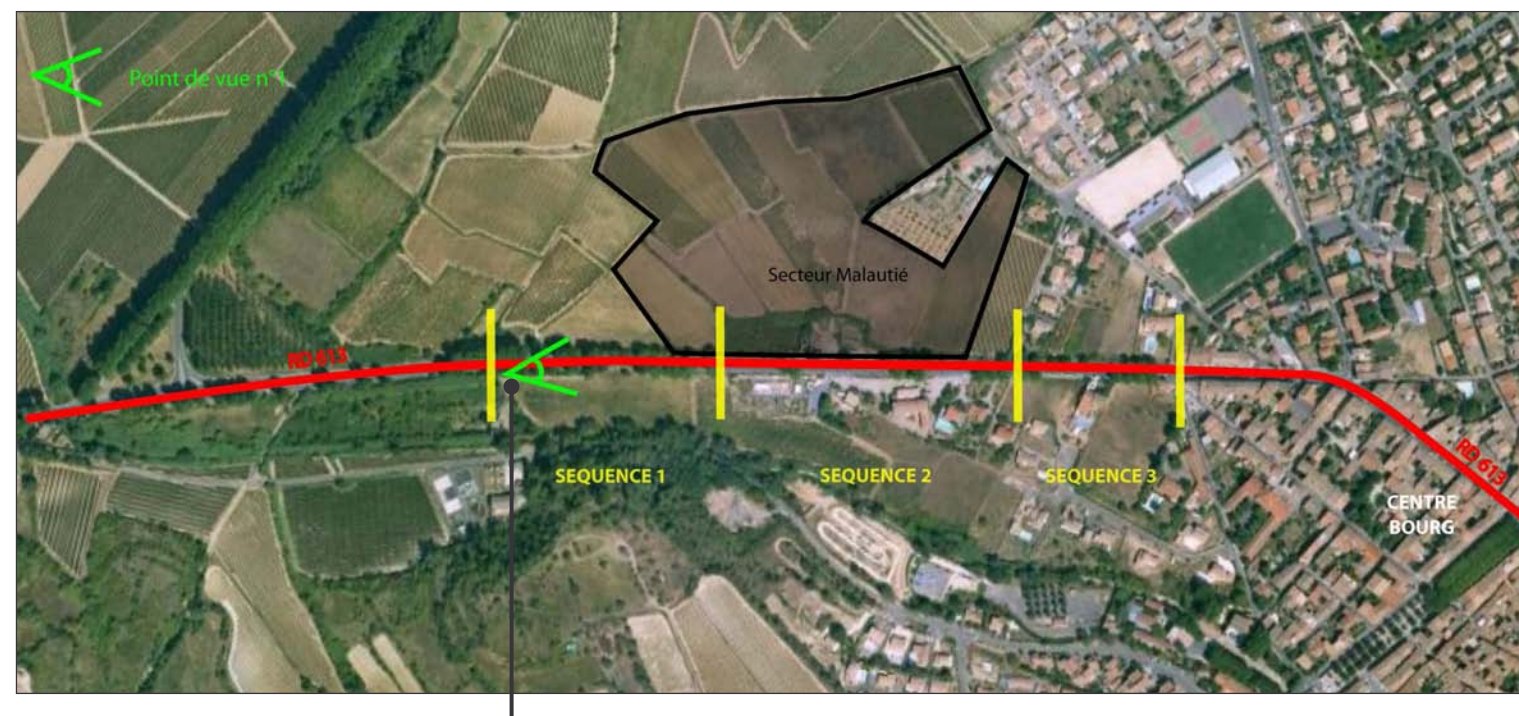
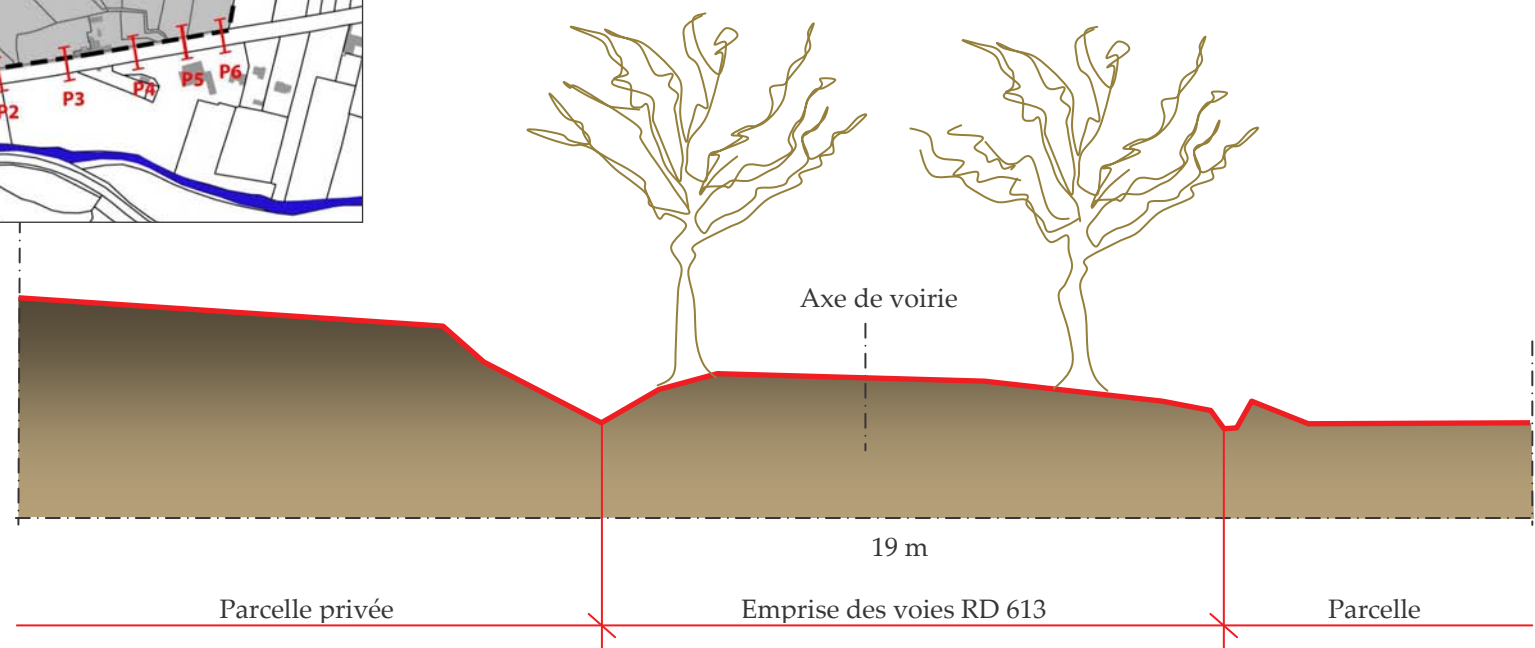
- **Maintenir et valoriser l'alignement de platanes** afin d'identifier et de structurer cette séquence d'entrée de ville et de préserver le caractère paysager de la séquence,
- **Sécuriser l'accès à la ZAC et marquer un véritable seuil d'entrée de ville**, en proposant une bonne visibilité par l'automobiliste de cet accès, et en permettant une desserte fonctionnelle du secteur d'urbanisation de Malautié,
- **Préserver les percées visuelles** sur le projet ainsi que sur les espaces boisés au sud, ainsi que les espaces agricoles bordant la RD 613.

Ainsi, le traitement de la séquence 1 consiste majoritairement à une action de préservation et de valorisation de l'existant.

La principale intervention préconisée est de proposer un accès à la ZAC qui marque un seuil dans le parcours de l'automobiliste et qui permette ainsi de sécuriser l'entrée de ville, qui assure également une desserte fonctionnelle et confortable de la ZAC, et enfin qui permette d'apporter un traitement paysager à ce nouveau seuil d'entrée de ville.



P1 existant



Point de vue : depuis le début de la séquence 1 à la sortie du tournant.

Etat existant : linéaire routier jusqu'au centre-bourg, encadré par un alignement de platanes.

Etat projeté : Marquage du seuil d'entrée de ville par la création d'un giratoire : identification d'un nouveau seuil d'entrée de ville, sécurisation de l'entrée de ville et de la desserte du futur quartier de Malautié, renforcement de l'aspect paysager de la séquence.

Séquence 1 : détails des orientations

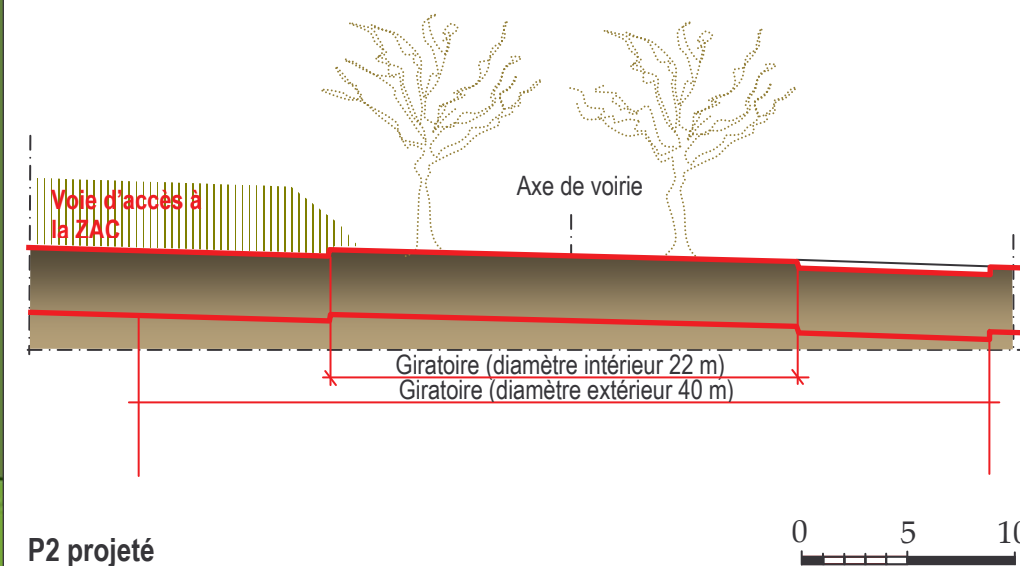
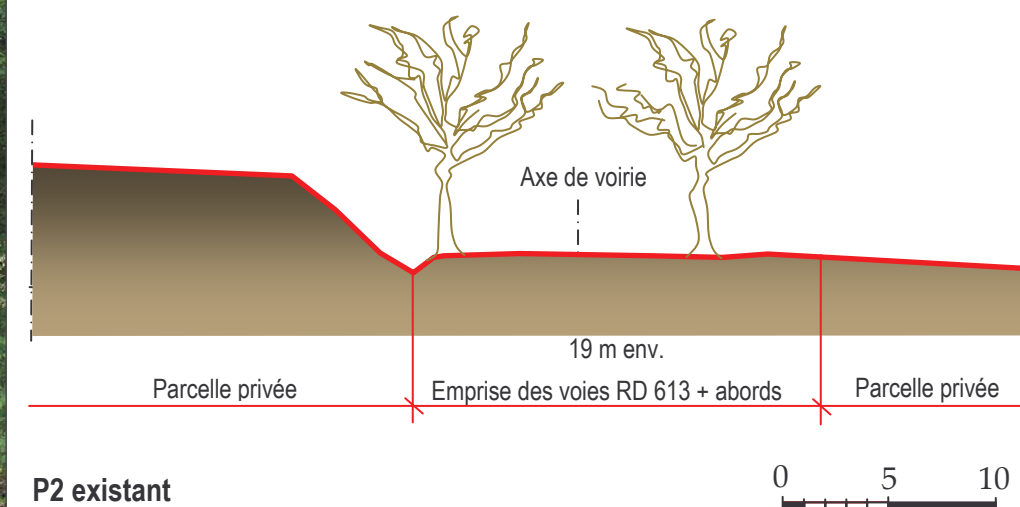
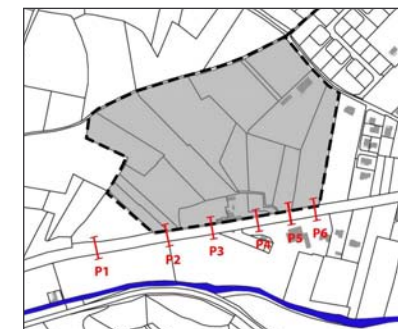
L'entrée de la séquence 1 est caractérisée par un alignement continu de platanes et est encadrée par des barrières de sécurité. Il est préconisé de préserver cet alignement de platanes et les barrières de sécurité.

Les vues sur l'espace boisé au sud de la RD ainsi que sur le projet sont également à préserver.

En fin de séquence, nous atteignons le seuil du projet de Malautié. La création d'un giratoire assurera la desserte du nouveau quartier depuis la RD 613. Cet aménagement permettra notamment de faire ralentir les automobilistes et de sécuriser le secteur. Le giratoire étant situé après le tournant formé par la RD 613, il est préconisé d'indiquer la présence de ce carrefour en amont du tournant, afin de garantir une bonne lisibilité de celui-ci. 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). Un traitement paysager est également préconisé pour assurer une cohérence entre la végétation existante et le projet. Ainsi, l'axe venant se raccorder sur la RD 613 pourra par exemple être bordé d'un double alignement de tilleuls. Concernant le traitement du cœur du giratoire, celui-ci pourra être agrémenté de quelques arbustes tels que des petits oliviers, et d'une végétation tapissante n'obstruant pas la visibilité de l'automobiliste.

En dernier lieu, il est préconisé si possible de pouvoir implanté le panneau d'entrée de ville en amont du nouveau giratoire, afin de déjà induire sur le comportement des automobilistes et de les inciter à ralentir avant l'accès au nouveau giratoire.





Séquence 2 : enjeux et orientations générales sur les abords de la RD

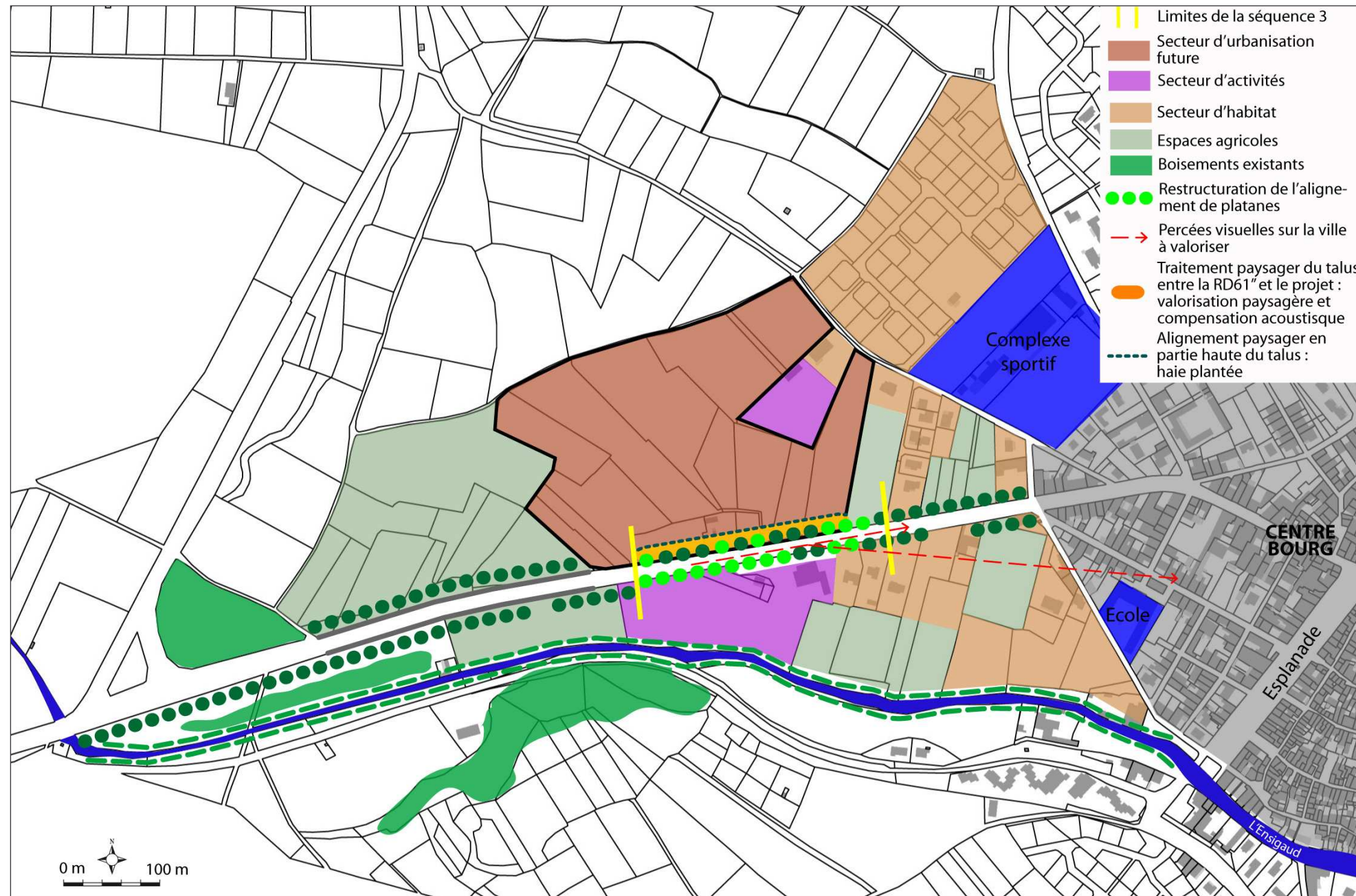
Les enjeux sur cette séquence sont les suivants :

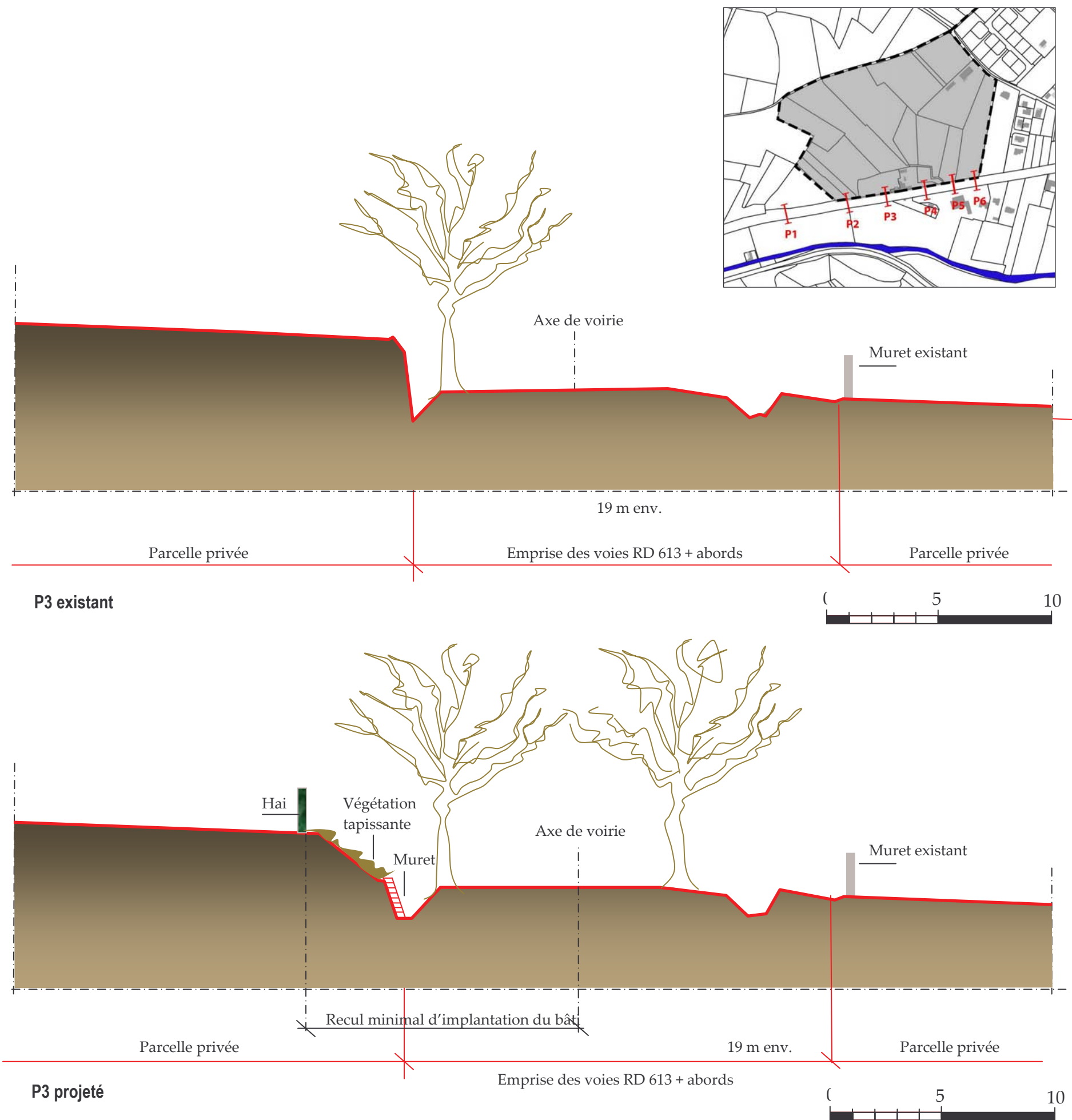
- Redonner un aspect continu et structuré à l'alignement de platanes afin d'offrir une section d'entrée de ville paysagère et qualitative et afin de créer un écran végétal avec les terrains voisins,
- Créer un espace de transition entre la RD et les terrains voisins, notamment afin d'atténuer les nuisances sonores émanant du trafic routier et d'atténuer la différence altimétrique,
- 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.

Ainsi, le traitement de la séquence 2 consiste à créer une véritable section d'entrée de ville, structurée et paysagère.

L'objectif majeur est, à travers les aménagements proposés, d'atténuer les nuisances auxquelles est soumise la séquence, notamment les nuisances sonores.

UNE SECTION QUALITATIVE D'ENTREE DE VILLE





Séquence 2 : détails des orientations

La séquence 2 doit apporter un caractère urbain dans le sens où elle constitue le nouveau seuil de la ville. Cette urbanité peut cependant se caractériser par son aspect soigné et aménagé et n'est donc pas incompatible avec une composition à dominante végétale.

Ainsi, il est tout d'abord préconisé de venir recréer un alignement continu et homogène de l'alignement de platanes. Celui-ci s'inscrira ainsi en continuité de la dynamique végétale et paysagère initiée en séquence 1. Il jouera de plus le rôle d'« écran végétal » entre la RD 613 et les terrains voisins. La recomposition de cet alignement peut être perçue comme une protection visuelle, et dans une moindre mesure sonore, assurant une transition entre l'espace routier et l'espace habité.

Ensuite, une action est préconisée sur le talus existant. Il s'agira d'adoucir le talus afin d'avoir une transition moins brutale entre la RD et les terrains voisins. Il est préconisé pour le traitement du talus d'adoucir la pente de celui-ci. Un mur Vauban d'environ 1.50 mètres organisera la transition entre le fossé et le pied du talus. Ce talus fera de plus l'objet d'un traitement paysager de qualité. Une végétation rasante facile d'entretien et permettant le maintien du talus est préconisée, telle que des *Lonicera taponica*, *teucrium x lucidrys* et *acanthus mollis*.

Sur le haut du talus sera aménagé un cheminement de service d'environ 1 mètre devant permettre l'entretien du talus paysager.

Au-delà de ce cheminement, les limites de clôture seront couplées d'une haie paysagère devant assurer un alignement visuel et paysager en partie haute du talus. Cette haie pourra être composée de différentes espèces adaptées au milieu méditerranéen telles que le *pittosporum tobira*, le *photinia fraseri*, le *jasminum mesnyi*, l'*abelia grandiflora* et le *teucrium fruticans*.

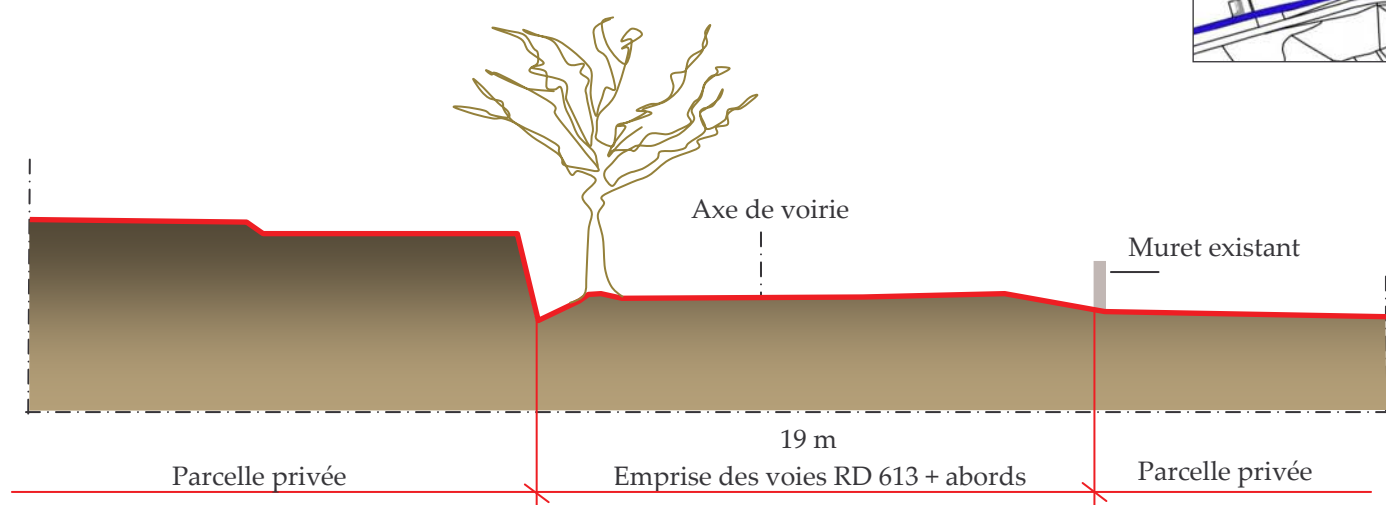
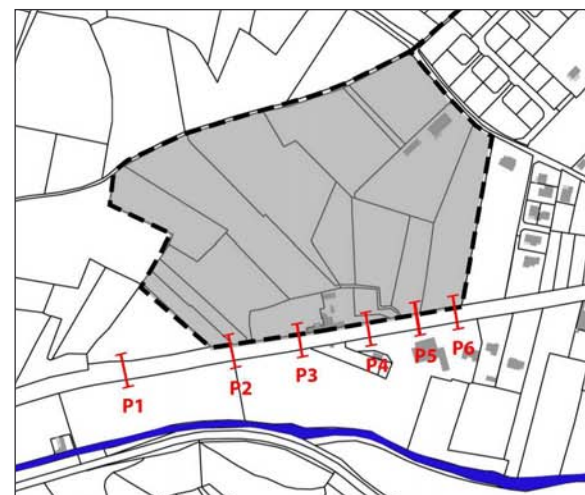
L'ensemble de cet aménagement formera ainsi un premier écran acoustique et visuel entre la RD 613 et les premières habitations.

Enfin, compte tenu de la configuration du projet par rapport à la RD 613 qui est la seule infrastructure bruyante du site, l'étude acoustique préconise de résoudre la problématique acoustique selon deux manières :

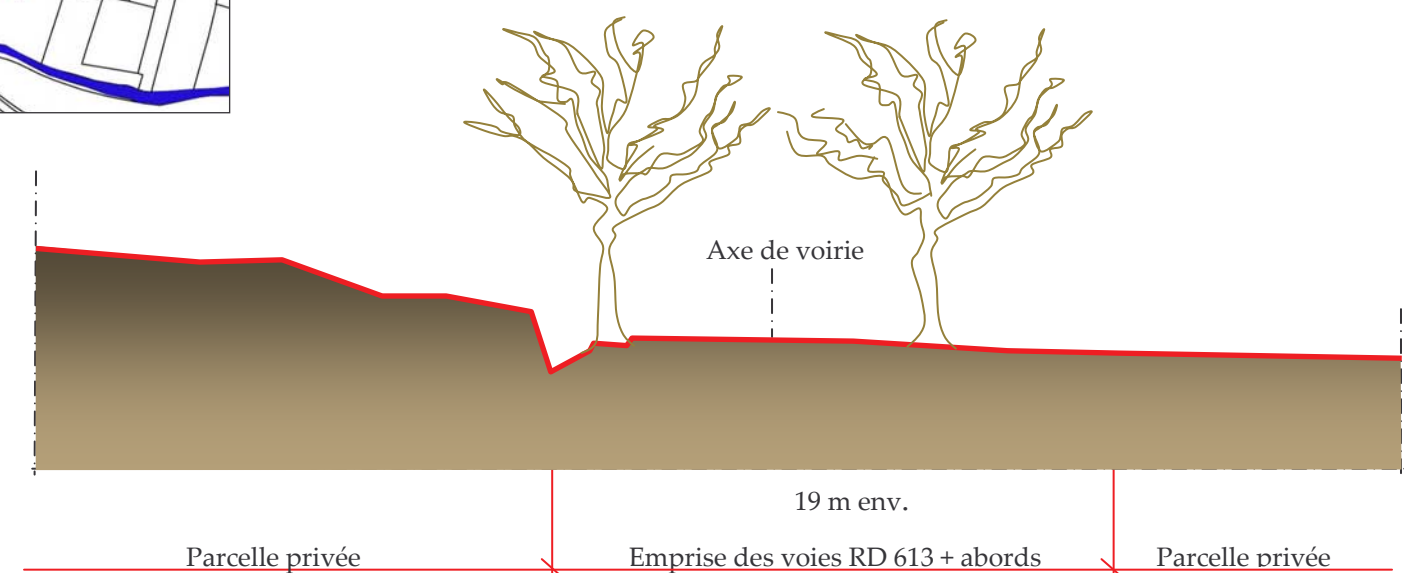
- soit la mise en place en limite sud du lotissement d'un mur de clôture de 3 m de hauteur sur 240 m de longueur,
- soit la mise en place de menuiseries acoustiquement performantes sur la première rangée d'habitation (isolement de façade à 35 dB(A)).

La réalisation d'un mur de clôture de 3 m de hauteur sur un linéaire de 240 m ne semble pas adaptée pour le projet nous concernant. L'édification d'un tel mur en entrée de ville aurait indéniablement un impact visuel et esthétique négatif. De plus, la position en surplomb de ce mur obstruerait les vues vers le nord et créerait une ambiance « urbaine » non adaptée à la commune de Montagnac. Enfin, par souci pour la qualité de vie des futurs résidents des habitations jouxtant ce mur, cette solution n'apparaît pas comme la plus adaptée.

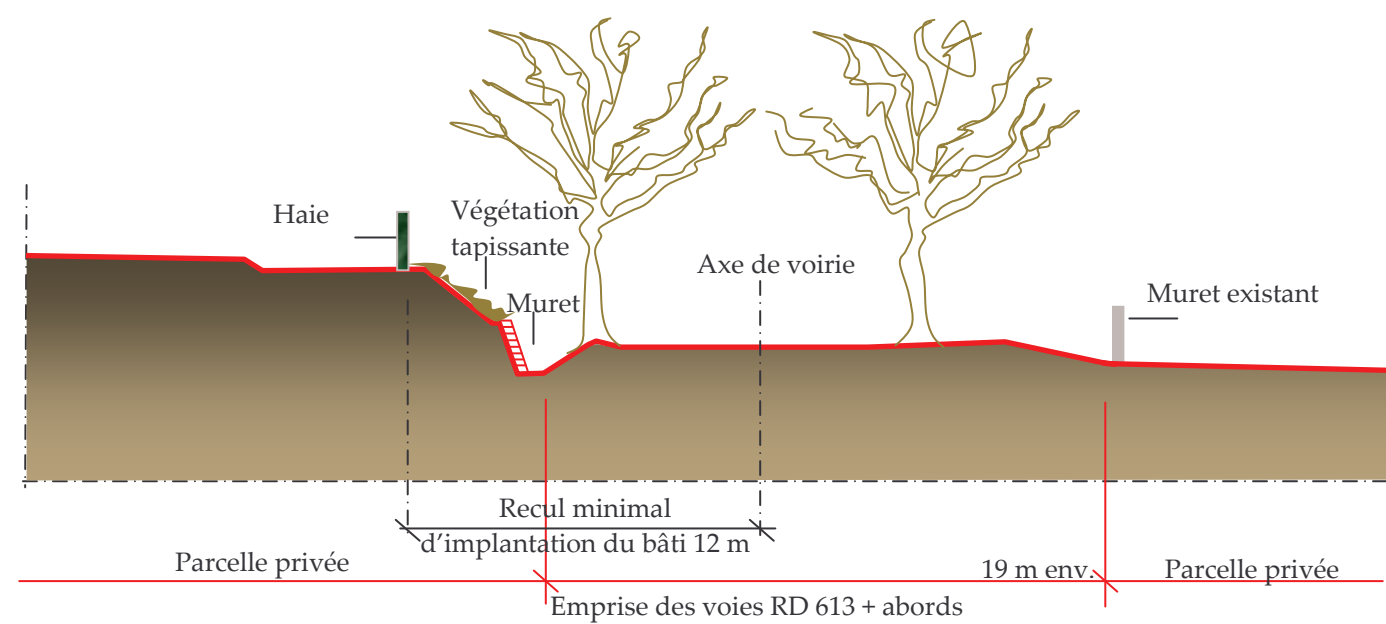
La solution retenue et préconisée est donc le choix d'un isolement acoustique des façades à 35 dB(A) de la première rangée d'habitation et de garantir un isolement minimal de façade de 30 dB(A) pour les autres logements. Ces niveaux d'isolement des façades correspondent à l'isolement attendu pour les pièces de vie et les cuisines des logements. Ils définissent l'objectif acoustique à atteindre pour chaque façade comprenant la maçonnerie, les menuiseries extérieures et le système de ventilation.



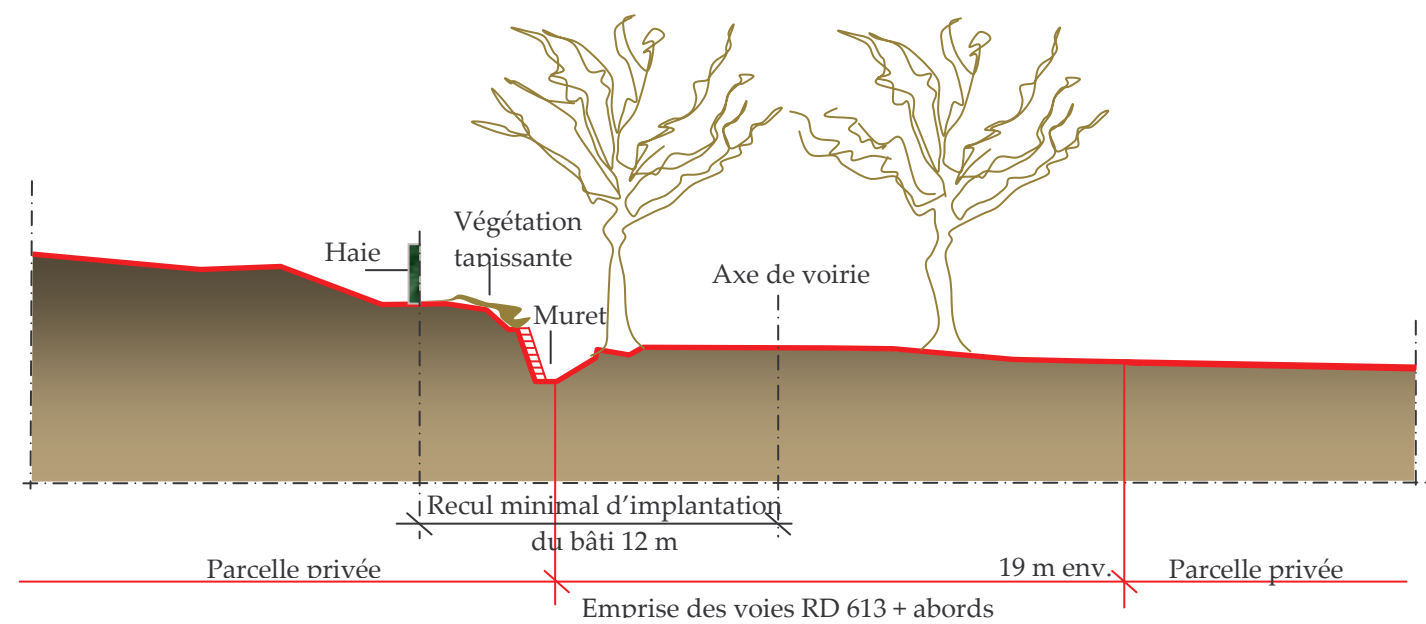
P4 existant



P5 existant



P4 projeté



P5 projeté

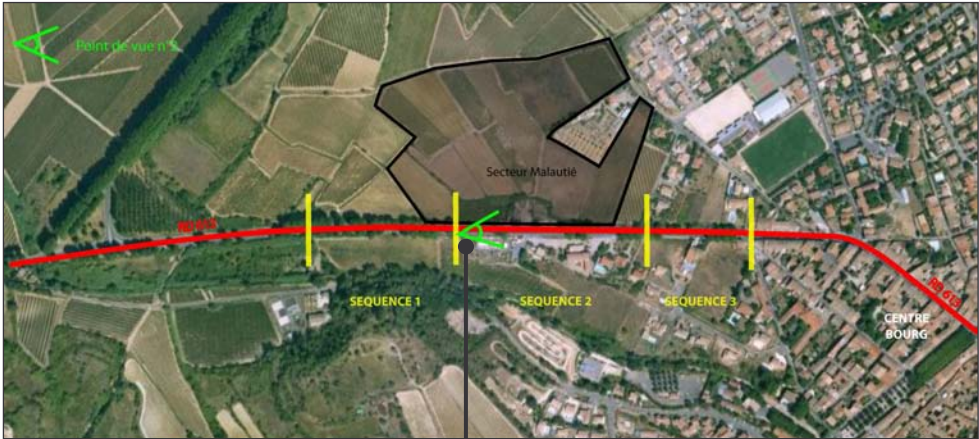




ETAT EXISTANT



ETAT PROJETE



Point de vue : depuis le début de la séquence 2.

Etat existant : RD bordée par un talus haut et une ancienne ruine.

Etat projeté : Requalification de l'alignement de platanes.

Restructuration du talus au nord de la RD 613 en talus paysager soutenu par un mur Vauban d'1,50 m, et surplombé par une haie paysagère d'environ 1.5 m à 2 m de haut



ETAT EXISTANT



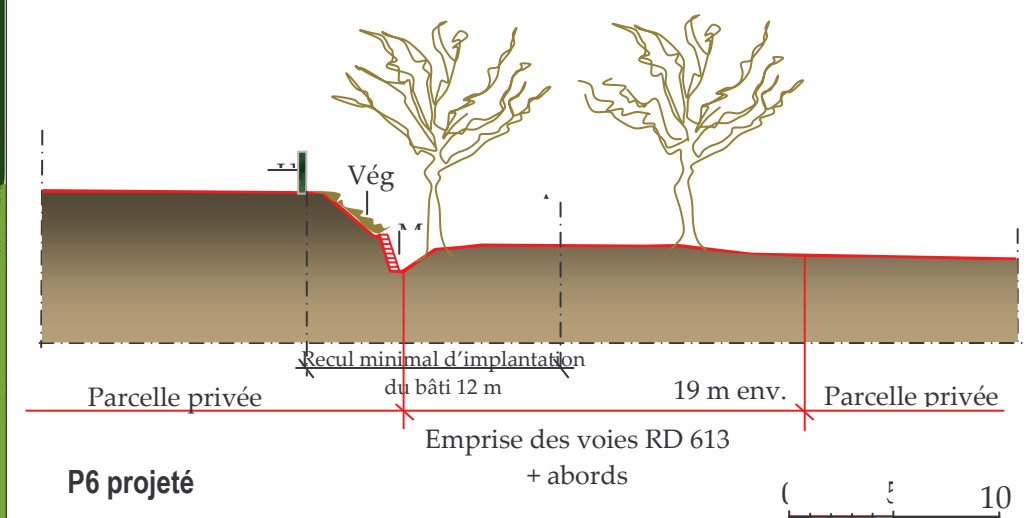
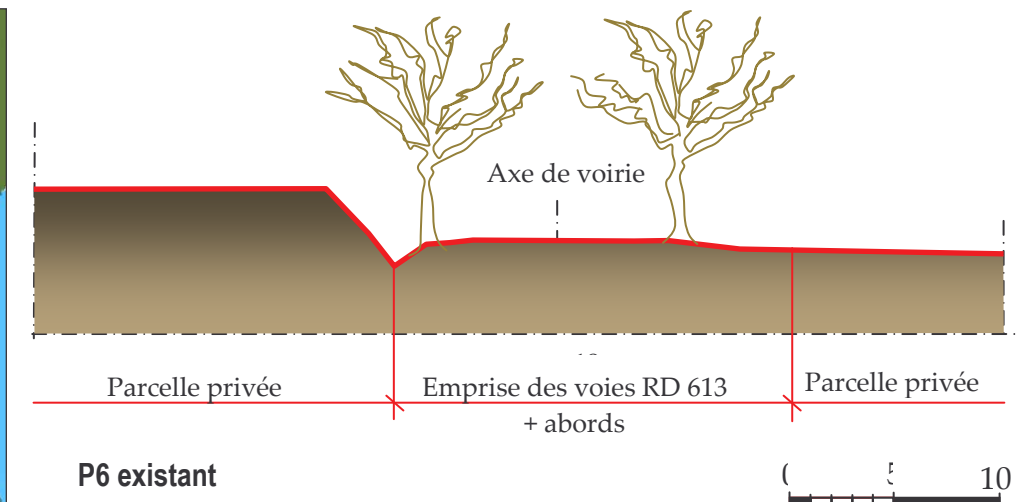
ETAT PROJETE



Point de vue : en fin de séquence 2, perception de la transition entre les séquences 2 et 3.

Etat existant : RD bordée au nord par l'alternance de talus et de muret bas.

Etat projeté : Le talus paysager aménagé en séquence 2 vient s'adoucir en fin de séquence et fait la jonction progressive avec le talus existant se prolongeant en séquence 3.



Séquence 3 : enjeux et orientations générales sur les abords de la RD

La séquence 3 apparaît comme un espace structuré et paysager en l'état. Elle ne fait donc pas l'objet d'aménagement spécifique dans le cadre de cette étude.

Les recommandations pour cette séquence concernent tout d'abord la préservation et la valorisation de l'alignement de platanes afin de maintenir la dynamique initiée sur les deux séquences précédentes.

Puis il serait intéressant de veiller à une cohérence d'ensemble entre l'urbanisation existante et l'éventuelle urbanisation des dents creuses. En effet, cette séquence se caractérise par des potentialités d'urbanisation futures, sur les interstices non encore urbanisés. L'urbanisation de ces dents creuses devra donc se faire à la fois en cohérence avec le bâti existant environnement, ainsi qu'en cohérence avec le front bâti du nouveau secteur d'urbanisation de Malautié.

4.2 LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DES SEQUENCES : LES PRECONISATIONS

Le parcours de la RD 613, et le recul de 75 m lui correspondant, traverse successivement des zones différentes dont la réglementation varie selon ces zones.

Une analyse par séquence du contexte réglementaire des abords de la RD 613 va nous permettre de cerner les zones où le recul de 75 mètres peut être maintenu, de celles qui nécessitent une réduction de ce recul.

Les secteurs en rouge sont concernés par une ouverture à l'urbanisation.

Analyse de la séquence 1

Les zones concernées sont les zones A et IIAUf.

La zone A est une zone à protéger en raison d'un potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. Excepté les constructions liées au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ce secteur n'est pas destiné à être ouvert à l'urbanisation. La bande de 75 mètres interdite à la construction peut être maintenue, la commune n'envisageant pas d'étendre son étalement urbain au-delà de la nouvelle frange urbaine créée par le secteur de Malautié.

Par contre la zone IIAUf correspond à une zone d'urbanisation à court et moyen terme. La modification du PLU portera pour cette zone sur la réduction à 12 m de la bande non aedificandi de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Analyse de la séquence 2

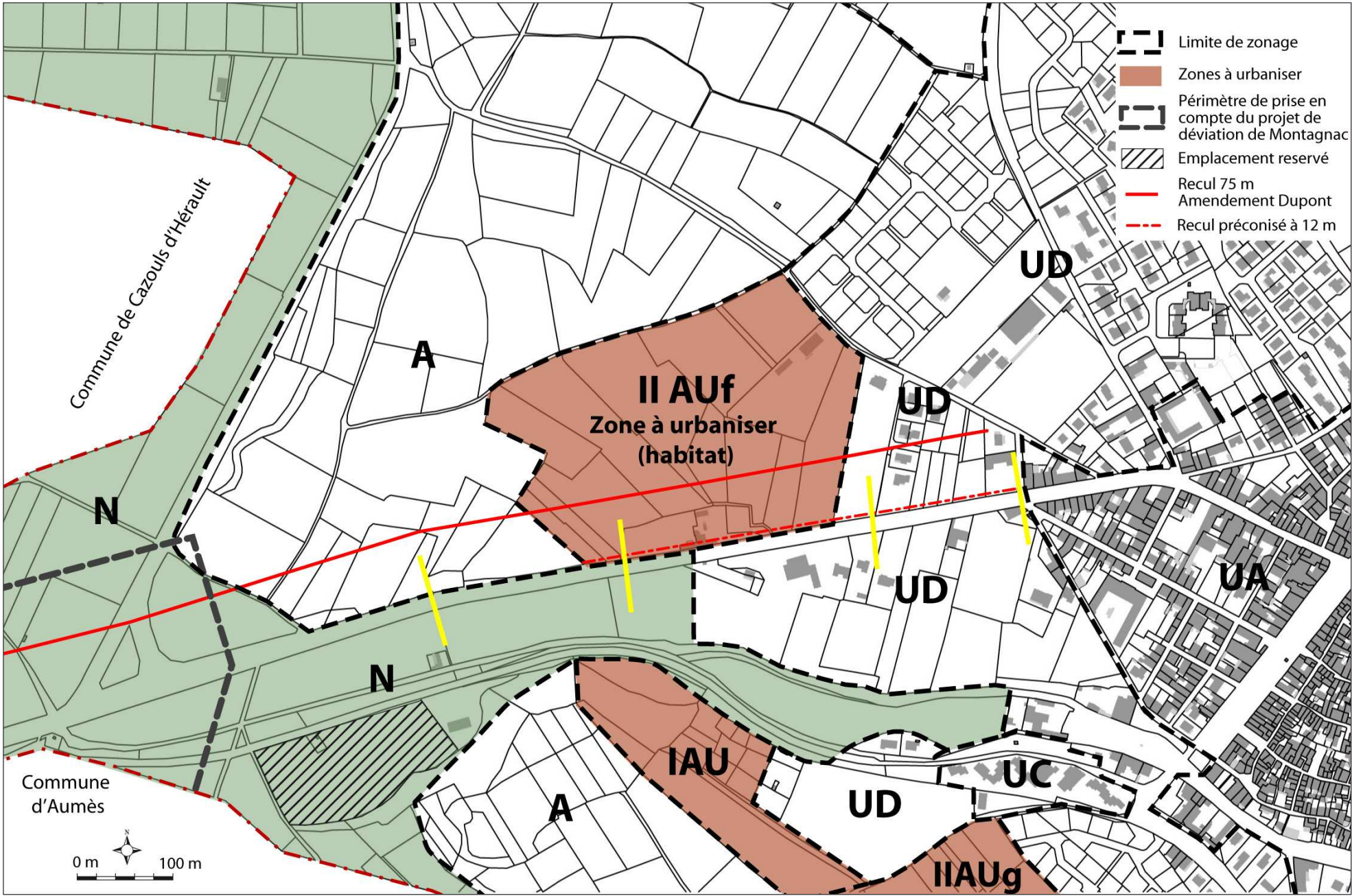
Les zones concernées sont les zones IIAUf et UD.

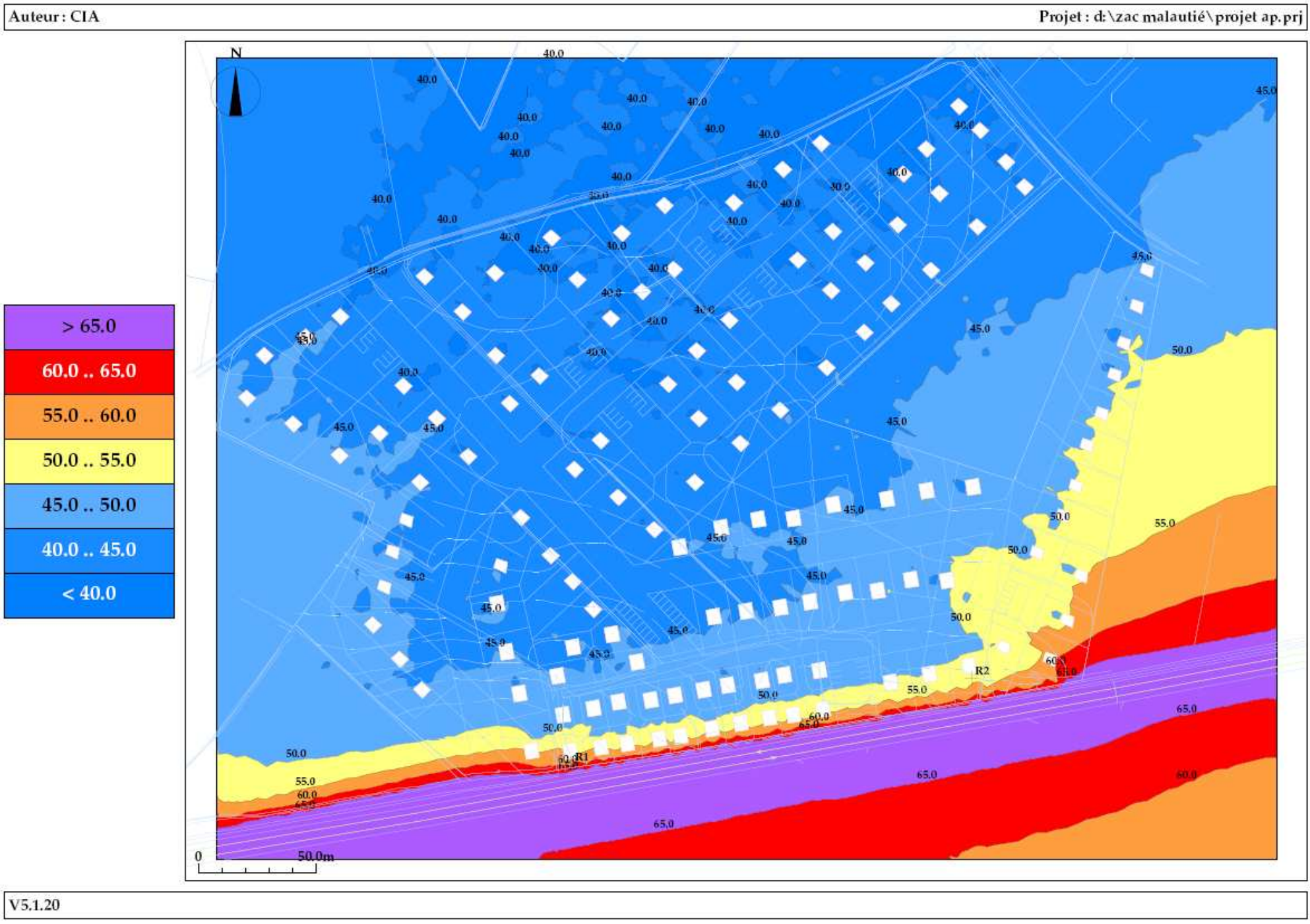
La zone IIAUf correspond à une zone d'urbanisation à court et moyen terme. Elle accueillera l'urbanisation du site de Malautié dans le cadre de la ZAC multi-sites Montagnac Avenir. La modification du PLU portera pour cette zone sur la réduction à 12 m de la bande non aedificandi de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

La zone UD correspond à une zone urbaine de faible densité à vocation principale d'habitat. Le PLU soumet cette partie de la zone UD au recul de 75 mètres. Etant donné le positionnement actuel de ce secteur et l'urbanisation prévisible des interstices, tels que cette parcelle, entre la ville existante et le futur secteur de Malautié, il apparaît important de soumettre également cette partie à une réduction à 12 m de la bande non aedificandi de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Analyse de la séquence 3

La zone concernée est la zone urbaine UD à faible densité d'habitat. Selon le même concept qu'évoqué pour la zone UD se situant en fin de séquence 2, la séquence 3 correspond à une alternance d'espaces urbanisé et agricole. Le positionnement de ces dents creuses à proximité du centre-ville représente un potentiel stratégique et important pour l'urbanisation future de la commune. L'optimisation de ces espaces stratégiques apparaît comme une nécessité dans le contexte de pénurie foncière actuel. En vue de l'urbanisation future de ces espaces, et afin d'instaurer une continuité dans la logique d'urbanisation définie en séquence 1 et 2, ceci nous amène à prescrire également pour cette zone une réduction à 12 m de la bande non aedificandi de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.





Source : Etude acoustique ZAC Montagnac Avenir – secteur Malautié – Octobre 2007 – CIA.

Avec protection acoustique : Réduction des nuisances sonores affectant le site de 10 à 15 dB(A).

4.3 LE RESPECT DES CONDITIONS EDICTEES PAR L'ARTICLE L111-1-4

L'article L111-1-4 prévoit la levée du principe de réservation 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 redonner une envergure d'entrée de ville à cet axe et à jouer, dans une certaine mesure, le rôle d'écran acoustique aux nuisances sonores. De plus, la solution retenue et préconisée pour ce projet, face à la nuisance acoustique rencontrée, est d'assurer un isolement acoustique des façades à 35 dB(A) de la première rangée d'habitation et de garantir un isolement minimal de façade de 30 dB(A) pour les autres logements. La seconde solution, le choix d'un mur de 3 m de haut sur 240 m de linéaire, n'apparaît pas adaptée en raison de la nuisance esthétique qu'elle engendre et de la dégradation induite sur la qualité de vie des habitations avoisinants ce mur et de leurs résidents.

- la sécurité :

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche de sécurisation de la RD 613 et de ses abords. Le projet vient en effet sécuriser l'entrée de ville en marquant un seuil d'entrée de ville plus visible et plus lisible par l'automobiliste. La création d'un giratoire permet d'identifier nettement le nouveau seuil d'entrée de ville. Ceci contribue notamment à faire ralentir l'automobiliste avant son insertion en zone urbaine. Cet aménagement assure de plus une desserte fonctionnelle et sécuritaire du nouveau secteur d'urbanisation de Malautié. C'est ensuite l'ensemble de l'axe et des déplacements jusqu'au centre-bourg qui se voit sécurisé par l'instauration de ce seuil de ralentissement. Le recul minimum de 12 mètres des constructions contribue également à la sécurité du site en « éloignant le danger » de la proximité immédiate des habitations. En réponse aux problèmes rencontrés par la commune concernant la traversée de la commune par le trafic routier, les convois et nombreux camions, l'aménagement proposé cherche à éveiller la vigilance de l'automobiliste et induire son ralentissement, et l'invite à percevoir autrement la traversée de la commune.

- la qualité architecturale :

En matière d'architecture, le règlement de la zone à urbaniser IIAUf fait référence a une hauteur maximale fixée à 8.5 m. Sur la partie basse du projet (première rangée d'habitations en surplomb sur la RD), le parti architectural correspond à un bâti implanté en décalé afin de ne pas créer un linéaire bâti trop strict et de préserver l'intimité des espaces extérieurs relatifs à chacune des habitations. Conformément au règlement de la zone, les façades donnant côté RD seront homogènes, sans disparités entre elles. Les toitures présenteront des orientations variables. L'extrémité sud des jardins sera enfin traitée au moyen d'une haie paysagère, qui recréera un alignement visuel en fond de jardin.

- la qualité urbaine :

D'un point de vue urbanistique, l'aménagement en relation avec la RD 613 doit faciliter la circulation des flux et contribue à redonner une véritable envergure d'entrée de ville à la section ouest de Montagnac. Le recul prescrit et l'aménagement paysager proposé en bordure ouest de la RD 613 doivent assurer une unité et une cohérence du projet. Le traitement proposé vient adoucir la nouvelle frange urbaine formée par l'urbanisation du secteur de Malautié. Les habitations seront préservées d'un contact direct avec la RD.

- la qualité paysagère :

Cette étude est centrée sur le respect et la valorisation des paysages existants. Cependant, elle propose également un parti paysager fort entre la section urbanisée et la RD 613. Ainsi, sur une large section de la RD 613, il est proposé de redonner un aspect continu à l'alignement de platanes et de créer à cette occasion un premier écran végétal entre la RD 613 et les habitations. Ensuite, le traitement paysager du talus, ainsi que la création d'un alignement de haie en surplomb de la RD 613 contribue à la création d'une unité et d'une harmonie paysagère des abords de la RD 613. Un véritable aspect d'entrée de ville s'en dégage. Ainsi, l'ambiance paysagère recherchée s'imposera à l'ambiance routière actuelle de la RD 613.

5. CONCLUSION

Les orientations développées dans les précédents chapitres ont eu pour objectif de permettre la réalisation du projet d'urbanisation du secteur de Malautié, à vocation d'habitat, dans le cadre de la ZAC « Montagnac Avenir ».

La modification du PLU portera notamment sur la réduction de la bande de recul de 75 mètres de l'axe de la RD 613 à 12 mètres, ce recul intégrant l'espace nécessaire aux aménagements compensatoires.

L'intérêt de cette démarche est également de faire émerger une planification et une organisation cohérente des abords de la RD 613.

L'une des difficultés du traitement de la RD 613 réside dans la conciliation entre l'aspect routier, notamment les transports exceptionnels et les convois empruntant cet axe et l'important trafic journalier, et le caractère urbain et paysager recherché pour le nouveau quartier d'habitation.

La requalification de l'alignement de platanes apparaît dans un premier temps comme un fil conducteur devant assurer une cohérence et une unité de l'axe routier. Il permettra de structurer l'entrée de ville ouest de Montagnac et de lui rendre son envergure d'entrée de ville. Cet alignement apparaît enfin comme une première interface paysagère entre la RD et l'espace habité.

De même, l'aménagement et le traitement qualitatif du nouveau giratoire permettront de marquer nettement le nouveau seuil de la ville tout en assurant une sécurisation de l'entrée de ville et une desserte fonctionnelle du nouveau quartier.

L'implantation du panneau d'entrée de ville en amont du giratoire permettrait d'accentuer l'effet induit sur la vitesse de l'automobiliste avant son arrivée à hauteur des espaces urbanisés, et garantir ainsi une plus grande sécurité de l'axe.

L'aménagement et le traitement paysager du talus en bordure nord sur une partie de la RD 613 participeront de plus à la protection acoustique et visuelle entre la RD et les habitations. Cependant, un isolement acoustique des façades à 35 dB(A) de la première rangée d'habitation et un isolement minimal de façade de 30 dB(A) pour les autres logements s'avèrent nécessaires et sont préconisés dans le cadre de cette étude.



Nouveau seuil d'entrée
de ville ouest de
Montagnac

Nouvelle section d'entrée de ville