



COMMUNE DE MONTBLANC

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Pièce 1 : Exposé des motifs

Plan Local d'Urbanisme approuvé
par DCM (délibération du conseil
municipal) le 3 octobre 2007

Modification N° 2 du PLU prescrite
par Délibération du conseil municipal
du 19 septembre 2019

Modification N°2 du PLU approuvée
par DCM le : 22 septembre 2020



MAÎTRISE D'OUVRAGE

**COMMUNE DE MONTBLANC
MAIRIE DE MONTBLANC
PLACE EDOUARD BARTHE
34290 MONTBLANC
TÉL: 04 67 98 50 03**

Études



Urbanisme & aménagements
58, allée John Boland - 34500 Béziers
Tel : 04 67 39 91 40

SOMMAIRE

| | | |
|-------------|--|-----------|
| I. | PRÉAMBULE | 5 |
| | I. Objectifs de la présente procédure d'urbanisme | 7 |
| | II. Analyse réglementaire | 7 |
| | 1. <i>Choix de la procédure d'urbanisme : la modification du PLU</i> | 7 |
| | 2. <i>Situations dans lesquelles la Commune peut avoir recours à la procédure de modification</i> | 8 |
| | Déroutement de la procédure de modification | 8 |
| | 3. <i>Déroutement de la procédure de modification</i> | 8 |
| | 4. <i>Précisions sur la nécessité ou non de produire une évaluation environnementale</i> | 9 |
| | Rappel réglementaire | 9 |
| | Cas de la présente procédure de modification du PLU | 9 |
| | 5. <i>Contenu du présent dossier de modification</i> | 10 |
| II. | LE CONTEXTE | 11 |
| | I. La localisation de La Commune | 13 |
| | 1. <i>Le contexte général du projet et les objectifs poursuivis</i> | 14 |
| | Description du contexte du projet | 14 |
| | Pourquoi un nouveau «PIG » | 16 |
| | Présentation des objectifs du projet | 17 |
| | 2. <i>Localisation de l'ancien PIG sur Montblanc</i> | 18 |
| | II. LA PROCÉDURE « PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL» | 19 |
| | 1. <i>Les Effets de la procédure de PIG</i> | 19 |
| | 2. <i>Les Effets de la procédure de PIG pour la commune de Montblanc</i> | 20 |
| III. | LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU DOCUMENT D'URBANISME | 21 |
| | I. Évolutions apportées aux pièces réglementaires | 23 |
| | 1. <i>Le Projet d'Intérêt Général de la Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan</i> | 23 |
| | 2. <i>Actualisation du PIG existant</i> | 23 |
| | Quelles sont les conséquences du PIG | 23 |
| | La zone de passage préférentielle | 24 |
| | La LNMP sur la Commune de Montblanc et sa retranscription dans le PLU | 24 |
| | II. Actualisation des emplacements réservés | 26 |
| | 1. <i>Les emplacements réservés (ER) : rappel réglementaire</i> | 26 |
| | 2. <i>Liste des emplacements réservés actualisés</i> | 26 |
| | 3. <i>Mise à jour des plans de zonage</i> | 27 |
| | Plans de zonage | 27 |
| | 4. <i>Justifications des évolutions proposées</i> | 28 |
| | Mise à jour de l'ER 6 pour intégration du PIG LNMP | 28 |
| | Mise à jour de l'annexe SNCF Réseau | 29 |
| IV. | ABSENCE D'INCIDENCE NOTABLE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA BIODIVERSITÉ | 31 |
| | I. Les enjeux environnementaux | 33 |
| | 1. <i>La biodiversité</i> | 33 |
| | Le réseau Natura 2000 | 33 |
| | Présentation du réseau Natura 2000 | 33 |
| | Secteur d'étude et aire d'influence | 33 |
| | Les sites d'inventaires : Zones humides – ZNIEFF - ZICO | 34 |
| | 2. <i>Absence d'incidence notable sur l'environnement et la biodiversité</i> | 34 |



I. PRÉAMBULE

I. OBJECTIFS DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE D'URBANISME

La Commune de Montblanc dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 3 octobre 2007.

- le PLU de Montblanc a fait l'objet de la révision simplifiée relative à la réalisation du PIG de l'Ecopôle de la Vallée, approuvée par l'arrêté préfectoral n°2010-01-2187 du 06 juillet 2010 ;

- Le PLU de Montblanc a fait l'objet de la modification n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal du 28 novembre 2011 ;

Il est nécessaire aujourd'hui d'adapter le PLU en ce qui concerne le projet d'une nouvelle ligne ferroviaire entre Montpellier et Perpignan. Le projet LNMP a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 22 octobre au 23 novembre 2018 dans le cadre de sa procédure de qualification en projet d'intérêt général. L'arrêté préfectoral 2019-1-097 du 30 janvier déclare la LNMP en Projet d'intérêt général (PIG).

La qualification par le préfet du projet en PIG induit alors une obligation d'adaptation des documents d'urbanisme nécessaire à sa mise en œuvre. Ces documents doivent être soit modifiés soit révisés pour faciliter la réalisation du projet qualifié de PIG.

Ces modifications s'inscrivent dans les orientations du projet d'intérêt général et qu'elles n'auront pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou encore une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

II. ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

1. CHOIX DE LA PROCÉDURE D'URBANISME : LA MODIFICATION DU PLU

Cette procédure vise à :

Adapter le PLU en ce qui concerne le projet d'une nouvelle ligne ferroviaire entre Montpellier et Perpignan. Le projet LNMP a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 22 octobre au 23 novembre 2018 dans le cadre de sa procédure de qualification en projet d'intérêt général. L'arrêté préfectoral 2019-1-097 du 30 janvier déclare la LNMP en Projet d'intérêt général (PIG).

La qualification par le préfet du projet en PIG induit alors une obligation d'adaptation des documents d'urbanisme nécessaire à sa mise en œuvre. Ces documents doivent être soit modifiés soit révisés pour faciliter la réalisation du projet qualifié de PIG.

La procédure de modification avec enquête publique paraît être la procédure la plus adaptée dans la mesure où les adaptations proposées ne sont pas de nature à :

- Porter atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;

Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification de droit commun étant requise, la Commune de Montblanc, compétente en matière de PLU, a lancé cette procédure d'urbanisme afin de faire évoluer sur le secteur concerné par le Projet d'Intérêt Général de la Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan.

2. SITUATIONS DANS LESQUELLES LA COMMUNE PEUT AVOIR RECOURS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Article L153-36 du Code de l'urbanisme

«Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.»

Article L153-41 du Code de l'urbanisme

«Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

Déroulement de la procédure de modification

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Avant l'ouverture de l'Enquête publique, il le notifie au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme.

Il est soumis à enquête publique par le Maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement. (...)Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du Conseil municipal.

La délibération approuvant la modification est affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

3. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du Code de l'urbanisme. L'entrée en vigueur est le 1 janvier 2016.

L'objectif consiste à retrouver des divisions claires et cohérentes, permettant un accès aussi rapide et facile que possible, aux règles applicables. La volonté était également de moderniser le contenu des plans locaux d'urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, précise, dans son article 12, les modalités d'application des articles du Code de l'urbanisme dans leur nouvelle rédaction ou dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 pour les procédures en cours.

«Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre

2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016.»

Ainsi pour la présente procédure, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables. Il s'agit des dispositions réglementaires relatives au contenu du PLU.

4. PRÉCISIONS SUR LA NÉCESSITÉ OU NON DE PRODUIRE UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Rappel réglementaire

Le Code de l'urbanisme précise le champ d'application de l'évaluation environnementale lors des procédures d'urbanisme.

Article L. 104-2 du Code de l'urbanisme

«Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

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

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du Code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'État fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale.»

Article L. 104-3 du Code de l'urbanisme

«Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.»

Cas de la présente procédure de modification du PLU

Dans le cadre de la présente procédure, les éventuelles incidences de la modification du PLU sur l'environnement et la biodiversité sont de l'ordre du projet d'intérêt général. La commune est contrainte par l'arrêté préfectoral 2019-1-097 du 30 janvier qui déclare la LNMP en PIG. Cette nouvelle reconnaissance de PIG annule et remplace les emplacements réservés issus du PIG de 2000 afin de couvrir l'intégralité du tracé retenu par la décision ministérielle n°3 du 29 janvier 2016.

Par conséquent les communes impactées doivent mettre à jours leurs documents d'urbanisme pour intégrer, dans le PLU, les emplacements réservés pour les installations d'intérêt général, ainsi que le prévoit l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, dans le document graphique avec le numéro d'emplacement réservé et l'identification du bénéficiaire. Il implique donc une mise en compatibilité de ce document afin de garantir la faisabilité technique et financière du projet.

Les éventuelles incidences de la modification du PLU sur l'environnement et la biodiversité sont mineures voire négligeables, la procédure ne permet pas la mise en oeuvre de projets nouveaux ou l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation.

Les évaluations, les mesures d'évitement et de réduction des incidences du projet PIG sur l'environnement la santé humaine, sur les enjeux «eau» et «risque d'inondation» seront réalisés par le porteur de projet tel que la SNCF.

Une évaluation environnementale n'est donc pas requise.

5. CONTENU DU PRÉSENT DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de modification simplifié comprend 4 pièces :

Pièce 1 : Exposé des motifs

Pièce 2: Plan de zonage au 1/10 000

Pièce 3: Plan des servitudes d'utilité publique

Pièce 4 : Dossier relatif à la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan (LNMP)Intégrant les arrêtés préfectoraux relatifs au projet de LNMP

Le zonage a fait l'objet d'une simple mise à jour : report de l'emprise dans le règlement graphique.



II. LE CONTEXTE

I. LA LOCALISATION DE LA COMMUNE

Montblanc se situe 15 Km au nord-est de Béziers (département de l'Hérault). Le village est traversé par la route départementale n° 18. Il est à :

- 2,5 Km de la route nationale N° 9 reliant Béziers à Montpellier
- 4 Km de l'échangeur de Bessan de l'autoroute A9
- 15 Km de l'aéroport de Béziers-Vias

Montblanc est concerné par l'autoroute A75, qui traversera le territoire communal en partie nord/est et en longeant la RN9.

Le territoire communal est séparé en deux parties distinctes formant grossièrement un «8» reliées entre elles par un corridor d'environ 300 mètres de large qui sépare les communes de Béziers et Saint-Thibéry. La partie «nord» comprend le village, traversé par la route départementale D18 ainsi que l'autoroute A75. La partie «sud», beaucoup moins urbanisée et plus sauvage, comprend le château de Coussergues, le centre de tri et de valorisation de Valor-sys et est traversée par l'autoroute A9 où on retrouve l'aire de service de Béziers-Montblanc.

La Commune de Montblanc appartient à la **Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée** qui regroupe, 17 Communes ,ce qui représente environ 122 498 habitants permanents en 2015.

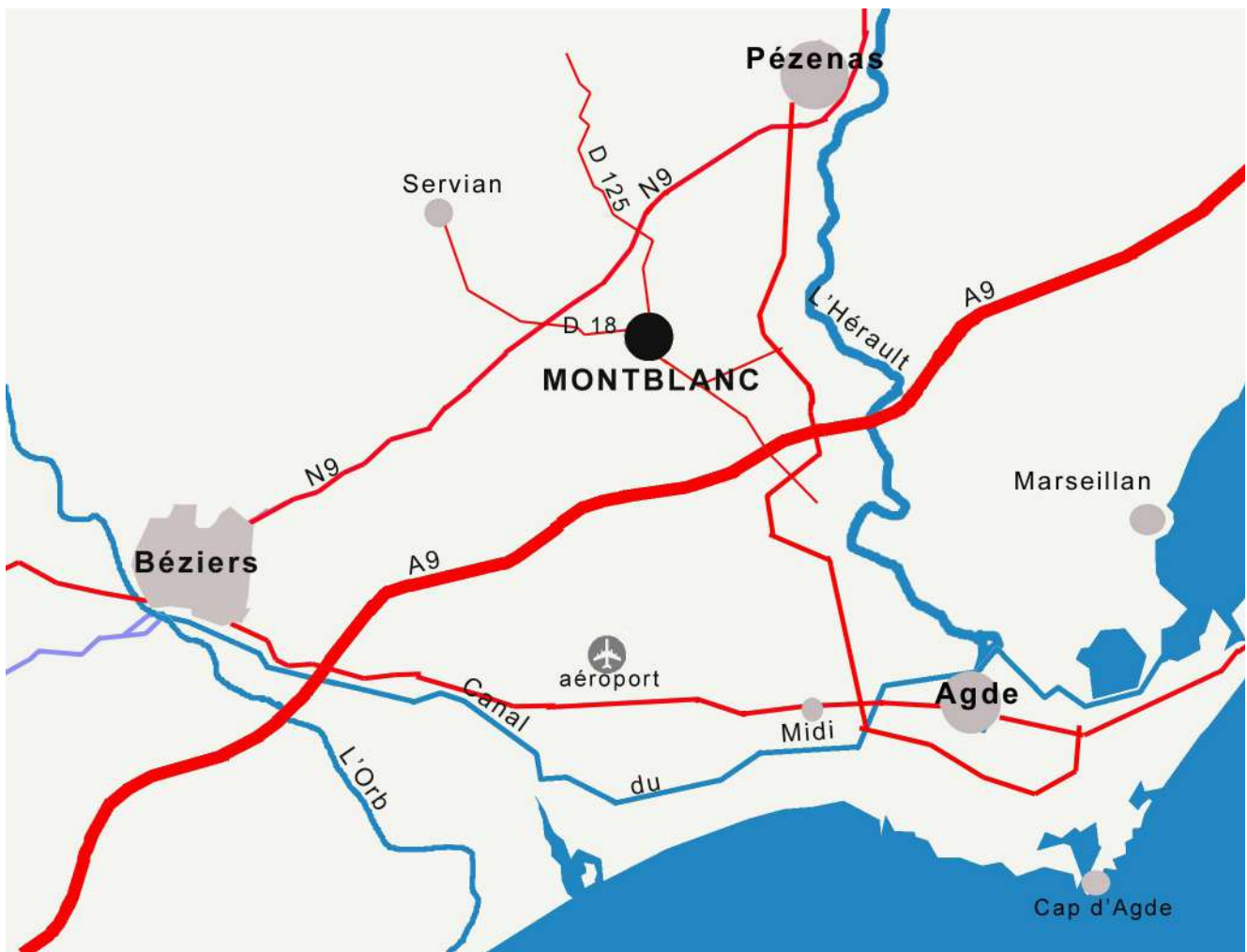


Illustration 1. Situation Montblanc, sources : Betu

1. LE CONTEXTE GÉNÉRAL DU PROJET ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Description du contexte du projet

La configuration du projet de ligne nouvelle entre Montpellier et Perpignan, telle que présentée aujourd'hui, avec une première phase de réalisation entre Montpellier et Béziers, résulte d'un processus de réflexion engagé voici une trentaine d'années, rythmé par des décisions techniques et politiques et en phase avec les dynamiques économiques tant en France qu'en Espagne et plus généralement en Europe.

Trois étapes majeures se sont succédées depuis 1990 pour développer et aboutir à un projet qui réponde aux besoins de mobilité exprimés par les territoires et ses habitants, tant pour le transport de voyageurs que de marchandises. Elles ont permis d'affiner progressivement les caractéristiques du projet selon les règles fixées par la grande vitesse et la mixité de la ligne. Les modalités de desserte des agglomérations de Béziers, Narbonne et Perpignan ont également été précisées par l'étude de plusieurs scénarios, tantôt via des dessertes par la gare existante, tantôt avec la création d'une nouvelle gare.

La première étape, la « genèse » du projet, débute en 1990 avec le projet de « TGV Languedoc-Roussillon », qui doit permettre de relier la future LGV Méditerranée (devant arriver jusqu'à Montpellier) à l'Espagne le long du corridor méditerranéen. Le schéma directeur national des lignes ferroviaires, dans lequel figure le projet, reçoit l'approbation ministérielle en 1992. Entre 1993 et 1995, des études d'avant-projet sommaire (APS) sont alors réalisées et permettent d'arrêter un premier tracé. Le projet sera finalement ajourné en 1996, avec d'une part la publication du rapport « Rouvillois » sur les « perspectives en matières de création de nouvelles lignes ferroviaires à grande vitesse », et d'autre part avec la modification du projet de LGV Méditerranée, qui se termine désormais à Nîmes.

La seconde étape débute en 2000 ; l'augmentation des déplacements, tant interne du fait du dynamisme régional, qu'externe avec l'accroissement des échanges avec la péninsule ibérique motive un nouvel élan pour le développement de l'axe ferroviaire à travers le Languedoc Roussillon.

La demande du Ministre de l'Équipement, des Transports et du Logement qui, par lettre du 13 mars 2000 soulignait l'intérêt de qualifier le projet de « TGV Languedoc-Roussillon », Projet d'Intérêt Général (PIG), devenu depuis la « Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan » (LNMP), une première demande de qualification en Projet d'Intérêt Général (PIG) a été menée en 2000 par le maître d'ouvrage Réseau Ferré de France (devenu SNCF Réseau).

Ainsi, 3 arrêtés préfectoraux de qualification de PIG ont été pris pour les trois départements traversés : le 29 décembre 2000 dans l'Hérault et le 2 janvier 2001 dans l'Aude et les Pyrénées-Orientales. En parallèle, les travaux relatifs à la section internationale entre Perpignan et Figueras débutent en 2004. Enfin, la section de ligne nouvelle entre Nîmes et Montpellier (CNM) est déclarée d'utilité publique en 2005, et les travaux débiteront en 2013.

A partir de 2006, des études économiques, environnementales et techniques sont relancées en vue d'un débat public afin d'évaluer différents scénarios de services ferroviaires et de desserte du territoire.

Au regard des conclusions du débat public tenu au printemps 2009 sous l'égide de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP), le Conseil d'administration de Réseau Ferré de France décide le 26 novembre 2009 :

- de poursuivre les études relatives à la Ligne Nouvelle Montpellier- Perpignan sous l'égide d'un comité de pilotage associant notamment l'Etat et les collectivités territoriales participant au financement de ces études ;
- d'inscrire ce projet dans une vision évolutive du réseau qui permette, via un doublet de ligne, le développement de la grande vitesse, du transport régional de voyageurs et du fret ;
- de poursuivre les études sur la base d'un projet de ligne nouvelle de Montpellier à Perpignan :
 - qui s'inscrive dans le couloir de passage dit « plaine littorale » entre Montpellier et Narbonne, et dans le couloir « Corbières littorales » proposé entre Narbonne et Perpignan,
 - apte à la grande vitesse ferroviaire sur l'intégralité de son linéaire, - en capacité d'accueillir des circulations mixtes de Montpellier à Perpignan sur les sections les plus circulées, en tenant compte des enjeux d'insertion environnementale et d'économie globale du projet,
 - exemplaire en matière d'insertion paysagère, de respect de la biodiversité et de maîtrise des risques environnementaux ;
- de conduire ce projet en cohérence avec la réalisation du Contournement de Nîmes et Montpellier et l'avancée des études sur l'axe Toulouse - Narbonne.

La troisième étape démarre à l'issue du débat public, en vue de préciser les fonctionnalités du projet et les caractéristiques techniques de l'infrastructure, en liaison avec l'ensemble des acteurs du territoire. Les fonctionnalités - emplacement des gares nouvelles, tracé de la ligne, raccordements au réseau existant et insertion territoriale, sont déterminées en concertation avec les acteurs du territoire et le public.

En 2011, la zone de passage est affinée dans une bande d'environ 1 000 mètres de large, et les raccordements à la ligne existante sont précisés.

En 2012, des arrêtés portant sur la prise en considération du périmètre d'étude de la ligne nouvelle ferroviaire de Montpellier à Perpignan sont pris par le Préfet de l'Hérault (27 février 2012), le Préfet de l'Aude (29 mars 2012) et le Préfet des Pyrénées-Orientales (17 février 2012).

En 2013 est précisé le principe de desserte du Biterrois et du Narbonnais, avec la création de deux nouvelles gares, dont les différents sites d'implantations potentiels sont à étudier et soumettre à une analyse multicritères. La desserte de Perpignan par la gare centre est privilégiée, conformément au souhait exprimé par les partenaires du projet. Dans le même temps, les études démontrent l'intérêt de la mixité entre Montpellier et Béziers, du fait de la charge de trafic attendue entre Montpellier et Sète. Les possibilités de phasage sont également abordées.

En 2015, le tracé de la ligne nouvelle est précisé et les sites d'implantation des gares nouvelles sont définis en concertation avec les collectivités partenaires pour l'Ouest héraultais et l'Est audois. La décision ministérielle du 29 janvier 2016 valide le tracé et les sites de gares nouvelles.

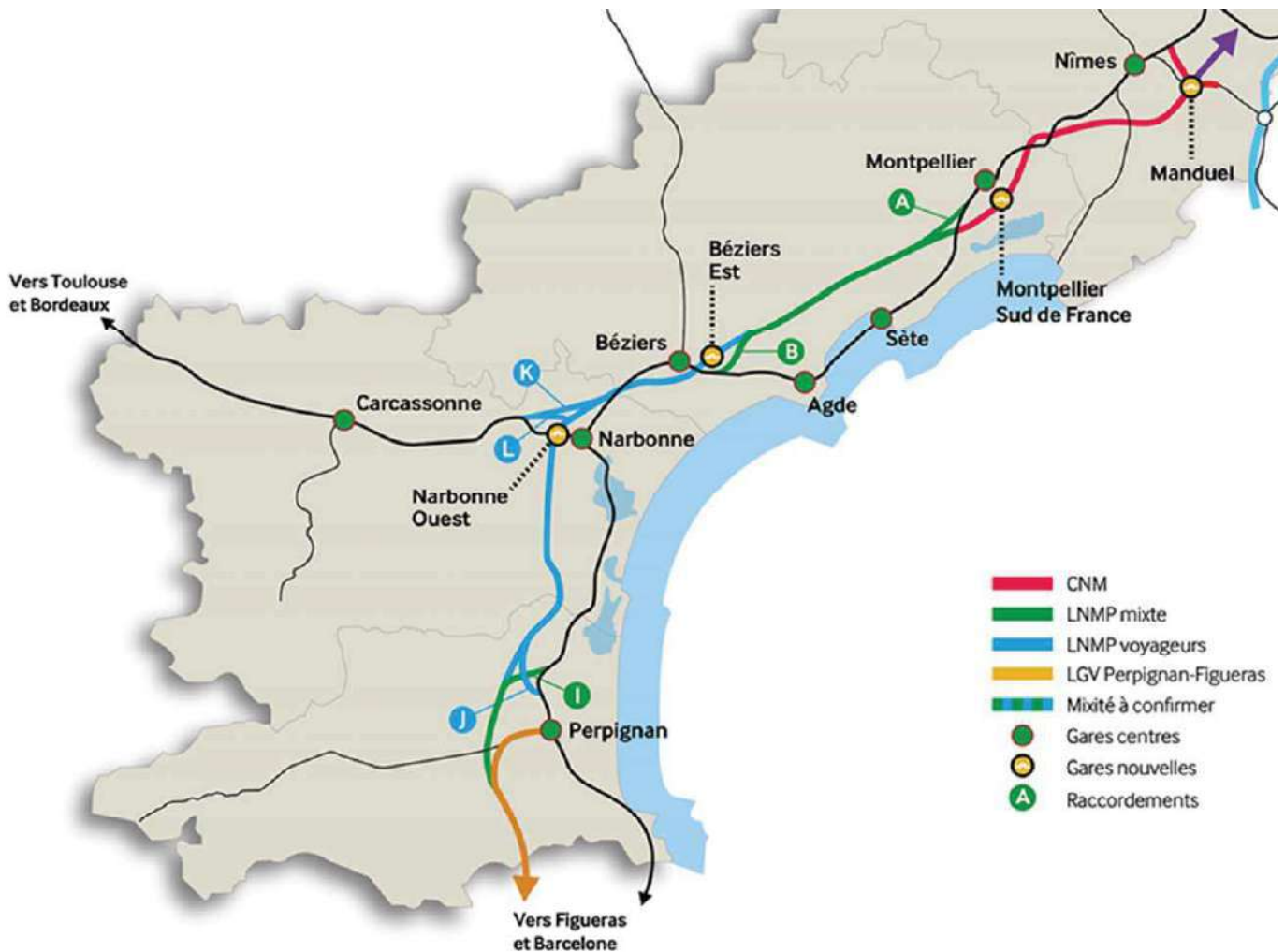


Illustration 2. Situation projet de PIG LNMP, sources : SNCF.

Pourquoi un nouveau «PIG »

Au regard de l'évolution de la jurisprudence intervenue avec la décision du Conseil d'État d'annuler, le 15 avril 2016, la déclaration d'utilité publique de la LGV Poitiers-Limoges, la décision ministérielle du 1er février 2017 acte l'accord des partenaires pour la réalisation phasée du projet, avec une première phase Montpellier - Béziers, en cohérence avec le rapport de la Commission « Mobilité 21 » et les conclusions de l'Observatoire de la saturation ferroviaire mis en place en 2014.

Dans cette décision ministérielle, le Ministre demande également « en lien avec les préfets de l'Hérault, de l'Aude et des Pyrénées- Orientales, de coordonner les démarches permettant, dans ces différents départements, d'actualiser le Projet d'Intérêt Général (PIG) sur l'intégralité de la ligne nouvelle entre Montpellier et Perpignan, sur la base du fuseau retenu dans [sa] décision du 29 janvier 2016, et selon les modalités prévues par les articles L.102-1 et R.102-1 du Code de l'urbanisme ».

Le recours à la procédure de qualification de PIG vise à annuler les emplacements réservés définis en 2000 et y substituer les nouvelles emprises afin :

- Éviter que des modifications de l'occupation des sols rendent la réalisation du projet plus complexe. En effet, il apparaît que l'inscription, au sein des documents d'urbanisme des communes concernées, des emplacements réservés issus du PIG de 2000 n'est ni exhaustive ni toujours fidèle au périmètre établi en 2000, ce qui ne permet pas de sécuriser l'occupation du foncier. De plus, environ 30% du tracé retenu dans la décision ministérielle du 29 janvier 2016 sont situés hors des emplacements réservés définis en 2000. En effet, le périmètre du PIG de 2000 était basé sur le tracé du « TGV Languedoc-Roussillon » issu des études d'APS approuvées en 1995. La décision ministérielle n°3 a acté le principe de mixité de la ligne ainsi que la création de deux gares nouvelles. Ces évolutions ont engendré de nouvelles contraintes géométriques, qui, renforcées par les évolutions réglementaires apparues après 1995 (meilleure insertion environnementale), ont conduit à la redéfinition du tracé ne pouvant être intégralement contenu dans le couloir du PIG de 2000 ;
- De libérer les emplacements réservés inscrits dans les documents d'urbanisme des collectivités concernées au titre du PIG de 2000, lorsqu'il apparaît inutile de les maintenir au regard de l'évolution du projet.

Pourquoi un nouveau PIG pour le projet LNMP ?

Le recours à la procédure de PIG permet d'assurer la faisabilité technique et financière du projet LNMP en imposant l'instauration d'emplacements réservés dans les documents d'urbanisme des territoires traversés.

L'objectif du PIG est d'éviter qu'à l'intérieur du périmètre défini par les emplacements réservés, des aménagements (publics ou privés) ne rendent plus onéreux la réalisation future du projet.

Cette nouvelle reconnaissance de PIG annule et remplace les emplacements réservés issus du PIG de 2000 afin de couvrir l'intégralité du tracé retenu par la décision ministérielle n°3 du 29 janvier 2016.

Présentation des objectifs du projet

Le projet de LNMP s'inscrit dans une démarche globale d'amélioration de la compétitivité du mode ferroviaire et de réduction des impacts environnementaux du transport de voyageurs et de marchandises à 3 échelles territoriales (européenne, nationale et régionale), pour l'ensemble des utilisateurs du mode ferroviaire (quotidien, longue distance et fret) en créant un corridor haute capacité (ligne actuelle + ligne nouvelle), haute vitesse et haute qualité (robustesse et régularité des sillons fret).

Le projet de Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan (LNMP) vise à répondre durablement à la demande croissante de mobilité et aux problèmes de congestion à moyen et long terme sur l'axe ferroviaire littoral de l'Occitanie, tout en divisant par deux le temps de parcours entre Montpellier et Perpignan.

Stratégique pour l'ex Languedoc-Roussillon, et plus largement la nouvelle région Occitanie grâce à une meilleure connexion vers Carcassonne et au-delà vers Toulouse, la Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan :

- contribuera à atténuer l'effet frontière pour le fret dans le corridor méditerranéen grâce à une continuité de voies ferrées interopérables (utilisables par l'ensemble des trains de fret européens grâce à un système de signalisation européen commun : l'ERTMS) ;
- augmentera le niveau de dessertes grandes lignes et TER des territoires languedociens entre Montpellier, Béziers, Narbonne et Perpignan grâce au doublet de lignes.

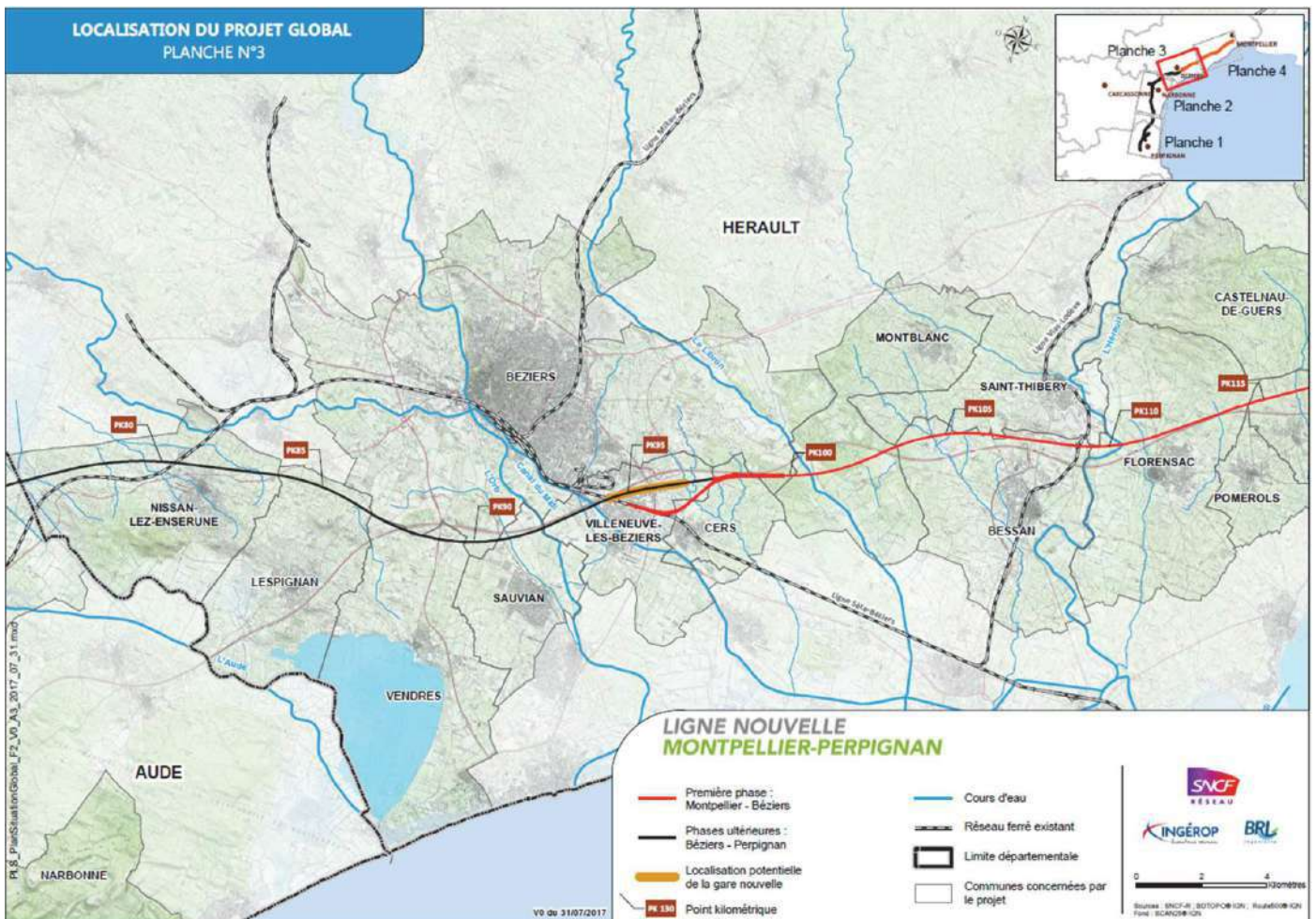


Figure 15 : Localisation du projet (planche 3/4)

Illustration 3. Localisation du projet (planche 34) dossier PIG LNMP, source SNCF Réseau.

2. LOCALISATION DE L'ANCIEN PIG SUR MONTBLANC

Le secteur concerné par le PIG TGV est situé au sud de la commune de Montblanc au niveau de l'autoroute A9.

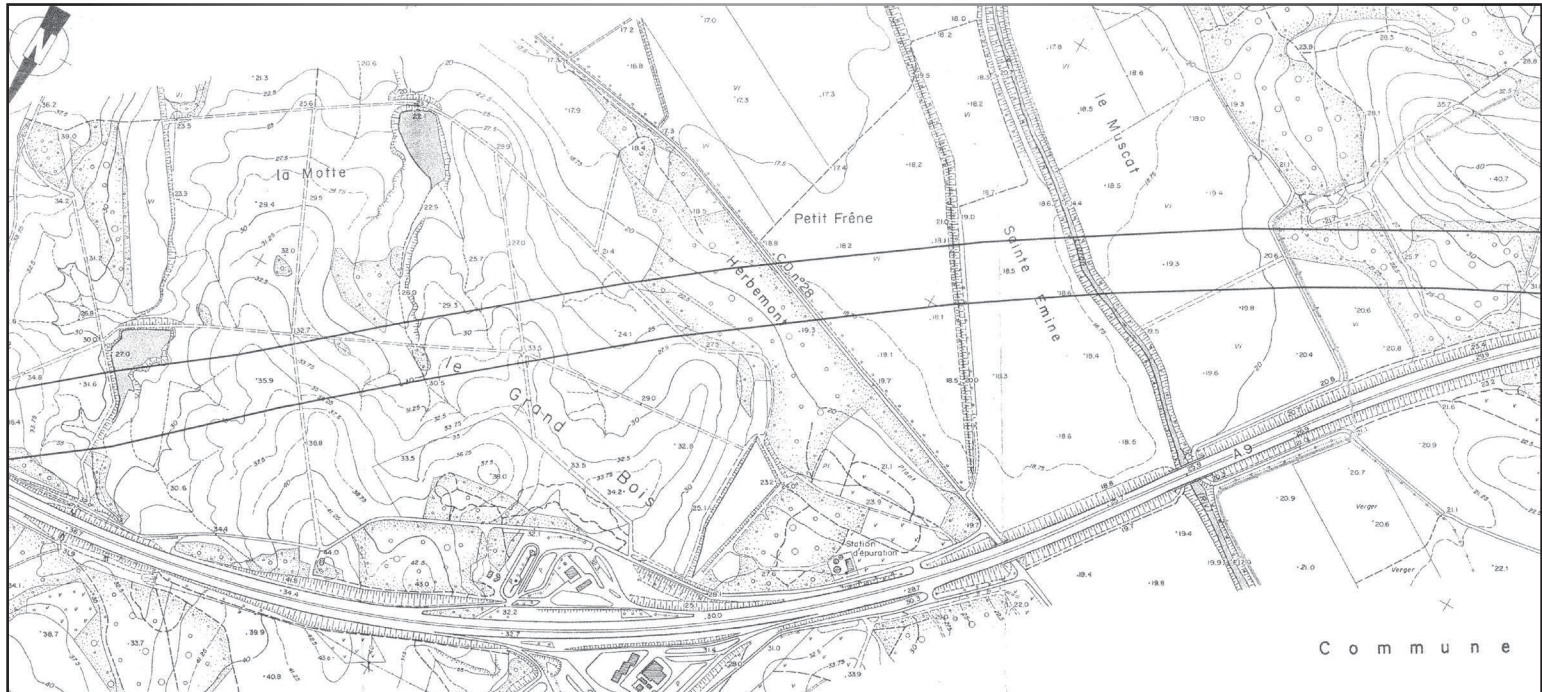
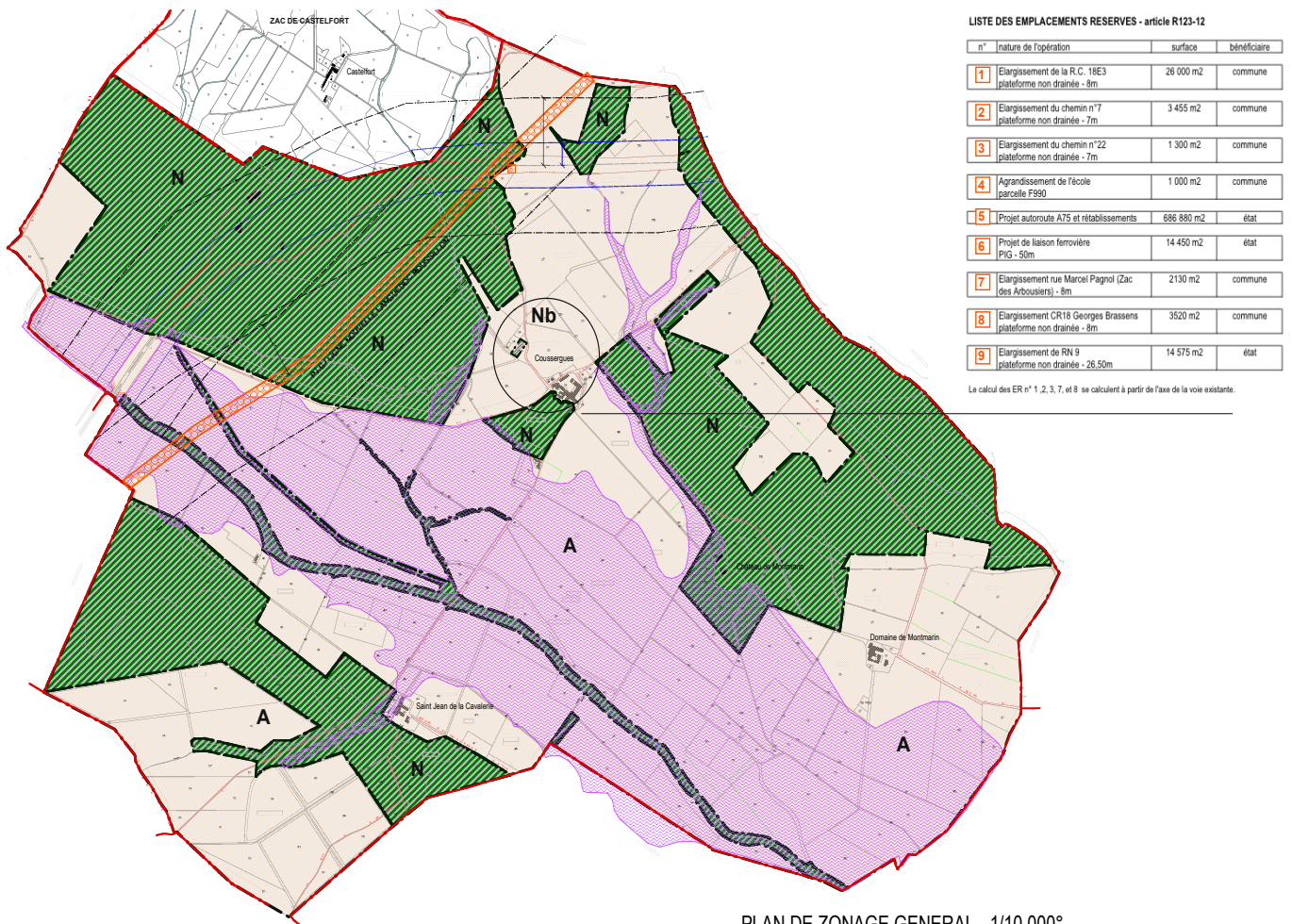


Illustration 4. Annexe PLU, servitudes d'utilité publique.



- PLAN DE ZONAGE GENERAL - 1/10 000°

Illustration 5. Plan de zonage au 1/10 000^{ème} PLU 3 octobre 2007.

II. LA PROCÉDURE « PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL »

Au regard de l'évolution de la jurisprudence intervenue avec la décision du Conseil d'État d'annuler, le 15 avril 2016, la déclaration d'utilité publique de la LGV Poitiers-Limoges, la décision ministérielle du 1er février 2017 acte l'accord des partenaires pour la réalisation phasée du projet, avec une première phase Montpellier - Béziers, en cohérence avec le rapport de la Commission « Mobilité 21 » et les conclusions de l'Observatoire de la saturation ferroviaire mis en place en 2014.

Dans cette décision ministérielle, le Ministre demande également « en lien avec les préfets de l'Hérault, de l'Aude et des Pyrénées- Orientales, de coordonner les démarches permettant, dans ces différents départements, d'actualiser le Projet d'Intérêt Général (PIG) sur l'intégralité de la ligne nouvelle entre Montpellier et Perpignan, sur la base du fuseau retenu dans [sa] décision du 29 janvier 2016, et selon les modalités prévues par les articles L.102-1 et R.102-1 du Code de l'Urbanisme ».

Le recours à la procédure de qualification de PIG vise à annuler les emplacements réservés définis en 2000 et y substituer les nouvelles emprises .

1. LES EFFETS DE LA PROCÉDURE DE PIG

Un PIG s'impose aux documents d'urbanisme (SCoT et POS/PLU(i)), qui, s'ils ne le sont pas déjà, doivent être rendus compatibles pour permettre la réalisation du projet. Il s'agit bien d'une procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec un document supérieur (l'arrêté de PIG).

Ainsi, la circulaire du 27 juin 1985 précise que rien dans le zonage ou le règlement du document d'urbanisme ne doit empêcher la réalisation future du projet retenu.

La nécessité de veiller à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec l'arrêté de PIG émane de l'absence d'opposabilité en cas de non prise en compte. En effet, pour être opposable à tous, le PIG doit figurer dans le document d'urbanisme, selon les modalités (procédure de révision / modification adéquate et publicité des décisions) prévues par le Code de l'urbanisme. En l'absence de ces modalités, et en l'absence d'intégration du PIG aux documents d'urbanisme, il ne peut être opposé aux propriétaires et ayants-droits potentiellement concernés. A noter que le document d'urbanisme devient dès lors caduc.

Le Préfet précise les incidences du projet sur le document d'urbanisme (art. R.102-1 du Code de l'urbanisme), en vue de la mise en œuvre des articles L.153-49 à 51 portant sur la mise en compatibilité d'un PLU, ou des articles L.143-40 à 42 portant sur la mise en compatibilité d'un SCoT.

Pour un SCoT, la mise en compatibilité peut nécessiter l'intégration d'une représentation schématique du projet dans les cartographies du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), l'actualisation du rapport de présentation et l'ajout de mention dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Toutefois, le SCoT ne prévoit pas la possibilité d'inscrire des emplacements réservés : l'inscription du PIG dans le SCoT permettra d'imposer aux PLU qui lui sont subordonnés la prise en compte du PIG.

L'effet principal du PIG est l'intégration, dans un PLU(i), d'emplacements réservés pour les installations d'intérêt général, ainsi que le prévoit l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, dans le document graphique avec le numéro d'emplacement réservé et l'identification du bénéficiaire. Il implique donc une mise en compatibilité de ce document afin de garantir la faisabilité technique et financière du projet.

Ces emplacements réservés ouvrent le droit de délaissement prévu aux articles L. 152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme, aux termes desquels :

- les propriétaires concernés par l'emplacement réservé peuvent mettre en demeure d'acquiescer le bénéficiaire de l'emplacement réservé ;
- ce dernier dispose (globalement) d'un délai de 2 ans (1 an pour décider s'il acquiesce, à compter de la mise en demeure + 1 an pour procéder à l'acquisition – entente sur le prix et versement du montant).

Le projet LNMP a fait l'objet d'une mise à disposition du public du 22 octobre au 23 novembre 2018 dans le cadre de sa procédure de qualification en projet d'intérêt général (PIG).

L'arrêté préfectoral 2019-1-097 du 30 janvier déclare la LNMP en PIG.

2. LES EFFETS DE LA PROCÉDURE DE PIG POUR LA COMMUNE DE MONTBLANC

L'arrêté préfectoral 2019-1-097 du 30 janvier déclare la LNMP en PIG a des effets pour la Commune de Montblanc.

L'effet principal du PIG est l'intégration, dans un PLU d'emplacements réservés pour les installations d'intérêt général, ainsi que le prévoit l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, dans le document graphique avec le numéro d'emplacement réservé et l'identification du bénéficiaire. Il implique donc une mise en compatibilité de ce document afin de garantir la faisabilité technique et financière du projet.

La présente modification du PLU est nécessaire pour que le PLU de Montblanc soit compatible avec le PIG.



III. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU DOCUMENT D'URBANISME

I. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

1. LE PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE LA LIGNE NOUVELLE MONTPELLIER-PERPIGNAN

Le projet d'une nouvelle ligne ferroviaire entre Montpellier et Perpignan est à l'étude depuis une trentaine d'années.

Il doit répondre aux besoins de mobilité exprimés par les territoires et ses habitants, tant pour le transport de voyageurs que de marchandises. Les études ont permis d'affiner progressivement les caractéristiques du projet selon les règles fixées par la grande vitesse et la mixité de la ligne. Les modalités de desserte des agglomérations de Béziers, Narbonne et Perpignan ont également été précisées par l'étude de plusieurs scénarios, tantôt via des dessertes par la gare existante, tantôt avec la création d'une nouvelle gare.

Il est retenu

- un tracé qui s'inscrit dans le couloir de passage dit « plaine littorale » entre Montpellier et Narbonne, et dans le couloir « Corbières littorales » proposé entre Narbonne et Perpignan.
- un projet apte à la grande vitesse ferroviaire sur l'intégralité de son linéaire et en capacité d'accueillir des circulations mixtes de Montpellier à Perpignan sur les sections les plus circulées, en tenant compte des enjeux d'insertion environnementale et d'économie globale du projet,
- un projet exemplaire en matière d'insertion paysagère, de respect de la biodiversité et de maîtrise des risques environnementaux ;

2. ACTUALISATION DU PIG EXISTANT

Le PIG instauré en 2000 était fondé sur un projet esquissé dans les années 1990, fortement amendé suite au débat public du printemps 2009 et des études détaillées qui l'ont suivi. Le tracé validé par décision ministérielle n°3 du 29 janvier 2016 intègre désormais les raccordements au réseau existant, les emplacements pour deux nouvelles gares et s'écarte du tracé initial là où des contraintes nouvelles ont émergé (nouvelle urbanisation, risque technologique, sensibilités environnementales, ...). Une mise à jour est donc nécessaire pour ne pas grever des terrains devenus inutiles au projet actualisé.

Quelles sont les conséquences du PIG

Le recours à la procédure de PIG permet d'assurer la faisabilité technique et financière du projet LNMP en imposant l'instauration d'emplacements réservés dans les documents d'urbanisme des territoires traversés. La qualification par le préfet du projet en PIG induit alors une obligation d'adaptation des documents d'urbanisme nécessaire à sa mise en œuvre.

Ces documents doivent être soit modifiés soit révisés pour faciliter la réalisation du projet qualifié de PIG. Concrètement et suite à la prise d'arrêtés préfectoraux sur les trois départements traversés par le projet, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux des communes concernées devront donc intégrer les emplacements réservés (ER) pour garantir la faisabilité de la LNMP au bénéfice de SNCF Réseau, maître d'ouvrage du projet. Une fois ces emplacements transcrits dans les documents graphiques des PLU, ils ouvrent un droit de délaissement aux propriétaires concernés par ces emplacements réservés, au titre de l'article L. 152- 2 du Code de l'urbanisme.

Il en résulte qu'aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée au droit de ces emplacements réservés (ER), sur des projets incompatibles avec la réalisation de la Ligne. Parallèlement, tout propriétaire concerné par ces ER peut mettre en demeure SNCF Réseau d'acquiescer son bien. Pour ce faire, il doit envoyer sa demande par courrier recommandé avec accusé de réception à l'attention de la mairie sur le territoire de laquelle se situe le bien.

La mairie transfère le plus tôt possible ce courrier à SNCF Réseau. Elle doit aussi procéder à l'affichage de ce courrier pendant un mois dans ses locaux et transmettre le certificat à SNCF Réseau pour parfaire la procédure. Le délai de procédure de délaissement régie par le code d'urbanisme est amorcé à la date de réception par le maire du courrier du propriétaire.

La zone de passage préférentielle

L'élaboration d'un projet de l'ampleur de la LNMP nécessite une démarche progressive d'études et de concertations pour par-venir au choix du tracé finalement retenu. Le processus s'échelonne donc dans le temps et il devient nécessaire de garder la possibilité d'étudier des variantes. Dans l'attente de la définition précise des emprises, le maître d'ouvrage du projet, ici SNCF Réseau, demande donc que l'aire d'étude, appelé zone de passage préférentielle soit préservée. Il en découle des arrêtés préfectoraux (datant de 2012) de prise en considération de mise à l'étude du projet de travaux publics LNMP.

Ces arrêtés ont instauré une bande d'environ 1000 m de large sur les 3 départements concernés. S'agissant d'une étape provisoire, cette bande n'est pas transcrite dans les documents d'urbanisme mais seulement annexée. Elle ne produit pas les effets du P.I.G mais permet au maître d'ouvrage d'opposer un sursis à statuer valable deux ans à des autorisations d'urbanisme qui pourraient rendre plus onéreuse la réalisation du projet ferroviaire. Elle ouvre également un droit de délaissement aux pétitionnaires notifiés d'un refus d'autorisation d'urbanisme.

La décision de prise en considération cesse de produire ses effets au bout de 10 ans si l'exécution des travaux n'a pas été engagée.

La LNMP sur la Commune de Montblanc et sa retranscription dans le PLU

Le sud du territoire de Montblanc est touché par le Projet de « Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan ». A la fois par le périmètre de mise à l'étude du projet de travaux, la zone de passage préférentielle et retranscrit dans le PLU en emplacement réservé dans le cadre de l'actuelle procédure d'urbanisme, et le PIG.

Dans le cadre de l'actuelle procédure d'urbanisme, ces 2 emprises sont reportées dans le plan de zonage et des prescriptions édictées par le PLU et l'emprise du Projet d'intérêt Général figure retranscrit en emplacement réservé.

La zone urbaine n'est pas concernée par l'emprise du nouveau PIG qui longe l'Autoroute A9 et se positionne presque exclusivement en zone inondable rouge.

Dans le cadre de l'actuelle procédure d'urbanisme, ces emprises sont reportées sur les cartographies. L'emprise du Projet d'intérêt Général LNMP figure en emplacement réservé au profit de SNCF réseau.

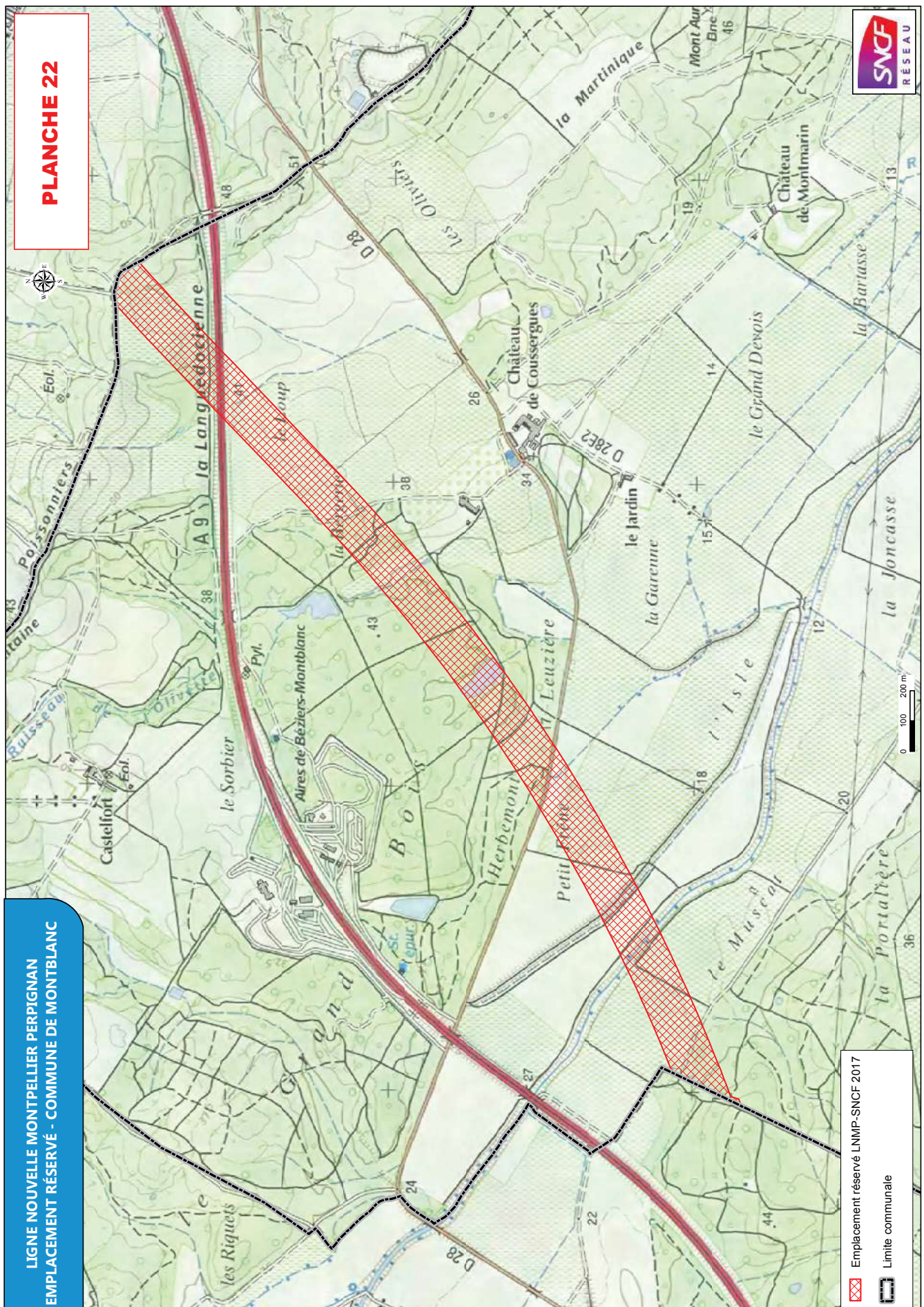


Illustration 6. PIG LNMP emplacement réservé commune de Montblanc, source :SNCF Réseau .

II. ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

1. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) : RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

L'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme définit les emplacements réservés susceptibles d'être institués par le règlement du PLU, ainsi listés :

« 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

L'ensemble des emplacements réservés du PLU se justifient dans la mesure où ils permettent soit :

- De créer ou d'améliorer des infrastructures routières, ainsi que les conditions de circulation, par : des élargissements, des giratoires, des parkings...,

- De prévoir la réalisation d'ouvrages publics ...

2. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ACTUALISÉS

| LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - article R123-12 | | | |
|---|--|------------------------|--------------|
| n° | nature de l'opération | surface | bénéficiaire |
| 1 | élargissement de la R.C. 18E3 plateforme non drainée - 8m | 26 000 m ² | commune |
| 2 | élargissement du chemin n°7 plateforme non drainée - 7m | 3 455 m ² | commune |
| 3 | élargissement du chemin n°22 plateforme non drainée - 7m | 1 300 m ² | commune |
| 4 | agrandissement de l'école parcelle F990 | 1 000 m ² | commune |
| 5 | projet autoroute A75 et rétablissements | 686 880 m ² | Etat |
| 6 | projet de liaison ferrovière PIG - 50m | 14 450 m ² | Etat |
| 7 | élargissement rue Marcel Pagnol (Zac des Arbousiers) - 8m | 2 130 m ² | commune |
| 8 | élargissement CR18 Georges Brassens plateforme non drainée - 8m | 3 520 m ² | commune |
| 9 | élargissement de RN 9 plateforme non drainée - 26.50m | 14 575 m ² | Etat |
| 10 | création d'une station d'épuration ZAC de Castelfort | 10 363 m ² | commune |

| LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - article R123-12 | | | |
|---|---|--|--------------|
| n° | nature de l'opération | surface | bénéficiaire |
| 1 | élargissement de la R.C. 18E3 plateforme non drainée - 8m | 26 000 m ² | commune |
| 2 | élargissement du chemin n°7 plateforme non drainée - 7m | 3 455 m ² | commune |
| 3 | élargissement du chemin n°22 plateforme non drainée - 7m | 1 300 m ² | commune |
| 4 | agrandissement de l'école parcelle F990 | 1 000 m ² | commune |
| 5 | projet autoroute A75 et rétablissements | 686 880 m ² | Etat |
| 6 | projet de liaison ferrovière PIG - 50m Emprise du projet d'intérêt général de la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan. | 145 765 m ² 501 101 m ² | Etat SNCF |
| 7 | élargissement rue Marcel Pagnol (Zac des Arbousiers) - 8m | 2 130 m ² | commune |
| 8 | élargissement CR18 Georges Brassens plateforme non drainée - 8m | 3 520 m ² | commune |
| 9 | élargissement de RN 9 plateforme non drainée - 26.50m | 14 575 m ² | Etat |
| 10 | création d'une station d'épuration ZAC de Castelfort | 10 363 m ² | commune |

Illustration 7. Emplacements réservés plan de zonage 1/10 000^{ème} mis à jour.

3. MISE À JOUR DES PLANS DE ZONAGE

Les plans de zonage ont fait l'objet d'une simple mise à jour.

Plans de zonage

Retranscription de l'emplacement réservé concernant le PIG et de la zone de passage préférentielle.

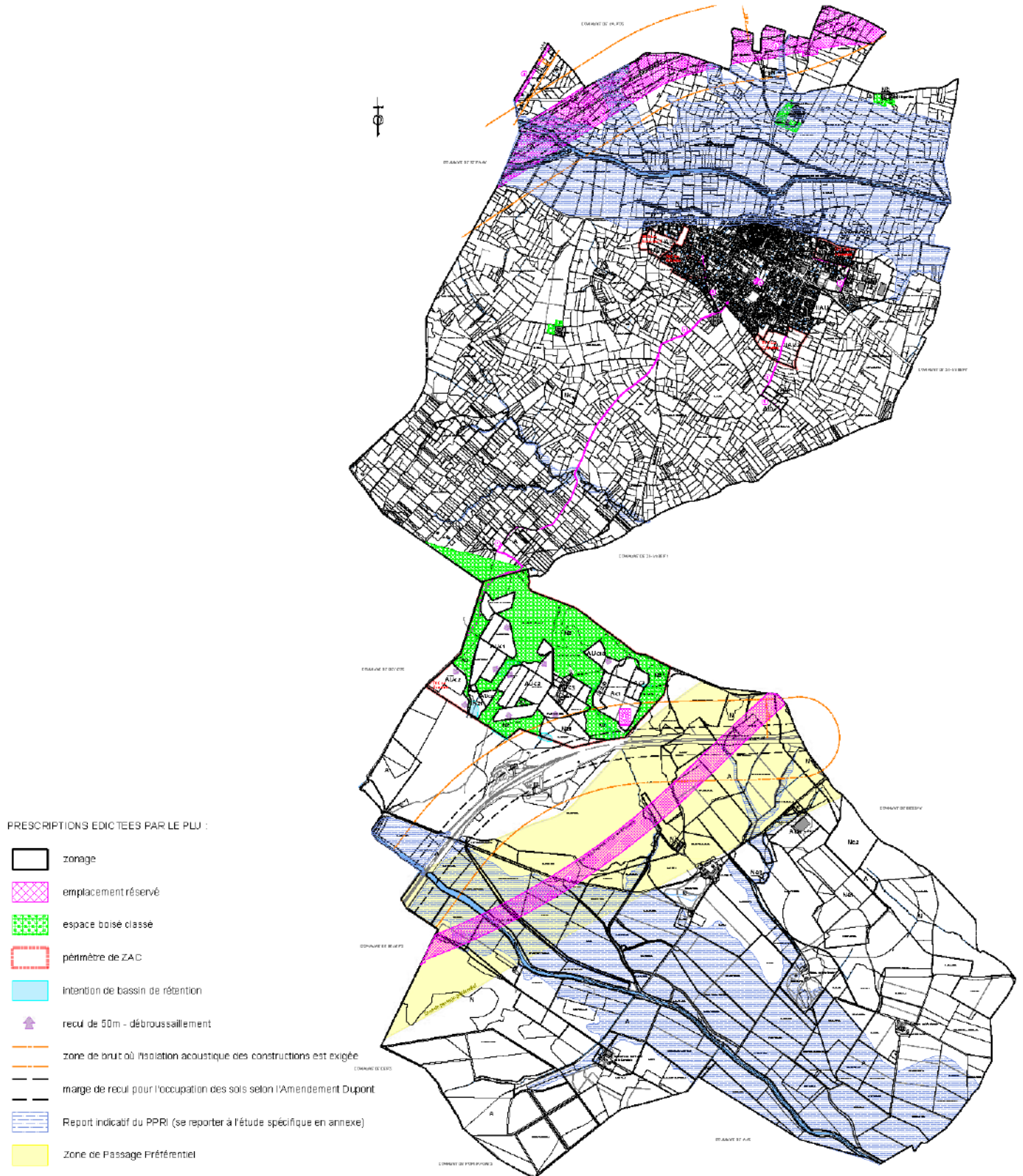


Illustration 8. Plan de zonage au 1/10 000^{ème} mis à jour.

4. JUSTIFICATIONS DES ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

Mise à jour de l'ER 6 pour intégration du PIG LNMP

L'emprise du projet LNMP (ligne nouvelle Montpellier Perpignan) qui a été déclaré projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral le 30 janvier 2019. Le nouvel emplacement réservé doit venir se substituer à l'actuel emplacement réservé 6 « Emprise réservée pour la future Ligne à Grande Vitesse » instauré au profil de SNCF Réseau.

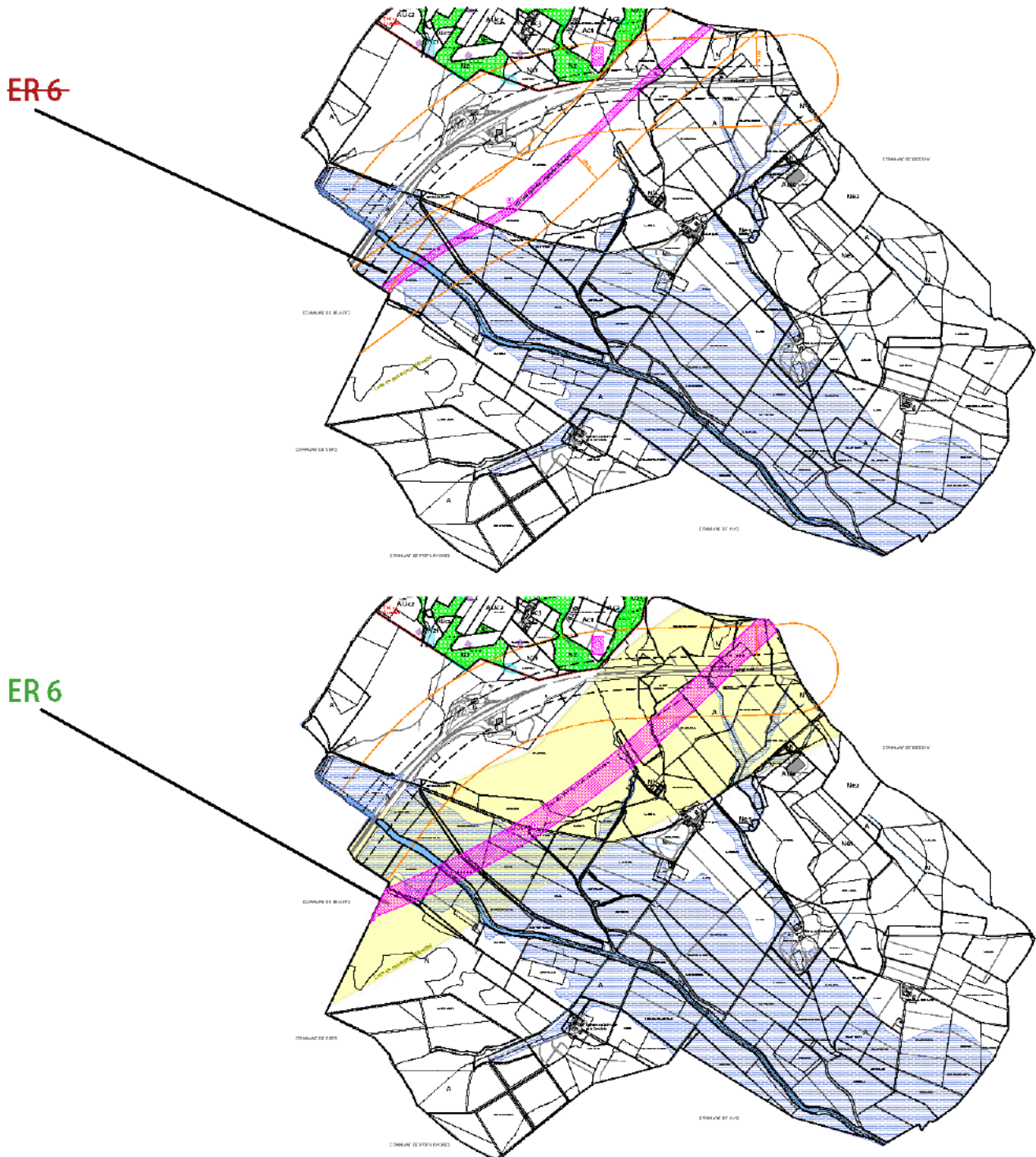


Illustration 9. Évolutions apportées à l'emplacement réservé n°6 de la LNMP.

Mise à jour de l'annexe SNCF Réseau

L'emprise du projet LNMP (ligne nouvelle Montpellier Perpignan) ainsi modifié doit faire l'objet d'une actualisation dans les annexes du PLU pour être compatible avec le nouveau projet de PIG.

La zone urbaine n'est pas concernée par l'emprise du nouveau PIG

Dans le cadre de l'actuelle procédure d'urbanisme, ces 2 emprises sont reportées dans le PLU :

- Sur la pièce 4 Dossier relatif à la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan (LNMP) Intégrant les arrêtés préfectoraux relatifs au projet de LNMP
- Sur les plans de zonage réglementaires, l'emprise du Projet d'intérêt Général y figure en emplacement réservé.



IV. ABSENCE D'INCIDENCE NOTABLE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA BIODIVERSITÉ

I. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

1. LA BIODIVERSITÉ

Le réseau Natura 2000

Présentation du réseau Natura 2000

Il s'agit des Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) et des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dite Directive « Habitats », et des Zones de Protection Spéciales (ZPS) dite Directive « Oiseaux ».

La Directive Habitats concerne la flore et la faune (à l'exception des oiseaux). Elle introduit une notion fondamentale et novatrice en matière de droit s'appliquant à la préservation de la faune et de la flore ; il s'agit de la prise en compte non seulement des espèces mais également des milieux naturels («les habitats»), abritant ces espèces (et qui sont indispensables à leur survie). Cette prise en compte aboutit à l'intégration de ces espèces animales et végétales dans les listes d'espèces protégées et à la création d'un réseau européen de sites naturels protégés (appelés à terme Zones Spéciales de Conservation), abritant des espèces et des habitats jugés d'intérêt communautaire à l'échelle de l'Union Européenne. Ce réseau de sites naturels protégés s'appelle le «réseau Natura 2000» en France.

La Directive Habitats est progressivement mise en place dans l'ensemble de la communauté européenne depuis 1992. Chaque site proposé pour intégrer le réseau Natura 2000 sera doté d'un document d'objectifs. Il s'agira à la fois d'un état des lieux et d'un plan de gestion. Celui-ci recensera tant les espèces et les habitats remarquables, que les usages locaux. Établi à la suite d'une large concertation, il définira les objectifs et les moyens de la gestion la plus adaptée au territoire.

La Directive Oiseaux liste un certain nombre d'espèces d'oiseaux dont la conservation est jugée prioritaire au plan européen. La conservation de ces espèces donne lieu à la désignation de sites appelés ZPS (Zones de Protection Spéciale). Ces zones seront aussi à terme intégrées dans le réseau Natura 2000.

Le réseau Natura 2000, qui constitue l'application de la Directive habitat en France, ne comporte à l'heure actuelle aucun site concernant la zone du projet .

Le réseau Natura 2000 impose de vérifier que tout aménagement ne porte pas atteinte aux habitats ou espèces concernés (ZPS directive Oiseaux – ZSC directive Habitats).

Secteur d'étude et aire d'influence

La Commune de Montblanc n'est pas directement concernée par la présence d'un site Natura 2000 sur son territoire. **Un seul site Natura 2000 est compris dans l'aire d'influence du projet : une ZPS, la Zone de Protection Spéciale FR9112022 « Est et Sud de Béziers » se trouve en limite sud de la commune.**

La ZPS FR9112022 «Est et Sud de Béziers»

La ZPS FR9112022 «Est et Sud de Béziers» s'étend sur les communes d'Agde, Bessan, Cers, Portiragnes, Sérignan, Valras-Plage, Vias et Villeneuve-lès-Béziers (partie Sud-Est du territoire communal).

L'arrêté délimitant cette zone est en date du 07 mars 2006. Cette zone s'étend sur 6 102 ha.

Dans la plaine du Biterrois, la vaste mosaïque de zones cultivées ponctuées de haies et de petits bois et la proximité de zones humides littorales de grande étendue et du cordon dunaire remarquable (la Grande Maire, le domaine des Orpellières), est favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux à forte valeur patrimoniale. Pour certains de ces oiseaux, le Languedoc-Roussillon a une forte responsabilité, accueillant une part importante de leur effectif national : le Rollier d'Europe, l'Outarde canepetière, le Circaète Jean-le-Blanc, le Milan noir et le Bruant ortolan dont les populations du Languedoc-Roussillon représentent plus de 25 % des effectifs nationaux.

Les sites d'inventaires : Zones humides – ZNIEFF - ZICO

Les E.N.S, Espaces Naturels Sensibles, présentent une richesse écologique et paysagère, et peuvent jouer un rôle dans la prévention des inondations. Ces zones sont souvent menacées. Le Département, via l'acquisition foncière des E.N.S, est en charge de mettre en œuvre une politique durable de protection et de gestion de ces espaces. Lorsque cela est possible, il est envisagé d'ouvrir ces sites au public dans un but de sensibilisation et de valorisation du patrimoine naturel. Le droit de préemption assure au Conseil Général ou aux Communes une acquisition prioritaire de certains territoires, qui sont alors appelés « zones de préemption » et sont protégés de tout projet de construction.

Les Z.N.I.E.F.F , Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, sont des sites présentant un intérêt écologique par la richesse de leurs écosystèmes ou la présence d'espèces rares et menacées. Sans portée réglementaire, ces zones permettent d'améliorer la connaissance scientifique du patrimoine français. Une meilleure prise en compte du patrimoine naturel est ainsi possible dans l'élaboration des PLU et autres projets d'aménagement pouvant avoir un impact sur l'environnement. L'inventaire des Z.N.I.E.F.F est commandité par le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, au niveau national. Le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel et le Museum National d'Histoire Naturelle prennent en charge les validations régionale et nationale, respectivement.

L'inventaire de ces zones a pour objectif d'identifier, de localiser et de décrire des secteurs présentant des caractéristiques écologiques remarquables (habitats naturels ou espèces rares).

La Commune de Montblanc est directement concernée par 3 ZNIEFF de type 1:

- **ZNIEFF DE TYPE 1 910030332 «Plaine des Castans»**
- **ZNIEFF DE TYPE 1 910030376 « Grand Bois»**
- **ZNIEFF DE TYPE 1 910030400 «Bois et maquis de Montmarin»**

2. ABSENCE D'INCIDENCE NOTABLE SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA BIODIVERSITÉ

Comme vu précédemment, la présente procédure d'urbanisme n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement naturel, sur les zones natura 2000 et sur la biodiversité.

Incidences non connues du PIG LNMP

L'évaluation des incidences du projet de voie à grande vitesse sera étudiée ultérieurement lors de l'élaboration d'une étude d'impact.

Dans la mesure où elle «ne prévoit que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement» la présente procédure d'évolution du document d'urbanisme ne donne pas lieu «à une nouvelle évaluation environnementale» ou «à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.»

Une évaluation environnementale n'est donc pas requise.

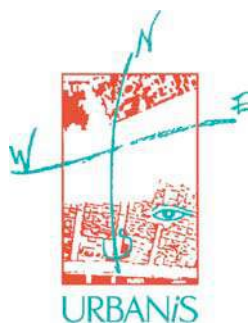
MONTBLANC (34)

Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} modification

1 – Rapport de présentation

| Procédure | Prescription | Arrêté | Approbation |
|-------------------------------|--------------|--------|-------------|
| Elaboration | | | 22.07.1985 |
| 1 ^{ère} révision | | | 30.10.1990 |
| 2 ^{ème} révision | | | 29.09.1995 |
| 3 ^{ème} révision | 10.07.2002 | | 03.10.2007 |
| 1 ^{ère} modification | | | |



Agence de Nîmes

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

Mairie

59 Place Edouard Barthe
34 290 MONTBLANC
Tel : 04 67 98 50 03
Fax : 04 67 98 67 64

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| 1 - Introduction | 4 |
| 2 - Objet 1 : Zone d'Aménagement Concerté « Les Malauties II » | 6 |
| 2.1 - Présentation de la ZAC « Les Malauties II » | 6 |
| 2.2 - Justification de la modification du Plan Local d'Urbanisme | 15 |
| 2.3 - Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme | 16 |
| <hr/> | |
| 3 - Objet 2 : Zone d'Aménagement Concerté « Sainte Catherine » | 21 |
| 3.1 - Présentation de la ZAC « Sainte Catherine » | 21 |
| 3.2 - Justification de la modification du Plan Local d'Urbanisme | 29 |
| 3.3 - Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme | 30 |
| <hr/> | |
| 4 - Objet 3 : Lotissement agricole | 34 |
| 4.1 - Présentation du concept de lotissement agricole | 34 |
| 4.2 - Présentation du secteur retenu pour le lotissement agricole | 35 |
| 4.3 - Présentation du projet de lotissement agricole | 37 |
| 4.4 - Justification de la modification du Plan Local d'Urbanisme | 40 |
| 4.5 - Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme | 40 |

| | |
|---|-----------|
| 5 - Incidences de la modification du PLU sur l'environnement communal et les équipements | 45 |
| 5.1 - Incidences sur l'environnement et les paysages | 45 |
| 5.2 - Incidences en terme de logement | 46 |
| 5.3 - Capacité des équipements publics | 46 |

1 - Introduction

Le présent rapport de présentation porte sur la première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTBLANC, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2007.

Cette modification porte sur trois objets distincts :

- l'intégration au PLU de la **Zone d'Aménagement Concerté Les Malauties**, dont le dossier de création a été approuvé le 16 juillet 2009 :
 - adaptation du zonage du PLU avec la création d'une zone d'urbanisation future II AU1, intégrant un secteur II AU1a, correspondant à l'emprise de la ZAC, dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement unique ;
 - intégration au règlement du PLU de dispositions spécifiques à la zone II AU1 ainsi créée ;
 - intégration au PLU d'une orientation d'aménagement correspondant au schéma d'aménagement de la ZAC.

- l'intégration au PLU de la **Zone d'Aménagement Concerté Sainte Catherine**, dont le dossier de création a été approuvé le 24 septembre 2009 puis modifié le 25 octobre 2010 :
 - adaptation du zonage du PLU avec la création d'une zone d'urbanisation future II AU2 correspondant à l'emprise de la ZAC, dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement unique ;
 - intégration au règlement du PLU de dispositions spécifiques à la zone II AU2 ainsi créée ;
 - intégration au PLU d'une orientation d'aménagement correspondant au schéma d'aménagement de la ZAC.

- la création d'un **lotissement agricole** au lieu-dit « Sabatéry », au Sud du village de MONTBLANC :
 - adaptation du zonage du PLU avec la délimitation d'un secteur Ai de 2,1 ha destiné à accueillir des constructions à usage agricole, dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
 - intégration au règlement du PLU des dispositions spécifiques au secteur Ai ainsi créé ;
 - intégration au PLU d'une orientation particulière d'aménagement correspondant au schéma d'aménagement établi par la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, structure porteuse du projet.

La procédure retenue est celle de la modification dans la mesure où, conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, les modifications envisagées :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.
 - Les deux ZAC Les Malauties II et Sainte Catherine figurent doré et déjà au schéma général du PADD, la première en tant que zone en cours de réalisation (dans la mesure où à la date d'approbation du PLU, une partie du secteur des Malauties - ZAC Les Malauties I - était déjà en cours d'urbanisation), la seconde en tant que zone d'extension urbaine. Leur emprise est classée au PLU en zone urbaine (zone UD et secteurs UDa-1 et UDb) pour la ZAC Les Malauties II et en zone d'urbanisation future (IIAU) pour la ZAC Sainte Catherine.

- Le projet de lotissement agricole apparaît également à la page 4 de la note de présentation du PADD (« *Un lotissement agricole visant à mettre à disposition des exploitants des espaces équipés, répondant aux normes actuelles, respectueuses de l'environnement est proposé* ») et au schéma général annexé à cette note.
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Schéma 1 du PADD faisant apparaître les zones d'urbanisation des Malauties (Ouest village) et de Sainte Catherine (Sud-est village)

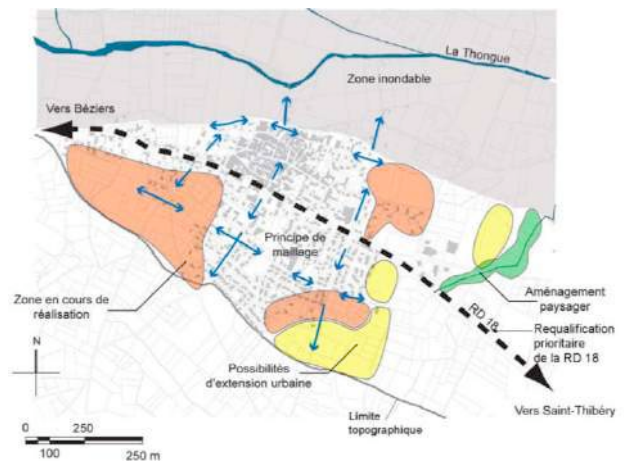
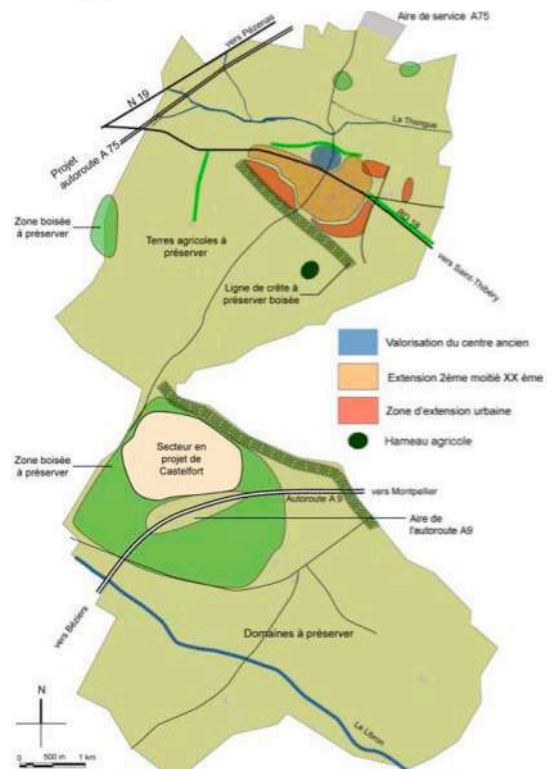


Schéma 2 du PADD faisant apparaître le projet de hameau agricole au lieu-dit « Sabatéry » au Sud du village.



2 - Objet 1 : Zone d'Aménagement Concerté « Les Malauties II »

2.1 - Présentation de la ZAC « Les Malauties II »

• Caractéristiques du secteur de ZAC

Localisation et délimitation

Le secteur dit des Malauties, situé en limite Ouest du village de MONTBLANC, a fait l'objet de deux Zones d'Aménagement Concerté successives :

- une première ZAC, dite ZAC « Les Malauties I », aujourd'hui achevée, qui porte sur la zone ZB du Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) initial et correspond à la zone UDa-2 du Plan Local d'Urbanisme ;
- une seconde ZAC, dite ZAC « Les Malauties II », qui inclut la zone ZA non encore urbanisée du Plan d'Aménagement de Zone initial classée en zone UDa-1 au Plan Local d'Urbanisme, et les terrains adjacents vierges de constructions (secteur UDb Ouest et parcelles en zone UD).

La ZAC « Les Malauties II » couvre ainsi une emprise foncière de 4,7 ha, délimitée :

- au Nord, par le Chemin des Jasses ;
- au Sud et à l'Ouest, par des parcelles agricoles (avec un chemin de service en limite Ouest)
- à l'Est, par la ZAC « Les Malauties I ».

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Malauties II », tel que figurant au dossier de création de ZAC, présente une cohérence forte ; il a en effet été délimité de façon à ne laisser aucun reliquat foncier.



Topographie

Le périmètre de la ZAC « Les Malauties II » s'appuie sur la ligne de crête Est-Ouest, identifiée par le PLU comme la limite d'extension future de la zone urbaine de MONTBLANC.

Trois entités topographiques distinctes peuvent être délimitées :

- Une première entité correspondant à la parcelle 1655 ; cette parcelle, séparée du reste de la zone par un talus, présente une pente générale Nord/Sud assez régulière de 2,5% en moyenne ; elle surplombe l'Avenue de Béziers par un talus de l'ordre de 2 mètres de hauteur.
- Une seconde entité correspondant à la parcelle 1637 en limite Ouest du secteur ; cette parcelle se situe nettement en contrebas du reste de la zone, dont elle est séparée par un fossé pluvial assez important (ruisseau non pérenne des Combes) ; elle est de ce fait perçue comme une entité à part.
- Une dernière entité correspondant à la partie centrale de la ZAC, composée de surfaces de planéité constante, orientées Nord/Sud ou Est/Ouest, de pente comprise selon les parcelles entre 3 et 6% ; cette entité est divisée sur sa partie Est en quatre plateaux successifs séparés par des talus orientés Est/Ouest.



Les points culminants du secteur de projet sont situés en limite Sud (ligne de crête du versant), tandis que les points bas sont situés au Nord-Ouest à l'angle du Chemin des Jasses et au Nord-Est en limite de la parcelle 1655.



Coupe schématique Nord-Sud du secteur de projet

Hydrographie

La ZAC « Les Malauties II » est traversée par un fossé de collecte des eaux pluviales Sud-Nord relativement important (encore appelé ruisseau des Combes), qui rejoint la Thongue au Nord. Ce fossé est busé dans sa partie aval, le long du Chemin des Jasses.

D'autres fossés secondaires de drainage des eaux de pluie existent par ailleurs, en limite Nord de la ZAC.



Occupation du sol

L'emprise de la ZAC « Les Malauties II » est occupée par des cultures (vigne sur les parcelles 1637 et 1655 et céréales sur les parcelles 283, 301 et 302) et par des friches (partie centrale).

Quelques arbres isolés et alignements clairsemés de roseaux et cyprès marquent les limites des parcelles ; une ripisylve plus fournie longe le fossé pluvial Ouest.

Le secteur est vierge de toute construction, mais est encadré au Nord et à l'Est par un tissu bâti de type pavillonnaire composé :

- de maisons individuelles en RDC ou R+1 datant d'une vingtaine d'années au Nord ;
- de maisons individuelles en RDC ou R+1 récentes à l'Est (ZAC « Les Malauties I »).



Il n'existe par contre aucune construction à l'Ouest ni au Sud du périmètre de ZAC ; les terrains concernés, à vocation agricole, sont classés en zone agricole A au Plan Local d'Urbanisme.

Paysage et perceptions

Le paysage du secteur de ZAC « Les Malauties II » est structuré par un ensemble de lignes de force qu'il conviendra de préserver :

- la ligne de crête Nord-Ouest / Sud-Est qui marquera à terme la limite haute du village (limitation des hauteurs bâties sur la partie haute du secteur de ZAC) ;
- les talus et plateformes composant la partie centrale de la ZAC (limitation des terrassements, orientation des façades perpendiculairement à la pente).

Desserte

Le secteur de ZAC est actuellement desservi par trois voies :

- l'Avenue de Béziers ou RD 18 qui longe la parcelle n° 1655 au Nord ;
- le Chemin des Jasses qui, à partir de l'Avenue de Béziers, dessert quelques constructions et donne accès à deux impasses, l'Impasse des Amandiers et l'Impasse des Pipistrelles ; un carrefour avec tourne à gauche à récemment été réalisé au débouché de ce chemin sur l'Avenue de Béziers.
- une voie en attente issue de la ZAC « Les Malauties I », qui permettra à terme de mailler le réseau de voiries de la ZAC « Les Malauties II » avec celui de la ZAC I.



L'aménagement de la ZAC « Les Malauties II » doit être l'opportunité de connecter ce quartier avec le reste de la zone urbaine de MONTBLANC.

Desserte par les réseaux

Réseau d'alimentation en eau potable : Il n'existe pas de réseau AEP sur l'emprise de la ZAC « Les Malauties II ». Il existe par contre :

- un réseau en attente à l'extrémité du Chemin des Jasses / Avenue de Béziers (diamètre 125).
- un réseau le long de l'Avenue de Béziers, au droit de la parcelle n°1655 (diamètre 125).
- un réseau en attente en limite Est de la zone, réseau réalisé dans le cadre de la ZAC « Les Malauties I ».

Réseau d'assainissement eaux usées : Il n'existe pas de réseau d'assainissement sur l'emprise de la ZAC « Les Malauties II ». Il existe par contre un réseau d'eaux usées :

- sur le Chemin des Jasses, à la pointe Nord-Ouest de la ZAC,
- sur l'Avenue de Béziers, au droit de la parcelle n°1655.

Réseau d'assainissement eaux pluviales : Il n'existe pas de réseau pluvial enterré sur l'emprise même de la ZAC « Les Malauties II » ; seule une canalisation de diamètre 400 passe au point bas du secteur, le long de l'Avenue de Béziers. Un fossé pluvial de direction Nord-Sud, d'environ 1,20 m de profondeur pour 1 m de large, traverse par ailleurs le secteur à l'Ouest; ce fossé est busé sur sa partie aval (ouvrage cadre de 0,60 m sur 1,00 m) et rejoint la Thongue après avoir traversé la RD 18.

Risques naturels

Risque inondation

Le secteur « Les Malauties II » est situé hors de l'emprise inondable de la Thongue, telle que délimitée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin versant de la Thongue approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 juillet 2003.

Il est par ailleurs classé en zone 3 du Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune (Etude BCEOM, Mai 2006), définie comme une zone déjà urbanisée ne présentant pas de risques d'inondation importants, sauf en quelques points particuliers. Ces points ont été identifiés par l'étude diagnostic du Schéma directeur ; il s'agit :

- du fossé provenant du Chemin des Jasses,
 - de l'ouvrage de traversée de l'Avenue de Béziers,
- dont les sections trop faibles occasionnent des débordements fréquents.

L'étude BCEOM propose un recalibrage du fossé sur sa partie aérienne (0,60 m en fond / 1,40 m en tête / 0,70 m de haut) et la pose d'un cadre de 2,00 m de large sur 1,00 m de haut sur la partie souterraine.

Tout projet d'aménagement devra par ailleurs prévoir la mise en œuvre de mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols conformes aux directives de la MISE, à savoir un volume de rétention de 100l/m² imperméabilisé et un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé. Cette obligation est intégrée au règlement modifié du PLU.

Risque géologique

Comme l'ensemble du territoire communal de MONTBLANC, le secteur « Les Malauties II » est soumis à un risque de retrait / gonflement naturel des argiles de niveau faible à moyen (B2).

La construction de maisons individuelles (hors permis groupé) requiert, à défaut d'étude géotechnique préalable, le respect de dispositions constructives forfaitaires portant notamment sur la profondeur des fondations et leur ancrage sur le pourtour du bâtiment, ainsi que sur la mise à distance des éléments de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbres, drains, pompes, infiltration localisée d'eaux pluviales...).

Risque incendie

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM), établi par la Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Préventive (CARIP) classe la commune de MONTBLANC parmi les communes soumises à un risque majeur lié aux feux de forêts. Toutefois, le secteur des Malauties est situé à distance des zones boisées et le risque réel peut donc être considéré comme faible.

Nuisances

Le secteur des Malauties est situé hors des secteurs affectés par le bruit délimités :

- le long de l'A9 et de l'A75, par l'arrêté préfectoral n°2007/01/1065 du 1^{er} juin 2007 portant classement sonore des autoroutes dans le département de l'Hérault ;
- le long de la RN 9, par l'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.

Servitudes d'utilité publique

Le secteur de ZAC « Les Malauties II » n'est soumis à aucune servitude d'utilité publique.

• Programme de la ZAC « Les Malauties II »

La Zone d'Aménagement Concerté « Les Malauties II » est destinée à accueillir un programme d'habitat individuel composé d'environ 70 logements, sur des parcelles de surfaces comprises entre 300 m² pour les plus petites et 800 m² pour les plus grandes.

Trois types d'habitat peuvent ainsi être distingués :

- un habitat individuel de densité faible, sur des parcelles de 700 à 800 m² (750 m² moyen environ).
- un habitat individuel de densité moyenne, sur des parcelles de 500 à 600 m² (550 m² moyen environ) ;
- un habitat individuel de densité plus élevée, sur des parcelles de 300 à 400 m² (350 m² moyen environ) ;

La S.H.O.N. totale maximale est de l'ordre de 18 700 m², ce qui correspond un COS global de 0,50.

• **Parti d'aménagement de la ZAC « Les Malauties II »**

Le parti d'aménagement de la ZAC se fonde sur :

- **La prise en compte des caractéristiques physiques du secteur** (topographie et hydrographie notamment) :
 - Préservation de la ligne de crête marquant la limite Sud de la ZAC : limitation des hauteurs bâties en partie haute du versant.
 - Préservation des différences de niveaux entre les différentes plateformes composant le secteur : limitation des terrassements et orientation préférentielle des façades perpendiculairement à la pente.
 - Fossé pluvial en limite Ouest de l'emprise de ZAC : renforcement des plantations existantes et aménagement d'une sur-largeur piétonne.

Perspective 3D du secteur de ZAC



- **La prise en compte de l'environnement bâti du secteur :**

L'aménagement de la ZAC « Les Malauties II » doit permettre un achèvement cohérent de l'ensemble du quartier des Malauties, avec notamment :

 - une connexion sur le réseau viaire existant en périphérie (voie en attente côté Est, Chemin des Jasses au Nord) ;
 - une typologie bâtie cohérente avec celle existant sur les parcelles environnantes, à savoir habitat individuel ou groupé en rez-de-chaussée et R+1.
- **La prise en compte des contraintes hydrauliques :**

Les fossés existants seront préservés.
Les bassins de rétention des eaux pluviales seront dimensionnés conformément aux prescriptions de la MISE (voir ci-après) et traités en espaces verts paysagés ; ils seront logiquement implantés aux points bas de l'opération, à l'angle du Chemin des Jasses et en limite de l'Avenue de Béziers.

Desserte et schéma viaire

La desserte primaire de la ZAC s'organisera à partir des deux accès principaux existants :

- Chemin des Jasses au Nord-Ouest ;
- Voie laissée en attente à l'Est, en limite de la ZAC « Les Malauties I ».

Cet axe principal sera complété par une seconde voie primaire venant boucler au Nord sur l'Avenue de Béziers et assurant ainsi une desserte structurée de l'ensemble du secteur.

Dans un souci de cohérence, le profil en travers de ces voies pourra être identique à celui du réseau primaire de la ZAC « Les Malauties I ».

La desserte interne sera assurée par une voie en boucle venant se connecter sur la voirie primaire au Sud. Le Chemin des Jasses, en limite Nord du secteur de ZAC restera une voie de desserte pour les constructions existantes ; il n'est en effet pas prévu qu'il serve à la desserte de lots de ZAC ou, si cela s'avérait nécessaire, cette desserte restera limitée à un petit nombre de lots, de façon à ne pas générer de trafic supplémentaire trop important.

Une voie en impasse sur la parcelle 1637, située en contrebas et plus difficile d'accès, complètera le schéma de desserte interne de la ZAC.

Ce schéma de voirie respecte la disposition en plateforme des parcelles ; la topographie générale sera ainsi préservée et les terrassements limités.

Cheminements doux

Des trottoirs seront intégrés au profil en travers de l'ensemble des voies.

Un cheminement piétonnier en site propre sera par ailleurs aménagé le long du fossé pluvial traversant le secteur à l'Ouest ; il permettra également d'en assurer l'entretien.

Gestion des eaux pluviales

L'étude préliminaire de gestion des eaux pluviales du projet de ZAC « Les Malauties II », réalisée par le Cabinet CEREG Ingénierie en août 2009, a permis d'estimer le volume de rétention à mettre en œuvre au titre des mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols.

Ce volume a été dimensionné sur la base des préconisations de la MISE de l'Hérault à savoir :

- un volume de rétention d'au minimum 100 l/m² imperméabilisé ;
- un début de fuite en état projet ne dépassant pas le débit de pointe biennal en l'état actuel et ce jusqu'à l'occurrence centennale.

Le volume minimum de rétention a ainsi été estimé à 2 200 m³. Il sera réparti entre deux bassins situés aux points bas du périmètre de ZAC :

- un premier bassin de 275 m³ environ, le long de l'Avenue de Béziers ; rejet limité à 58 l/s.
- un second bassin de 2 000 m³ environ, à l'angle du Chemin des Jasses ; rejet limité à 432 l/s.

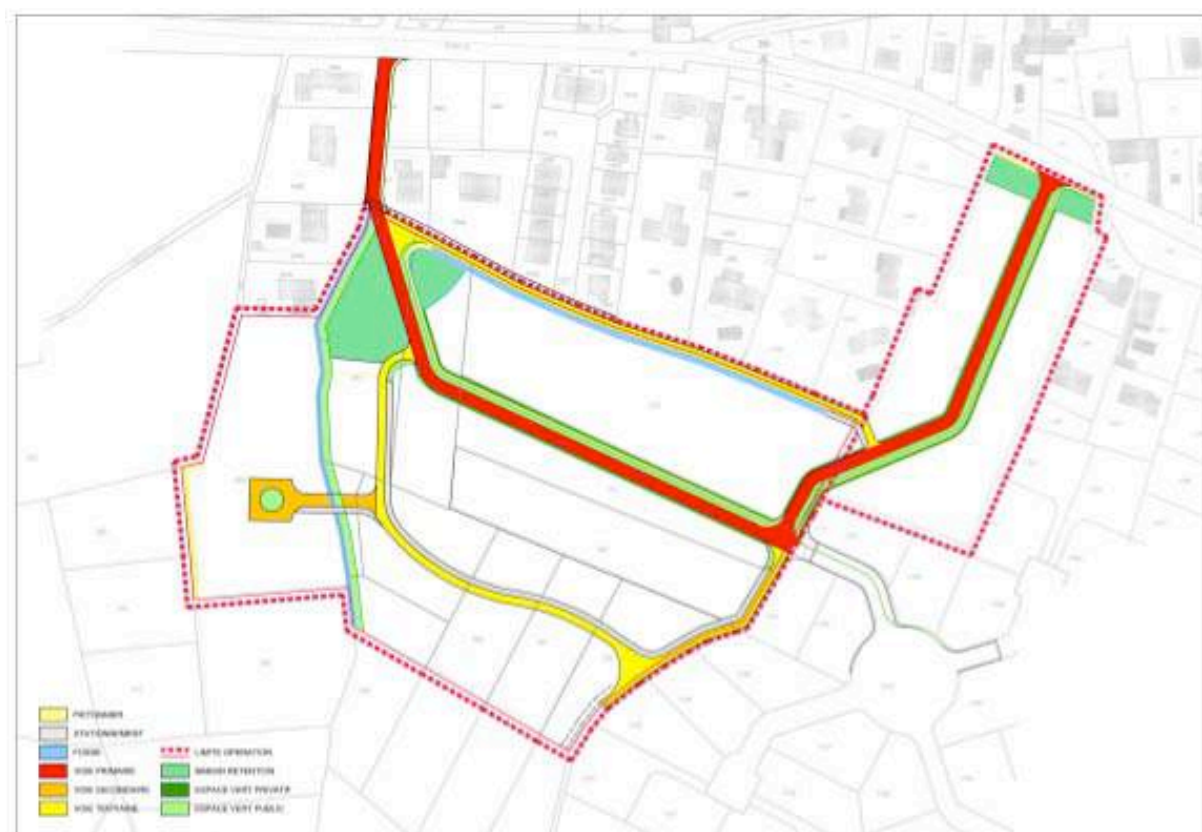
Ces estimations seront affinées au stade du dossier de réalisation de ZAC.

Plantations

La voirie primaire sera accompagnée de plantations d'alignement et la ripisylve existant le long du fossé pluvial Ouest sera renforcée.

Le traitement paysager des bassins de rétention contribuera par ailleurs à la mise en valeur des entrées de ZAC :

- Le bassin de rétention principal positionné à l'angle du Chemin des Jasses, permettra un traitement paysager de la perspective d'entrée ;
- Le bassin de rétention secondaire positionné en limite Nord Est de la ZAC, le long de l'Avenue de Béziers, contribuera quant à lui au « marquage » paysager de cette seconde entrée.



Organisation de l'urbanisation

L'implantation du bâti respectera les plateformes existantes. La hauteur des constructions autorisées en partie haute du terrain sera par ailleurs limitée à un seul niveau (construction en rez-de-chaussée), de façon à préserver les vues sur la ligne de crête.

2.2 - Justification de la modification du Plan Local d'Urbanisme

Les terrains inclus dans le périmètre de la ZAC « Les Malauties II » sont classés au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 octobre 2007, en secteurs UDa-1 et UDb et en zone UD.

| Zone du PLU | Surface |
|--------------|----------------|
| UD | 2,14 ha |
| UDa-1 | 1,55 ha |
| UDb | 0,98 ha |
| TOTAL | 4,67 ha |

La zone UD est définie comme une zone urbaine équipée, correspondant à l'extension récente et en cours du village ; elle accueille essentiellement de l'habitat individuel, le plus souvent isolé, et des services.

Le secteur UDb, situé en partie haute, est soumis aux mêmes dispositions réglementaires générales que la zone UD, à l'exception de la hauteur des constructions qui y est limitée à 4,00 m à l'égout de la couverture au lieu de 7,00 m en zone UD, dans un objectif de préservation de la ligne de crête.

Le secteur UDa-1 correspond à la partie Ouest du périmètre initial de la ZAC « Les Malauties » ; ce secteur est soumis à un certain nombre de dispositions réglementaires particulières dont certaines ne sont de fait pas compatibles avec le projet de ZAC tel que figurant au dossier de création approuvé :

- La superficie minimale des parcelles constructibles y est fixée à 1 000 m² ; cette superficie minimale relativement élevée n'est plus compatible avec le programme de ZAC qui prévoit la réalisation d'un programme d'habitations individuelles diversifié, sur des parcelles de 300 m² pour les plus petites à 800 m² pour les plus grandes.

Notons d'ailleurs que cette obligation de superficie minimum n'est pas conforme à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes : 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. ».

Le secteur UDa-1 est desservi par le réseau collectif d'assainissement ; il ne présente pas de caractéristique urbaine ou architecturale susceptible de justifier une urbanisation diffuse. Par conséquent, le règlement de PLU ne peut imposer de superficie minimum aux parcelles constructibles.

- Les constructions jumelées y sont interdites (hors constructions de moins de 4,50 m au faîtage et 10 m de long sur la limite séparative), alors qu'elles présentent l'avantage de permettre une optimisation des parcelles de petites tailles.
- L'aspect extérieur des constructions y reste très traditionnel et la rédaction de l'article 11 limite de fait tout projet d'architecture contemporaine (façades en pierres jointoyées ou enduites, toitures tuiles rondes).

Enfin, le classement actuel de l'emprise de la ZAC « Les Malauties II » n'y impose pas la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, qui est pourtant une des caractéristiques majeures de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

La modification des dispositions du PLU concernant le secteur de ZAC « Les Malauties II » se justifie donc par la nécessité :

- **De pouvoir imposer la réalisation d'une opération d'aménagement unique portant sur la totalité de l'emprise de ZAC** : délimitation d'une zone d'urbanisation future II AU1, définie par le règlement de PLU comme une zone dont l'ouverture à l'urbanisation ne sera possible que sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de son emprise et respectant les principes définis dans le cadre de l'orientation d'aménagement figurant au PLU, conformément à l'article L.123-1, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme. Cette zone II AU1 inclut un secteur II AU1a, correspondant à la partie haute du versant, sur lequel la hauteur des constructions sera limitée à un seul niveau (rez-de-chaussée), comme sur l'actuel secteur UDb.
- **D'intégrer au règlement de la zone AU des dispositions spécifiques à la zone II AU1 et au secteur II UA1a ainsi créés**, dispositions adaptées au programme de l'opération tel que figurant au dossier de création de ZAC.

2.3 - Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme

La modification porte donc à la fois sur les documents graphiques (plans de zonage), le règlement et le cahier d'orientations particulières d'aménagement du PLU.

- **Documents graphiques du PLU**

Délimitation, sur l'emprise de la ZAC « Les Malauties II », d'une zone II AU1 définie comme une zone à urbaniser, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de son périmètre et respectant les orientations d'aménagement figurant au dossier de PLU ; cette zone II AU1 inclut un secteur II AU1a.

- **Orientations particulières d'aménagement**

Intégration au cahier des orientations particulières d'aménagement du PLU, du schéma d'aménagement commenté de la ZAC « Les Malauties II »

• **Règlement**

- Suppression du chapitre du règlement de PLU relatif à la zone UDa-1, les terrains classés en zone UDa-1 étant désormais inclus dans la zone II AU1.
- Intégration au règlement général de la zone II AU, de dispositions spécifiques à la zone II AU1 (*en italique dans le tableau ci-après*) et mise en conformité de la rédaction des articles II AU 1 et II AU 2 avec les dispositions du Code de l'Urbanisme.

| Règlement zone II AU | Corrections et compléments apportés par la modification du PLU |
|---|--|
| Caractère de la zone | <p>Cette zone est non équipée ou en cours d'équipement. La délivrance des autorisations de bâtir ou de lotir est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaires à sa desserte.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible que sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui devra respecter les prescriptions définies dans le cadre des orientations d'aménagement.</p> <p><i>Elle comprend une zone II AU1, incluant un secteur II AU1a, correspondant à l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Malauties II » telle que figurant au dossier de création approuvé par délibération du Conseil Municipal de MONTBLANC en date du 16 juillet 2009. L'ouverture à l'urbanisation de la zone II AU1, incluant le secteur IIAU1a, est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de son emprise et respectant l'orientation d'aménagement figurant au PLU.</i></p> |
| ARTICLE II AU - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites. | <p><i>Sont interdits :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Toute construction à destination d'habitation réalisée hors d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone et ne respectant les orientations particulières d'aménagement figurant au dossier de PLU.</i> - <i>Les constructions à destination d'activités artisanales.</i> - <i>Les constructions à destination d'activités commerciales.</i> - <i>Les constructions à destination d'activités industrielles.</i> - <i>Les constructions à destination de bureau.</i> - <i>Les constructions à destination d'entrepôt.</i> - <i>Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.</i> - <i>Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.</i> - <i>Les installations classées pour la protection de l'environnement.</i> - <i>Les carrières.</i> - <i>Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.</i> - <i>Les terrains de camping et de caravaning.</i> - <i>Le stationnement de caravanes ou de camping cars.</i> - <i>Les habitations légères de loisirs.</i> - <i>Les parcs résidentiels de loisirs.</i> - <i>Les éoliennes.</i> - <i>Les parcs photovoltaïques.</i> |

| | |
|--|---|
| <p>ARTICLE II AU - 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.</p> | <p><i>Sont autorisés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.</i> - <i>Les constructions à destination d'habitation et d'activités commerciales réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise de la zone II AU ou de la zone II AU1 incluant le secteur II AU1a et respectant les orientations particulières d'aménagement figurant au dossier de PLU.</i> - <i>L'extension des bâtiments existants.</i> - <i>L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone II AU. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.</i> |
| <p>ARTICLE II AU – 4 : Desserte par les réseaux :</p> | <p>1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes. Tout type de forage est interdit dans le périmètre éloigné des forages des Caramudes et du château d'eau.</p> <p>2 - Assainissement, eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.</p> <p>3 - Assainissement, eau pluviale : Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. <i>En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet, ainsi que les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales en compensation des surfaces imperméabilisées, conformément aux prescriptions de la MISE.</i> Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.</p> <p>4 - Electricité, téléphone, télédistribution, éclairage public : Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.</p> |
| <p>ARTICLE II AU - 7: Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</p> | <p><i>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$, mini 3 m). Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :</i></p> |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations, (à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel est réalisée l'opération). - lorsque le bâtiment projeté peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et d'un gabarit sensiblement identique ou inférieur au bâtiment existant ; - lorsque le linéaire de ces constructions n'excède pas 10 mètres et 4,00 m de hauteur maximale en limite séparative ; - lorsque les propriétaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale. <p><u>Piscines</u> Les piscines seront implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> |
| <p>ARTICLE II AU - 8: Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</p> | <p>Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.</p> <p><i>En zone II AU1, incluant le secteur II AU1a, ces dispositions ne s'appliquent à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4,00 mètres de hauteur totale.</i></p> |
| <p>ARTICLE II AU - 10 : Hauteur maximale des constructions</p> | <p><u>Définition de la hauteur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions est définie par rapport au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures. - Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles. <p><i>En zones II AU et II AU1, hors secteur II AU1a, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 m au faitage.</i></p> <p><i>En secteur II AU1a, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 m au faitage.</i></p> |
| <p>ARTICLE II AU - 11 : Aspect extérieur</p> | <p>La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public.</p> <p>L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation des terrains afin de diminuer les déperditions thermiques du bâtiment et de favoriser les apports solaires gratuits.</p> <p>Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire. La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum.</p> <p>1 – Toitures :</p> <p>Les toitures doivent être en tuiles rondes (de type canal ou romane claires, et non rouges) ; les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cas de bâtiment ayant fait l'objet d'une étude d'intégration architecturale.</p> <p>2 – Façades :</p> <p>Les façades doivent être en matériaux naturels, jointoyés ou revêtus d'un enduit naturel à la chaux.</p> <p>Les badigeons peints sont interdits.</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, dans la mesure du possible. <i>En zone II AU1, incluant le secteur II AU1a, l'utilisation du bois, de la pierre ou d'autres matériaux en façade peut être autorisée, sous réserve de répondre à un parti architectural cohérent.</i></p> <p>3 – Clôtures :</p> <p>La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m mesurés à partir du terrain naturel. <i>Les clôtures pourront être de deux types :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - soit composées d'un grillage à panneaux soudés et doublé d'une haie vive de même hauteur. - soit composées d'un mur revêtu d'un enduit double face, de teinte proche des dominantes du site. <p>Les matériaux et couleurs utilisés devront se rapprocher de la gamme des teintes avoisinantes et être en harmonie avec les dominantes du site. Les haies végétales devront être composées d'essences végétales locales. Elles pourront être mono-spécifiques (une essence) ou mixtes (essences variées). <i>En outre, en zone II AU1, incluant le secteur II AU1a, les compteurs et émergences techniques (boîte aux lettres.....) devront être intégrés au mur de clôture ou à un mur technique dont la hauteur sera égale à celle de la clôture, sans pouvoir dépasser 1,80 m mesuré à partir du sol naturel.</i></p> <p>4 - Matériaux proscrits :</p> <p>Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons en pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.</p> |
| <p>ARTICLE II AU - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols</p> | <p>Non réglementé en zone II AU</p> <p><i>En zone II AU1, incluant le secteur II AU1a, la SHON maximum est fixée à 18 000 m².</i></p> |

3 - Objet 2 : Zone d'Aménagement Concerté « Sainte Catherine »

3.1 - Présentation de la ZAC « Sainte Catherine »

• Caractéristiques du secteur de ZAC

Localisation et délimitation

La Zone d'Aménagement Concerté « Sainte Catherine » est située au Sud-Est du bourg de MONTBLANC.

D'une superficie de 6,9 ha, elle est délimitée :

- au Nord, par les lotissements récents du « Clos des Bories » et de « La Gardiole », et par l'Avenue du Catalunya ;
- au Sud, par des parcelles agricoles ;
- à l'Est, par un fossé de collecte des eaux pluviales et des parcelles agricoles ;
- à l'Ouest, par les habitations desservies par la Rue Sainte Catherine et la Rue du Maréchal Foch et par une parcelle vierge (parcelle cadastrée C 1031)



L'emprise de la ZAC « Sainte Catherine » est intégralement classée en zone d'urbanisation future II AU au PLU approuvé le 3 octobre 2007. Son périmètre, qui initialement intégrait les parcelles C 1071, C 1072 et une partie de la parcelle C 1031 classée en zone UD au PLU approuvé, a été modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2010 ; ces trois parcelles ont été exclues du périmètre de ZAC et leur classement en zone UD maintenu.

Topographie

Le périmètre de la ZAC « Sainte Catherine » s'appuie au Sud sur la ligne de crête Est-Ouest, identifiée par le PLU comme la limite d'extension future du village de MONTBLANC, et au Nord sur la zone bâtie existante.

Deux entités topographiques distinctes peuvent être identifiées de part et d'autre du chemin communal n°7 prolongeant l'Avenue de Catalunya vers le Sud.

- Une première entité située à l'Est du chemin communal n°7, surélevée par rapport à celui-ci ; cette différence de niveau, relativement faible au Nord (de l'ordre de 0,50 à 1 mètre) s'accroît progressivement vers le Sud pour atteindre 1,50 m sur la partie médiane du secteur de projet. La pente générale des terrains, comprise entre 2,5 et 4%, est orientée Sud-Ouest / Nord-Est avec un point haut à 42 m NGF environ et un point bas à 33 m NGF.
- Une seconde entité située à l'Ouest du chemin communal n°7, également surélevée par rapport à celui-ci ; cette différence de niveau, de l'ordre de 1,50 mètre au Nord, s'accroît progressivement vers le Sud pour atteindre pratiquement 2 mètres aux deux tiers du secteur de projet. La pente générale des terrains, de l'ordre de 3,5 %, est également orientée Sud-Ouest / Nord-Est avec un point haut à 45 m NGF environ à l'intersection du périmètre de ZAC et du chemin rural n°19.



Hydrographie

Le périmètre de la ZAC « Sainte Catherine » est :

- longée à l'Est par un fossé pluvial principal, orienté Sud-Nord, qui rejoint au Nord la Rue Marcel Cerdan.
- traversée par un fossé pluvial secondaire Sud-Nord le long du chemin communal n°7 ; ce fossé est busé dans la partie aménagée de l'Avenue du Catalunya ;

Des fossés tertiaires longe la limite Nord de la parcelle n°1105 (en limite de zone bâtie) et la limite séparant la parcelle n°94 et les parcelles n°225 et 226.



Occupation du sol

L'emprise de la ZAC « Sainte Catherine » est occupée par :

- des vignes sur les parcelles 87, 78, 79, 80, 225 et 226, vignes à l'abandon sur les parcelles 228, 229 et 650 ;
- des cultures sur les parcelles 94 et 227 ;
- des friches sur les autres parcelles (1105, 85, 84, 83, 82, 81, 70, 230, 231, 232).

Le fossé principal qui longe la limite Est du secteur est bordé d'une végétation d'arbres et d'arbrisseaux.

Quelques arbres isolés ponctuent le secteur ou marquent les limites cadastrales (le long du fossé séparant la parcelle n°94 des parcelles n° 225 et 226).



Le secteur est vierge de toute construction. Il s'inscrit néanmoins dans le prolongement naturel de la zone urbaine et est encadré au Nord et à l'Ouest par des constructions pavillonnaires en RDC ou R+1, datant d'une vingtaine d'années pour les plus anciennes (lotissement « la Bario II » à l'Ouest), d'une dizaine d'années seulement pour les plus récentes (lotissement « La Gardiole » au Nord).

Il n'existe par contre aucune construction à l'Est et au Sud de la ZAC ; les terrains concernés, à vocation agricole, sont classés en zone agricole A au Plan Local d'Urbanisme.

Paysage et perceptions

Le paysage du secteur de ZAC «Sainte Catherine» est structuré par :

- la ligne de crête Nord-Ouest / Sud-Est au pied de laquelle s'étend la ZAC. Les constructions récentes autorisées plus à l'Ouest ne dépassent pas cette ligne de crête ; seules sont perceptibles celles dont la hauteur dépasse la courbe des 50 m NGF.
- une série de talus, issus du parcellaire agricole, qui délimite deux grandes entités topographique de part et d'autre du chemin rural n°7 ; ces éléments topographiques devront dans la mesure du possible être conservés.

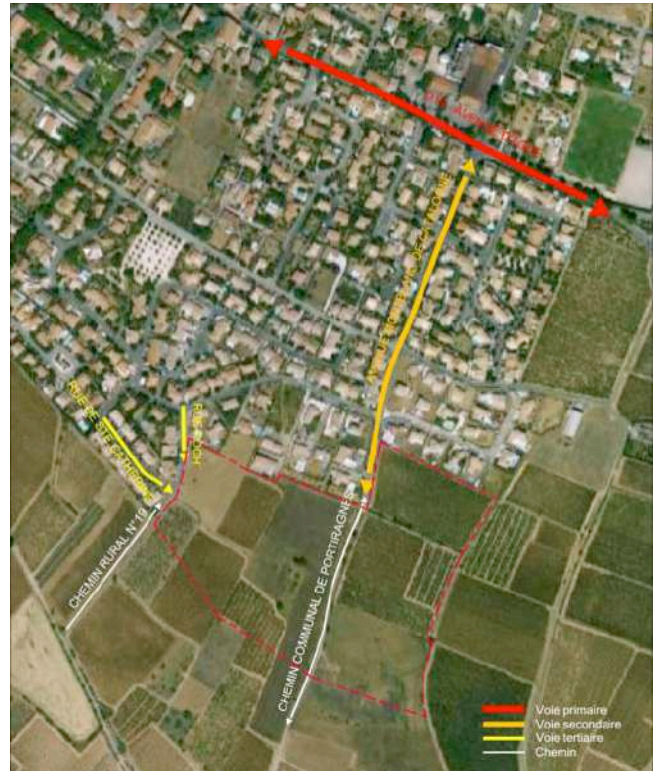
La végétation, peu présente ou clairsemée, n'influe pas sur ces lignes de forces paysagères.

Desserte

Le secteur de ZAC est actuellement desservi par deux voies :

- l'Avenue du Catalunya qui, à partir de l'Avenue d'Agde (RD 18), dessert les quartiers Sud-Est de MONTBLANC ; large d'environ 14,5 mètres, elle constitue une voie structurante à l'échelle de la commune. Elle se prolonge au-delà des constructions existantes, par le chemin rural n°7 qui traverse le secteur de ZAC selon un axe Nord-Sud.
- Une voie en attente à l'extrémité Est de la Rue Sainte Catherine ; cette rue dessert aujourd'hui plusieurs lotissements datant des années 1990 (La Bario II).

Le PLU identifie l'Avenue du Catalunya comme un des axes structurants du développement urbain Est de la commune de MONTBLANC : « *Aujourd'hui on assiste à un développement urbain Est-Ouest suivant l'axe de la RD 18 – Avenue d'Agde. L'Avenue du Catalunya devient un axe structurant potentiel à l'Est de l'espace urbain, qu'il conviendra de prendre en compte.* »



Desserte par les réseaux

Réseau d'alimentation en eau potable : Il n'existe pas de réseau AEP sur l'emprise de la ZAC « Sainte Catherine ». Il existe par contre :

- un réseau en attente à l'extrémité de l'Avenue du Catalunya (diamètre 125) en limite Nord du périmètre de ZAC.
- un réseau sur la Rue Sainte Catherine (diamètre 125) en limite Ouest du périmètre de ZAC.

Réseau d'assainissement eaux usées : Il n'existe pas de réseau d'assainissement sur l'emprise de la ZAC « Sainte Catherine ». Il existe par contre un réseau d'eaux usées :

- sur l'Avenue du Catalunya au point bas Nord du périmètre de ZAC ;
- sur la Rue Sainte Catherine, mais en point haut du périmètre de ZAC à l'Ouest.

Réseau d'assainissement eaux pluviales : Il n'existe pas de réseau pluvial enterré sur le périmètre de la ZAC « Sainte Catherine ». Il existe par contre un réseau d'assainissement pluvial à ciel ouvert composé :

- d'un fossé principal en limite Est du secteur de projet ;
- d'un fossé secondaire le long du chemin rural n°7, fossé busé en aval au droit de l'Avenue du Catalunya (diamètre 600) ;
- de fossés de drainage le long de la parcelle n°1105 et en limite des parcelles n° 94 et n°225/226.

Risques naturels

Risque inondation

Le secteur « Sainte Catherine » est situé hors de l'emprise inondable de la Thongue, telle que délimitée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin versant de la Thongue, approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 juillet 2003.

Il est par ailleurs classé en zone 2 du Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune (Etude BCEOM, Mai 2006), définie comme une zone d'extension future de l'urbanisation ne présentant qu'un risque d'inondation pluviale très faible et se rejetant dans des réseaux au fonctionnement correct mais limité à une période de retour inférieure à 10 ans. Dans cette zone, l'urbanisation est possible à condition de veiller à ne pas obstruer les axes d'écoulement actuels, ni aggraver la situation déjà fragile à l'aval. Pour cela, tout projet d'aménagement devra respecter une bande inconstructible de 2 mètres de part et d'autre de chaque axe d'écoulement identifié et prévoir la mise en œuvre de mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols, conformes aux directives de la MISE à savoir un volume de rétention de 100l/m² imperméabilisé et un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé. Cette obligation est portée au règlement de la zone II AU2 délimitée par la modification du PLU.

Risque géologique

Comme l'ensemble du territoire communal de MONTBLANC, le secteur « Sainte Catherine » est soumis à un risque de retrait / gonflement naturel des argiles de niveau faible à moyen (B2).

La construction de maisons individuelles (hors permis groupé) requiert, à défaut d'étude géotechnique préalable, le respect de dispositions constructives forfaitaires portant notamment sur la profondeur des fondations et leur ancrage sur le pourtour du bâtiment, ainsi que sur la mise à distance des éléments de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbres, drains, pompages, infiltration localisée d'eaux pluviales...).

Risque incendie

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM), établi par la Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Préventive (CARIP) classe la commune de MONTBLANC parmi les communes soumises à un risque majeur lié aux feux de forêts. Toutefois, le secteur « Sainte Catherine » est situé à distance des zones boisées et le risque réel peut donc être considéré comme faible.

Nuisances

Le secteur « Sainte Catherine » est situé hors des secteurs affectés par le bruit délimités :

- le long de l'A9 et de l'A75 par l'arrêté préfectoral n°2007/01/1065 du 1^{er} juin 2007 portant classement sonore des autoroutes dans le département de l'Hérault.
- le long de la RN 9 par l'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.

Servitudes d'utilité publique

Le secteur de ZAC « Sainte Catherine » n'est soumis à aucune servitude d'utilité publique.

• Programme de la ZAC « Sainte Catherine »

La Zone d'Aménagement Concerté « Sainte Catherine » est destinée à accueillir un programme d'habitat individuel d'une centaine de logements sur des parcelles de surfaces comprises entre 210 m² pour les plus petites et 700 m² pour les plus grandes.

Trois types d'habitat peuvent ainsi être distingués :

- un habitat individuel groupé de type « maisons de ville » relativement dense, sur des parcelles de 210 à 300 m² (240 m² moyen environ) ; cet habitat sera composé à la fois de logements locatifs sociaux et de logements en primo-accession ;
- un habitat individuel de densité moyenne, sur des parcelles de 500 à 600 m² (550 m² moyen environ) ;
- un habitat individuel de densité plus faible, sur des parcelles de 650 à 700 m² (675 m² moyen environ).

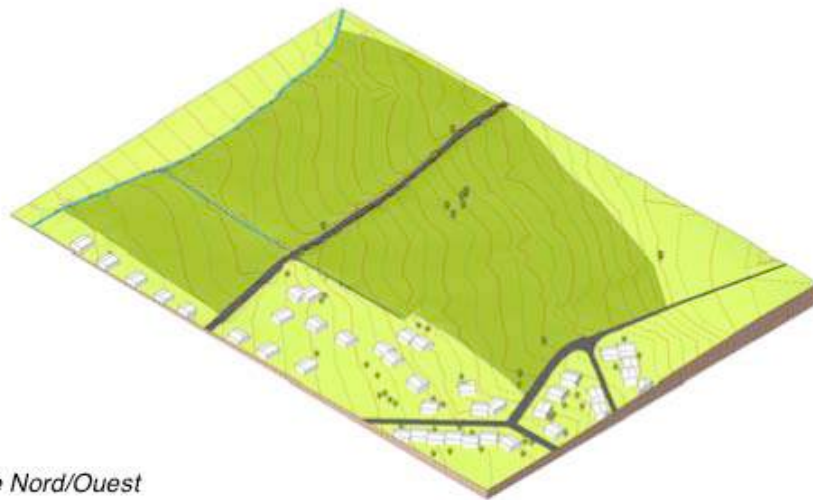
La S.H.O.N. totale maximale est de l'ordre de 34 000 m², ce qui correspond un COS global de 0,50.

• Parti d'aménagement de la ZAC « Sainte Catherine »

Le parti d'aménagement de la ZAC se fonde sur :

- **La prise en compte des caractéristiques physiques du site** (topographie et hydrographie notamment) :
 - Préservation de la ligne de crête dominant la ZAC au Sud : compte tenu de la topographie du versant, les constructions, de hauteur maximale R+1, ne masqueront pas la perception de cette ligne de crête.
 - Préservation des différents plateaux composant le secteur: respect de la topographie et des différences de niveaux entre plateformes ; orientation préférentielle des façades perpendiculairement à la pente.

- Fossé pluvial en limite Est de l'emprise de ZAC : renforcement des plantations le long de ce fossé, de façon à marquer la limite d'urbanisation.
- **La prise en compte de l'environnement bâti du secteur :**
L'aménagement de la ZAC « Sainte Catherine » doit permettre un achèvement cohérent de l'ensemble du quartier Sud-Est de la commune, avec notamment :
 - une connexion sur le réseau viaire existant en périphérie (Avenue du Catalunya et Rue Sainte Catherine).
 - une typologie bâtie cohérente avec celle existant sur les parcelles environnantes, à savoir habitat individuel pur ou habitat groupé en rez-de-chaussée et R+1.
- **La prise en compte des contraintes hydrauliques :**
Les fossés existants (fossé principal Est, fossé secondaire le long du chemin communal n°7 et fossés Est-Ouest) seront préservés.
Les bassins de rétention des eaux pluviales seront dimensionnés conformément aux prescriptions de la MISE (voir ci-après) et traités en espaces verts paysagés ; ils seront logiquement implantés aux points bas de l'opération.



Axonométrie Nord/Ouest

Desserte et schéma viaire

La desserte primaire de la ZAC sera assurée par une voie centrale, véritable épine dorsale du projet, située dans le prolongement de l'Avenue du Catalunya ; de part et d'autre de cet axe central viendront se connecter deux bouclages de voies secondaires dont l'une, côté Ouest, se raccrochera à la Rue Sainte Catherine, assurant ainsi un maillage avec le réseau de voirie existant.

Le positionnement de ces voies respectera par ailleurs la topographie générale du secteur et l'étagement des plateformes.

Cheminements doux

En complément des trottoirs prévus le long des voies de desserte interne du secteur, un cheminement piéton Est – Ouest sera aménagé au travers de la ZAC, reliant entre elles les voies de desserte secondaires..

Gestion des eaux pluviales

L'étude préliminaire de gestion des eaux pluviales du projet de ZAC « Sainte Catherine » réalisée par le Cabinet CEREG Ingénierie en août 2009 a permis d'estimer le volume de rétention à mettre en œuvre au titre des mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols.

Ce volume a été dimensionné sur la base des préconisations de la MISE de l'Hérault à savoir :

- un volume de rétention d'au minimum 100 l/m² imperméabilisé ;
- un début de fuite en état projet ne dépassant pas le débit de pointe biennal en l'état actuel et ce jusqu'à l'occurrence centennale.

Le volume minimum de rétention a ainsi été estimé à 3 130 m³, répartis entre trois bassins collectant les eaux des différents sous-bassins versants :

- un premier bassin de 1 750 m³ environ, situé à l'Ouest de l'axe de desserte central ; rejet inférieur à 330 l/s.
- un second bassin de 260 m³ environ, situé au Nord-Est de la ZAC : le rejet sera limité à 152 l/s.
- un troisième bassin de 1 600 m³ environ, situé au Sud-Est de la ZAC ; rejet limité à 267 l/s.

Ces estimations seront affinées au stade du dossier de réalisation de ZAC. En tout état de cause, les localisations proposées pour ces bassins sont compatibles avec un phasage de l'opération.

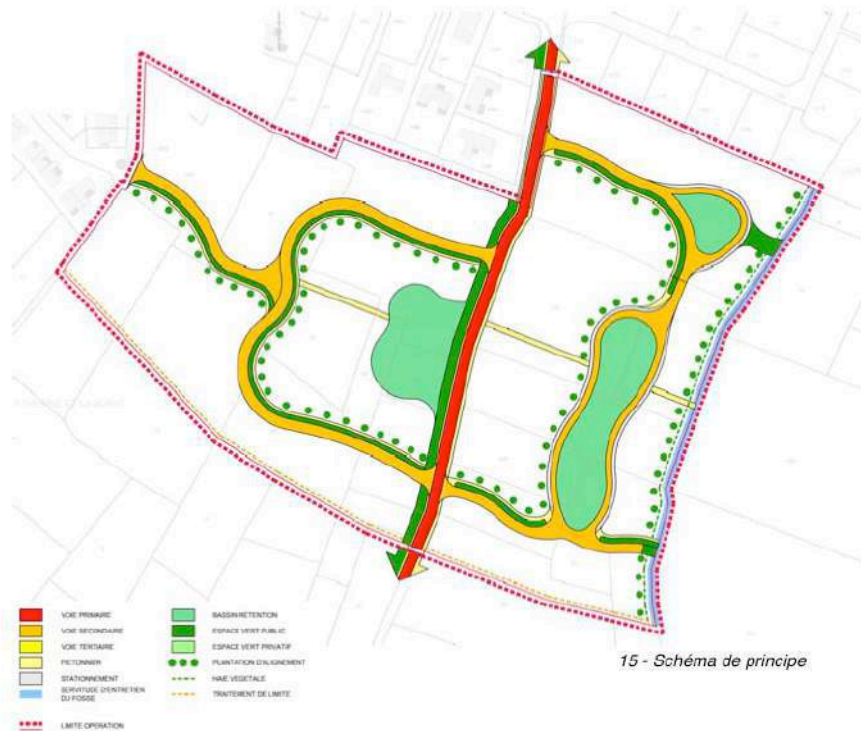
Plantations

La voie de desserte primaire Nord-Sud fera l'objet d'un traitement paysager structurant (sur-largeurs plantées) que viendra conforter le bassin de rétention Ouest contribuera.

Les voiries secondaires en boucle seront quant à elles plantées d'alignements d'arbres.

La lisibilité du fossé de collecte des eaux pluviales longeant la limite Est de la ZAC sera également renforcée par une plantation d'arbres d'alignement.

Les bassins de rétention seront traités en espaces verts paysagers s'intégrant à la trame verte de la ZAC.



3.2 - Justification de la modification du Plan Local d'Urbanisme

Les terrains inclus dans le périmètre de la ZAC « Sainte Catherine » sont classés au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 octobre 2007, en zone II AU.

Cette zone est définie comme une zone non équipée ou en cours d'équipement dont l'ouverture à l'urbanisation n'est possible que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les prescriptions définies dans le cadre des orientations d'aménagement.

Le zonage actuel de la zone étant cohérent avec la procédure opérationnelle ZAC retenue (opération d'aménagement d'ensemble respectant une orientation d'aménagement d'ensemble), la modification du PLU se justifie essentiellement par la nécessité d'intégrer au règlement de la zone II AU des dispositions spécifiques à la ZAC. Une zone II AU2 est ainsi créée sur le périmètre de la ZAC « Sainte Catherine », zone dotée d'un règlement adapté au programme de l'opération tel que figurant au dossier de création de la ZAC et permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

3.3 - Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme

La modification porte à la fois sur les documents graphiques (plans de zonage), le règlement du PLU et sur le cahier d'orientations d'aménagement.

- **Documents graphiques du PLU**

Délimitation, sur l'emprise de la ZAC « Sainte Catherine », d'une zone II AU2 définie comme une zone à urbaniser, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de son périmètre et respectant les orientations d'aménagement figurant au dossier de PLU.

- **Orientations particulières d'aménagement**

Intégration au cahier des orientations particulières d'aménagement, du schéma d'aménagement commenté de la ZAC « Sainte Catherine».

- **Règlement**

Intégration au règlement général de la zone II AU, de dispositions spécifiques à la zone II AU2 (*en italique dans le tableau ci-après*) et mise en conformité de la rédaction des articles II AU 1 et II AU 2 avec les dispositions du Code de l'Urbanisme.

| Règlement zone II AU | Compléments apportés par la modification du PLU |
|-----------------------------|---|
| Caractère de la zone | <p>Cette zone est non équipée ou en cours d'équipement. La délivrance des autorisations de bâtir ou de lotir est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaires à sa desserte.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible que sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui devra respecter les prescriptions définies dans le cadre des orientations d'aménagement.</p> <p><i>Elle comprend une zone II AU2 correspondant à l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté « Sainte Catherine » telle que figurant au dossier de création approuvé par délibération du Conseil Municipal de MONTBLANC en date du 25 octobre 2010. L'ouverture à l'urbanisation de la zone II AU2 est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de son emprise et respectant les orientations d'aménagement figurant au dossier de PLU.</i></p> |

| | |
|--|--|
| <p>ARTICLE II AU - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.</p> | <p><i>Sont interdits :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Toute construction à destination d'habitation réalisée hors d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone et ne respectant les orientations particulières d'aménagement figurant au dossier de PLU.</i> - <i>Les constructions à destination d'activités artisanales.</i> - <i>Les constructions à destination d'activités commerciales.</i> - <i>Les constructions à destination d'activités industrielles.</i> - <i>Les constructions à destination de bureau.</i> - <i>Les constructions à destination d'entrepôt.</i> - <i>Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.</i> - <i>Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.</i> - <i>Les installations classées pour la protection de l'environnement.</i> - <i>Les carrières.</i> - <i>Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.</i> - <i>Les terrains de camping et de caravaning.</i> - <i>Le stationnement de caravanes ou de camping cars.</i> - <i>Les habitations légères de loisirs.</i> - <i>Les parcs résidentiels de loisirs.</i> - <i>Les éoliennes.</i> - <i>Les parcs photovoltaïques.</i> |
| <p>ARTICLE II AU - 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.</p> | <p><i>Sont autorisés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.</i> - <i>Les constructions à destination d'habitation réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise de la zone II AU ou de la zone II AU2 et respectant les orientations particulières d'aménagement figurant au dossier de PLU.</i> - <i>L'extension des bâtiments existants</i> - <i>L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone II AU. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.</i> |
| <p>ARTICLE II AU - 4 : Desserte par les réseaux :</p> | <p>1 - Eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes. Tout type de forage est interdit dans le périmètre éloigné des forages des Caramudes et du château d'eau.</p> <p>2 - Assainissement, eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.</p> <p>Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.</p> <p>3 - Assainissement, eau pluviale : Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. <i>En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet, ainsi que les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales en compensation des surfaces imperméabilisées, conformément aux prescriptions de la MISE.</i> Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.</p> <p>4 - Electricité, téléphone, télédistribution, Eclairage public : Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.</p> |
| <p>ARTICLE II AU - 7: Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</p> | <p><i>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieures à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$, mini 3 m). Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>lorsque le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations, (à l'exception des limites extérieures du terrain sur lequel est réalisé l'opération).</i> - <i>lorsque le bâtiment projeté peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et d'un gabarit sensiblement identique ou inférieur au bâtiment existant ;</i> - <i>lorsque le linéaire de ces constructions n'excède pas 10 mètres et 4,00 m de hauteur maximale en limite séparative ;</i> - <i>lorsque les propriétaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.</i> <p><u>Piscines</u> Les piscines seront implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> |
| <p>ARTICLE II AU - 8: Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</p> | <p>Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres. <i>En zone II AU2, ces dispositions ne s'appliquent à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4,00 mètres de hauteur totale.</i></p> |
| <p>ARTICLE II AU - 10 : Hauteur maximale des constructions</p> | <p><u>Définition de la hauteur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions est définie par rapport au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures. - Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles. <p>En zones II AU et II AU2, la hauteur maximale est fixée à 8,50 m au faîtage.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>ARTICLE II AU - 11 : Aspect extérieur</p> | <p>La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public.</p> <p>L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation des terrains afin de diminuer les déperditions thermiques du bâtiment et de favoriser les apports solaires gratuits.</p> <p>Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire. La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum.</p> <p>1 – Toitures :</p> <p>Les toitures doivent être en tuiles rondes (de type canal ou romane claires, et non rouges) ; les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cas de bâtiment ayant fait l'objet d'une étude d'intégration architecturale.</p> <p>2 – Façades :</p> <p>Les façades doivent être en matériaux naturels, jointoyés ou revêtus d'un enduit naturel à la chaux.</p> <p>Les badigeons peints sont interdits.</p> <p>Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, dans la mesure du possible.</p> <p><i>En zone II AU2, l'utilisation du bois, de la pierre ou d'autres matériaux en façade peut être autorisé sous réserve de répondre à un parti architectural cohérent.</i></p> <p>3 – Clôtures :</p> <p>La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m mesurés à partir du terrain naturel.</p> <p><i>Les clôtures pourront être de deux types :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - soit composées d'un grillage à panneaux soudés et doublé d'une haie vive de même hauteur. - soit composées d'un mur revêtu d'un enduit double face, de teinte proche des dominantes du site. <p>Les matériaux et couleurs utilisés devront se rapprocher de la gamme des teintes avoisinantes et être en harmonie avec les dominantes du site.</p> <p>Les haies végétales devront être composées d'essences végétales locales. Elles pourront être mono-spécifiques (1 essence) ou mixtes (essences variées).</p> <p><i>En outre, en zone II AU2, les compteurs et émergences techniques (boîte aux lettres.....) devront être intégrés au mur de clôture ou à un mur technique dont la hauteur sera égale à celle de la clôture, sans pouvoir dépasser 1,80 m mesuré à partir du sol naturel.</i></p> <p>4 - Matériaux proscrits :</p> <p>Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons en pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.</p> |
| <p>ARTICLE II AU - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols</p> | <p>Non réglementé en zone II AU</p> <p><i>En zone II AU2, la SHON maximum est fixée à 34 000 m².</i></p> |

4 - Objet 3 : Lotissement agricole

4.1 - Présentation du concept de lotissement agricole

Le Plan Local d'Urbanisme de MONTBLANC, approuvé le 3 octobre 2007, exprime clairement la volonté de la commune de préserver la qualité de sa zone agricole et naturelle. Cette volonté figure comme un des enjeux prioritaires du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- « *Respecter et valoriser les caractéristiques environnementales, paysagères, agricoles du territoire communal (...) en préservant les terres agricoles et les domaines* ».
- Proposer « *Un lotissement agricole visant à mettre à disposition des exploitants des espaces équipés, répondant aux normes actuelles, respectueuses de l'environnement* ».

Le rapport de présentation du PLU offre davantage de précisions sur les intentions de la commune en matière de gestion de ses espaces agricoles. En effet, celle-ci entend « *préserver le paysage agricole et maîtriser les futures constructions agricoles (...). La commune souhaite regrouper sur un territoire agricole limité les bâtiments à usage agricole (hangars, caves,...) et les habitations directement liées à l'exploitation agricole, afin d'éviter un éparpillement des constructions sur le territoire et donc le mitage* » (p.107 du rapport de présentation).

Le secteur destiné à recevoir ce lotissement agricole et situé au lieu-dit « Sabatéry », au Sud du village de MONTBLANC, fait d'ores et déjà l'objet d'un zonage spécifique Ai ; ce secteur, d'une superficie de 2,1 hectares, est doté d'un règlement spécifique.

La maîtrise d'ouvrage du projet pourrait être assurée par une Association Foncière Agricole (A.F.A.), association syndicale de propriétaires (2 sur l'emprise du sous-secteur Ai) dont la création, l'objet et les règles de fonctionnement sont définies par les articles L. 136-1 et suivants, R. 136-2 et suivants du Code Rural. Dans les limites fixées par leurs statuts, *"les associations foncières agricoles peuvent assurer ou faire assurer l'exécution, l'aménagement, l'entretien et la gestion des travaux ou ouvrages collectifs permettant la mise en valeur agricole, pastorale ou forestière des fonds sans se livrer d'une manière habituelle à leur exploitation directe"* (cf. article L.136-2 du Code Rural).

Une association syndicale peut prendre une forme « libre » ou « autorisée ». Dans sa forme autorisée, elle est un établissement public à caractère administratif, peut à ce titre recevoir des subventions publiques et doit respecter les règles du Code des marchés publics.

L'idée consiste donc à confier à une A.F.A. les travaux d'équipement de tout ou partie des terrains inclus en sous-secteur Ai, y compris les voies privées de desserte qui resteraient propriété de l'A.F.A. à l'issue des travaux et dont elle en assurerait alors l'entretien. L'A.F.A. jouerait donc le rôle d'un aménageur sans pour autant devoir acquérir le foncier pour le revendre, à l'exception des espaces collectifs (rue) et des ouvrages communs (station d'épuration...). Elle conditionnera son intervention à la mise en place d'un cahier des charges visant à assurer la cohérence de l'ensemble et à maintenir la destination agricole des constructions ; elle assumera les travaux, l'entretien et la gestion des ouvrages collectifs à frais communs par les usagers de ces ouvrages collectifs.

4.2 - Présentation du secteur retenu pour le lotissement agricole

• Localisation et délimitation

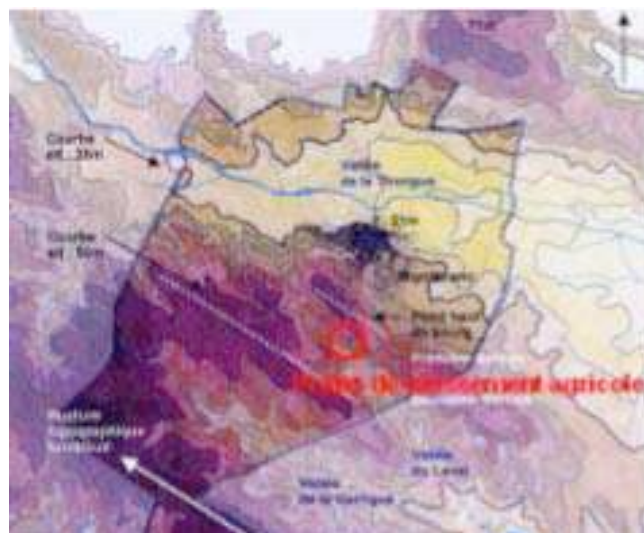
Le secteur retenu pour l'implantation du hameau agricole est situé au Sud du village de MONTBLANC, le long du chemin rural n°7.



• Topographie

Le secteur de projet est séparé du noyau urbain de Montblanc par une ligne de crête de faible altitude orientée Nord-Ouest / Sud-Est (ligne de crête sur laquelle viennent s'appuyer les extensions urbaines des Malauties II et de Sainte Catherine).

Pour rappel, le rapport de présentation du PLU indique (page 35) que « *Le site choisi pour l'implantation du lotissement se trouve sur un terrain en pente situé le long de la ligne de crête. Il est en co-visibilité avec plusieurs points de la commune. Il est principalement visible depuis le Sud-Ouest du territoire et le chemin communal desservant le cimetière animalier* ».



Il précise par ailleurs que « *Il faudra éviter de masquer les limites séparatives des lots et de fragmenter les parcelles en vue de former un ensemble paysager et bâti homogène. Du point de vue de l'implantation, il faudra respecter la topographie du site et appliquer un recul par rapport à la ligne de crête pour ne pas faire dépasser les bâtiments au-dessus de cette altimétrie importante.* »

4.3 - Présentation du projet de lotissement agricole

Le projet de lotissement agricole de MONTBLANC entend être exemplaire tant au niveau architectural (qualité architecturale et intégration paysagère des constructions) qu'au niveau environnemental. Il présente un caractère innovant à plusieurs égards :

- Intrinsèquement, de part sa conception nouvelle de l'aménagement de la zone agricole, en regroupant les constructions agricoles au sein d'un secteur réservé et en évitant par là même le mitage du territoire communal.
- Par les innovations techniques qu'il propose: assainissement commun en filtre planté de roseaux, toitures photovoltaïques, système de récupération et réutilisation de l'eau de pluie, espace public central, espaces privés partagés.

La pérennité de la destination agricole des constructions sera assurée par le cahier des charges, du lotissement qui régira contractuellement les rapports (droits, charges et obligations) entre l'AFA - maître d'ouvrage des aménagements, et les propriétaires adhérents, ainsi qu'entre les propriétaires adhérents eux-mêmes pour le futur. Ce cahier des charges définira notamment les conditions générales de vente (public bénéficiaire, délai d'exécution des travaux...), les droits et obligations des parties (procédure d'agrément des projets de construction, raccordement aux réseaux...), les règles de gestion et d'entretien des ouvrages et infrastructures, les moyens mis en œuvre visant à assurer le maintien de l'affectation agricole des constructions.

• Principes d'aménagement

La réalisation du lotissement agricole se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le schéma d'aménagement retenu vise à assurer l'intégration du lotissement dans son environnement agricole et paysager ; il respecte et valorise les caractéristiques environnementales, paysagères et agricoles du secteur de projet.

Le lotissement agricole comportera deux secteurs distincts :

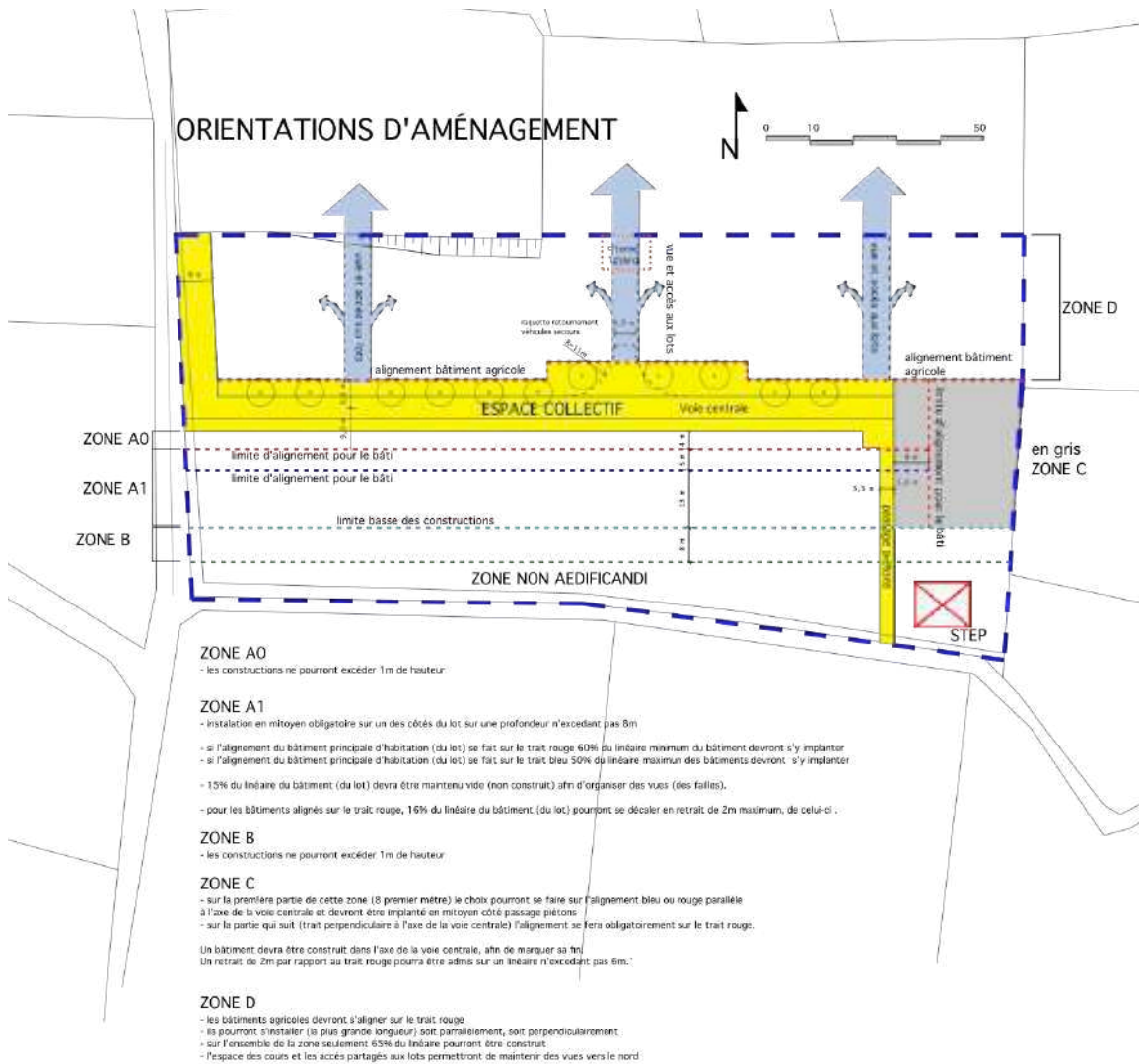
- un premier secteur Nord destiné à recevoir les bâtiments d'activités (hangars agricoles ...) et dénommé Aie au plan de zonage du PLU ;
- un second secteur Sud destiné à recevoir les logements des exploitants et dénommé Aih au plan de zonage du PLU.

Ces deux secteurs sont physiquement séparés par une voie centrale débouchant à son extrémité Est sur une parcelle constructible à vocation de logement d'exploitant.

La qualité du lotissement agricole est avant tout fondée sur une maîtrise forte des implantations et des hauteurs constructibles dans les différentes bandes de constructibilité (voir détail à l'orientation particulière d'aménagement) :

- respect d'alignements et de retraits des bâtiments professionnels et des habitations par rapport à la voie centrale ;
- possibilité de mitoyenneté pour les constructions d'exploitation et d'habitation ;

- maintien d'ouvertures (vues et accès) entre les bâtiments d'exploitation pour permettre les circulations ;
- délimitation d'espaces partagés en limite Sud de la zone (secteur non aedificandi) ;
- inscription d'un passage piéton Nord-Sud en limite des habitations et de la station d'épuration.



• **Dispositions innovantes du projet de lotissement agricole.**

Toiture photovoltaïque

Les toitures photovoltaïques seront autorisées sur le secteur de projet ; une réflexion particulière devra en garantir la bonne intégration à l'environnement tout en conservant sa fonctionnalité.

Assainissement autonome commun en filtres planté de roseaux

Pour des raisons de compatibilité avec le schéma communal d'assainissement, de coût, et de rationalisation des systèmes au sein du lotissement agricole, le choix du mode d'assainissement s'est porté vers une station autonome commune.

Le système envisagé est une station d'épuration par filtres plantés de roseaux. Les branchements s'effectueront au regard des bâtiments (hangars et habitations), sur une canalisation dirigée vers un secteur destiné à cet effet, situé au Sud-Est du secteur Ai.

La station d'épuration biologique par filtres plantés de roseaux adapté à la taille du projet ainsi qu'à ses principes d'innovation et de développement durable requiert une surface de 2/3 m² par Equivalent Habitant, soit une surface totale d'environ 100 m², abords compris.

Les rejets de sorties de station seront renvoyés par une canalisation dans un fossé distant d'environ 150 m.

Défense contre l'incendie

Afin de garantir un système de lutte contre l'incendie efficace répondant aux normes imposées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours du département de l'Hérault (à savoir un débit minimum de 60 m³/h pendant 2 heures sur une borne normale branchée à un tuyau de 100 mm), deux solutions peuvent être envisagées :

- une réserve incendie aérienne souple de 120 m³ située au maximum à 150 m des habitations ;
- un réseau en 120/ 125 mm depuis le village, desservant une borne incendie au droit du lotissement agricole et se prolongeant par une canalisation de 50 mm assurant la desserte en eau potable des habitations du lotissement.

Par ailleurs, la voie de desserte interne du lotissement agricole comporte une aire de retournement conforme aux exigences du SDIS (voir orientation particulière d'aménagement).

Récupération et réutilisation de l'eau de pluie

Un système autonome de récupération et de réutilisation des eaux pluviales sera mis en place sur le périmètre du lotissement.

L'étude technique menée sur l'utilisation de l'eau de pluie dans le cadre de la création d'équipements collectifs, a permis d'identifier les besoins et demandes des agriculteurs et de proposer les systèmes les plus adaptés en matière de récupération et de réutilisation des eaux pluviales (types de cuves, volumes....) . les usages recensés peuvent être classés en deux catégories :

- usages individuels : alimentation des toilettes des maisons, remplissage des appareils de nettoyage des tracteurs ...
- usages collectifs : aire de lavage et de nettoyage des machines à vendanger, remplissage des pulvérisateurs, réserve incendie....

4.4 - Justification de la modification du Plan Local d'Urbanisme

L'emprise du projet de lotissement agricole est d'ores et déjà classée en secteur Ai au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 octobre 2007, secteur défini par le règlement du PLU comme destiné à devenir un lotissement agricole.

Toutefois, le règlement de ce secteur n'est aujourd'hui plus adapté au projet établi par la Chambre d'Agriculture de l'Hérault, en concertation avec la DDTM, le Conseil Général, le CAUE de l'Hérault et la FDSEA34.

La modification des dispositions du PLU le projet de lotissement agricole se justifie donc essentiellement par la nécessité d'intégrer au PLU des dispositions spécifiques au projet de lotissement agricole établi par la Chambre d'Agriculture.

4.5 - Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme

La modification porte à la fois sur les documents graphiques du PLU (plans de zonage), sur le règlement du PLU et sur le cahier d'orientations d'aménagement.

• Documents graphiques du PLU

Délimitation au sein de la zone Ai de deux secteurs Aie destiné à recevoir des bâtiments d'exploitation (hangars agricoles) et Aih destiné à recevoir les logements des exploitants.

• **Orientations particulières d'aménagement**

Intégration au cahier des orientations particulières d'aménagement, du schéma d'aménagement commenté du lotissement agricole

• **Règlement**

Modification de la présentation du règlement de la zone A par la suppression des dispositions relatives au secteur Ai.

Intégration au règlement du PLU d'un chapitre spécifique à la zone Ai, plus complet que les dispositions figurant au règlement de la zone A du PLU approuvé le 3 octobre 2010 (*en italique dans le tableau ci-après*).

| Règlement zone Ai | Compléments apportés par la modification du PLU |
|--|---|
| Caractère de la zone | <i>La zone Ai est destinée à devenir un lotissement agricole. Elle concerne des espaces agricoles non bâties qui pourront être ouverts à la construction. Ce lotissement fait l'objet d'un schéma d'organisation servant de référence aux aménagements qui y seront réalisés. Ce schéma est intégré dans les orientations d'aménagement du PLU.</i> |
| ARTICLE Ai - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites. | <i>Sont interdites les constructions et installations incompatibles avec la vocation de la zone agricoles, notamment :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier ;</i> - <i>Les hangars autres que ceux nécessaires à une exploitation agricole ;</i> - <i>Les activités d'élevage professionnel de quelque nature que ce soit ;</i> - <i>Les gardiennages d'animaux ;</i> - <i>Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ;</i> - <i>Les terrains de camping et de caravaning ;</i> - <i>Le stationnement de caravanes ou de camping cars ;</i> - <i>Les habitations légères de loisirs ;</i> - <i>Les parcs résidentiels de loisirs ;</i> - <i>Les parcs photovoltaïques.</i> <i>En outre sont interdites en secteur Aie :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les constructions à destination d'habitation, y compris celles nécessaires à une exploitation agricole.</i> <i>En outre sont interdites en secteur Aih :</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière.</i> |
| ARTICLE Ai - 2 : Occupations ou utilisations du sol | <i>Seules peuvent être autorisées, sous condition du respect des règles fixées par le plan de zonage et par l'orientation particulière d'aménagement attachée à la zone Ai, les occupations et utilisations du sol ci-après :</i> |

| | |
|--|--|
| <p>soumises à des conditions particulières.</p> | <p>En secteur Aie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (logement du matériel et des récoltes). - Les extensions limitées des bâtiments d'exploitation. - Les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le caractère de la zone. - Les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions et installations autorisées sur le secteur - L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur Aie. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. <p>En secteur Aih :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les habitations liées à l'exploitation agricole à condition d'être construites concomitamment ou postérieurement à la réalisation du bâtiment d'exploitation. - Les constructions à usage d'agritourisme dans la limite d'un gîte de 50 m² accolé à l'habitation. - Les extensions limitées des habitations. - Les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions et installations autorisées sur le secteur - L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur Aie. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. |
| <p>ARTICLE II AU – 4 : Desserte par les réseaux :</p> | <p>1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes. Tout type de forage est interdit dans le périmètre éloigné des forages des Caramudes et du château d'eau.</p> <p>2 - Assainissement, eaux usées : Toute construction devra être conforme aux dispositions du plan de zonage d'assainissement. L'ensemble des constructions de la zone Ai devra être raccordée aux réseau d'assainissement non collectif de la zone Ai. Le système d'assainissement non collectif devra être commun pour l'ensemble des constructions et installations du secteur Ai. Les eaux résiduaires d'activités ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.</p> <p>3 - Assainissement, eau pluviale : Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. <i>En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet, ainsi que les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales en compensation des surfaces imperméabilisées, conformément aux prescriptions de la MISE.</i></p> <p>Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. <i>Seront privilégiés les systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales.</i></p> <p>4 - Electricité, téléphone, télédistribution, éclairage public :</p> <p>Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.</p> |
| ARTICLE Ai - 6 : Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques | <p><i>Toutes constructions et installations non soumises aux dispositions de l'article L. 111-1-4 doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 mètres de part et d'autre de la limite d'emprise des autoroutes et voies express, - 35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation, - 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales, - 5 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies. |
| ARTICLE Ai – 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives | <p><i>Les constructions en limites séparatives et les constructions mitoyennes sont autorisées, sous réserve des dispositions figurant à l'orientation particulière d'aménagement.</i></p> |
| ARTICLE Ai - 8: Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. | <p><i>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra être conforme aux dispositions de l'orientation particulière d'aménagement.</i></p> |
| ARTICLE Ai - 9 : Emprise au sol | <p>En secteur Aie : <i>Les constructions ne pourront occuper plus de 60% de la surface de la parcelle.</i></p> <p>En secteur Aih : <i>Les constructions ne pourront occuper plus de 40% de la surface de la parcelle en zone A.</i> <i>Les constructions ne pourront occuper plus de 20% de la surface de la parcelle en zone B.</i></p> |
| ARTICLE Ai - 10 : Hauteur maximale des constructions | <p><u>Définition de la hauteur</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. - Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles. <p><i>Les constructions ne doivent pas être visibles depuis la RD 18.</i></p> <p>En secteur Aie : <i>La hauteur des constructions ne pourra excéder 7,50 m</i></p> <p>En secteur Aih :</p> |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - En zone A, la hauteur des constructions ne pourra excéder 4,50 m pour les habitations sans étage et 7,50 m pour les habitations en R+1. - En zone B, la hauteur des constructions ne pourra excéder 1,00 m. |
| ARTICLE Ai - 11 : Aspect extérieur | <p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.</p> <p>Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol à édifier ou à modifier, ainsi que les clôtures et murs de soutènement, ne doivent pas porter atteinte aux caractères et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage environnant et aux perspectives paysagères.</p> |
| ARTICLE Ai - 12 : Stationnement | <i>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.</i> |
| ARTICLE Ai - 13 : Espaces libres et plantations | <p>1 – La végétation existante :</p> <p>Les pinèdes et les chênaies seront conservées et protégées.</p> <p>Les arbres isolés remarquables ou les arbres rois seront conservés.</p> <p>Les alignements d'arbres en bord des voies communales seront préservés (amandiers, platanes...).</p> <p>Si pour des raisons justifiées, un arbre devait être abattu ou détérioré, celui-ci devra être abattu ou détérioré, celui-ci devra être remplacé par une essence identique ou similaire.</p> <p>Les ripisylves le long des cours d'eau seront protégées et confortées avec des essences adaptées et de milieu humide.</p> <p>Toute forme de projet (édification de bâtiment, extension...) devra intégrer la végétation existante.</p> <p>2 – La végétation à planter</p> <p>Les plantations d'arbres dans les domaines et propriétés privées seront autorisées sous condition de préserver l'identité du domaine et ne privilégiant des essences végétales locales : plantations d'arbres en alignement le long de la voie d'accès, arbres remarquables aux abords des bâtiments.</p> <p>Les haies mono-spécifiques délimitant une parcelle seront interdites.</p> <p>Les plantations seront étudiées pour conserver les caractéristiques environnementales et paysagères du site. La végétation plantée devra se référer à la typologie du site avoisinant et respecter sa palette végétale locale et rustique présente sur les sites concernés : plantation d'essences locales <i>méditerranéennes</i>.</p> |
| ARTICLE Ai - 14 : Coefficient d'Occupation des Sols | Non réglementé. |

5 - Incidences de la modification du PLU sur l'environnement communal et les équipements

5.1 - Incidences sur l'environnement et les paysages

La modification du PLU n'apporte pas de modifications fondamentales à l'environnement communal :

Les secteurs de ZAC « Les Malauties II » et « Sainte Catherine » sont d'ores et déjà ouverts à l'urbanisation soit directement (parcelles en zone urbaine UD et secteurs UDa1 et UDb), soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (parcelles en zone d'urbanisation future IIAU). La modification du PLU a pour objectifs :

- d'assurer une urbanisation cohérente de ces deux secteurs en imposant sur chacun d'entre eux une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de leur emprise et respectant les orientations particulières intégrées au PLU.
- de préserver les grandes caractéristiques paysagères de ces deux secteurs : préservation de la ligne de crête en constituant la limite Sud (limitation des hauteurs bâties sur le sous-secteur II AU1a, respect des plateformes naturelles et limitation des terrassements, orientation préférentielle des façades perpendiculairement au sens de la pente dominante).

Le secteur Ai délimité pour la réalisation d'un hameau agricole reste d'emprise limitée (2,1 ha) et conserve sa vocation agricole ; il a pour objet de regrouper en un même lieu des bâtiments d'exploitation agricole et les habitations nécessaires à celle-ci et de limiter ainsi le mitage de l'ensemble de l'espace agricole.

Le secteur retenu ne présente pas d'intérêt agricole ou environnemental particulier : les terres ne sont pas irriguées, ni classées en AOC et les rendements des vignes restent relativement faibles ; il n'est par ailleurs soumis à aucune prescription environnementale (ZNIEFF ou site Natura 2000).

L'aménagement de ce lotissement agricole fait par ailleurs le choix de solutions techniques innovantes concernant notamment :

- les énergies renouvelables : toiture photovoltaïque ;
- l'assainissement : station d'épuration autonome par filtres plantés de roseaux ;
- la récupération et la réutilisation des eaux de pluie tant pour les usages individuels (alimentation des toilettes des maisons d'habitation, remplissage des pulvérisateurs ou des appareils de nettoyage des tracteurs) que pour les usages collectifs (aire de lavage des machines à vendanger, réserve incendie....).

5.2 - Incidences en terme de logement

Les Zones d'Aménagement Concerté « Les Malauties II » et « Sainte Catherine » vont permettre le développement d'une offre de logements individuels plus diversifiée que celle existant actuellement sur la commune :

- habitat individuel de faible densité, sur des parcelles de surfaces comprises entre 650 et 800 m² (750 m² moyen environ sur la ZAC « Les Malauties II », 675 m² moyen environ sur la ZAC « Sainte Catherine ») ;
- habitat individuel de densité moyenne, sur des parcelles de surfaces comprises entre 500 et 600 m² (550 m² moyen environ) ;
- habitat individuel de densité supérieure, sur des parcelles de surfaces comprises entre 300 et 400 m² (350 m² moyen environ) sur la ZAC « Les Malauties II », 210 et 300 m² (240 m² moyen environ) sur la ZAC « Sainte Catherine » ; le programme de logements de la ZAC « Sainte Catherine » prévoit notamment la réalisation de maisons de ville en location sociale et en primo-accession.

Au total, quelques 170 logements seront construits sur ces deux ZAC (70 logements environ sur la ZAC « Les Malauties II » et une centaine sur la ZAC « Sainte Catherine ») représentant une population supplémentaire de 410 personnes (sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,4 personnes, donnée INSEE 2007). Sur la base d'une augmentation de la population de 44 habitants en moyenne par an entre 1999 et 2007 (de 2 137 en 1999 à 2 486 en 2007), cet apport de population supplémentaire équivalait à environ 10 années de croissance démographique.

La zone Ai (secteur Aih) pourrait quant à elle recevoir par hypothèse une dizaine d'habitations nécessaires aux exploitations agricoles implantées sur la zone.

5.3 - Capacité des équipements publics

• Assainissement

Les constructions prévues sur les ZAC « Les Malauties II » et « Sainte Catherine » seront raccordées au réseau public d'assainissement, occasionnant une augmentation de la charge en eaux usées de l'ordre de 410 équivalents habitants. Les constructions d'habitation autorisées sur le lotissement agricole Ai seront quant à elles raccordées à une station d'épuration autonome par filtres plantés de roseaux.

La station d'épuration intercommunal de Valros-Montblanc, mise en service le 1^{er} Novembre 2006, offre une capacité de traitement de 7 000 équivalents habitants ; dimensionnée en tenant compte des projets de développement urbains des deux communes, elle n'est aujourd'hui utilisée qu'à 55% environ de sa capacité nominale (4 000 équivalents habitants) et pourra sans difficulté faire face à l'augmentation de la charge polluante induite par les deux ZAC.

• Eau potable

Les constructions prévues sur les ZAC « Les Malauties II » et « Sainte Catherine » ainsi que les constructions d'habitation du lotissement agricole Ai seront raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable, occasionnant une augmentation des besoins correspondant à environ 430 habitants.

Suite au schéma directeur d'alimentation en eau potable établi par GAEA Environnement en décembre 2005, deux nouveaux forages ont été ou vont prochainement être réalisés en vue de pérenniser l'alimentation de la population de MONTBLANC :

- le forage F2 bis du Château d'eau réalisé en 2007 (en remplacement du forage F2 du Château d'eau vétuste) ;
- le forage « Les Carals » dont la réalisation est programmée pour 2011.

Ainsi, l'alimentation de la commune de MONTBLANC sera à terme assurée par trois forages :

- Les Caramudes (30 m³/h),
- Les Carals (14 m³/h),
- le F2bis du château d'eau (15 m³/h).

Le forage F1 du château d'eau (15 m³/h) sera quant à lui été conservé comme équipement de secours. La capacité de production des forages à terme sera donc de 59 m³/h, soit 1 150 m³/jour maximum.

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable de MONTBLANC estime la distribution journalière de pointe à 1120 m³/jour à l'horizon 2015. Cette estimation ne prend toutefois pas en compte la baisse régulière des prélèvements observée au cours des dernières années : 244 221 m³ en 2006, 232 808 m³ en 2007 et 211 408 m³ en 2008, soit une diminution de 4,5% en 2007 et de 9% en 2008, en dépit de l'augmentation de population enregistrée.

Sur la base de ces derniers chiffres, il apparaît que la capacité de production des forages communaux devrait permettre de satisfaire aux besoins jusqu'à l'horizon 2018.



Projet d'Intérêt Général de l'Ecopôle de la Vallasse

Révision simplifiée par substitution préfectorale
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montblanc

a

Rapport de présentation incluant
l'évaluation environnementale

PLU approuvé par DCM le 03/10/2007
Révision simplifiée du PLU approuvée par arrêté préfectoral n°2010-01-2187 du 6 juillet 2010

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| AVANT-PROPOS..... | 5 |
| PREAMBULE..... | 5 |
| CONTEXTE..... | 5 |
| 1. OBJET ET JUSTIFICATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU DE MONTBLANC | 6 |
| 1.1. ZONAGE, REGLEMENT ET EMBLEMES RESERVES : DES MODIFICATIONS NECESSAIRES..... | 6 |
| 1.2. UNE OPERATION D'INTERET GENERAL, QUI NE DEROGUE PAS AUX OBJECTIFS DU PROJET COMMUNAL (PADD) | 6 |
| 1.3. LES SERVITUDES / CONTRAINTES | 7 |
| 1.4. LES PRESCRIPTIONS PROPRES AUX ESPACES NATURELS | 7 |
| 1.5. A PROPOS DU SCOT DU BITERROIS (EN COURS)..... | 8 |
| 2. LOCALISATION, PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION | 9 |
| 2.1. LOCALISATION DU SITE..... | 9 |
| 2.2. SITUATION CADASTRALE | 9 |
| 2.3. PRESENTATION SYNTHETIQUE DE L'OPERATION | 11 |
| 2.4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DES PREOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT..... | 12 |
| 3. DIAGNOSTIC ET ARTICULATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES | 16 |
| 3.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE MONTBLANC..... | 16 |
| 3.2. DIAGNOSTIC DU PLU DE MONTBLANC..... | 16 |
| 3.3. ARTICULATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME OU PLANS ET PROGRAMMES | 17 |
| 4. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 21 |
| 4.1. POPULATION ET HABITAT..... | 21 |
| 4.2. OCCUPATION DES SOLS ET ACTIVITES LOCALES | 21 |
| 4.3. BIENS ET PATRIMOINE..... | 22 |
| 4.4. TRAVAUX D'AMENAGEMENT | 22 |
| 4.5. CIRCULATION | 23 |
| 4.6. BRUIT | 24 |
| 4.7. GEOLOGIE | 25 |
| 4.8. HYDROGEOLOGIE / HYDROLOGIE | 25 |
| 4.9. ATMOSPHERE / AIR..... | 27 |
| 4.10. SANTE | 27 |
| 4.11. TOPOGRAPHIE ET PAYSAGE..... | 29 |
| 4.12. FAUNE ET FLORE | 30 |

| | |
|--|-----------|
| 5. INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT | 36 |
| 5.1. POPULATION ET HABITAT | 36 |
| 5.2. OCCUPATION DES SOLS ET ACTIVITES LOCALES | 36 |
| 5.3. BIENS ET PATRIMOINE | 38 |
| 5.4. TRAVAUX D'AMENAGEMENT | 38 |
| 5.5. CIRCULATION | 39 |
| 5.6. BRUIT | 39 |
| 5.7. LES VIBRATIONS ET EMISSIONS LUMINEUSES | 40 |
| 5.8. GEOLOGIE | 40 |
| 5.9. HYDROGEOLOGIE / HYDROLOGIE | 41 |
| 5.10. ATMOSPHERE / AIR | 42 |
| 5.11. SANTE | 43 |
| 5.12. TOPOGRAPHIE ET PAYSAGE | 43 |
| 5.13. FAUNE ET FLORE | 44 |
| 6. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT | 46 |
| 6.1. POPULATION / HABITAT | 46 |
| 6.2. OCCUPATION DES SOLS ET ACTIVITES LOCALES | 47 |
| 6.3. BIENS ET PATRIMOINE | 48 |
| 6.4. TRAVAUX D'AMENAGEMENT | 48 |
| 6.5. CIRCULATION | 49 |
| 6.6. BRUIT | 49 |
| 6.7. GEOLOGIE | 50 |
| 6.8. HYDROGEOLOGIE / HYDROLOGIE | 50 |
| 6.9. ATMOSPHERE / AIR | 54 |
| 6.10. SANTE | 55 |
| 6.11. TOPOGRAPHIE ET PAYSAGE | 55 |
| 6.12. FAUNE ET FLORE | 56 |
| 7. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE | 57 |
| 7.1. METHODOLOGIE D'EVALUATION | 57 |
| 7.3. HIERARCHISATION DES ENJEUX | 60 |
| 7.4. INDICATEURS DE SUIVI | 60 |
| 7.5. ESTIMATIF DU COUT ANNUEL DU SUIVI DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE | 62 |
| 8. PIECES DU PLU MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA REVISION SIMPLIFIEE..... | 65 |
| 8.1. PLAN DE ZONAGE | 65 |
| 8.2. REGLEMENT | 68 |
| 8.3. EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU | 72 |

| | |
|---|-----------|
| 9. PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE | 73 |
| RESUME NON TECHNIQUE | 74 |
| RESUME DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, DES INCIDENCES ET DES MESURES PRISES | 74 |
| RESUME DE LA JUSTIFICATION DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES..... | 88 |

AVANT-PROPOS

Préambule

Le « rapport de présentation » ci dessous, s'attache à rappeler l'objet et la justification de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montblanc, à « présenter » la localisation du projet et les raisons pour lesquelles le projet a été retenu notamment du point de vue des préoccupations d'environnement et les incidences prévisibles du projet sur cet environnement.

Le rapport présente enfin les pièces modifiées du PLU (zonage, règlement) ainsi que l'évolution de la superficie des zones.

On se reportera pour tout ce qui concerne les informations concernant le projet, sa localisation, sa nature et ses caractéristiques techniques principales ainsi que la justification de l'intérêt général de l'opération, qui est une des conditions d'une mise en œuvre d'une révision simplifiée (articles L.123-6 à L.123-12), à la pièce n°1 relative à la « Notice de présentation de l'opération d'intérêt général ».

Des éléments plus précis sont par ailleurs disponibles dans les **études d'impact** de l'opération (d'où sont extraits les chapitres relatifs à l'environnement) réalisées au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Contexte

La commune de Montblanc est couverte par une Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2007 et qui n'a fait à ce jour l'objet d'aucune modification ou révision simplifiée. Ce PLU n'a pas eu à faire l'objet d'une évaluation environnementale au sens de l'article L.121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L.123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Préfet de l'Hérault a engagé une procédure de révision simplifiée par substitution pour permettre la réalisation d'un centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Ecopôle de la Vallasse » sur le territoire de la commune de Montblanc.

Cette opération a été qualifiée de « projet d'intérêt général » (PIG) par arrêté préfectoral le 5 novembre 2007.

En effet, en cas de refus de la commune (ou à défaut de réponse), le Préfet peut se substituer à elle pour engager et approuver après avis du conseil municipal et enquête publique la révision simplifiée du PLU suivant les modalités indiquées dans le code de l'urbanisme.

Le Préfet a donc prescrit la révision simplifiée du PLU de Montblanc par arrêté préfectoral N°2009-I-773 en date du 17 mars 2009.

Celle ci a fait l'objet d'une « **évaluation environnementale** » présentée dans le présent rapport. En effet, le projet étant susceptible d'affecter la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR9112022 « Est et Sud de Béziers » située à proximité de l'opération, une analyse des incidences sur ce site « Natura 2000 » a été effectuée, et, plus globalement, une évaluation environnementale de la révision simplifiée du PLU de Montblanc a été menée.

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU DE MONTBLANC

Le PIG de l'Ecopôle de la Vallasse, au regard du PLU en vigueur, est la suivante :

La commune de Montblanc fait partie de la communauté de communes du Pays de Thongue et se situe dans la première couronne de la ville de Béziers, au sein du SCOT du Biterrois. Avec une superficie de 2614 hectares, elle reste très largement rurale puisque 1584 hectares sont couverts de bois et garrigues mais aussi consacrés à l'agriculture. La population s'élève à 2480 habitants (RGP 2006) et l'objectif retenu à l'horizon du plan local d'urbanisme (PLU) est d'environ 2800 habitants représentant 320 habitants supplémentaires et environ 130 logements.

Le PLU actuel a été approuvé le 3 octobre 2007 et contient notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune qui définit la stratégie pour les années à venir.

Le PADD transcrit la stratégie du territoire à travers les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pensées dans le respect des principes d'équilibre des articles L 110 et L 120-1 et compatibles, s'il y a lieu, avec le schéma de cohérence territoriale, le plan de déplacements urbains et le programme local de l'habitat.

Le PLU en vigueur classe les terrains d'implantation du projet d'Ecopôle de la Vallasse pour partie en zone N (zone naturelle et forestière) et majoritairement en zone A (zone agricole). Les dispositions applicables à ces zones, contenues dans le règlement correspondant, ne permettent pas l'implantation d'un centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux.

Cela conduira à classer le site du PIG à la fois en zone à urbaniser AUe mais aussi en secteurs Ne1, Ne2 et Ne3 de la zone naturelle et forestière. Les règles d'urbanisme qui correspondent à ces secteurs seront élaborées pour encadrer au mieux les aménagements envisagés.

Le PLU, aujourd'hui applicable, doit donc faire l'objet d'une révision simplifiée pour permettre la réalisation de cet Ecopôle, opération privée, présentant un intérêt général (la justification de la notion d'intérêt général a été faite dans la notice jointe en pièce n°1). Elle a fait l'objet d'une « **évaluation environnementale** » présentée dans le présent rapport.

Il est également à souligner qu'en vertu de l'article 9 de l'arrêté modifié du 9 septembre 1997 relatif aux installations de stockage, une « *zone non aedificandi* » a été définie suivant les dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Cette « *zone non aedificandi* » a été instaurée pour tenir compte de la zone d'isolement de 200m autour de la zone de stockage ; elle répond aussi à des motifs d'hygiène, de protection contre les nuisances ou de risques technologiques. **Ainsi, à l'intérieur de cette « zone non aedificandi » (qui concerne les zones A et N autour du site), les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non sont interdites.**

1.1. Zonage, règlement et emplacements réservés : des modifications nécessaires

Les règles des zones A et N ne permettent actuellement pas la réalisation d'un projet tel que celui de l'Ecopôle de la Vallasse.

C'est pourquoi une nouvelle zone à urbaniser AUe et trois nouveaux secteurs Ne1, Ne2 et Ne3 de la zone N doivent être créés exclusivement pour le projet, tout en préservant le caractère naturel et agricole de son environnement (notamment à travers une « zone non aedificandi » sur les zones A et N tout autour du site).

1.2. Une opération d'intérêt général, qui ne déroge pas aux objectifs du projet communal (PADD)

Les objectifs du PADD, tels qu'ils ont été définis dans le PLU en vigueur sont les suivants :

- « Identification, à travers le fonctionnement de la ville, des espaces existants, à créer ou à développer qui ont une fonction de centralité ;
- Prévisions du renouvellement urbain, affichage des actions en faveur de la restructuration, de la réhabilitation ou de la lutte contre l'insalubrité, avec indications des outils opérationnels permettant la réalisation des objectifs en matière d'habitat ;
- Indications des caractéristiques et des traitements des principales voies de dessertes (automobile, piéton, cyclable) et espaces publics (verts, stationnements, équipements) ;
- Réflexion sur la diversité commerciale des quartiers ;

- Traitement des conditions d'aménagement des entrées de ville tant au niveau de l'urbanisme, de la sécurité, de la qualité architecturale, qu'au niveau du paysage et des nuisances ; la RN 9 et l'A9 sont deux voies concernées par l'application de l'amendement Dupont » (article L 111.4 du code de l'urbanisme) dans leur traversée du territoire de Montblanc, définition de l'ensemble des prescriptions répondant à cette législation pour toute urbanisation de leurs abords ;
- Présentation en fonction des extensions envisagées, des mesures à mettre en œuvre pour préserver les paysages et l'environnement tant au niveau de l'urbanisme, de la sécurité et de la qualité architecturale, qu'au niveau du paysage et des nuisances ».

Le site d'implantation retenu pour l'Ecopôle de La Vallasse, se situe dans le secteur Sud du territoire communal, au sud de l'autoroute A9 et de la RD 28 ; le secteur Nord regroupant le village, ses développements en cours et ses éventuelles extensions, autour de la RD 18.

Le secteur de Castelfort (objet d'une importante opération touristique et de loisirs), hors agglomération, est quant à lui situé au nord de l'autoroute A9.

Le site d'implantation de l'Ecopôle de la Vallasse est donc localisé sur un secteur à dominante agricole et naturelle, en limite sud-est de la commune de Montblanc sur une partie des domaines agricoles de Montmarin et Coussergues, à proximité de la limite communale de Bessan.

La notice de présentation (pièce n°1 du présent dossier de révision simplifiée) a démontré l'intérêt général de l'opération, qui apparaît ainsi parfaitement isolée de toute forme d'habitat.

L'opération ne remet pas en question le projet communal (PADD) qui fixe notamment comme orientation : « la préservation des paysages et l'équilibre agricole ».

Le PLU a déjà largement fait place à une réflexion spécifique sur les enjeux paysagers et notamment sur les servitudes et contraintes environnementales (ZNIEFF du Bois de Bourbaki et Grand Bois, ZPS Est et Sud de Béziers du site Natura 2000 notamment) ainsi que sur la préservation des grands domaines agricoles qui devront être protégés.

L'emprise du site ne touche pas au domaine de Coussergues ni à ses abords immédiats (secteur Nb du PLU). La superficie du projet (une quarantaine d'hectares environ) est relativement faible par rapport aux zones agricoles et naturelles de la commune de Montblanc.

Une étude paysagère poussée a par ailleurs été menée par le cabinet « Terre et Paysages » et a enrichi les réflexions sur l'implantation du projet Ecopôle de la Vallasse.

Elle propose à partir des caractéristiques paysagères du site des contraintes et des potentialités du milieu, des mesures d'aménagement visant à permettre l'insertion de l'opération dans le site et sa valorisation.

1.3. Les servitudes / Contraintes

L'implantation du site actuel est traversée à son extrémité Ouest par une canalisation d'eau de la Compagnie Nationale du Bas Rhône Languedoc. En accord avec les services du BRL, cette canalisation sera déplacée en limite de propriété et prolongée afin de desservir le site en eau brute.

[Cf. Plan d'implantation de la canalisation du BRL]

Le site se situe à environ 3 kilomètres des limites de l'aéroport de Béziers-Cap d'Agde en Languedoc. Néanmoins aucune servitude aéronautique n'est recensée au droit du site. L'implantation est en dehors des cônes d'envols ou d'atterrissage des aéronefs.

L'ensemble des activités de tri et de valorisation par méthanisation et compostage est réalisé dans un bâtiment clos, et ainsi annule le risque de fréquentation aviaire dont la présence résulte de la quête de nourriture. Les mesures compensatoires sont décrites à l'étude d'impact.

1.4. Les prescriptions propres aux espaces naturels

Le site de l'Ecopôle de la Vallasse est bordé de garrigues et de rideaux boisés.

L'implantation des installations d'un centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux va engendrer le déplacement de pieds de vignes sur 3 hectares. Ces aménagements font suite à une concertation avec les propriétaires des terrains concernés.

Les contraintes d'exploitation ne nécessitent aucun défrichement. Il est important de noter que les services de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt ne répertorient pas de forêt de protection au sens du Code Forestier au droit de la commune concernée par le projet.

1.5. A propos du SCoT du Biterrois (en cours)

Le périmètre du SCoT du Biterrois, incluant la commune de Montblanc, a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 juin 2003 : il comprend 87 communes et est élaboré par le Syndicat mixte du SCoT du Biterrois, conformément aux dispositions de l'article L.122-4 du code de l'urbanisme.

En l'état actuel de la procédure d'élaboration du SCoT, seule la phase « Diagnostic » est achevée.

Néanmoins, conformément aux dispositions de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, la zone à urbaniser faisant l'objet de la présente révision simplifiée devra être préalablement soumise à l'accord du Syndicat mixte du SCoT du Biterrois afin de permettre son ouverture à l'urbanisation.



2. LOCALISATION, PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2.1. Localisation du site

Les installations projetées au sein de l'Écopôle de La Vallasse seront situées sur la commune de Montblanc, à environ 9 km à l'Est de Béziers et à plus de 2,5 km à l'Ouest de Bessan.

Les installations sont plus précisément localisées sur une partie des domaines agricoles de Montmarin et Coussergues en limite Sud Est de Montblanc au lieu dit « La Vallasse » et en bordure de la limite communale de Bessan.

Il s'agit d'un secteur vallonné où les altitudes varient de 20 à 40 m NGF.

Par voie routière, le site est accessible depuis Béziers uniquement par la RD 28 qui passe à 70 m au Nord du site.

Aux alentours du site, l'habitat est dispersé :

- les premières habitations (domaines de Coussergues et de Montmarin) se trouvent à 500m à l'Ouest et au Sud-Ouest,
- une construction récente se trouve à 1 200m à l'Est,
- le bord de l'agglomération de Montblanc territorialement concernée est à 4000m au Nord,
- le centre de Bessan est à 4 200m à l'Est,
- les premières habitations de Bessan (Fontmajou) sont à 2 500m à l'Est,
- le domaine de La Jourdane est à 1 700m au Sud-Est,
- le domaine de St Joseph est à 1 700m à l'Est-Sud-Est,
- le site est bordé de garrigues et de rideaux boisés sur tous les côtés.

Les villages des communes de Montblanc, Saint-Thibéry, Bessan, Vias, Portiragnes et Béziers se situent à plusieurs kilomètres autour du site.

Le projet de l'Écopôle de La Vallasse a comme objectif dès sa définition de garantir aux riverains un isolement vis à vis de ses activités. En effet, le site se situe à plus de 200 m de toute habitation et construction non intégrée à l'Écopôle.

2.2. Situation cadastrale

Les terrains d'assiette du projet d'Écopôle de la Vallasse, situés au sud de la commune de Montblanc, occupent les parcelles dont la dénomination cadastrale est reprise ci-après :

| Lieu Dit | Section | N° parcelle occupée par le projet | N° parcelle occupée par les installations annexes et la bande d'isolement |
|---------------------|---------|---|---|
| La Martinique | E | 256 pp | 256 pp 257 pp 258 259 pp, 260 pp |
| La Croix | E | 265 pp | 266 pp 754pp |
| Mont Auriol | E | 277 pp 278 279 280 281 285 pp 502 503 512 | 277 pp |
| Les Oliviers | E | | 261 pp 262 pp, 263 pp, |
| Le chemin de Bessan | E | | 210 pp, |
| La Vallasse | E | | 267 pp 268 269 pp 270 pp 271 pp |



Carte de l'activité agricole et des boisements naturels



ECOPÔLE DE LA VALLASSE - DOKE

SITUATION CADASTRALE DE LA ZONE D'ENFOUJEMENT ET DE LA BANDE DES 200 M ASSOCIÉE

INDO L-04

Les cartes ci-dessus montrent la localisation du projet dans le secteur Est du biterrois par rapport aux infrastructures routières (A9, A75,...), puis au coeur du territoire communal en tenant compte de l'activité agricole et des boisements naturels.

2.3. Présentation synthétique de l'opération

Pour plus de précision sur la présentation du projet, le lecteur se reportera à la « notice de présentation de l'opération d'intérêt général », qui constitue la pièce n°1 du présent dossier de révision simplifiée du PLU de Montblanc.

L'arrêté préfectoral N°2007-I-2328 en date du 5 novembre 2007, a qualifié de projet d'intérêt général (PIG) la réalisation et l'exploitation d'un centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Écopôle de la Vallasse » sur le territoire de la commune de MONTBLANC .

Sur le site de l'Écopôle de la Vallasse, il est prévu d'exploiter :

- D'une part, une installation de biométhanisation comprenant un centre de tri et de valorisation par méthanisation et compostage de la fraction fermentescible contenue dans les ordures ménagères résiduelles, les DIB (Déchets Industriels Banals) fermentescibles, des graisses et des boues d'assainissement urbain en ce qui concerne les activités.
- D'autre part, au voisinage immédiat et en utilisant des installations communes, une installation de valorisation et d'élimination comprenant un centre de tri des déchets non fermentescibles (DIB et encombrants ménagers) associé à une installation de stockage des déchets non dangereux ultimes conçue pour recevoir les refus de tri provenant de son propre centre de tri et du centre de tri de biométhanisation.

[Cf. Schéma général de fonctionnement du site de l'Écopôle de La Vallasse – ci-contre]

Les installations sont conçues pour que tous les déchets dont une fraction est susceptible d'être valorisée, qu'il s'agisse de déchets ménagers ou de déchets industriels banals, passent par les centres de tri et/ou de valorisation où la part fermentescible sera isolée et récupérée afin d'être valorisée dans une filière adéquate.

L'objectif de ce dispositif est d'assurer une valorisation des déchets et de limiter le stockage aux seuls déchets non dangereux ultimes. Selon ce mode de fonctionnement, l'installation de stockage ne représente plus alors qu'un maillon de la chaîne de traitement au sein du projet.

Les installations de biométhanisation contribueront à créer quinze (15) emplois directs (60 sur l'Écopôle) de tous niveaux de qualification auxquels il faut ajouter les emplois indirects (chantiers, maintenance, etc...). Les installations de valorisation et d'élimination nécessiteront quant à elles la création de quarante cinq (45) emplois directs (60 sur l'ensemble du site) de tous niveaux de qualification auxquels il faut ajouter les emplois indirects (chantiers, maintenance, etc...).



Source : Dossiers de demande d'autorisation d'exploiter un centre de traitement, de valorisation et d'élimination des déchets (Ecopôle de la Vallasse), 2007.

2.4. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement

2.4.1. LA GESTION DES DECHETS DANS L'OUEST HERAULTAIS

La situation actuelle en matière de gestion déchets se caractérise par une sous-capacité d'installations de traitement conjuguée à une augmentation croissante de la production de déchets qui impose aujourd'hui de trouver une solution dans les meilleurs délais.

On observe en effet dans le département de l'Hérault une absence d'installations de déchets correspondant à la production de déchets importante représentant près de 1 300 000 tonnes par an.

Près de 500 000 tonnes de déchets sont d'ailleurs, chaque année, exportées pour traitement vers les installations et équipements d'autres départements. Dans la zone ouest du département notamment, le déficit en capacité de traitement est important et reste voisin d'environ 160 000 tonnes par an.

Il s'agit donc de souligner qu'il n'est plus raisonnablement envisageable aujourd'hui d'accepter cette situation, dans un contexte par ailleurs marqué par une forte progression démographique et de nouvelles exigences des citoyens en matière de développement durable.

Le projet d'Ecopôle de La Vallasse vient donc répondre à cette absence d'équipements appropriés à une demande toujours croissante, de plus en plus préoccupante, et qui ne trouvait pas jusque-là de réponse appropriée.

2.4.2. LES SOLUTIONS ENVISAGEES

Depuis 2002, la situation n'a guère évolué dans la zone Ouest : A noter toutefois, 3 initiatives publiques et une initiative privée :

- l'engagement, depuis deux ans environ, sous l'égide du Syndicat Mixte de l'Ouest Hérault, de pré-études de faisabilité de la construction d'une « torche à plasma »,

- la recherche, par le Syndicat Mixte de l'Ouest Hérault, en 2002, 2003 et 2004 de sites potentiellement propices à la création de centres d'enfouissement. A l'issue des études, il apparaît que le site de « BESSAN-MONTBLANC » est classé en 1^{ère} position,
- l'organisation, en octobre 2005, par le maire de CAZOULS-LES-BEZIERS, par ailleurs président du Syndicat Mixte de l'Ouest Hérault d'un référendum communal sur la création d'un petit C.S.D.U, qui a abouti à un rejet par la population locale,
- un projet privé à RIOLS qui n'a pas abouti.

2.4.3. LE PROJET RETENU

Contrairement à la zone Est (où trois projets sont à l'étude ou engagés dans les villes de Fabrègues, de Castries et de Montpellier), la zone Ouest ne dispose pas des capacités de traitement, de valorisation et de stockage suffisants à l'heure actuelle.

Cette situation ne va pas aller en s'améliorant du fait de la durée de vie limitée des installations existantes.

La zone Ouest du département, dont le gisement annuel de déchets municipaux est environ de 343 000 tonnes, dispose des installations de traitement et de valorisation suivantes (source PDEDMA) :

- installation de stockage de Saint Jean de Libron (tonnage reçu 55 000 t/an),
- installation de stockage de Soumont (tonnage reçu 10 500 t/an),
- installation de stockage de Vendres (tonnage reçu 20 000 t/an),
- UTOM de Béziers (tonnage valorisé 8 500 t/an)
- unité de tri compostage de Vendres (tonnage valorisé 10 000 t/an),
- unité de compostage d'Aspiran (tonnage valorisé 8 000 t/an),
- plateforme de compostage de déchets verts de Béziers (tonnage valorisé de 2 000 t/an).

Le PDEDMA précise que 58% des déchets de la zone sont traités ou stockés dans des installations non conformes à la réglementation ou situées hors département. Il indique également que les capacités de traitement et de

stockage sont largement inférieures au gisement à traiter, aujourd'hui et à court terme. Ce constat, réalisé en 2002, est plus que jamais d'actualité du fait de l'évolution de la démographie et des tonnages et de l'absence de création de nouvelles structures de traitement et de stockage de déchets ces dernières années. Ainsi, les objectifs de valorisation fixés par le Plan ne sont pas atteints à l'heure actuelle.

Le besoin actuel en capacité de traitement sur la zone Ouest du département est estimé à environ 200 000 t/an.

La première incidence d'une telle situation est le transport des déchets vers les départements « voisins » dont par exemple l'Aude, le Tarn, l'Aveyron, la Drôme, le Gard ou encore les Pyrénées-Orientales. Ces transferts de déchets engendrent des pollutions, un trafic intense de poids lourds et une augmentation des coûts de traitement pour les collectivités et les industriels donc pour les usagers.

Cette situation ne manquerait pas de s'aggraver si les départements d'accueil venaient à refuser l'importation des déchets héraultais, tendance confirmée au niveau national.

Le projet de création de l'Écopôle de la Vallasse paraît bien répondre aux préoccupations publiques et territoriales et présente deux avantages majeurs :

- un élément de solution à un besoin de traitement et de stockage pour la zone Ouest du département,
- une réponse pour les objectifs de valorisation, notamment en terme de valorisation organique (production de compost à partir du traitement de la Fraction Fermentescible des Ordures Ménagères (FFOM), graisses, boues), énergétique (production d'électricité à partir du biogaz produit par la fermentation des déchets organiques) et de valorisation matière.

En effet, l'Écopôle de la Vallasse associe à la fois une filière de valorisation organique et énergétique des déchets fermentescibles et des boues, une filière de valorisation matière des DIB et des encombrants ménagers et assure le stockage des déchets ultimes sous forme de balles enrubannées.

Le site est dimensionné pour répondre à la quasi-totalité des besoins en terme de traitement et de stockage de la zone Ouest du département, c'est-à-

dire 1 475 tonnes de boues, 2 525 tonnes de graisses, 70 000 tonnes d'Ordures Ménagères, 20 000 tonnes de DIB fermentescibles, 60 000 tonnes de DIB non fermentescibles et 37 000 tonnes d'encombrants ménagers.

2.4.4. LES RAISONS DU CHOIX DU SITE D'IMPLANTATION DU PROJET RETENU

Les raisons qui ont amené à retenir le site de La Vallasse pour la création d'un Écopôle sur la commune de Montblanc s'appuient sur une méthodologie regroupant un ensemble de critères d'appréciation techniques, environnementales et économiques envisagés en premier lieu sur la totalité de la zone Ouest du département de l'Hérault puis sur une sélection de territoire de plus en plus réduite.

Il est important de préciser en outre, que le site de l'Écopôle de La Vallasse était déjà identifié comme favorable pour l'implantation d'une installation de stockage de déchets suite à une étude menée en 2002 par le Syndicat Mixte Ouest Hérault sur la zone Ouest du département.

L'implantation de l'Écopôle de La Vallasse a été réfléchi dès le début de l'élaboration du projet comme un site de stockage de déchets non dangereux incluant en entrée de site une filière de valorisation organique et énergétique des déchets fermentescibles (OM et DIB) permettant la production d'électricité et de compost et une filière de valorisation des DIB et des encombrants afin de ne stocker que les déchets ultimes non valorisables dans les conditions techniques et économiques du moment.

Ce projet d'emblée tenu compte aussi des conditions climatiques sévères (chaleur, vent, intempéries brutales) que connaît la région.

Critère « géologie »

Les analyses et essais de perméabilité réalisés sur le site mettent en évidence la grande homogénéité et la perméabilité très faible du fait de la présence d'un niveau continu d'argile brune franche à une cote moyenne de 20 m NGF.

Par ailleurs, aucune fracture tectonique n'est mentionnée dans la littérature

consultée.

Le projet est implanté au coeur d'un grand bassin d'effondrement à remplissage sédimentaire tertiaire et quaternaire exempt de fracturation. Les failles n'affectent que la bordure du bassin ou les formations profondes (socle à Secondaire) présentes à plus de 200 m de profondeur au droit du site.

La zone d'étude est donc favorable d'un point de vue structural.

Critère « hydrogéologie »

Le département de l'Hérault tire sa ressource aquifère principalement des sables de l'Astien.

Pour que le contexte hydrogéologique soit favorable, il faut une couverture argileuse suffisamment épaisse sur ces formations pour justifier de l'absence de vulnérabilité.

Tant au niveau du site qu'à l'aval hydrogéologique, l'aquifère est à au moins 70 m de profondeur. Il n'est pas vulnérable car protégé par le Pliocène continental argilo sableux .

Le contexte hydrogéologique est donc favorable.

Les études menées ont permis d'identifier l'absence de communication hydraulique entre d'éventuels niveaux de nappe perchées dans le Pliocène continental et les sables astiens sous-jacents.

Critère « usage des eaux »

Les zones défavorables sont les périmètres de protection immédiats et rapprochés des ouvrages de captage pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP).

En dehors de ces deux périmètres, il n'y a pas d'exclusion réglementaire, en particulier pour les projets situés dans le périmètre de protection éloigné, qui sont soumis à un contrôle.

Le site est donc en dehors de tout périmètre de protection de captage.

De plus, le site ne se situe pas au sein d'une zone inondable.

Critère « topographie et paysages »

Le projet est situé sur une crête topographique d'allongement NO/SE séparant le site en 2 sous bassins versants (bassin versant du ruisseau du Roy à l'Est et le bassin versant du ruisseau du Jouarel à l'Ouest). Le Roy rejoint le Jouarel en aval du château de la Jourdan. Le Jouarel se jette dans le canal du midi à 7 km en aval du site.

On retrouve également un affluent du ruisseau du Libron qui s'écoule au Sud Ouest de l'implantation du projet. L'ensemble de ces ruisseaux est non pérenne ; il n'existe donc pas de cours d'eau pérenne aux exutoires du site ; le premier cours d'eau pérenne est le canal du Midi à 7 km en aval du projet.

Le point haut du site est à la cote 42 m NGF (au centre Nord), pour un point bas au Nord Est à 32 m NGF et un point bas au Sud Ouest à 30 m NGF. La pente moyenne est de 6,5% en flanc.

Les terrains accueillant le projet de l'Écopôle de La Vallasse sont placés en pied de coteau de la ligne de crête matérialisée par le chemin des Poissonniers.

Les terrains utilisés, glissant progressivement vers la vallée du Libron, sont aujourd'hui partagés entre vignes et cultures dans un paysage dominé par la garrigue et les bois de pins et de chênes verts.

L'emprise du site est délimitée :

- Au Nord et à l'Ouest par les boisements du Domaine de Coussergues et de Montmarin ;
- Au Sud par le Mont Auriol qui isole le site de la plaine alluviale ;
- A l'Est par la Soubergue et ligne de crête en garrigue (chemin des Poissonniers) qui séparent le site de la plaine de Bessan.

Plusieurs châteaux et demeures remarquables sont recensés à proximité du site mais restent, compte tenu de la topographie et de la végétation, isolés de ce dernier.

En effet, toutes ces propriétés conservent et entretiennent une végétation

arborée de grande taille (cyprès, pins), ceinture végétale intimement liée au bâti.

Les bâtiments et la zone de stockage seront isolés de la RD 28 et feront l'objet d'un travail important d'intégration.

Il est donc important que l'implantation d'un site de traitement et de valorisation des déchets bénéficie d'un isolement tant physique que visuel le plus complet.

L'isolement relatif de la zone d'implantation de l'Écopôle de La Vallasse vis-à-vis des populations, la présence d'un maillage végétal conséquent (garrigue, bosquet, boisement,...) et la position souvent encaissée et protégée des villages font qu'il n'existe quasiment aucune co-visibilité entre le site et l'habitat et lorsque cela pourrait être le cas, un traitement particulier y est prévu.

Le positionnement du site permet de concilier objectivement les impératifs réglementaires et techniques.

Le positionnement du site assure de plus une desserte optimisée grâce à la présence de grands axes routiers à ses abords sans gênes relatives aux activités touristiques et de loisirs.

Critère « foncier et localisation territoriale »

Le projet de l'Écopôle de La Vallasse a comme objectif dès sa définition de garantir aux riverains un isolement vis-à-vis de ses activités. En effet, le site se situe à plus de 500 m de toute habitation et construction non intégrée au projet (la localisation actuelle du site est en zone A et N).

Il s'agit donc d'une véritable opportunité foncière, éloignée de toute habitation, au sein d'un territoire situé au sein de la zone ouest du département de l'Hérault et répondant bien à la demande en matière de traitement des déchets et correspondant aux objectifs énoncés dans le plan départemental d'élimination des déchets.

3. DIAGNOSTIC ET ARTICULATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

3.1. Présentation de la commune de Montblanc

La commune de Montblanc est située à 15 km au Nord-Est de Béziers.

Elle est rattachée à l'arrondissement de Béziers et au canton de Servian.

Elle est membre de la Communauté de communes du Pays de Thongue et est incluse dans le périmètre du SCoT du Biterrois.

Elle adhère au SICTOM Pézenas-Agde pour la collecte et le traitement des ordures ménagères.

3.2. Diagnostic du PLU de Montblanc

Le recensement INSEE de 1999 établissait une population communale de 2 136 habitants. Le dernier recensement INSEE de 2006 portait cette population à 2480 habitants, soit une évolution moyenne annuelle sur la période 1999-2006 de près de 2,3 %.

LES EMPLOIS ET ACTIVITES

En 1999, près de 25 % des résidents travaillent à Béziers. Seuls 36,8 % des actifs habitent et travaillent à Montblanc.

Le taux de chômage de la population active en 1999 s'établit à 16,1 %.

LE TERRITOIRE COMMUNAL

La composante principale du territoire communal (65% de sa surface) est le parcellaire agricole, dominé par le vignoble. Il se dessine sur les versants sablonneux et dans les fonds de vallée de la Thongue, de la garrigue et du Libron.

Ainsi, la viticulture est une activité significative pour l'économie, le paysage et l'image de Montblanc.

Les domaines viticoles créent de véritables repères dans le paysage horizontal du vignoble. Leurs boisements participent au patrimoine végétal de la commune.

Une autre composante du territoire communal est caractérisée par le parcellaire boisé, localisé sur les coteaux. Il délimite les vallées et est composé d'un maquis dense avec des alternances de chênaies et de pinèdes. Ces espaces boisés constituent une coupure verte importante à proximité de la ville de Béziers, jouant le rôle de barrière visuelle. A ce parcellaire se rattache deux ZNIEFF et une forêt communale qui témoignent d'un intérêt écologique fort.

LE BOURG

Il se positionne sur le versant Nord d'un coteau, constituant un atout à proximité des habitations.

L'espace urbain de Montblanc s'est considérablement étendu passant d'une superficie d'une trentaine d'hectare en 1950, à environ 85 hectares aujourd'hui, accompagnant l'essor démographique que connaît la commune depuis la fin des années 1960.

Les enjeux qui ressortent du diagnostic sont donc les suivants :

- assurer la continuité et la cohérence de l'espace urbain à travers les futures extensions urbaines
- structurer l'espace urbain à travers le réseau d'espaces publics
- requalifier les entrées de ville de la route départementale
- valoriser le cœur de ville

LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

- **L'eau**

La Commune assure l'alimentation en eau potable dans le bourg, par l'intermédiaire de deux bassins réservoirs dont le remplissage est tributaire de trois forages dans la nappe astienne (deux autour du château d'eau, un aux caramudes). Le hameau de Saint-Pierre est également alimenté par le réseau. Les autres domaines ont des alimentations indépendantes.

Un réseau de distribution assure l'alimentation en eau de chaque particulier.

Les eaux du Bas-Rhône Languedoc (BRL) alimentent les domaines au sud de la commune ainsi que l'irrigation des zones agricoles.

Les ressources actuelles sont suffisantes.

- **L'assainissement**

La commune dispose d'un réseau gravitaire séparatif d'eaux usées. Le bourg, les domaines, sont reliés à une conduite d'assainissement collectif.

Les domaines sont dotés d'installations de type autonome. Un assainissement individuel est également possible sur d'autres secteurs, conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux usées

La Commune de Montblanc est raccordée à la station d'épuration intercommunale située sur la route de Valros. Les eaux sont rejetées dans la Thongue via le Rec de Ligno et le ruisseau de la Maire. La gestion de la STEP est assurée en régie intercommunale.

La capacité de la nouvelle station d'épuration est de 8000 équivalents habitants.

3.3. Articulation de la révision simplifiée du PLU avec les autres documents d'urbanisme ou plans et programmes

SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) RHONE-MEDITERRANEE-CORSE ET SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé deux outils de planification dans le domaine de l'eau :

- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixent, par grand bassin hydrographique, les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Ils sont élaborés par le comité du bassin.
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui peuvent être élaborés à l'échelle d'un sous-bassin versant ou d'un groupement de sous-bassins par une commission locale de l'eau dont la composition est arrêtée par le préfet. Ils fixent les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine, des écosystèmes aquatiques, ainsi que des objectifs de préservation des zones humides. Ils doivent être compatibles avec le SDAGE.

Les SDAGE et les SAGE s'imposent aux autorités administratives. Les programmes et décisions administratives afférant au domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec leurs dispositions.

La présente révision simplifiée du PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales définies par les SDAGE, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE.

- Le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse

La présente révision simplifiée du PLU doit donc être compatible avec les objectifs du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse qui sont :

- Poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution...
- Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages...
- Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines...
- Mieux gérer avant d'investir...
- Respecter le fonctionnement naturel des milieux...
- Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables...
- Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés...
- S'investir plus efficacement dans la gestion des risques...
- Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire...
- Renforcer la gestion locale et concertée...

La commune de Montblanc est également concernée par :

- Le SAGE Orb / Libron

Le SAGE de l'Orb et du Libron est en cours d'élaboration par le Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orb et du Libron (SMVOL).

Aucun objectif de protection n'a été défini à ce jour.

- Le SAGE de la nappe Astienne

Le SAGE de l'Astien est en cours d'élaboration par le Syndicat Mixte d'Études et de Travaux de l'Astien (SMETA). L'élaboration devrait s'étaler entre 2007 et 2010.

Aucun objectif de protection n'a été défini à ce jour.

Les aménagements hydrauliques ainsi que le mode d'alimentation en eau potable prévus dans cadre du projet de l'Ecopôle de la Vallasse, objet de la présente révision simplifiée, sont compatibles avec le SDAGE et conformes avec les schéma directeurs d'assainissement et d'eau potable approuvés par la commune de Montblanc.

Ces aménagements prévoient :

- le détournement des eaux de ruissellement externes,
- la collecte des eaux de toiture et de voirie vers un bassin de rétention dimensionné pour une pluie centennale,
- la collecte des eaux vannes provenant des eaux des sanitaires et des locaux sociaux,
- la collecte des eaux superficielles ruisselant sur l'ensemble des zones non exploitées et sur les zones réaménagées qui ne sont pas en contact avec les déchets ; étant considérées comme propres,
- la collecte des lixiviats et traitement in situ.

Enfin, l'alimentation en eau potable du site de l'Ecopôle de La Vallasse est assurée par le recueil des eaux de pluie à partir de la surface de toiture du bâtiment de tri – extrusion, puis potabilisation. La consommation est estimée à un peu moins de 3 m³ par jour soit environ 1000 m³ par an.

LE PLAN REGIONAL DE LA QUALITE DE L'AIR (PRQA)

Le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) a été introduit par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 et précisé par le décret 98-362 du 6 mai 1998. Il consiste à fixer les orientations à moyen et long terme permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique afin d'atteindre les objectifs de la qualité de l'air définis dans ce même plan.

L'élaboration du PRQA a été confiée aux Conseils Régionaux par la loi relative à la démocratie de proximité du 27 février 2002.

Le PRQA de la région Languedoc-Roussillon a été approuvé par arrêté préfectoral N° 991070 du 16 novembre 1999.

Le PRQA du Languedoc-Roussillon définit les orientations suivantes:

- Développer la surveillance de la qualité de l'air
- Améliorer la connaissance des effets sanitaires
- Améliorer la connaissance des impacts
- Maîtriser les émissions
- Maîtriser des déplacements
- Améliorer la qualité de l'information et de sa diffusion

LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS OU ASSIMILES DE L'HERAULT (PDEDMA)

Le département de l'Hérault dispose d'un Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés approuvé par l'arrêté préfectoral n° 96-1-231 du 1er février 1996.

Conformément aux dispositions de l'article 12 du Décret 96-1008 du 18 novembre 1996, une première révision du Plan a été engagée et approuvée par l'arrêté préfectoral n° 2002-01-1333 du 19 mars 2002.

Caractéristiques de la Zone Ouest :

- Population (recensement 1999) : 311 550 hab. permanents
- Gisement d'ordures ménagères (t) : 119 000 t
- Gisement de déchets ménagers autres (t) : 56 000 t
- Gisement de boues d'épuration (tx matière brute à 20% de siccité) : 19 000 t
- Gisement de DIB pris en charge par les collectivités (t) : 52 000 t
- Gisement total de Déchets Municipaux (t) : 246 000 t
- Gisement de DIB pris en charge directement par les producteurs (t) : 97 000 t

Principales caractéristiques :

- Très grandes variabilités géographique, démographique et sociologique de la montagne à la mer
- Territoire très étendu qui rend difficiles les transports et transferts de déchets
- Forte dominance du caractère rural hormis l'agglomération de Béziers
- Frange littorale fortement marquée par les variations saisonnières provoquant des pics de productions de déchets en été
- 2 usines de traitement par compostage sur Ordures Ménagères brutes pré-triées fonctionnent aujourd'hui. Le compost produit de qualité A est valorisé à l'heure actuelle en viticulture
- environ 58% des déchets de la zone sont traités ou stockés dans des installations non conformes à la réglementation (décharges sauvages) ou situées hors département.

Le projet de création de l'Ecopôle de la Vallasse, objet de la présente révision simplifiée du PLU, est :

- un élément de solution à un besoin de traitement et de stockage pour la zone Ouest du département,
- une réponse pour les objectifs de valorisation, notamment en terme de valorisation organique (production de compost à partir du traitement de FFOM, graisses, boues), énergétique (production d'électricité et de chaleur à partir du biogaz produit par la fermentation des déchets organiques) et de valorisation matière (récupération de matières recyclables).

LE PLAN DE GESTION ET DE RECYCLAGE DES DECHETS DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS DE L'HERAULT

En France, les déchets du Bâtiment et des Travaux Publics représentent 5,5 t/an/hbt dont 12 % proviennent du bâtiment et 88 % des travaux publics. Les déchets inertes en représentent 97%.

La gestion des déchets du BTP revêt un enjeu fort par l'importance du gisement et son potentiel de réutilisation et de recyclage. Les filières de

gestion et d'élimination de ces déchets doivent être adaptées en conséquence et les pratiques de tous les acteurs doivent tendre vers un meilleur respect de la réglementation et s'inscrire dans une logique de développement durable.

Le 25 janvier 2005, le Préfet de l'Hérault a approuvé et mis à disposition du public le plan de gestion et d'élimination des déchets du BTP.

En 2006 dans l'Hérault, 23 installations de stockage de déchets inertes (I.S.D.I) ont accueilli 412 573 tonnes ce qui représente 145 117 tonnes de plus qu'en 2005. Les volumes acceptés en remblaiement de carrière sont considérés comme valorisés et ne sont donc pas comptabilisés dans les volumes stockés.

Le projet d'Ecopôle de la Vallasse n'a pas vocation à prendre en compte ces types de déchets.

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU BITERROIS

En l'absence de SCoT approuvé, la commune est soumise à la règle dite « d'urbanisation limitée », étant située dans le périmètre des quinze kilomètres de l'Agglomération Biterroise (article L.122.2 du Code de l'Urbanisme).

La présente révision simplifiée du PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelle et agricole. Elle fera donc l'objet d'une demande d'accord au Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois par dérogation aux dispositions des deux premiers alinéas de l'article L122-2 du code de l'urbanisme.

PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU)

La commune de Montblanc n'est concernée par aucun PDU.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

La commune de Montblanc n'est concernée par aucun PLH.

4. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

NB : L'ensemble et données et informations présentées sont issues du DDAE (dossier de demande d'autorisation d'exploiter) et plus spécifiquement de l'étude d'impact relatifs au projet.

4.1. Population et habitat

Le site faisant l'objet de la présente demande d'autorisation d'exploiter se situe sur la commune de Montblanc qui compte 2 480 habitants (recensement INSEE 2006).

Cette dernière s'étend sur une superficie de 2 694 ha.

Les communes limitrophes de Montblanc sont les suivantes :

- Béziers (74 028 habitants) à l'Ouest de Montblanc ;
- Servian (4 033 habitants) au Nord-Ouest de Montblanc
- Valros (1 243 habitants) à l'Ouest de Montblanc
- Saint Thibéry (2 313 habitants) à l'Est de Montblanc.
- Bessan (4 410 habitants) à l'Est de Montblanc ;
- Vias (4 410 habitants) au Sud de Montblanc ;
- Portiragnes (2 049 habitants) au Sud – Sud Ouest de Montblanc ;
- Cers (2 229 habitants) à l'Ouest de Montblanc.

Le bassin de population bénéficiant directement de la présence de l'Ecopôle de la Vallasse atteint déjà pratiquement 90 000 habitants permanents.

Il est également important de rappeler que les communes d'Agde, de Sérignan ou encore de Valras Plage sont également proches de la commune de Montblanc et sont fortement touchées par un afflux touristique en période estivale.

4.2. Occupation des sols et activités locales

ACTIVITES AGRICOLES

Le recensement agricole comptabilisait 889 exploitations en 2000 sur les communes de Montblanc, Bessan, Béziers, Portiragnes, Cers, Servian et Saint Thibéry ; ce nombre était de 1416 en 1988. Cette tendance confirme un agrandissement de la taille des exploitations puisque la surface agricole a peu évolué.

Le site n'est compris dans aucune aire géographique de produit à Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) viticole et vinicole. Par contre, la commune de Montblanc est concernée par les aires d'Indication Géographique Protégée (IGP) pour les produits suivants : le miel de Provence et les volailles du Languedoc.

ACTIVITES INDUSTRIELLES

La région Biterroise est au cœur du plus vaste vignoble du monde par sa superficie et son volume. C'est donc fort logiquement que la première zone de vins de cépage, de vins de Pays et d'Appellation Contrôlée attire de plus en plus d'entreprises industrielles ou de services intervenant dans la filière vitivinicole. Cette activité peut constituer un marché à fort potentiel d'amendement organique de qualité.

Le site de l'Ecopôle de La Vallasse se situant en limite d'un domaine viticole le long de la route des vins, l'intégration et l'image du site a constitué un axe de réflexion primordial dans la conception du projet.

L'activité industrielle sur la commune de Montblanc ainsi qu'à ses alentours est développée ; notamment sur la ville de Béziers. Ainsi, on retrouve les zones d'activités suivantes :

- ZI – ZAC du Capiscol sur la commune de Béziers ;
- ZAC de Mercorent sur la commune de Béziers ;
- ZAC de Béziers Ouest sur la commune de Béziers ;
- ZA Le Monestié sur la commune de Béziers ;
- ZA La Baume sur la commune de Béziers;

- ZA La Claudery / La Montagnette sur la commune de Béziers ;
- ZA La Porte de Sauvian sur la commune de Béziers ;
- ZAC Béziers Est La Méridienne (en création) sur la commune de Béziers ;
- Zone d'activités Economique La Baume sur la commune de Servian.

Le site se situe également à environ 3 km au Nord Est de l'aéroport de Béziers – Vias, mais hors du couloir aérien écartant toute notion d'interférence.

ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

De nombreuses communes à proximité de Montblanc possède un fort attrait touristique, notamment les stations balnéaires telles les communes de Valras Plage, Agde, Vias, Portiragnes ou encore Marseillan-Plage.

En période estivale, ces communes voient leur population augmenter considérablement, de l'ordre de 5 à 10 fois, accentuant momentanément la production de déchets et renforçant le besoin d'exutoire de proximité.

On retrouve également à proximité de Béziers le Golf de Saint Thomas ; ce dernier se situe à plus de 4 km à vol d'oiseau du projet.

Le site de l'Ecopôle de La Vallasse constituera, à travers ce projet, un employeur local des plus significatifs. L'activité devrait générer la création de 60 emplois à temps plein.

A ce personnel, il faut ajouter l'ensemble des emplois indirects induits du fait des travaux d'aménagement, de contrôles et d'études. Des sociétés locales seront sollicitées pour réaliser les travaux d'aménagement du site, pour assurer l'entretien des espaces verts,... Ponctuellement, des intérimaires seront recrutés pour des missions de courtes durées sur le site.

L'implantation de l'Ecopôle de La Vallasse est donc également une force positive de dynamisme social et économique local des communes et de leurs habitants.

4.3. Biens et patrimoine

Afin d'identifier les sensibilités relatives aux biens et au patrimoine, une étude archéologique a été menée. Les conclusions de cette étude sont présentées ci après.

Un périmètre de 2,5 km autour de l'emplacement du projet a été retenu comme zone d'étude. Aucune protection juridique du patrimoine culturel ne s'applique dans cette zone (sites, monuments historiques, ZPPAUP) hormis la législation relative à l'archéologie (sauvegarde préventive, découvertes fortuites).

Sur cette large zone d'étude, un inventaire détaillé du patrimoine bâti (existant et disparu) a été réalisé à partir de plusieurs sources bibliographiques et administratives.

Il a été complété, pour la zone du projet stricto sensu, par une enquête orale, une prospection pédestre, l'étude de photos aérienne et de plans anciens. Il en ressort les points suivants :

- La zone stricte du projet ne recèle actuellement aucun élément patrimonial. De plus, aucun souvenir d'établissement humain n'y est attesté par les archives. La zone est exclusivement agricole depuis au moins 4 siècles ; et malgré un travail régulier de la terre, aucune découverte archéologique ne semble y avoir été faite. Les anciens noms de parcelles ne nous donnent d'ailleurs aucun indice dans ce sens.
- La topographie du site se prête apparemment mal à une installation humaine si on la compare aux nombreux établissements recensés depuis l'Antiquité sur la zone d'étude dans son ensemble.

4.4. Travaux d'aménagement

Afin d'assurer la gestion des déchets au sein de l'Ecopôle de La Vallasse, des travaux d'aménagement sont à réaliser.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Au sein de la zone dédiée au stockage des déchets non dangereux sous forme de balles filmées, les aménagements vont consister à réaliser le décapage des terrains en place, le terrassement et enfin la mise en place des aménagements d'étanchéité et de drainage requis par la réglementation.

Le principe d'aménagement de l'installation sera basé sur le principe d'une isolation hydraulique (fossé de détournement des eaux extérieures) avec le milieu extérieur.

Concernant l'aménagement des autres installations du site, seules des opérations de terrassement seront réalisées.

Afin de mener à bien les opérations de terrassement et de nivellement, plusieurs grandes étapes doivent être respectées :

DECAPAGE ET DECAISSEMENT

L'étape de décapage consiste à retirer la frange supérieure des terrains qui affleurent à l'aplomb des nouvelles zones d'exploitation. Le substratum apparaît alors comme une roche homogène à faible perméabilité. Il peut être profilé à l'aide d'engins de chantier afin de présenter une surface cohérente constituant le fond de forme sur lequel sont mis en place les niveaux d'étanchéité veillant à la prescription des sols et sous sols, notamment la couche de 1 m d'argiles compactées constituant partiellement la sécurité passive de l'exploitation.

Ces étapes ont pour but l'homogénéisation des conditions de drainage des lixiviats et l'obtention de matériaux nécessaires à l'exploitation. Ces opérations vont ainsi permettre d'assurer une continuité hydraulique vers le point bas du site. La détermination du volume de stockage de cette zone, son mode d'aménagement et sa superficie finale ont été élaborés par un bureau d'études spécialisé.

Les opérations de décapage et de décaissement seront effectuées sur des périodes de durée très courte et selon des horaires bien définis ; et ce afin de concentrer sur une même période, les désagréments que ces opérations pourraient occasionner.

PROFILAGE

L'aménagement de fond de forme :

Une fois que le casier est excavé jusqu'aux cotes retenues, la digue de délimitation du casier est aménagée. Réalisée en matériaux excavés et ancrée dans le terrain naturel du fond de forme, elle est haute de 4 à 5 m avec des talus intérieur pentés à 1/1 (où 1 m en horizontal correspond à 1 m en vertical). Son rôle est d'isoler l'hydraulique des différents casiers.

Les merlons et les digues montés à l'avancement :

Ces ouvrages sont réalisés à l'avancement à l'aide des matériaux du site et visent à ceinturer les zones de stockage de déchets.

4.5. Circulation

Les véhicules assurant le transport des déchets jusqu'au site emprunte la route départementale 28 reliant Béziers à Bessan.

LA CIRCULATION ACTUELLE AU DROIT DU SITE

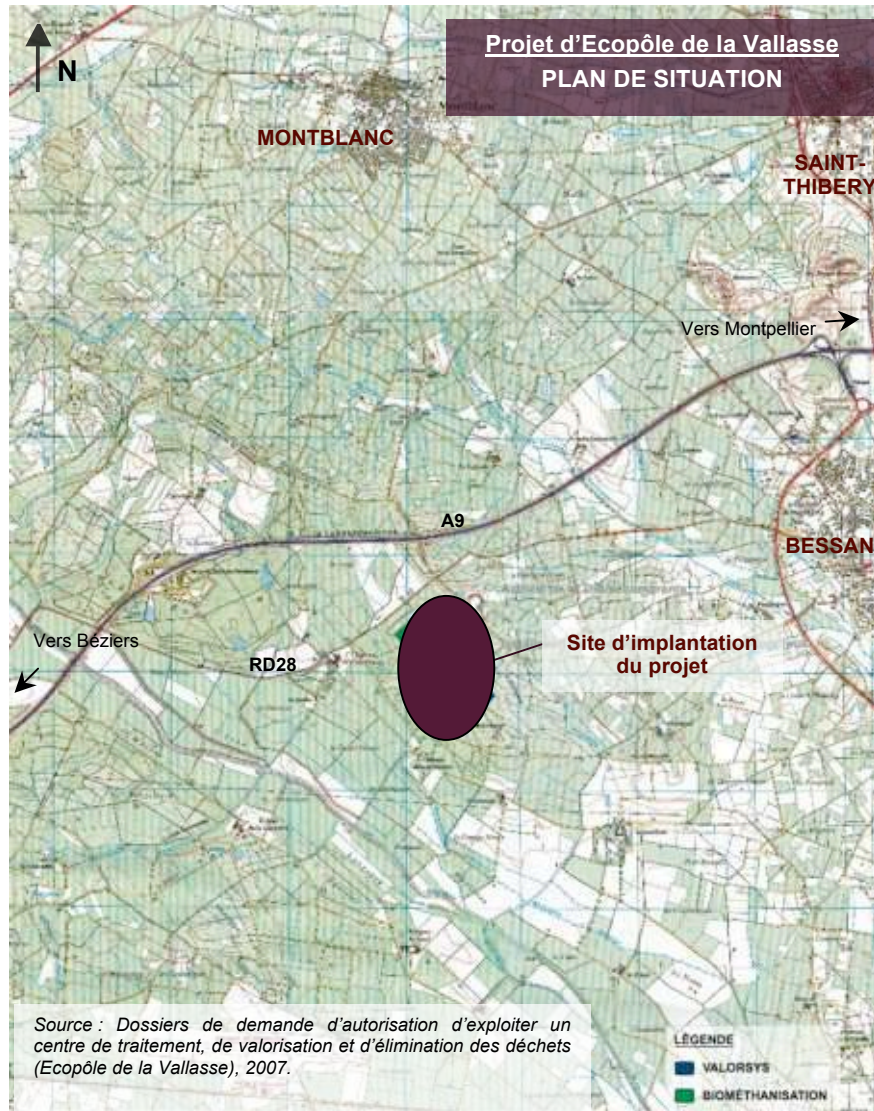
D'après les comptages routiers réalisés par les services de la DDE de l'Hérault, il a été recensé en 2005 une circulation de 2636 véhicules par jour (moyenne journalière annuelle) sur la Départementale 28 entre Béziers et Bessan. Les véhicules poids lourds représentent environ 3% du trafic routier.

En période estivale, une légère augmentation sensible est observée avec un flux d'environ 3 000 véhicules par jour (+ 14%).

Concernant l'Autoroute A9, reliant Montpellier à Béziers et qui passe au Nord du site, les comptages routiers réalisés en 2004 par les services de la DDE de l'Hérault sont les suivants :

- 63 088 véhicules (moyenne journalière annuelle) à hauteur de Sète ;
- 61 209 véhicules (moyenne journalière annuelle) à hauteur de Béziers (Est) ;
- 57 681 véhicules (moyenne journalière annuelle) à hauteur de Béziers (Ouest).

Le comptage routier le plus proche du site correspond à celui de Béziers Est.



4.6. Bruit

Géographiquement, le site est isolé et éloigné de toutes les habitations environnantes.

A plus de 500 m au Nord Ouest et au Sud Ouest du site les habitations des châteaux de Montmarin et Coussergues constituent les zones d'émergence réglementée les plus proches du site.

MESURES

La caractérisation des niveaux sonores en limite de propriété et en zones à émergence réglementée, au niveau du site de l'Ecopôle de La Vallasse a été réalisée à l'aide de relevés de mesures acoustiques. Cette intervention a été réalisée conformément à l'Arrêté du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les mesures de niveaux sonores ont été réalisées au mois de janvier 2007 sur 4 points.

Les points retenus pour les mesures sont les suivants :

- 1 mesure en limite de propriété au Nord Ouest du site ;
- 1 mesure en limite de propriété au Sud Ouest du site ;
- 1 mesure en zone à émergence réglementée au niveau du Château de Coussergues,
- 1 mesure en zone à émergence réglementée au niveau du Château de Montmarin.

Pour chaque mesure effectuée, une feuille de résultats détaillés est jointe en annexe de l'étude bruit.

L'ensemble de ces données permet de définir précisément la nature des impacts acoustiques du site en période « jour » (7h à 22h) et « nuit » (22h00 à 7h00).

Les mesures effectuées sont représentatives d'un niveau de bruit résiduel « point zéro » avant l'implantation des installations de l'Ecopôle de La Vallasse.

Pour chaque point de mesure, les périodes « jour » et « nuit » ont été prises en compte.

Les points de mesure sont au nombre de 2 en limite de site et 2 en ZER.

L'implantation des points de mesures des niveaux sonores est indiquée ci après.

SOURCES DE BRUITS ACTUELLES

Les sources de bruit connues ou constatées à proximité du site sont les suivantes :

- Circulation sur les voies routières : autoroute A9 et route départementale RD 28,
- Voie ferrée à 3 km au sud,
- Bruits animaliers : chants d'oiseaux, insectes, chiens...

Les mesures réalisées, présentant généralement des résultats proches de 40 dB (A), traduisent une ambiance sonore calme caractéristique des zones agricoles.

4.7. Géologie

4.7.1. CADRE GEOMORPHOLOGIQUE

Du point de vue structural, les terrains qui forment le substratum géologique du projet sont tectoniquement très homogènes : aucun accident de type faille ouverte n'est à signaler. C'est à grande profondeur (> 500 m) que les hétérogénéités structurales (plissement, failles...) se rencontrent.

Les matériaux constituant le substratum sablo-argileux du site sont meubles. Ils ne sont pas cimentés ni indurés et n'ont donc pas acquis de compétence telle qu'ils pourraient se fracturer. Les éventuelles fractures liées aux

dernières manifestations magmatiques sont amorties et colmatées dans ces matériaux meubles.

Le projet est localisé dans un bassin sédimentaire formé par une série argilo sableuse de forte épaisseur sans discontinuités structurales identifiées.

Le contexte géologique du site apparaît comme favorable au projet du fait de la nature essentiellement argileuse des terrains en place.

Les résultats des études et essais in situ confirment l'homogénéité des horizons de la barrière passive en place et l'imperméabilité de ces formations.

4.7.2. CADRE SISMIQUE

Parmi les différents risques naturels liés au contexte géologique, on ne retiendra que le risque sismique.

Un classement du risque sismique par commune a été mis en place depuis 1970. Il permet de définir la vulnérabilité d'une commune au risque de tremblement de terre.

Selon l'historique des séismes (consultable sur sisfrance.net), aucun séisme ne s'est jamais produit sur la commune de Montblanc.

Selon l'inventaire réalisé, le risque de séisme sur la commune de Montblanc est classé comme négligeable (zone 0) : il n'y a pas d'effet prévisible d'un séisme sur la commune.

4.8. Hydrogéologie / hydrologie

Les sables astiens (Pliocène marin) constituent un aquifère littoral principalement captif d'une superficie de 450 km² au sud-ouest du bassin de l'Hérault qui s'étend de Valras à Agde au Sud, et de Béziers à Mèze au Nord.

Ils affleurent au nord sur près de 17 km² (Cormeilhan à Mèze d'Ouest en Est) et s'enfoncent progressivement vers le littoral où ils atteignent une profondeur moyenne de 120 m pour une épaisseur de 20 m.

Le toit des sables astiens est formé par le Pliocène continental argileux qui confère à l'Astien une bonne protection naturelle. Le mur est formé par les marnes gris-bleu du Plaisancien (200 m d'épaisseur) qui créent un écran imperméable au-dessus des calcaires jurassiques sous-jacents. Localement, le toit imperméable a été partiellement voire totalement érodé (secteur de Florensac).

Au droit du site, l'aquifère de l'Astien est à 70 m de profondeur (-30 m NGF) et a une puissance de l'ordre de 30 m.

4.8.1. CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE LOCAL

L'analyse du contexte géologique local a mis en évidence l'excellente protection naturelle sous le site : il existe en effet un niveau continu d'argiles massives de plus de 20 m d'épaisseur appartenant au Pliocène continental. Cet écran imperméable individualise des unités hydrogéologiques distinctes :

- Au-dessus des argiles massives : très faibles aquifères discontinus de subsurface dans le Pliocène continental au niveau des lentilles sableuses ;
- Sous les argiles massives : aquifère discontinu des sables mauves (Pliocène continental) contenant une nappe à caractère confiné ;
- A forte profondeur : les Sables de l'Astien (Pliocène marin) à près de 70m de profondeur.

En aval du site, la nappe alluviale du Libron se développe dans les alluvions du fleuve.

Il n'y a pas d'échanges possibles avec les autres aquifères dans le secteur de Montblanc.

4.8.2. UTILISATION LOCALE DES RESSOURCES EN EAU POTABLE

La nappe de l'Astien est la principale ressource d'alimentation en eau potable du secteur. Elle fait l'objet d'un suivi en continu et possède un réseau de contrôle relativement dense géré par le syndicat mixte d'études et de travaux d'Astien (SMETA). La nappe est donc bien connue.

L'aquifère se développe à forte profondeur (70m au droit du site). La nappe, en charge (+ 10 m NGF) s'écoule vers le Sud Est en direction de la mer. Elle n'est pas vulnérable car protégée par une épaisse couverture imperméable (Pliocène continental majoritairement argileux).

Les captages dans le secteur de Bessan et les forages le long du cours de l'Hérault captent la nappe alluviale du cours d'eau. Ils sont sans relation hydrologique avec le projet, ils ne sont donc pas vulnérables aux activités projetées.

Les captages AEP en aval (Vias et Farinette) dont les périmètres de protection éloignés sont situés respectivement à 4,5 et 6km, ne sont pas vulnérables.

4.8.3. UTILISATION DES RESSOURCES EN EAU SUR LE SITE

L'alimentation en eau potable du site de l'Ecopôle de La Vallasse est assurée par le recueil et la potabilisation des eaux de pluie à partir de la surface de toiture du bâtiment de tri – extrusion de l'unité de biométhanisation. La consommation est estimée à un peu moins de 3 m3 par jour soit environ 1000 m3 par an.

L'alimentation en eau brute utilisée pour l'arrosage du site et les divers process, est assurée par une canalisation existante (canalisation gérée par la compagnie du Bas Rhône Languedoc).

Le traitement des eaux usées sera assuré par une fosse toutes eaux de 5 m3 et un lit filtrant drainé à flux vertical.

4.8.4. CONTEXTE HYDRAULIQUE LOCAL

Bassins versants

Le site est implanté en rive gauche du Libron à 1200 m à vol d'oiseau du lit du cours d'eau. Le projet s'étend sur les collines qui surplombent la plaine alluviale du Libron.

Le projet est donc implanté dans le bassin versant du Libron en tête des sous bassins versant du ruisseau du Jouarel et du ruisseau du Roy. Le site est pour 5/6e dans le bassin du Jouarel et 1/6e dans celui du Roy.

Le secteur est dépourvu de cours d'eau pérenne. Les eaux pluviales ruissellent en flanc de vallon sur la couverture imperméable (colluvions argileuses) et sont collectées en fond de thalweg par de larges fossés qui drainent les eaux en direction des cours d'eau.

Il existe deux exutoires naturels aux eaux du site :

- Un exutoire Sud-Est (BV du Roy) : la vallée de La Vallasse n'a pas de fossé matérialisé en tête de bassin ; elle a un caractère naturel remarquable ;
- Un exutoire Sud Ouest (BV du Jouarel) : le vallon est pourvu d'un très large fossé qui recueille les eaux en provenance des activités viticoles locales.

Ces 2 exutoires confluent en aval de la Jourdane. Le Libron est atteint 5 km en aval.

Données climatiques locales

Les données météorologiques sont enregistrées à la station de Pézenas.

Le climat de la région de Montblanc est typiquement méditerranéen, c'est-à-dire chaud et sec. Les phénomènes pluvieux sont rares mais intenses et souvent accompagnés d'orages.

De plus, du fait de la proximité de la côte, les phénomènes venteux sont réguliers et souvent intenses.

Les précipitations moyennes mensuelles s'échelonnent entre 18,1 mm en juillet et 93,6 mm en novembre

Dans les limites de cet écart, les précipitations sont régulières sur l'ensemble des mois de l'année. Elles totalisent 676,8 mm d'eau en moyenne par an.

4.9. Atmosphère / Air

Le site de l'Ecopôle de La Vallasse se situe à proximité de la côte Méditerranéenne ; il est donc fortement exposé aux vents.

L'étude de la répartition des vents au niveau de la station de Pézenas sur la période janvier 1996 – décembre 2005, permet d'estimer les vents dominants par analogie dans la région et plus particulièrement au niveau du site de l'Ecopôle de La Vallasse.

Les vents d'une vitesse inférieure à 1,5 m/s représentent 30% des événements venteux.

L'étude de la répartition statistique des vents fait apparaître une prépondérance des vents de direction Nord à Nord Ouest (30%) et de direction Sud à Sud Est (11%) pour les groupes de vitesse les plus élevés (vitesse supérieure ou égale à 1.5 m/s) et pour des vitesses plus modérées (vitesse inférieure ou égale à 4.5 m/s). Le cas retenu afin d'évaluer les impacts sur le site correspond aux vents de direction Nord-Ouest.

4.10. Santé

4.10.1. NOTION DE RISQUES APPLIQUEE AU SITE DE L'ECOPOLE DE LA VALLASSE

Si les activités de 2 projets sont indépendantes (les 2 centres peuvent fonctionner séparément), l'ensemble de l'Ecopôle a été conçu comme un seul et même projet, architectural et technique. Les impacts, et donc le volet sanitaire, ont été étudiés simultanément et de manière cumulative.

D'une manière générale et compte tenu des activités projetées au sein de l'Ecopôle de La Vallasse – un centre de tri et de valorisation par méthanisation et compostage de la fraction fermentescible des ordures ménagères résiduelles, des déchets industriels banals fermentescibles ainsi que des boues non dangereuses et un centre de tri des déchets non fermentescibles et une installation de stockage de déchets non dangereux -, l'activité de stockage a un impact sur la santé négligeable par rapport aux activités de valorisation par méthanisation et compostage. L'évaluation des risques sanitaires du site de l'Ecopôle de La Vallasse se réduit par conséquent à l'évaluation de l'impact sanitaire des activités de valorisation par méthanisation et compostage et aux activités de tri (traitement de l'air des bâtiments de tri).

Identification des dangers potentiels

Les déchets entrants sur le site sont à la fois des déchets fermentescibles (ordures ménagères résiduelles, boues et graisses, DIB fermentescibles) et des déchets non fermentescibles (DIB non fermentescible, encombrants ménagers).

Néanmoins, les déchets enfouis au sein de l'installation de stockage sont des déchets ne contenant quasiment plus de matières fermentescibles (taux inférieur à 5%).

L'apport, le traitement et la manipulation de tels déchets peuvent présenter une source de dangers potentiels. Ces sources sont présentées ci après.

Sources de dangers potentiels

Les sources de danger potentiel sont liées :

- aux travaux d'aménagement du site ;
- aux activités de transport et de manipulation des déchets et à leur corollaire en termes de nuisances et de stress potentiels induits ;
- au biogaz issu de la dégradation des déchets mis en balle ;
- aux rejets gazeux au niveau de la torchère ;
- aux rejets au niveau de la chaudière ;
- aux rejets au niveau du moteur ;
- aux rejets gazeux du biofiltre de l'installation de compostage et du biofiltre du bâtiment de tri - extrusion ;
- aux eaux propres, aux lixiviats de la zone de stockage de déchets non dangereux et plus généralement tout liquide stocké même temporairement sur site (eaux vannes, carburants).

Dangers potentiels des travaux d'aménagement

Ils concernent tous les terrassements servant à définir des voies de circulation à l'intérieur du site, à former des casiers et des alvéoles d'exploitation, à mettre en œuvre des équipements de traitement, à implanter des bâtiments, à édifier des merlons de protection, des digues, des couvertures, ... Ils sont à l'origine de l'émission de poussières atmosphériques.

Il n'existe pas aujourd'hui de méthode fiable permettant de quantifier les flux de poussières émis en fonction du volume ou de la masse de terre déplacée.

Par conséquent, cette source de danger potentiel n'a pas été envisagée.

Dangers potentiels du trafic de poids lourds généré et des engins d'exploitation

Ils sont susceptibles de générer des nuisances sonores également source de stress potentiel.

Cette source de danger a donc été envisagée dans le cadre de l'étude des impacts sanitaires de l'exploitation.

Dangers potentiels des déchets enfouis au sein de l'ISDND

Les déchets enfouis au sein de l'installation de stockage de déchets non dangereux contiennent une part fermentescible quasiment nulle (inférieure à 5%).

De plus, ces déchets sont stockés en balle filmée sur 4 faces ; ce qui limite les éventuelles émanations et la production de lixiviats fortement chargés en polluants.

La production de biogaz provenant de l'installation de stockage de déchets non dangereux est quasiment inexistante. Ainsi, la production de biogaz issu de la zone de stockage de déchets, et diffusant au travers la couverture et donc non récupéré par l'éventuel système de captage est considérée comme nulle.

Cette source de danger potentiel n'a par conséquent pas été envisagée.

Dangers potentiels des rejets gazeux au niveau de la torchère

Ils correspondent à des acides et oxydes de soufre et d'azote issues de la combustion du biogaz.

Cette source de danger potentiel a été envisagée.

Dangers potentiels des rejets gazeux au niveau de la chaudière

Ils correspondent à des oxydes de soufre et d'azote, de HAP, de monoxyde de carbone ou encore de COV. Cette installation aura un taux d'utilisation minime par rapport à la torchère et aux moteurs.

Cette source de danger potentiel n'a pas été envisagée.

Dangers potentiels des rejets gazeux au niveau des moteurs

Ils correspondent à des dioxydes de soufre et d'azote, du monoxyde de carbone ou encore de COV non méthanique.

Cette source de danger potentiel a été envisagée.

Dangers potentiels des rejets gazeux au niveau du biofiltre traitant l'air du bâtiment de tri – extrusion

Ils correspondent principalement à de l'ammoniac et de l'hydrogène sulfuré.

Cette source de danger potentiel a été envisagée.

Dangers potentiels des rejets gazeux au niveau du biofiltre traitant l'air en provenance de l'installation de compostage

Ils correspondent principalement à de l'ammoniac et de l'hydrogène sulfuré.

Cette source de danger potentiel a été envisagée.

Dangers potentiels des dispositifs de confinement et de drainage des lixiviats

Les nombreuses préconisations réglementaires encadrant l'activité permettent de réduire le risque de contamination des eaux souterraines. Parmi les nombreuses mesures détaillées dans cette étude d'impacts (milieu naturel et physique) et dans le dossier technique, on peut rappeler entre autres que la gestion des eaux est séparative. Les aménagements hydrauliques s'articulent autour des principes suivants :

- L'installation de stockage de déchets non dangereux est confinée par des sécurités passive (imperméabilité des terrains naturels, renforcée autant que de besoin) et active (dispositif d'étanchéité drainage artificiel) permettant d'empêcher toute diffusion de lixiviats à l'extérieur du massif.
- Détournement des eaux de ruissellement externes,
- Collecte des eaux vannes provenant des eaux des sanitaires et des locaux sociaux,
- Collecte des eaux de toiture et de voirie, après passage par un débourbeur-déshuileur, dans un bassin de rétention, dimensionné pour une pluie centennale,
- Collecte des eaux superficielles ruisselant sur l'ensemble des zones non exploitées et sur les zones réaménagées qui ne sont pas en contact avec les déchets dans un bassin de rétention, dimensionné pour une pluie centennale,

- Collecte des lixiviats et traitement in situ,
- Mise en place d'un bassin incendie.

Compte tenu de la spécificité du contexte local (absence de captage AEP à proximité immédiate du site), des mesures de protection et de prévention mises en place au sein du site de l'Ecopôle de la Vallasse ainsi que des conclusions émises au sein de l'étude de qualification géologique et hydrogéologique : ***cette source de danger potentiel n'a par conséquent pas été envisagée.***

4.11. Topographie et paysage

4.11.1. LE BITERROIS

La zone d'implantation du site appartient au vaste territoire du Biterrois, uniformisé par son manteau de vigne, il est séparé à l'Ouest des terrasses du Narbonnais par la vallée de l'Aude, à l'Est des « Garrigues Montpelliéraines » par la basse vallée de l'Hérault et vient effleurer au Nord les massifs de l'Espinouse.

Cette campagne, au relief légèrement ondulé dans sa partie Nord et effacé sur la plaine du littoral, est drainée par les vallées de l'Orb et du Libron.

4.11.2. LE BASSIN DU LIBRON

La zone du projet se situe au niveau du versant Est de la vallée du Libron. Cette petite vallée, qui prend sa source dans les reliefs de l'Espinouse, s'étire selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est. Son bassin, s'élargissant progressivement à l'Est de Béziers pour se fondre complètement dans la plaine du littoral à proximité du site, est séparé de la plaine de Bessan par la ligne de crête formée par la colline de La Fontaine. Cette formation issue des contreforts du Haut Biterrois s'achève au niveau du Mont Auriol, au Sud du site, et marque l'interfluve avec les vallées Laval, du Libron et de La Vallasse.

4.11.3. LE SITE : ENTRE GARRIGUE ET FORET

Les terrains accueillant le projet sont placés à l'Ouest de la ligne de crête, matérialisée par le chemin des Poissonniers, séparant les bassins versants des ruisseaux du Libron et de Laval.

Le site est bordé le long de sa limite nord-est par la voie communale n° 11, il n'y a plus d'existence physique sur le terrain, mais la voie est toujours inscrite au cadastre.

Les 33 ha de terrains du site, glissant progressivement vers la vallée du Libron, sont aujourd'hui partagés entre vignes et cultures dans un paysage dominé par la garrigue et les bois de pins et de chênes verts. L'emprise du site est délimitée :

- Au Nord et à l'Ouest par les boisements des domaines de Coussergues et de Montmarin,
- Au Sud par le Mont Auriol qui isole le site de la plaine alluviale,
- A l'Est par la Soubergue et ligne de crête en garrigue qui séparent le site de la plaine de Bessan.

Le bourg le plus proche, Bessan, est situé à plus de 3 km du site et est isolé de ce dernier par la ligne de crête du chemin des Poissonniers.

Plusieurs châteaux et demeures remarquables (Coussergues, Montmarin, La Jourdane, St Joseph) sont recensés à proximité du site mais restent, compte tenu de la topographie et de la végétation, isolés de ce dernier. En effet, toutes ces propriétés conservent et entretiennent une végétation arborée de grande taille (cyprés, pins) représentant une ceinture végétale intimement et traditionnellement liée au bâti.

4.11.4. LES VALEURS PAYSAGERES

La garrigue

Dans ces paysages viticoles, les terres non exploitées ou incapables de retenir l'eau portent encore parfois la garrigue. Cette formation végétale méditerranéenne, adaptée à la sécheresse, offre des paysages aux formes moutonnantes et aux couleurs intenses. Ouverte ou impénétrable, sculptée par les vents ou tenue par l'absence d'eau, ponctuée de bosquets de pins ou d'affleurement de terre rouge, la garrigue offre sous son apparente homogénéité, une multitude de visages qui tranchent avec la constance des parcelles de vignes. La garrigue constitue un élément patrimonial fort à valoriser.

La forêt méditerranéenne

De faible superficie dans le territoire et soumise à de nombreuses pressions, la strate arborée constitue pourtant un élément primordial de ces paysages. Elle se décline en bosquet, massif plus important, ripisylve ou tout simplement en bouquet d'arbres majestueux.

Les arbres marquent les domaines, soulignent les routes, accompagnent les rivières, animent les horizons et créent des ambiances fraîches bien différentes de celles des garrigues toutes proches. Ils constituent un vocabulaire paysager préférentiel dans l'intégration du futur site et du bâti.

Le motif de la vigne

L'histoire du Biterrois est étroitement liée à celle de la viticulture Languedocienne et la vigne est quasi omniprésente dans ses paysages. Le relief adouci de cette plaine ouverte sur la mer donne une large ampleur au paysage viticole. Il s'agit d'un « paysage - jardin » très soigné et structuré par les sillons géométriques de la vigne mis en valeur par les douceurs du relief.

L'aspect géométrique et profond sous la lumière de ces parcelles de vigne, est lui aussi, un motif paysager à prendre en compte dans la valorisation du site.

4.12. Faune et flore

Au cours de l'étude biologique et écologique du projet, plusieurs campagnes de reconnaissance de terrain ont été réalisées en juin 2006 et en octobre 2006 afin de déterminer l'état initial du site.

4.12.1. ZONES NATURELLES IDENTIFIEES LOCALEMENT

La commune de Montblanc est concernée par deux ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique) :

- Le « Bois de Bourbaki » : ZNIEFF de type I située à plus de 2 km à l'ouest du site,
- Le « Grand Bois » : ZNIEFF de type II située à plus d'1 km du site.

Ces espaces sont constitués de maquis denses alternant pinèdes et chênaies à Chêne vert et Chêne blanc, avec une végétation silicole.

Par ailleurs, une Zone de Protection Spéciale N°FR9112022 (Natura 2000, Directive « Oiseaux ») a été définie à l'Est et au Sud du site à environ un à deux kilomètres.

4.12.2. COUVERTURE VEGETALE

Le périmètre d'aménagement de l'Ecopôle de la Vallasse est essentiellement consacré à l'agriculture : les cultures céréalières et le vignoble occupent les trois quarts de l'espace (environ 24 hectares). Le reste du site est occupé par la garrigue (formations arbustives spontanées plus ou moins hautes). Celui-ci a été en bonne partie planté de pins et de cèdres.

Plus largement, le site est compris dans un environnement agricole dominé par la viticulture et ponctué de bosquets, de haies et de garrigues. La zone tampon des 200 mètres est principalement occupée par la garrigue plus ou moins haute, associée à des plantations résineuses, à un boisement de chênes verts et une petite oliveraie.

4.12.3. UNITES DE VEGETATION

Les cultures

Ce sont les formations végétales les moins diversifiées. La plante cultivée, favorisée par les pratiques culturales, forme un peuplement très dense.

Quelques espèces adventices parviennent à se développer mais restent normalement discrètes. Il s'agit soit d'espèces spontanées, adaptées aux techniques culturales, soit d'espèces introduites avec les semences. Leur présence et leur abondance sont très dépendantes de l'utilisation plus ou moins intensive des herbicides. Après la récolte, les adventices peuvent coloniser la parcelle et former une couverture végétale plus ou moins couvrante.

Les vignes

Les vignes présentent également une faible diversité floristique. Dans le cas présent, le sol est régulièrement retourné, ce qui favorise la présence de plantes annuelles adventices. Une trentaine d'espèces ont été identifiées.

La friche

Une parcelle de vigne récemment arrachée est occupée par une friche. Les plantes adventices décrites précédemment forment un couvert herbacé assez dense ; elles sont associées à quelques arbustes qui amorcent le passage au maquis.

La garrigue

La garrigue regroupe des formations végétales arbustives sempervirentes plus ou moins hautes sous climat méditerranéen : maquis, garrigues, matorrals...

Trois formations en mosaïque peuvent être distinguées dans le périmètre : une garrigue basse à Ciste crépu et Lavande papillon (Est du périmètre), des buissons à Chêne kermès et des matorrals.

La chênaie

A l'Ouest du périmètre d'aménagement se développe une chênaie sempervirente à Chênes verts, formation boisée typique des régions méditerranéennes.

La pinède

La pinède est une jeune plantation de pins. La forte densité du peuplement ne permet le développement ponctuel que de quelques espèces spontanées (Lentisque, Chêne kermès,...).

La mare

La mare est située au milieu des buissons de Chêne kermès plantés de pins et de cèdres. Elle a été créée pour abreuver les sangliers. Ses berges sont particulièrement dégradées par le piétinement de la faune. Mais on y observe le développement de deux espèces hygrophiles : le Jonc noueux et le Scirpe jonc.

4.12.4. FAUNE

Les habitats significatifs

Le site est constitué de deux habitats naturels, dont la structure et la composition déterminent les cortèges faunistiques en présence :

- La garrigue (environ 60 % de la zone d'étude) : formation végétale basse plus ou moins impénétrable, constituée principalement d'arbrisseaux et de fourrés épineux.
- L'espace agricole (environ 40 % de la zone d'étude) : espace ouvert constitué de cultures pérennes (vignes) et de cultures annuelles (céréales).

La faune vertébrée

MAMMIFÈRES

La faune des Mammifères est étonnamment variée pour un territoire dépourvu de boisement. Le Sanglier est abondant. Il bénéficie d'un milieu spontané, la garigue, où il se reproduit, et de la vigne dont il consomme volontiers le fruit.

Le Renard et le Lapin de garenne sont aussi bien représentés, ainsi que, en plus faible densité, le Putois, le Lièvre et le Hérisson. Le Blaireau et la Fouine sont présents sur le domaine, mais aucun indice de leur existence sur le site du projet n'a été trouvé.

De même, aucun indice de présence de Chiroptères n'a été trouvé sur le site.

Cependant trois espèces de chiroptères présentent un fort enjeu : le Grand Rhinolophe, le Vespertilion à oreilles échanquées et le Petit Murin.

La présence sur les domaines de Coussergues et Montmarin du Grand rhinolophe et du Petit Murin est une hypothèse probable : plusieurs sites Natura 2000 du littoral de l'Hérault abritent leur reproduction ou leur hivernage : l'étang Mauguio (Grand Rhinolophe), l'aqueduc de Pézenas (Petit Murin, Grand Rhinolophe), les étangs palavasiens (Grand Rhinolophe) et la basse plaine de l'Aude (Grand Rhinolophe). La présence du Vespertilion à oreilles échanquées est moins probable : sa présence, qualifiée de « non significative », est signalée du côté de Montpellier (étang Mauguio) ; Macdonald et Barret (1995) excluent le littoral languedocien de son aire de répartition, contrairement à Van den Brinck (1967).

Aucune des espèces ne peut se reproduire dans le périmètre du projet. Ce dernier peut-il leur fournir un terrain de chasse et celui-ci est-il stratégique pour la conservation de leurs effectifs sur le site ?

Exigences écologiques des trois espèces de chiroptères à enjeu :

| Dénomination française | Dénomination latine | Habitat de reproduction | Régime alimentaire | Terrain de chasse | Rayon d'action |
|------------------------------------|----------------------------------|--|---|--|----------------|
| Grand rhinolophe | <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> | Grottes, galeries de mines, combles | Géotrupes, Lépidoptères, Coléoptères | Forêts feuillues et pâturages | 8 à 13 km |
| Vespertilion à oreilles échanquées | <i>Myotis emarginatus</i> | Grottes et galeries de mines, diverses cavités des constructions | Arachnides et Diptères | Feuillage, bâtiments d'élevage, pâturages et prairies fauchées | ? |
| Petit murin | <i>Myotis blythi</i> | Souterrains et combles | Orthoptères, Charançons, Mante religieuse | Steppes herbacées | 25 km |

Conclusions sur le rôle du périmètre de projet vis-à-vis des trois espèces de chiroptères :

| Dénomination française | Dénomination latine | Présence sur le site du projet de l'Ecopôle de La Vallasse | Reproduction sur le site du projet | Chasse sur le site du projet | Signification de l'incidence potentielle |
|------------------------------------|----------------------------------|--|------------------------------------|------------------------------|--|
| Grand rhinolophe | <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> | Possible | Non | Habitat peu favorable | Très faible |
| Vespertilion à oreilles échancrées | <i>Myotis emarginatus</i> | Moins probable | Non | Habitat défavorable | Aucune |
| Petit murin | <i>Myotis blythi</i> | Possible | Non | Possible | Autres espaces favorables sur le domaine |

La couverture végétale du périmètre du projet tout comme les activités agricoles qui s'y déroulent ne sont pas favorables au Vespertilion à oreilles échancrées, qui recherchent préférentiellement des Arachnides, pris au sol ou sur le feuillage des arbres et des arbustes, ainsi que des Diptères, pris dans l'environnement des troupeaux.

Les Géotrupes, qui constituent la nourriture préférée du Grand Rhinolophe, prospèrent sur les déjections des troupeaux et dans les sous-bois peuplés d'Ongulés. Le périmètre du projet ne présente aucun de ces caractères. Le passage d'un grand rhinolophe ne peut pas être exclu, mais l'importance du site pour une éventuelle population de cette chauve-souris est nécessairement insignifiante.

La situation est un peu plus favorable pour le Petit Murin, du moins sur les marges du périmètre du projet. Le champ et la vigne ne présentent, en effet, aucun intérêt pour cette espèce. Par contre, les ouvertures dans la garrigue accueillent des orthoptères susceptibles d'être prélevés par le Petit Murin.

Le centre de stockage sera entouré d'une bande tampon de 50 mètres de large, entretenue sans végétation ligneuse pour des raisons de prévention de l'incendie. Une gestion adaptée de cette bande, qui représentera un total de près de 10 hectares, constituera un terrain de chasse plus favorable que le champ, les vignes et les plantations de pins qui occupent actuellement le site.

OISEAUX

Vingt-huit espèces d'Oiseaux ont été identifiées sur le site, dont 4 ne se reproduisent pas dans le périmètre d'étude. Cette communauté aviaire est dominée par le Rossignol philomèle et par les Fauvettes. Elle est typique des maquis bas plus ou moins arborés.

Le maquis évolué réunit le plus d'espèces et abrite le peuplement le plus dense. La partie centrale (champ récolté bordé par un maquis bas) est le moins accueillant pour l'avifaune.

Deux espèces, la Fauvette pitchou et le Rollier d'Europe, figurent à l'annexe I de la directive Oiseaux.

Le périmètre d'étude (83 hectares) comporte trois habitats significatifs pour l'avifaune :

- un maquis évolué bordé d'arbres : 45 % des espèces s'y reproduisent ;
- un maquis bas : il introduit 38 % des espèces ;
- un champ et une vigne : aucune espèce ne s'y reproduit, 29 % fréquentent cet espace ouvert pour s'y nourrir.

Parmi la liste des espèces d'oiseaux justifiant la désignation du « site Natura 2000 est et sud de Béziers », deux espèces présentent un fort enjeu : l'Outarde canepetière, le Busard cendré.

| Dénomination française | Dénomination latine |
|------------------------|----------------------------------|
| Alouette calandrelle | <i>Calandrella brachydactyla</i> |
| Alouette lulu | <i>Lullula arborea</i> |
| Blongios nain | <i>Ixobrychus minutus</i> |
| Bruant ortolan | <i>Emberiza hortulana</i> |
| Busard cendré | <i>Circus pygargus</i> |
| Circaète Jean-le-Blanc | <i>Circaetus gallicus</i> |
| Échasse blanche | <i>Himantopus himantopus</i> |
| Lusciniole à moustache | <i>Acrocephalus melanopogon</i> |
| Milan noir | <i>Milvus migrans</i> |
| Outarde canepière | <i>Tetrax tetrax</i> |
| Pipit rousseline | <i>Anthus campestris</i> |
| Rollier d'Europe | <i>Coracias garrulus</i> |

Les données ci-après ont fait l'objet de compléments suite à l'examen conjoint du 2 juin 2009 et à l'avis de l'autorité environnementale (DIREN) du 14 août 2009 :

L'Outarde canepetière

La population d'outardes est connue et localisée à l'individu près. L'espèce n'a jamais été observée sur la commune de Montblanc, ni pour la reproduction, ni pour l'hivernage. Le principal site d'hivernage de l'Outarde dans le département de l'Hérault se situe sur l'aéroport de Béziers-Vias, distant de plus de 3 kilomètres du site du projet.

Le Busard cendré

Contrairement à la France agricole où le Busard cendré niche dans les champs de céréales, dans la région méditerranéenne, il ne fréquente que les étendues de chêne kermès, formation absente du site même du projet mais présente aux alentours.

L'implantation du site implique essentiellement des cultures, des vignes et une plantation de pins.

Les contacts pris avec Monsieur Pierre MAIGRE, spécialiste coordonnateur du programme de recherche sur le Busard cendré en région PACA, qui suit également et tout particulièrement le département de l'Hérault, confirment que 100 % des nids de Busard trouvés et suivis dans l'Hérault se situent dans les formations basses à chênes kermès.

Cependant, un nid de Busard cendré a été découvert par Monsieur Maigre à 250 mètres des limites du périmètre d'aménagement du centre de stockage de l'Ecopôle de la Vallasse à Montblanc le 16 mai 2009.

L'habitat de nidification du Busard (landes à genêt, formation basse à chêne kermès) n'est pas touché par le projet. Le propriétaire riverain du site souhaite conserver ces milieux de possible nidification en l'état pour des raisons cynégétiques.

Le busard est-il susceptible d'être dérangé dans sa nidification par les travaux d'excavation puis par la circulation des camions liés à la réalisation puis au fonctionnement du centre de stockage ?

L'espèce, qui, au Nord du pays, niche volontiers dans les champs de céréales, ne paraît pas technophobe. Elle accepte le passage des tracteurs

agricoles à quelques dizaines de mètres du nid. Il est probable que l'activité du futur centre, situé à 250 mètres du lieu de nidification, ne produise aucun dérangement. L'oiseau peut naturellement changer de lieu de nidification d'une année sur l'autre. L'espace favorable à l'espèce s'étend assez largement à l'Est et au Sud du périmètre d'aménagement projeté.

La nidification sur un espace dédié aux cultures et à la vigne est exclue. Tout au plus, le site pourrait faire partie d'un territoire de chasse, un individu pouvant se déplacer jusqu'à 8 kilomètres pour se nourrir. Mais, dans ce cas, la superficie du projet représenterait moins de 1 % d'un domaine vital circulaire de rayon 8000 mètres.

En conclusion : Parce que la possibilité de cohabitation entre une activité industrielle et le busard cendré est réelle, le projet ne peut d'aucune manière porter atteinte à l'espèce.

AUTRES VERTÉBRÉS

Le littoral méditerranéen est la région biogéographique la plus riche en reptiles et en batraciens du territoire métropolitain. Selon le propriétaire du domaine de Castelfort, les terres environnantes abritent le Crapaud accoucheur, le Lézard vert et le Lézard ocellé, ainsi que la Couleuvre de Montpellier, la Couleuvre d'Esculape et la Couleuvre à échelon. Par contre, les Vipères en sont absentes

Cependant, les recherches n'ont permis d'observer qu'un petit lézard gris. Aucun batracien, ni aucun autre reptile n'a été rencontré.

Cette absence peut être expliquée par la forte présence des sangliers, qui piétinent le site, notamment aux abords de la mare. Le reste du périmètre est trop sec pour les Amphibiens.

En revanche, la garrigue reste potentiellement favorable aux reptiles cités.

La faune invertébrée

LES ORTHOPTÈRES

La zone d'étude abrite des populations d'Orthoptères abondantes et relativement diversifiées en raison du caractère chaud et sec du milieu.

Ainsi, dix espèces d'Orthoptères ont été relevées au cours des deux campagnes de prospection.

Les espèces relevées ont toutes des exigences écologiques peu marquées : elles sont capables de s'adapter à des habitats variés, dès lors que ceux-ci présentent des conditions d'ensoleillement et de chaleur suffisantes.

LES LÉPIDOPTÈRES

Les Lépidoptères sont nombreux dans tous les habitats du site, notamment dans les milieux les plus ouverts.

Dix espèces de Lépidoptères ont été observées dont trois sont typiquement méridionales et inféodées aux milieux secs herbeux ou embroussaillés : l'Echiquier d'Occitanie, le Thécla du kermès et le Tityre.

LES AUTRES INVERTÉBRÉS

La mare abrite trois espèces d'Odonates, typiques des eaux stagnantes, communes dans la majeure partie du continent européen.

Trois espèces, typiques des milieux secs et chauds, communes dans l'ensemble du bassin méditerranéen, complètent ce tableau : la Cigale de l'Orne, la Mante religieuse et le Grand Fourmilion.

5. INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1. Population et habitat

DES CONDITIONS D'ISOLEMENT RESPECTEES

Le site de l'Ecopôle de La Vallasse se situe dans un environnement rural où aucune habitation ne se situe dans un rayon de 500 m autour du site. La première habitation se situe à plus de 500 m à l'Ouest des limites de propriété ; ce qui procure au site des conditions d'isolement très appréciables.

LES ACCES AU SITE : LA QUESTION DE LA SECURITE DES TIERS

En fonctionnement, les activités menées sur le site représentent un risque pour toute personne s'introduisant dans l'installation sans l'accord et/ou l'accompagnement d'un membre du personnel d'exploitation (circulation d'engins de chantier, déversement de matériaux...).

En effet, le site est un site industriel pouvant être dangereux pour des personnes qui n'en connaîtraient ni les règles, ni les mesures de sécurité.

Pour éviter des accidents et garantir de ce fait la sécurité des visiteurs, il est donc impératif que seules les personnes en relation directe avec l'exploitation du site puissent y pénétrer.

Néanmoins, les visiteurs sont bienvenus à la condition qu'ils soient accompagnés par un responsable.

LES RISQUES DE NUISANCES AUX RIVERAINS PROPRES AUX ACTIVITES DU SITE

Sans mesures compensatoires, l'exploitation des installations exercée au sein de l'Ecopôle de La Vallasse pourrait ponctuellement être à l'origine d'odeurs dues :

- A la réception de déchets fermentescibles ;
- A une fuite de biogaz depuis la zone de méthanisation ;
- A l'émanation d'odeurs depuis la zone de stockage des boues ;

De même, les activités de l'Ecopôle de La Vallasse au sein d'un site soumis à des vents violents peuvent favoriser la dissémination de poussières. De plus, la réception de déchets légers, peut être à l'origine d'envols de papiers, de plastiques dans l'environnement.

Les activités d'un tel site sont également susceptibles d'attirer la présence d'animaux nuisibles.

Dans la mesure où elles ne seraient pas maîtrisées, ces nuisances potentielles seraient directement préjudiciables et perceptibles par la population.

5.2. Occupation des sols et activités locales

Le site de l'Ecopôle de La Vallasse n'induirait pas d'impact négatif significatif majeur sur les activités humaines à l'échelle départementale ; qu'il s'agisse des activités agricoles, industrielles ou touristiques. Au contraire, il est source d'effet positif pour :

- La production d'amendement organique suivi en qualité,
- La gestion, tri et valorisation des déchets banals d'activités industrielles,
- L'absorption des productions de déchets de l'afflux touristique,
- Le développement social et économique local.

En effet, le projet s'inscrit à une échelle plus locale. Cet aspect est développé au sein du chapitre « activités locales ».

L'impact le plus représentatif à l'échelle du département est l'influence relative à l'évolution du trafic induit par les activités du site.

IMPACT VIS-A-VIS DES ACTIVITES AGRICOLES

L'emprise du projet en limite d'exploitations viticoles et la définition de sa voie d'accès ne porteront pas préjudice à l'usage agricole des terrains environnants ni aux espaces naturels environnant le site. En effet, la définition paysagère et architecturale du projet a consisté à en assurer la meilleure intégration dans le milieu naturel et au sein de parcelles agricoles voisines sans créer de rupture d'usage pour les exploitants et les riverains.

L'accès au site s'effectue directement depuis la RD 28 par une voie privée, sans pénétrer sur les parcelles voisines.

Le risque d'envol d'éléments légers (papiers, films plastiques,...) est notamment pris en compte afin d'écarter un éventuel impact sur l'activité agricole riveraine du site.

Les mesures compensatoires mises en avant sur le site sont :

- Mode de conditionnement des déchets livrés (bâches, filets anti-envols, bennes fermés et étanches...)
- Contrôle et enlèvement immédiat au cas d'espèce par le personnel du site.

D'une manière générale, les sites retenus pour la création d'installation de traitement et de valorisation de déchets se trouvent fréquemment en zones rurales voire agricoles. Ils jouxtent ainsi de nombreuses productions de toutes renommées confondues. Le retour d'expérience atteste que les installations de traitement de déchets n'ont pas d'impact sur les productions agricoles que ce soit de manière directe ou indirecte.

Le site n'aura par ailleurs aucun impact sur les potentialités de certification et de qualification de la production agricole.

En tout état de cause et après consultation des services du ministère, la proximité d'un site de valorisation, de traitement et d'élimination de déchets non dangereux exploité selon les normes en vigueur par rapport à un produit issu de l'agriculture biologique ou un produit labellisé ne peut représenter un motif de non renouvellement de l'agrément. Ainsi, la présence de zones de culture à proximité du site ne fait craindre aucune incidence du projet sur la qualité et l'image des produits cultivés à proximité du site.

De plus, le mode d'exploitation proposé au sein de l'Ecopôle de La Vallasse est basé sur une valorisation optimale des déchets reçu sur le site ; soit par le biais d'une valorisation matière, d'une valorisation organique ou encore énergétique.

Par ailleurs, la superficie totale du projet de l'Ecopôle de La Vallasse n'induit qu'une utilisation de 2% la surface agricole de la commune de Montblanc. Plus précisément, le projet est implanté sur un terrain utilisé par la polyculture sur une vingtaine d'hectares, de pieds de vigne sur environ deux hectares et de garrigues pour le reste. Il n'obère pas la capacité de production agricole locale.

IMPACT VIS-A-VIS DES ACTIVITES INDUSTRIELLES

Le projet participe à apporter une solution de proximité à la gestion puis valorisation des déchets d'activités économiques selon des pratiques modernes, réglementaires et respectant l'environnement. Il est susceptible d'engendrer des facilités à de futures implantations d'industries diverses et ainsi de développer le dynamisme local.

Ainsi, la proximité du site vis-à-vis de ces zones d'activité, prend tout son sens en particulier l'activité de tri des déchets industriels banals issus des activités économiques.

IMPACT VIS-A-VIS DES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

Le site de l'Ecopôle de La Vallasse se situe à plus de 5 km des premières cités balnéaires et à 4 km du Golf Saint Thomas ; il n'y a par ailleurs aucune co-visibilité entre le site et ces zones. Le projet n'induit donc aucun impact visuel significatif à partir des activités touristiques et de loisirs et aucune nuisance potentiellement incriminables à ce type de projet : absence de bruit, d'odeurs, de circulation, de proximité ou d'envols de déchets légers.

Par contre, sa relative proximité est un élément favorable à la gestion réactive d'une augmentation saisonnière et ponctuelle de déchets liés à l'attrait exercé par ces pôles de loisirs.

5.3. Biens et patrimoine

Il s'agit à présent de recenser les effets directs de la réalisation de l'Ecopôle de La Vallasse sur le patrimoine local qui peuvent concerner le département, ses communes et leurs habitants.

Il n'apparaît aucun impact direct du projet sur le patrimoine culturel, signalons toutefois qu'il aurait subsisté certains risques sur ses abords immédiats mais le projet les a pris en considération :

- Risque de limiter l'accès au Mont Auriol par la voie communale n° 11, visible seulement sur le cadastre et bordant la zone Est du projet. Cependant le Mont Auriol est en domaine privé.
- Risque d'endommagement, lors des travaux, de la croix de chemin se trouvant au croisement de la RD 28 et du chemin des Poissonniers. Son socle est présumé provenir d'une borne de voie romaine retaillée. Dans les années 60, il portait une croix en pierre, aujourd'hui remplacée par une croix en fer forgé assez banale. Même s'il s'agit de « petit patrimoine non protégé », la conservation de cette croix semble utile ; ne serait ce que parce qu'elle marque l'existence du Poissonnier, chemin d'origine très ancienne, probablement préromaine.
- Risque de perturber certaines vues paysagères. Le terrain est en co-visibilité avec le Mont Auriol, seule éminence locale, ainsi qu'avec les châteaux de Coussergues et de Montmarin.

Aucune autre co-visibilité n'est identifiée - notamment au regard d'activités touristique ou de loisirs.

5.4. Travaux d'aménagement

LA STABILITE DU SITE ET LES CONSTRUCTIONS ENVIRONNANTES

Les étapes de décapage et de décaissement, seront réalisées selon une réglementation très stricte afin de limiter les phénomènes vibratoires sur le site.

LA CIRCULATION SUR LE SITE ET A SES ABORDS

Les travaux d'aménagement du site seront à l'origine d'une fréquentation d'engins au sein de la future zone de stockage. Néanmoins la circulation de ces engins sera cloisonnée à un périmètre bien distinct de l'exploitation et permettra un retrait par rapport aux autres zones d'exploitation du site. Leur circulation sur le site sera réglementée par les règles de sécurité en vigueur : limitation de la vitesse, respect du plan de circulation interne. Ces véhicules resteront sur site pendant la durée des travaux, ce qui évitera tout risque avec les habitations avoisinantes.

LE BRUIT

Des nuisances sonores peuvent être perçues lors de la réalisation des opérations de décapage et de décaissement, et du fait du trafic des véhicules présents sur le site.

Les véhicules utilisés pour les travaux d'aménagement, type concasseur et cribleur, seront également source de bruit et de vibration. Néanmoins, leur utilisation se fera de façon ponctuelle et leur fonctionnement respectera la réglementation et la législation en vigueur.

LES POUSSIÈRES

Les travaux d'aménagement peuvent être à l'origine d'un dégagement de poussières provoqué d'une part par la circulation des engins de terrassement et d'autre part par la réalisation des opérations de décapage et de décaissement.

LE STOCKAGE DES MATÉRIAUX

L'aménagement de la future zone à exploiter va dégager un volume de matériaux important ; ces matériaux seront stockés sur le site et à ses abords en vue de leur valorisation.

LES EMISSIONS LUMINEUSES

Les travaux d'aménagement ne seront pas sources d'émissions lumineuses. Hormis les travaux d'aménagement, aucune activité, ponctuelle ou continue, n'est à l'origine d'émissions lumineuses.

5.5. Circulation

En tenant compte des capacités annuelles de réception au sein du site de l'Ecopôle de La Vallasse ; les apports de déchets sur le site engendreront un flux journalier d'environ 75 véhicules (150 mouvements). Ce flux se décompose comme suit :

- 43 véhicules pour l'activité de tri et de valorisation par méthanisation et compostage dont 36 véhicules de type BOM (apport des ordures ménagères résiduelles) et 7 véhicules type semi remorque (apport des DIB fermentescibles) ;
- 25 véhicules type semi remorque pour l'activité de tri des encombrants et des DIB (apport de DIB, encombrant et reprise des flux triés en vue de leur valorisation) ;
- 7 véhicules type semi remorque pour le transport des déblais vers les zones de stockage aux abords de l'A9 en traversée de route uniquement.

Il faut ajouter à ce flux la circulation quotidienne maximum (tous ne viendront pas travailler en voiture) des 60 véhicules légers du personnel.

L'hypothèse la plus pénalisante recense donc 128 véhicules par jour en amplitude de 14 heures, soit une augmentation de 5% en moyenne annuelle ramenée à 4,5 % en période estivale. L'influence est donc peu significative.

5.6. Bruit

Analyse des impacts sources potentielles de nuisances sonores :

L'exploitation de l'Ecopôle de La Vallasse va se traduire par l'implantation de nouvelles activités. Elle va donc générer une augmentation des sources potentielles de nuisances sonores parmi lesquelles :

- la circulation des véhicules qui viennent décharger les déchets dans les bâtiments de tri de l'Ecopôle de La Vallasse. Cette circulation discontinue se fait sur le site et à l'extérieur. *Niveau sonore d'un poids lourds à 1 m = 85 dB(A)*
- les manœuvres de la pelle hydraulique ou du chargeur sous les bâtiments de tri. Les émissions sonores sont discontinues. *Niveau sonore d'une pelle ou d'un chargeur à 1 m = 85 dB(A)*
- la circulation des véhicules qui viennent récupérer les balles de flux triés (carton, plastiques, ferrailles). Cette circulation discontinue se fait sur le site et à l'extérieur. *Niveau sonore d'un poids lourds à 1 m = 85 dB(A)*
- les manœuvres de la pelle hydraulique ou du chargeur au niveau de la zone de compostage. Les émissions sonores sont discontinues. *Niveau sonore d'une pelle ou d'un chargeur à 1 m = 85 dB(A)*
- les étapes de conditionnement des déchets et des flux triés au niveau de presses à balles. Les émissions sonores sont discontinues. *Niveau sonore d'une presse à 1 m = 103 dB(A)*
- les rotations des véhicules de transport des balles de déchets vers la zone de stockage. Il s'agit du trafic des engins d'exploitation se dirigeant vers sur la zone en exploitation. *Niveau sonore d'un véhicule de transport à 1 m = 85 dB(A)*
- les manœuvres du chargeur hydraulique déchargeant les balles de déchets au niveau de la zone de stockage en cours d'exploitation. Les émissions sonores sont discontinues. *Niveau sonore d'un chargeur à 1 m = 85 dB(A)*

A partir de ces données d'entrée, la future situation acoustique dans l'environnement de l'Ecopôle de la Vallasse est modélisée de manière mathématique.

Les niveaux sonores pris en compte pour réaliser les simulations acoustiques sont les suivants :

- Ambiance intérieure des bâtiments de tri – extrusion ou de tri – conditionnement – transfert : 103 dB (A)
- Niveau acoustique ressenti à l'extérieur des murs du bâtiment : 75 dB (A)
- Circulation : 85 dB (A)

- ISDND : 85 dB (A)

Les bâtiments comporteront une structure métallique et béton et un bardage isolant. Ils présenteront quelques ouvertures (accès) normalement fermées pour rendre la dépression pour le traitement des odeurs ou des poussières efficace.

Compte tenu de ces éléments, son indice d'affaiblissement acoustique aux bruits aériens est compris entre 28 et 30 dB (A).

Le niveau acoustique ressenti au droit des murs extérieurs du bâtiment sera pris égal à 75 dB (A).

Dans le cas de l'Ecopôle de La Vallasse toutes les situations ont été examinées pour évaluer les niveaux sonores en limites de propriété ou de limite de zone d'isolement de 200 m pour l'ISDND.

Les calculs sont exécutés dans une hypothèse de terrain plat et dégagé, ce qui est pénalisant.

La réalité, présence de boisements entre l'installation et les premières zones habitées, rend l'abattement acoustique encore plus important.

Toutes les simulations montrent que les différents seuils ne sont pas atteints.

5.7. Les vibrations et émissions lumineuses

Le site et son voisinage immédiat, actuellement à vocation agricole, ne sont soumis à aucune contrainte en matière de phénomènes vibratoires et lumineux. Seule la circulation au niveau des axes routiers et les habitations à proximité du site sont à l'origine d'émissions lumineuses.

L'éclairage extérieur des installations de l'Ecopôle de La Vallasse sera assuré par des projecteurs fixés sur les bâtiments d'exploitation. Cet éclairage ne fonctionnera que pendant les heures de fonctionnement de l'installation et pendant les rondes de surveillance, soit essentiellement en période hivernale, en début et en fin de journée.

Les emplacements de visibilité significative étant très limités depuis les axes de circulation et depuis les habitations, qu'elles soient à proximité ou éloignées, aucune gêne ne sera ressentie.

Pour les raisons identiques, l'éclairage de la zone de stockage n'entraînera aucune nuisance. Ces éclairages seront directionnels afin d'éviter tout débordement lumineux pouvant nuire aux animaux.

5.8. Géologie

5.8.1. L'AMENAGEMENT DU SITE ET LE DECAISSEMENT DES TERRAINS EN PLACE

L'implantation des bâtiments des diverses activités au niveau du site nécessite une excavation et un décapage des terrains. Cette excavation va engendrer un volume de matériaux de 104 000 m³.

Au niveau de la zone de stockage, l'aménagement du site va consister en une excavation de profondeur limitée au niveau des argiles massives qui permettra de constituer la sécurité passive et par conséquent de garantir le confinement des déchets. Il engendrera un volume de matériaux d'environ 3 000 000 m³.

5.8.2. POLLUTION DES SOLS

Les diverses activités exercées au sein de l'Ecopôle de La Vallasse sont susceptibles d'affecter le sol et les eaux souterraines.

Effectivement, les déchets constituent en eux même un matériau complexe et hétérogène présentant un potentiel polluant à contrôler.

Dans le souci de protéger le sol et les eaux souterraines, la législation impose que les terrains naturels sous jacents au stockage des déchets, et qui représentent à ce titre la barrière de sécurité passive, constituent une protection des eaux souterraines et présentent donc de faibles perméabilités.

Lorsque la barrière géologique ne répond pas naturellement aux conditions précitées, elle peut être complétée artificiellement et renforcée par d'autres moyens présentant une protection équivalente.

Les différentes analyses et les essais de perméabilité réalisés mettent en évidence la grande homogénéité et la faible perméabilité des formations argileuses au droit du site qui constitueront le substratum de ce dernier.

Les résultats de perméabilité obtenus en fond de site répondent partiellement à la réglementation en terme de critère de barrière passive.

Durant l'exploitation du site de l'Ecopôle de La Vallasse, les impacts indirects pouvant affecter le sol du site sont les déversements incontrôlés et les envols de déchets. Les déversements peuvent avoir plusieurs origines :

- Le déversement des eaux au niveau du bassin de la zone de compostage ;
- Des suintements de lixiviats ou des infiltrations directes dans le sol provenant des divers équipements permettant la collecte, le drainage et le captage des lixiviats ;
- Le déversement des eaux provenant des procédés de méthanisation et de compostage ;
- Le déversement de graisses ou de boues.

L'ensemble de ces risques fait l'objet de mesures de prévention et de protection. La sécurité passive renforcée et la mise en œuvre de la sécurité active garantissent ainsi la protection du sol et des eaux souterraines contre les infiltrations de lixiviats (eau ayant été en contact avec les déchets).

5.8.3. STABILITE GEOTECHNIQUE

Les activités et travaux menés au sein de l'Ecopôle de La Vallasse sont susceptibles d'influencer sur la stabilité géotechnique du site. Il s'agit :

- Des travaux de décapage et d'excavation ;
- Des travaux de terrassement qui consistent à préparer les différents casiers d'exploitation, à niveler les fonds de forme et à préparer les digues de délimitation de casiers ;
- Du remblaiement ultérieur de ces aménagements par des déchets qui modifient localement la structure et la composition des sols.

L'ensemble des aménagements de la zone de stockage (excavations, digues, couverture finale,...) est mené de telle manière à garantir la stabilité pour le moyen et le long terme.

5.9. Hydrogéologie / hydrologie

5.9.1. PRODUCTION DE LIXIVIATS

Causes

Les précipitations influent sur la production de lixiviats issus de la percolation de l'eau au travers des déchets. Ceci pendant la durée d'exploitation des casiers et avant le recouvrement à l'aide d'un matériau argileux présentant une faible perméabilité.

Au cours de l'exploitation, cette percolation est à l'origine de la production de lixiviats pour lesquels des aménagements de captages spécifiques doivent être mis en œuvre pour éviter les risques de contamination du sous-sol.

Quantité

Les alvéoles en exploitation sont dimensionnées pour éviter la production de lixiviats par infiltration directe dans un massif de déchets. En se basant sur le volume quotidien de déchets prévus ; on détermine la surface maximale de l'alvéole en exploitation.

La superficie maximale des alvéoles en exploitation sur le site de l'Ecopôle de la Vallasse est de 2 500 m².

Les infiltrations estimées à partir de cette surface maximale à nu et de la surface munie d'une couverture intermédiaire et en couverture finale engendrent alors une production moyenne maximisée de lixiviats de l'ordre de 8,80 m³/j.

Les lixiviats seront récupérés au niveau des points bas des casiers en exploitation, et dirigés par pompage vers un bassin de stockage d'une capacité de 3 000 m³ situé au Sud Ouest de la zone de remblaiement en déchets. Les lixiviats seront pompés depuis ce point vers une station mobile de traitement implantée au niveau de la zone technique et une fois traités remis vers un bassin étanche d'une capacité de 4 000 m³ (3000 m³ d'eau traitée + 1000 m³ d'eau pour l'extinction d'incendie) où ils seront contrôlés avant rejet vers le ruisseau du Libron.

Perturbations des écoulements

Les mesures de gestion des eaux propres et la topographie d'une installation de stockage de déchets impliquent parfois une modification ponctuelle et locale de l'hydrographie. En effet la présence d'une installation de stockage aboutit à la modification locale de la topographie d'un site.

Par ailleurs, les aires de manœuvre des engins au niveau des activités de tri et de valorisation sont imperméabilisées ce qui tend à accélérer les écoulements et à augmenter l'érosion sur les terrains avoisinants.

Les écoulements superficiels ne seront que très peu perturbés par l'installation de stockage du fait du mode d'exploitation retenu et de la configuration du site au sein du bassin versant du Libron.

Le seul impact certain sera donc un léger retard de restitution des eaux collectées au sein de l'installation de stockage vers le milieu naturel. Par contre les proportions et les débits seront conservés.

Même les eaux qui se sont infiltrées dans le massif de déchets pour former des lixiviats, c'est-à-dire environ 2 % de la lame d'eau tombée au niveau de la zone de stockage, rejoindront à terme le milieu naturel local, après traitement.

La perturbation des écoulements locaux n'est donc présente que par un retard de restitution au milieu naturel.

5.9.2. POLLUTION DU RESEAU HYDROGEOLOGIQUE ET HYDROLOGIQUE

Vulnérabilité des eaux superficielles

Par définition, les eaux de surface sont extrêmement vulnérables aux pollutions anthropiques (agricole, industrielle, urbaine).

Il n'y a pas de réseau hydrographique formé à hauteur du projet. Il n'existe pas de cours d'eau pérenne en aval immédiat du projet. Le Libron et ses principaux affluents (Jouarel et Roy) sont en effet sec la majeure partie de l'année. La vulnérabilité est donc considérée comme nulle dès lors que les cours d'eau sont à sec.

Néanmoins, les eaux de surface sont vulnérables au projet par le biais des rejets des installations projetées. Dès lors qu'ils respectent les prescriptions de l'annexe III de l'arrêté ministériel du 09/09/1997 modifié, il n'y a pas d'effets prévisibles des rejets sur l'environnement.

La seule vulnérabilité qui subsiste est induite par le dysfonctionnement du réseau de gestion des eaux pouvant résulter d'un accident tel que le débordement d'un bassin.

Cette probabilité reste faible du fait que les bassins sont étanches, dimensionnés pour une pluie centennale, équipés de mesures d'auto-surveillance...

Compte tenu de l'éloignement et des différentes barrières naturelles entre le site et la mer Méditerranée, cette dernière n'est pas vulnérable au projet.

Vulnérabilité des eaux souterraines

L'aquifère des sables mauves est non vulnérable, du fait de la position de la lentille à forte profondeur (40 m), sous une couverture d'argile massive semi perméable (inférieure à 10-8 m/s) de plus de 20 m d'épaisseur et au dessus d'une autre couverture imperméable qui l'isole de l'aquifère des Sables Astiens. L'absence de communication entre nappes (nappe phréatique de sub-surface des alluvions au dessus et nappe des Sables de l'Astien en dessous) est également prouvée par la chimie spécifique de ces eaux (faiblesse de sodium et de sulfates).

Concernant la nappe de l'Astien, la vulnérabilité reste faible. Les seules zones vulnérables sont situées :

- Au nord où l'aquifère affleure (17 km²) ;
- Dans le secteur de Florensac où la couverture imperméable a été érodée par l'Hérault ;
- En bordure littorale, la nappe risque une intrusion saline quand elle est trop exploitée.

Au droit du site, l'aquifère n'est pas vulnérable car située à forte profondeur sous une importante couverture argileuse.

5.10. Atmosphère / Air

Certains paramètres climatologiques ont un effet amplificateur des nuisances potentielles pouvant résulter de l'exploitation d'un site tel celui de l'Ecopôle de La Vallasse.

Sur le site de l'Ecopôle de La Vallasse, ces nuisances potentielles pourront être liées à plusieurs causes :

- Les gaz d'échappement des engins travaillant sur le site ;
- Les poussières émises lors des opérations de déchargement des déchets sur l'aire de réception des déchets, lors des opérations de criblage et d'affinage du compost et enfin lors de l'utilisation des voies internes par les deux véhicules de transport spécialisés ;
- Les risques d'envols de déchets légers au niveau de la zone de réception du bâtiment de tri des OM résiduelles et des DIB fermentescibles et le risque d'envols d'éventuels éléments légers de déchets verts au niveau de la zone de compostage ;
- Le risque d'envol de compost au niveau de la zone de stockage de compost ;
- Le risque d'envol de déchets au niveau de la zone de stockage des balles ;
- Le risque d'une présence aviaire au niveau de la zone de stockage ;
- Le dégagement d'odeurs provenant des divers bâtiments, de la zone de stockage des boues, de la zone de compostage et de méthanisation.

5.11. Santé

L'exploitation induit un accroissement du risque de cancer inférieur à 1 à 100000 habitants dans une zone de 100 m autour de la zone d'émission comprenant le site de l'Ecopôle de La Vallasse, ce qui signifie que le risque est quasi nul au niveau des habitations les plus proches. De même, les risques liés aux effets systémiques ou de stress liés à la circulation ou aux odeurs potentielles apparaissent très réduits.

L'étude d'impact montre un impact sanitaire négligeable du site pour les éléments traceurs du risque par voie d'inhalation à une distance de 100 mètres par rapport aux sources dans la direction des vents dominants. Cet impact est encore plus faible pour des distances supérieures à 100 m.

La présence d'un site voué au traitement et à la valorisation des déchets suscite un stress qui n'a pas d'effet direct sur la santé mais peut amplifier une sensation générale d'inconfort éventuellement relayée par de réels désagréments.

Du fait du bon isolement du site, il semble peu probable qu'à l'instar des autres sites développant des activités similaires, l'Ecopôle de La Vallasse ait des effets sur le bien être psychologique des riverains.

De plus, la société industrielle gestionnaire et exploitante du site est consciente qu'au regard de l'impact psychologique possible révélé ci-dessus, il est essentiel d'assurer la transparence de ses activités. L'enjeu est bien entendu de permettre à l'ensemble des acteurs d'appréhender la complexité et le professionnalisme nécessaire à la gestion d'un tel site mais également de lever certaines inquiétudes relatives notamment à l'acceptation des déchets ou aux risques de pollution.

Pour ce faire, l'exploitant procédera à une auto surveillance régulière de ses activités. Cette auto surveillance répond en premier lieu à des exigences réglementaires (contrôle des eaux, du biogaz, du fonctionnement de la torchère, pesées, rédaction du rapport annuel d'activités présentées en CLIS...). La CLIS (Commission Locale d'Information et de Surveillance) de l'Ecopôle de La Vallasse se réunira ainsi plusieurs fois par an pour présenter ces résultats.

La CLIS permet en effet une information régulière des riverains par le biais des représentants des associations locales de l'environnement et de la préservation du cadre de vie. A cette occasion, l'ensemble des craintes en matière de santé, d'environnement et de nuisances se doit d'être renseigné par société industrielle gestionnaire et exploitante du site que les questionnements proviennent des services de l'état et bien évidemment de ceux du milieu associatif.

En conclusion, en l'état actuel des connaissances et des données disponibles, le volet sanitaire de l'étude d'impact montre, selon le référentiel de l'INERIS et la circulaire du 10 décembre 1999, un impact sanitaire « acceptable » de l'Ecopôle de La Vallasse pour les éléments traceurs du risque retenus.

5.12. Topographie et paysage

L'orientation du site vis-à-vis des lignes de crête présentes aux abords de la zone d'étude, l'efficacité d'une ceinture verte déjà existante à l'Ouest et au Nord du site déterminent un bassin visuel restreint depuis les principaux axes viaires et nul depuis les villages et agglomérations proches. Néanmoins, l'impact paysager de l'implantation du site existe et les sensibilités suivantes sont à considérer :

5.12.1. SENSIBILITE GEOGRAPHIQUE

Le Mont Auriol domine le paysage entre la vallée du Libron et de Laval. Dans le quadrillage des parcelles de vignes et des boisements, il constitue un repère géographique et patrimonial intéressant. La pérennité de ce point de repère pour la navigation nécessite une grande vigilance vis-à-vis de l'aménagement du site.

La partie Nord/Nord-Est, avec la présence de la ligne de crête matérialisée par le chemin des Poissonniers, permet la création de modelé plus important qu'au niveau de la zone Sud.

Le statut ou l'existence de la voie communale n°11 le long de la limite nord-est du site dont l'usage est abandonné depuis plusieurs dizaines d'années sera revu.

La partie Ouest du site est bordée par un massif boisé important qui crée aujourd'hui un écran efficace depuis la RD 28, les chemins d'exploitation et le château de Coussergues. Les sensibilités vis-à-vis d'une levée de terrain, dans la mesure où elle reste en deçà des hauteurs du Mont Auriol et de la colline de La Fontaine, sont moindres.

5.12.2. SENSIBILITE VIS-A-VIS DE L'IMAGE

La RD 28, et par extension l'A9, est à la fois un axe de transit important et une « vitrine » sur l'activité viticole. La frange le long de la route départementale doit faire l'objet de mesures d'intégration fortes. Les parcelles de vignes présentes le long de la route sont préservées et doivent être visuellement isolées.

5.12.3. SENSIBILITE VIS-A-VIS DES POINTS DE VUE PANORAMIQUES

Le bassin visuel du site est restreint (isolé derrière la végétation et protégé par la colline de La Fontaine). La seule ligne de perception dominante, en dehors de la fenêtre sur la RD 28, se situe sur la ligne de crête de la colline de La Fontaine.

Traversée par le chemin des Poissonniers, cette ligne offre aujourd'hui de vastes points de vue sur le site et en direction du bassin du Libron.

Cette covisibilité induit un travail sur la frange Est du site. La partie Nord du chemin peut être visuellement isolée du site par un aménagement du relief et un renforcement de la végétation en place.

5.13. Faune et flore

5.13.1. IMPACTS SUR LA VEGETATION

Les impacts sur la végétation sont directement liés à l'emprise des aménagements sur les différentes formations végétales. Le projet substituera environ 35 hectares de surfaces stériles ou anthropisées à autant de cultures, de vignes et de garrigues.

La mare abreuvoir disparaîtra.

L'essentiel du prélèvement (76 %) se fera sur les cultures, les vignes et les friches, formations sans enjeu floristique ; environ 8 hectares de garrigues disparaîtront. Les enjeux ne se concentrent plus donc que sur la garrigue et la chênaie sempervirente.

Aucune des espèces et des formations végétales identifiées ne bénéficie de mesure de protection particulière ou ne présente d'enjeu patrimonial fort. La flore reste relativement commune pour la région méditerranéenne.

Aucune espèce végétale ne disparaîtra du territoire communal.

Ainsi les zones susceptibles de connaître un impact sur la flore sont donc très limitées en superficie et ne présentent pas d'enjeu significatif au regard de la création de l'Ecopôle.

5.13.2. IMPACTS SUR LES VERTEBRES

Les aménagements du site rendront bien entendu cet espace inaccessible à la faune terrestre pendant la durée de l'exploitation ce qui est souhaitable sur un plan sanitaire.

La réhabilitation du site à la fin de l'exploitation permettra alors le retour de ces espèces, de part la nature du réaménagement prévu.

La circulation et l'activité des machines éloigneront temporairement les espèces à grand domaine vital (Sanglier, Renard, Faucon crécerelle). Elles reprendront possession de l'espace accessible au bout de quelques semaines, après avoir vérifié l'innocuité de ces activités.

Évidemment, l'aménagement implique l'amputation de leur territoire de chasse ou de gagnage pendant la durée de l'exploitation. Pour la plupart d'entre elles, l'espace productif est la garrigue Pour les sangliers, c'est aussi la vigne. Au regard des espaces environnant le site, cette amputation reste anecdotique.

L'incidence de la suppression des habitats actuels existe pour l'avifaune. En effet, dans le périmètre d'aménagement, les supports de nidification se situent dans la garrigue. Il est notable de souligner que les espèces visées par la directive « Oiseaux » ne sont pas touchées.

L'aménagement affectera les autres familles taxonomiques (Reptiles, petits Mammifères) habitant la garrigue en déplaçant l'espace qui leur est actuellement accessible. Aucune espèce à enjeu n'est concernée par une baisse d'effectif consécutive aux aménagements.

5.13.3. IMPACTS SUR LES INVERTEBRES

Les incidences du projet sur les Invertébrés notamment les Orthoptères et les Lépidoptères, sont à la mesure de la surface des habitats favorables supprimés. Les représentants de ces groupes taxonomiques subsistent sur les parties non affectées directement par les aménagements prévus.

Les Invertébrés sont concentrés sur les zones de maquis. Les autres insectes notés sont relativement communs.

Toutefois, aucune espèce ne disparaîtra du domaine et, à fortiori, de cette région.

5.13.4. IMPACT SUR LA ZONE DE PROTECTION SPECIALE NATURA 2000 « EST ET SUD DE BEZIERS »

La désignation du vaste site dénommé Est et Sud de Béziers (site FR9112022) est motivée par 12 espèces figurant à l'annexe I de la directive « Oiseaux ». Les incidences du futur centre de stockage de déchets ultimes, distant de plus de deux kilomètres, peuvent être analysées au travers des fonctions que le territoire concerné par le projet remplit pour les populations aviaires se reproduisant dans le site Natura 2000.

Les interférences entre le périmètre d'aménagement de Montblanc et les oiseaux d'intérêt européen du site Est et Sud de Béziers sont rares et sans enjeu : deux espèces sont susceptibles d'y chasser sans s'y reproduire (Circaète Jean-le-Blanc et Milan noir), les rolliers de Montbanc et du site Natura 2000 appartiennent sans doute à la même population et il est possible que le Bruant ortolan séjourne à Montblanc au moment de l'essaimage des jeunes ou brièvement pendant la période pré-nuptiale.

Le champ et la vigne ne constituent pas un milieu prisé par les deux rapaces cités plus haut pour chasser, mais un survol pour y repérer un lézard ou un petit rongeur n'est pas exclu. Il ne peut toutefois s'agir que d'un terrain de chasse accessoire (faible superficie relativement au domaine vital, faiblesse

des ressources trophiques), dont la disparition n'affectera pas les effectifs du Circaète et du Milan noir. Ce dernier, qui recherche volontiers sa nourriture sur les décharges, pourrait même profiter de la création du centre.

Les rolliers de Montblanc ne sont pas impactés par le projet, ce qui écarte toute incidence sur la population du site protégé voisin.

En conséquence, le projet ne peut pas avoir d'incidences sur les populations d'oiseaux du site Natura 2000.

6. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1. Population / Habitat

UN ISOLEMENT GARANTI SUR LE LONG TERME

Le projet de l'Écopôle de La Vallasse a pris en compte dès l'amont cet objectif visant à garantir aux riverains un isolement optimisé de ses activités.

Cet isolement est par ailleurs assuré du fait de la présence de l'installation de stockage de déchets non dangereux sur le site même de l'Écopôle de La Vallasse. En effet, la présence d'une installation de stockage de déchets non dangereux nécessite, conformément à la réglementation, que l'exploitant prenne des dispositions pour qu'un isolement de 200 m soit garanti entre la zone de stockage de déchets et les tiers. Ces garanties doivent être apportées avant la mise en exploitation et couvrir la période d'exploitation comme celle du suivi post exploitation ; soit 30 ans après la fin de l'exploitation.

DES CONDITIONS D'ACCES RESTREINTES ET CONTROLEES

L'accès au site de l'Écopôle de La Vallasse sera limité et contrôlé en permanence. Le site est clôturé par un grillage d'une hauteur de 2 mètres et ne possède qu'un unique accès (ouvert en conditions normales d'exploitation). Un système de vidéo surveillance est en place au niveau de la zone d'accueil et de contrôle.

Le personnel d'accueil est présent dès l'entrée du site durant les heures d'ouverture.

En dehors du personnel de l'exploitation, toute personne désirant pénétrer sur le site doit préalablement s'annoncer au poste d'accueil et attendre d'être pris

en charge par une personne de l'exploitation qui l'accompagne tout au long de sa période de présence.

En dehors des heures d'ouverture, cet accès est fermé à clef et le site est surveillé en permanence par un gardien possédant son logement en entrée de site.

UNE MAITRISE AVEREE DES NUISANCES, DOUBLEE D'UN ELOIGNEMENT DES ZONES ACTIVES DU SITE

Sur le site et au sein des diverses installations, des mesures seront prises pour assurer le contrôle et le suivi des nuisances potentielles liées aux activités du site (odeurs, bruit, envols de poussières et d'éléments légers, prolifération d'indésirables).

Il s'agit particulièrement :

- Du contrôle rigoureux des apports de déchets à l'entrée du site ;
- Du contrôle du conditionnement des déchets livrés (étanche, fermé ou bâché,...) suivant la nature des produits ;
- Du développement de voiries en enrobés afin d'éviter les envols de poussières liés à la circulation ;
- Du contrôle permanent de la présence des nuisibles et l'organisation de campagnes de dératisation et de désinfection ;
- Du contrôle et de l'entretien de l'ensemble des équipements sur le site ;
- Du ramassage des envols dès leur apparition éventuelle ;
- De l'insonorisation des bâtiments d'exploitation ;
- Du capotage des équipements bruyants (à l'extérieur comme à l'intérieur des bâtiments) ;
- De l'aspiration et du traitement de l'air des zones d'implantation des procédés (compostage, méthanisation) et de l'atmosphère générale des bâtiments.

6.2. Occupation des sols et activités locales

L'exploitation future du site respectera en tout point, et à minima, la législation et les prescriptions techniques des arrêtés d'exploitation de chaque activité.

L'implantation de l'Ecopôle de La Vallasse n'aura donc pas d'influence négative sur les activités industrielles, touristiques et agricoles.

LE SITE : UN VERITABLE OUTIL DE COMMUNICATION

Le projet de l'Ecopôle de La Vallasse constitue un projet innovant dans le domaine du traitement et de la valorisation des déchets. A ce titre le site sera donc conçu également comme un lieu de visite et un véritable outil de communication auprès des riverains, des scolaires mais aussi des industriels désireux de découvrir un tel concentré d'activités complémentaires et d'innovations techniques. Ce projet est donc exemplaire tant au niveau de son intégration paysagère que dans la maîtrise de son exploitation en terme de sécurité, de réduction maximale et de prévention de toutes nuisances.

L'ECOPOLE DE LA VALLASSE : UN SITE D'INSPIRATION HQE (HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE)

La conception de l'Ecopôle de La Vallasse et de ses bâtiments principaux au sein d'un environnement remarquable au coeur du vignoble biterrois, a été réalisée selon la démarche de Haute Qualité Environnementale : La "Haute Qualité Environnementale" vise l'intégration dans le bâti des principes du développement durable (tels que définis au Sommet de la Terre en juin 1992).

La Haute Qualité Environnementale est choisie, non pas par obligation légale, mais par volonté éthique de préservation de l'environnement. La qualification HQE est reconnue par le respect d'un certain nombre de cibles touchant la conception, la construction, le fonctionnement et la déconstruction du bâti mais également de l'ensemble technique exploité.

Dans le cadre de l'Ecopôle, cette démarche s'est orientée sur les cibles suivantes :

- Un chantier à faible nuisance ;
- Une gestion raisonnée de l'énergie ;

- Une gestion raisonnée de l'eau : récupération d'une partie des eaux pluviales à valoriser dans le process de méthanisation ;
- Des conditions sécurisées et environnementales d'entretien et de maintenance ;
- Le confort acoustique (intégralité du process au sein de bâtiments clos, traitement à la source des bruits d'équipement...)
- Le confort visuel ;
- Le confort olfactif.

En matière de conception architecturale et d'aménagement, les bâtiments d'exploitation possèdent les particularités suivantes :

- Les accès aux bâtiments sont orientés pour se protéger des vents dominants et éviter les envois à l'intérieur et aux abords des bâtiments ;
- L'accès à la zone de stockage s'effectue par le pignon Nord Est pour se protéger au maximum des vents dominants ;
- Les parois des bâtiments sont de type « brise vent » ;
- Les bâtiments sont insonorisés ;
- Tous les bâtiments sont maintenus sous dépression et l'air est traité dans un biofiltre de 1670 m3 pour la zone de tri des fermentescibles ;
- L'air est traité dans un filtre à manches pour la zone de tri des DIB et encombrants ménagers ;
- L'air insufflé dans les tunnels de compostage est traité dans une tour de lavage et un biofiltre de 540 m3 ;
- La totalité des eaux de surface des bâtiments est en rétention et le volume de rétention pour chaque bâtiment permet de contenir les eaux d'extinction incendie (intervention de 2 heures avec un débit de 2 fois 421 m3/h) ;
- Les collecteurs d'eau au sein des bâtiments sont munis de vannes d'isolement afin d'éviter l'écoulement des eaux d'extinction incendie ou de toute autre pollution dans le réseau d'eau pluviale ;
- Les murs sont constitués en béton banché sur 4 m en pied ;
- Les murs sont protégés par des façades constituées d'un parement extérieur en bois non jointif qui constitue un écran visuel ;

- Les séquences de bois inclinées protègent les ouvertures et les bandes d'éclairage diverses ;
- Les bâtiments bénéficient d'une intégration paysagère soignée.
- Une adaptation de l'exploitation en période estivale

Par ailleurs, afin de limiter les nuisances relatives à la circulation et au trafic des véhicules d'apport de déchets lors des périodes estivales, les sociétés exploitantes aménageront des horaires de réception spécifiques des déchets sur le site en concertation avec les acteurs locaux. Les apports de déchets pourront, par exemple, être concentrés seulement les matinées pour la période de juin à septembre.

L'exploitation future sera donc en accord avec la législation et les prescriptions techniques de son arrêté d'autorisation. Toutes les mesures seront prises pour traiter les nuisances potentielles à caractère exceptionnel.

6.3. Biens et patrimoine

ACCESSIBILITE DES TERRAINS VOISINS

Tel qu'évoqué au chapitre identifiant les impacts relatifs aux activités, l'accès aux terrains agricoles et terrains boisés alentours sera maintenu. Concernant le chemin des Poissonniers, il sera également conservé à la suite des travaux d'implantation du site. Seule la superficie du site de l'Ecopôle de La Vallasse sera clôturée, interdisant ainsi l'accès aux activités industrielles projetées sur le site. Aucun accès périphérique n'est donc affecté dans le strict respect de la propriété privée.

PROJET PAYSAGER

Le projet a fait l'objet d'une étude paysagère détaillée afin d'intégrer le site dans son environnement naturel et humain. Cette étude a permis d'affiner et de préciser le mode de réaménagement et de profilage paysager du site afin d'en maîtriser les impacts. Cette intégration a pris en considération la perception depuis l'ensemble des points de vue du site. La vue du site depuis le Mont Auriol est traitée pour ne pas perturber la vision générale. Ainsi, au terme de la mise en oeuvre des mesures paysagères, le site ne sera pas visible à partir de la RD 28.

La procédure règlementaire de demande d'avis sur le réaménagement paysager faite auprès du Maire de la commune et auprès des propriétaires actuels du site a conduit à proscrire l'essence « PIN D'ALEP » du programme de plantation.

6.4. Travaux d'aménagement

LE DEVENIR DES MATERIAUX EXCAVES

Pour les déblais issus des terrassements, liés à la préparation du fond de forme, plusieurs pistes de valorisation sont retenues. La première voie est la réutilisation en tant que matériaux constitutifs des pistes de circulation et d'aménagements divers sur le site.

La seconde voie sera la mise au profit du réaménagement progressif et ultime du site. Enfin, la dernière voie est l'utilisation de ces matériaux pour la réalisation de barrières visuelles et acoustiques.

LA PREPARATION ET LE SUIVI DES TRAVAUX

Avant la réalisation des travaux, le pétitionnaire élaborera en collaboration avec des spécialistes du domaine concerné, des cahiers des charges de réalisation détaillés et précis.

La supervision de la conduite des travaux est réalisée par des experts reconnus et un bureau de contrôle technique intervient régulièrement sur le chantier. De plus, un coordonnateur dans le domaine de la Sécurité et Prévention de la Santé interviendra également sur le chantier pour la coordination en matière de Sécurité et de Protection de la Santé. Il établit un Plan Général de Coordination (PGC) pour l'ensemble du site.

Par ailleurs, l'ensemble des entreprises intervenant sur le site devra fournir au pétitionnaire et au coordonnateur SPS, avant leur intervention sur le site, un Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé (PPSPS) en conformité avec le PGC établi.

A la fin des travaux, des visites d'inspection seront réalisées avec les administrations et organismes compétents (DRIRE, Inspection des Installations Classées, Équipe de Secours et d'Intervention...).

LES POUSSIÈRES

Afin de limiter le dégagement de poussières dû aux engins de travaux, les pistes de circulation seront arrosées autant que nécessaire.

LE BRUIT

L'ensemble des travaux réalisés sur le site sera réalisé selon les prescriptions établies par l'arrêté du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement.

Pour ce qui est des travaux d'aménagement du site, le nombre de véhicules intervenant ne sera pas très élevé et n'engendrera pas une augmentation significative du niveau sonore. Les véhicules de travaux intervenant sur le site devront répondre à la législation et la réglementation en vigueur.

6.5. Circulation

La planification des apports, le contrôle de la circulation et le respect des horaires d'ouverture du site, permettent une maîtrise des flux de circulation et une sécurité accrue.

Concernant l'accès au site depuis la RD 28, la réflexion d'aménagement de l'entrée du site sera menée en collaboration avec le Conseil Général, permettant d'aboutir à la maîtrise totale du risque accidentogène.

Du fait du trafic actuel important (3 000 véhicules jour), le trafic engendré par l'activité du site ne viendra pas perturber de façon significative la circulation au droit du site et à ses abords.

A l'échelon départemental, la présence du site va permettre de réduire considérablement la circulation de poids lourds générée actuellement par les nombreux transferts et transports de déchets à l'extérieur du département

pour leur traitement et/ou élimination. Il est estimé de faire économiser 2 400 000 km de camion semi remorque qui emmènent actuellement les déchets hors du département. Ainsi, les grands axes du département seront plus fluides et moins encombrés par ces flux de véhicules.

En période estivale, un aménagement des horaires d'apport des déchets pourra être mis en place afin de circuler hors des périodes d'affluence. Les apports des déchets pourront par exemple être concentrés tôt le matin lors des périodes de juin à septembre.

6.6. Bruit

Le site est ouvert du lundi au vendredi de 5h00 à 19h00 et le samedi de 5h00 à 12h00.

Il sera fermé le reste du temps, jours fériés compris. Il n'y aura, par conséquent, pas de bruits permanents.

Les engins fréquentant le site seront soumis aux normes réglementaires pour la limitation du bruit (Arrêté du 13 avril 1973, normes S 31032 à 31039). Ces engins seront régulièrement entretenus et maintenus en bon état de fonctionnement.

Aucun appareil de communication par voie acoustique (sirènes et hauts parleurs) ne sera utilisé. Seule l'utilisation d'avertisseurs sonores liés à la sécurité (recul des engins) est autorisée car obligatoire.

Lors de l'exploitation du site, la présence de merlons de protection paysagère, ainsi que la préservation des écrans végétaux hauts et des empierrements boisés sur le pourtour du site permettront d'atténuer la propagation du bruit.

Les bâtiments d'exploitation de l'Écopôle de La Vallasse ont été conçus selon la démarche Haute Qualité Environnementale dont une des cibles est le confort acoustique que ce soit à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Cela implique l'intégration de l'ensemble des procédés de tri, extrusion, conditionnement au sein de bâtiments clos ou encore le traitement à la source des bruits d'équipement.

D'une façon générale, la construction des installations et l'exercice des activités au sein de l'Écopôle de la Vallasse, seront menés en conformité avec la réglementation en vigueur.

6.7. Géologie

Les mesures qui permettent de s'affranchir des risques identifiés consistent :

- A garantir la stabilité du stockage des matériaux excavés et des fronts de taille générés ;
- A garantir la stabilité des aménagements qui confinent les déchets (digues de fermeture et couverture finale) ;
- A rendre étanche le fond de forme de site ;
- A drainer les lixiviats produits dans les alvéoles et casiers d'exploitation ;
- A récupérer et traiter ces effluents ;
- A contrôler la qualité des eaux en amont et en aval hydraulique du site.

6.7.1. RENFORCEMENT DE LA SECURITE PASSIVE

La sécurité passive sera donc constituée par les horizons géologiques existants (formation argileuse épaisse et homogène dont les caractéristiques satisfont les exigences réglementaires).

Pour asseoir définitivement l'entière sécurité passive, il est cependant décidé par l'exploitant de reconstituer le mètre supérieur de la barrière passive en fond et en flanc en re-compactant sur 1 mètre les argiles massives en place afin d'obtenir en tout point une perméabilité de 10⁻⁹ m/s maximum.

Un Géo synthétique Bentonitique sera posé en complément de la barrière de perméabilité à 1.10⁻⁹ m/s pour prolonger la sécurité passive sur les flancs.

6.7.2. MESURES D'EXPLOITATION

Les différents matériaux prélevés au niveau du site seront en partie réutilisés au niveau de l'exploitation pour la constitution des ouvrages à réaliser tels que merlons et digues.

Les digues de pied et les merlons successifs sont régulièrement vérifiés afin de déceler toute érosion éventuelle et un suivi topographique annuel est réalisé.

En cas de fissuration, ils sont confortés avec des moyens appropriés (placage de matériaux, géotextile de confortement,...). Ces mesures sont mises en place afin d'empêcher tout éboulement de digue et tout déversement de déchets.

Un des principes d'exploitation appliqué sur l'installation de stockage de déchets non dangereux est la gestion séparée des eaux. Des aménagements sont prévus afin de détourner les eaux propres externes de ruissellement, canaliser les eaux propres internes vers deux bassins de rétention afin de limiter tout contact eau/déchet et limiter la production de lixiviats.

6.8. Hydrogéologie / hydrologie

6.8.1. LES BASSINS DE GESTION DES EAUX INTERNES DU PRETRAITEMENT

Le bassin incendie (B1)

Le bassin incendie (B1), d'une capacité de 2 X 1 000 m³, est situé à proximité du bâtiment de tri. Ce bassin stocke les eaux de toitures et de voirie après passage par un débourbeur - déshuileur.

Le niveau de ce bassin sera maintenu constant de plusieurs manières : soit par l'apport d'eau de pluie (eaux de toiture et de voirie notamment), soit par l'apport d'eau du réseau d'alimentation de la Compagnie du Bas Rhône Languedoc.

Dès que le bassin B1 est à niveau, les eaux collectées sont dirigées vers le bassin de gestion des eaux pluviales (B2) pour leur rejet après analyse.

Le bassin de gestion des eaux pluviales (B2)

Le bassin de gestion des eaux pluviales (B2), d'une capacité de 4 000 m³, est situé à l'Ouest du site. Ce bassin est voué à recevoir la surverse du bassin B1.

Les eaux de ce bassin sont ensuite évacuées, après analyse et contrôle, vers le milieu naturel pour rejoindre le ruisseau du Libron.

Le détournement des eaux externes

Il convient de distinguer les eaux de ruissellement extérieures (en provenance de l'amont hydrographique) des venues d'eau latérales dites de sub-surface.

Or la position du site de l'Écopôle de La Vallasse est intéressante à plusieurs égards :

Le projet est situé au niveau d'une crête topographique ; les bassins versants en amont sont donc restreints ;

La nature imperméable des matériaux de surface (colluvions et argiles sableuses) conjuguée à la pente topographique imposent aux eaux pluviales de ruisseler au lieu de s'infiltrer.

Ainsi, seules les eaux de ruissellement extérieures sont prises en compte pour le projet.

L'ensemble de ces eaux de ruissellement externes est collecté par des fossés bordant le site pour être détourné de ce dernier. Les eaux de ruissellement externes n'entrent donc pas en contact avec les déchets ni avec les zones d'activités et de circulation.

L'exutoire de ces eaux détournées reste le Courant du Libron.

La gestion des eaux de toiture

Les eaux de toitures du bâtiment de tri – conditionnement - transfert et des locaux sociaux sont acheminées vers le bassin B1 d'une capacité de 2 X 1 000 m³.

La gestion des eaux de voirie

Les eaux de voirie sont collectées à l'aide de caniveaux disposés le long des voies de circulation et sont acheminées vers un déboureur - déshuileur préalablement à leur stockage dans le bassin B1 d'une capacité de 2 X 1 000 m³.

La gestion des eaux sanitaires

Les eaux usées des bâtiments sociaux et administratifs sont dirigées vers une fosse septique avant traitement puis infiltration.

La gestion des eaux de percolation (égouttage)

Au niveau de la zone de réception des déchets entrants au sein du bâtiment de tri – conditionnement – transfert, des collecteurs situés au point bas du bâtiment vont permettre de récupérer les eaux issues des jus de percolation des DIB et des encombrants ménagers. Ces eaux sont ensuite reversées dans la fosse de mélange de préparation pour la méthanisation.

Des dispositifs d'obturation sont mis en place sur les collecteurs afin d'éviter tout écoulement dans le réseaux d'extinction des eaux incendie.

La gestion des eaux d'extinction d'incendie

La totalité des surfaces du bâtiment est en rétention. Une bordure de plusieurs centimètres est mise en place au niveau de chaque ouverture donnant sur l'extérieur évitant les débordements.

Le volume de rétention de ces bâtiments permet de contenir les eaux d'extinction incendie lors d'une intervention de 2 heures avec un débit de 2 fois 421 m³/h. Ces mesures permettent de supprimer tout risque de pollution des eaux consécutive à un incendie.

La gestion des eaux de ruissellement internes propres de la zone de stockage

Collecte :

Les eaux ruisselant sur les zones déjà remblayées et recouvertes ainsi que sur les zones non encore modifiées par l'exploitation seront évacuées par un réseau de fossés internes.

Cette gestion des eaux de ruissellement par des réseaux séparatifs permet d'éviter tout mélange entre les eaux de ruissellement et les eaux entrées en contact avec les déchets et permet également d'éviter tout écoulement d'eau propre vers les zones en exploitation.

Exutoire :

Les fossés bordant les zones d'exploitation sont équipés de déboueurs déshuileurs L'ensemble des fossés dirigent les eaux collectées vers deux bassins étanches (B7 et B8). Ces bassins situés au Sud de la zone de stockage permettent de capter puis de restituer les eaux de ruissellement vers leur exutoire naturel et ainsi de conserver la répartition actuelle des eaux et de ne pas trop perturber leur régime hydrique.

Les dimensionnements des fossés et des deux bassins sont prévus pour pouvoir canaliser et retenir une pluie centennale supérieure à celle qu'impose l'arrêté ministériel du 9 septembre 1997 modifié

Aucun contact entre le réseau de drainage des lixiviats et les réseaux de collecte des eaux de ruissellement propres internes n'est possible. Ces réseaux sont totalement indépendants afin d'éviter toute contamination.

Étanchéification du fond de forme et mise en place du complexe drainant

Après décapage et contrôle du niveau de perméabilité du confortement de la sécurité passive sur l'ensemble de la superficie du fond de forme, les zones de stockage seront étanchéifiées sur toute la surface du fond de forme, sur les flancs de l'excavation.

Une fois ces structures en place, l'ensemble des eaux propres (avant exploitation) ou sales (en contact avec les déchets) contenues dans les casiers d'exploitation seront ainsi complètement retenues par cette structure drainante imperméable et feront l'objet de mesures de contrôle et de gestion adaptées.

Avant la mise en place de la couche de protection supérieure (géotextile renforcé) et de la couche drainante (0,5 m de matériaux drainants), un contrôle des thermosoudures de raccordement des lés de PEHD sera effectué afin de s'assurer de l'efficacité des soudures de la géomembrane.

La sécurité active formera une coupure étanche supplémentaire permettant que la barrière de sécurité passive naturelle ne soit pas sollicitée.

D'autres mesures complètent la protection des eaux souterraines. Aucune réserve de carburant n'est effectuée sur site excepté au niveau d'une cuve mobile aérienne, équipée d'une double paroi et gérée à vide, qui ne sert qu'à amener le carburant aux engins ne quittant pas la zone de stockage des déchets ultimes (chargeur à chenilles).

Gestion des lixiviats

Afin de prévenir tout risque de pollution du sol et du sous-sol, les lixiviats doivent être collectés. La conception de l'installation de drainage, de collecte et de traitement des lixiviats répond à un dimensionnement basé sur un bilan hydrique prévisionnel.

Le complexe étanche de fond et de flanc de casier :

Le principe de protection du sol et du sous sol au niveau de l'implantation de stockage est basé sur la superposition de 2 couches protectrices : la sécurité passive et la sécurité active constituant le complexe étanche au niveau du fond et flancs de casier.

La collecte des lixiviats :

Les lixiviats sont collectés en fond de casier à l'aide du complexe drainant artificiel situé au dessus du complexe étanche.

Ainsi, les lixiviats sont entièrement piégés, sans possibilité de migrer horizontalement ou verticalement vers le sol et le sous sol. Les lixiviats s'écoulent gravitairement selon le profil du fond de forme.

Le contrôle du niveau de lixiviats est assuré grâce à des puits implantés dans le massif de déchets. Les lixiviats sont ensuite collectés dans des bassins intermédiaires avant leur transfert par pompage vers le bassin de stockage situé au Sud Ouest du site.

Le stockage des lixiviats :

Au regard des débits de production de lixiviats moyen au niveau de la zone de stockage, il s'avère que la capacité de stockage du bassin B5 (3 000 m³) permet de stocker plus de 3 mois de production.

Le mode de traitement des lixiviats :

Le site de l'Écopôle de La Vallasse est autonome pour le traitement des lixiviats produits.

En effet, une unité de traitement spécifique équipe le site par campagnes à l'aide d'une station mobile pour traiter les lixiviats.

Les lixiviats sont pompés depuis le bassin de stockage pour être dirigés vers la station de traitement qui couple les procédés d'évaporation sous vide et d'osmose inverse.

L'eau osmosée est dirigée après contrôle au niveau d'un bassin de stockage B6 de 4 000 m³ puis vers le Courant du Libron par pompage. Après pompage il est maintenu 1000 m³ dans le bassin B6 pour la lutte contre l'incendie.

Pour les boues, il est prévu selon leur siccité de les concentrer encore à l'aide d'un surconcentrateur - sécheur. Cette opération devra permettre d'obtenir un taux de matière sèche supérieur à 30% et ainsi de remettre les boues, en toute conformité, sur l'alvéole de stockage en cours d'exploitation.

6.8.2. EAUX SOUTERRAINES

Le contrôle de la qualité des eaux souterraines fera l'objet de prélèvements et d'analyses au sein des 3 piézomètres installés sur le site et à ses abords. Elles seront effectuées par un laboratoire agréé chargé du suivi de ces eaux.

La fréquence du contrôle pour les eaux souterraines est trimestrielle pour les paramètres suivants :

- pH
- potentiel rédox
- Fer, manganèse
- Total des métaux lourds suivants : Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Sn, Zn
- Résistivité
- COT

Et doit intervenir **tous les 2 ans** pour les paramètres suivants :

- DCO, DBO5
- AOX, PCB, HAP, BTEX
- Coliformes fécaux, Coliformes totaux, Streptocoques fécaux
- Salmonelles (Présence de)
- Nitrites, Nitrates, Ammonium
- Chlorures, sulfates, phosphates
- Potassium, Sodium, Calcium, Magnésium
- Cd, Cr, Cu, Fe, Hg, Mn, Ni, Pb, Sn, Zn

6.8.3. EAUX DE RUISSELLEMENT INTERNES

Des analyses qualitatives des eaux de ruissellement seront effectuées régulièrement dans le bassin de rétention. Les paramètres mesurés sont le pH et la résistivité.

Le volume d'eau rejeté sera mesuré en permanence car ce rejet est effectué au moyen d'une pompe.

En cas d'anomalie, on procédera à une analyse plus détaillée portant sur le panel analytique suivant : hydrocarbures, pH, DCO, DBO5, phénols, Cr6+, Pb, Cd, Hg, As, Fluorures. Il sera tenu un registre des résultats d'analyses.

Avant leur envoi au milieu naturel les composés suivants sont analysés.

6.8.4. EAUX DE SURFACE - MILIEU RECEPTEUR

Il est important que la qualité du milieu récepteur soit prise en compte, ainsi des analyses en amont et en aval pourront donc être réalisées annuellement sur le ruisseau Libron pour l'ensemble de ces paramètres, lors des campagnes de rejet, afin de vérifier l'innocuité du rejet sur le milieu.

Lixiviats

Suivi qualitatif :

Les lixiviats sont stockés dans un bassin avant d'être acheminés par pompage vers la station de traitement associant procédés d'évaporation et d'osmose inverse. Les rejets sont exclusivement liquides.

En cas de non disponibilité prolongée de l'installation de traitement des lixiviats et de l'envoi des lixiviats vers une installation externe dûment autorisée au titre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les paramètres suivis seraient ceux proposés par la réglementation et la convention liant l'exploitant au centre de traitement.

Suivi quantitatif :

Le réseau de collecte et de traitement des lixiviats est équipé de débitmètres permettant d'établir un suivi quantitatif mensuel.

Bilan hydrique :

Le contrôle du bilan hydrique d'une installation de stockage fait appel à 3 paramètres suivis pendant et après la période d'exploitation : la pluviométrie mesurée sur le site, la quantité de lixiviats récupérée et la quantité d'eau de ruissellement évacuée du bassin tampon.

Le bilan hydrique est réalisé annuellement à partir de données mensuelles.

Limitation de la production de lixiviats :

Afin de limiter les infiltrations d'eaux dans le massif de déchets, les surfaces de dépôt des déchets sont limitées à la superficie de l'alvéole en exploitation soit 2 500 m² ; les autres alvéoles étant couvertes soit par une couverture intermédiaire soit, si les cotes du profil final ont été atteintes, par la couverture finale. Ses couvertures pentées et réalisées en matériaux peu perméables permettent de limiter la production de lixiviats.

Remise en état

Le profil final possèdera une cote sommitale située à 60 m NGF permettant de réaliser un dôme compatible avec la gestion des eaux de ruissellement et s'intégrant en cohérence avec la géomorphologie générale du versant de la crête topographique. L'exploitation des casiers se fera en progressant vers le Sud. La hauteur maximale par rapport au fond de forme sera de 40 mètres et d'environ 25 m par rapport au point haut actuel du site. Le profil final du site respectera une pente douce globale de 5 % vers le Sud, visuellement la plus exposée.

Cette couverture finale dirigera gravitairement les eaux de ruissellement vers les fossés périphériques et les bassins de rétention des eaux propres.

6.9. Atmosphère / Air

6.9.1. CONTROLE DES ENTREES

Une procédure d'admission, contrôle et traçabilité du déchet entrant sur le site assure une vérification systématique de la conformité du déchet avec les activités exercées sur le site. Lors de cette étape, l'acceptation de tout déchet anormalement nauséabond, de déchets pulvérulents pouvant émettre des odeurs ou des poussières en grande quantité au niveau des installations est interdite.

6.9.2. MESURES CONTRE LES ENVOLS

Pour limiter l'envol de déchets légers, les apports de déchets se feront dans des bennes fermées ou équipées de filets ou de bâches. De plus, le personnel du site assurera des campagnes de ramassage de ces éléments dès la détection d'un évènement.

Les activités de tri et de conditionnement seront réalisées sous bâtiment clos donc n'engendreront aucun envol. Les accès aux bâtiments sont orientés pour se protéger des vents dominants et éviter les envols à l'intérieur et aux abords des bâtiments. De plus, les parois des bâtiments sont conçues de type brise-vent.

Au niveau de la zone de stockage de déchets non dangereux leur présence est néanmoins limitée du fait que les déchets enfouis sont très pauvres en fraction fermentescible, nourriture de ces derniers. La limitation des envols est assurée par 2 procédés :

- Le stockage des déchets sous forme de balles enrubannées et filmées ;
- La présence d'un filet anti-envol au dessus de la zone en cours d'exploitation.

Ces 2 procédés permettent d'éviter également la présence de volatiles sur le site.

6.9.3. MESURES CONTRE LES POUSSIÈRES

L'émission de poussières sera limitée sur le site par la nature bituminée des voies principales de circulation et l'arrosage des pistes et des voies d'exploitation autant que de besoin.

Les activités de tri et de conditionnement seront réalisées sous bâtiment clos sous dépression et traitement de l'air par filtration avant rejet (rétention des poussières).

Concernant l'activité de stockage, le stockage de déchets sous forme de balles filmées évite tout dégagement de poussière lors de leur stockage.

6.9.4. MESURES CONTRE LES ODEURS

Au sein du site, le dégagement d'odeurs nauséabondes n'est pas à craindre.

En effet, l'ensemble des activités de tri ou de méthanisation, pouvant être à l'origine d'odeurs nauséabondes, sera réalisé sous bâtiment clos. Ces bâtiments seront ventilés constamment sous dépression et l'air, repris par aspiration haute, sera envoyé pour traitement dans un biofiltre.

Du fait du stockage de déchets très peu fermentescibles, aucun dégagement d'odeur n'est prévu au niveau de l'installation de stockage de déchets. Par ailleurs, afin de s'affranchir de tout dégagement éventuel de biogaz, un réseau de collecte et de captage (puits forés) associé à une torchère sera mis en place le cas échéant.

6.9.5. AUTRES MESURES

Concernant la composition des rejets atmosphériques au niveau de la torchère et de la station de cogénération

Tous les mois, des mesures et analyses de la qualité du biogaz ainsi qu'un relevé horaire de la torchère (% CO₂, CH₄, O₂) seront réalisés.

Par ailleurs, une société agréée et spécialisée réalisera semestriellement les mesures suivantes :

- Mesures et analyses des émissions de la torchère (% CO₂, CH₄, O₂, H₂O),
- Mesures spécifiques en sortie de torchère (métaux lourds, poussières, %CO, SO_x, COV, HCl, HF, CO₂, O₂, H₂S, H₂O).

La torchère et la station de cogénération seront entretenues et contrôlées régulièrement, conformément aux préconisations des constructeurs.

Concernant les gaz d'échappement

L'utilisation des véhicules sera soumise aux normes définies par l'Arrêté du 17 juillet 1984 pour l'émission des gaz d'échappement. Les véhicules utilisés sur l'installation seront entretenus et contrôlés régulièrement.

Concernant l'émission de fumées

Les engins et locaux d'exploitation seront équipés de moyens d'intervention contre l'incendie. Les mesures de prévention et de secours ont été définies en collaboration avec le SDIS de l'Hérault

6.10. Santé

Le volet santé de l'étude d'impact montre un impact sanitaire acceptable du projet de l'Ecopôle de La Vallasse.

Les scénarii de propagation des polluants identifiés et retenus comme caractéristiques de l'installation projetée sont liés à une exploitation conforme du site. L'ensemble des mesures envisagées pour limiter les effets du projet est présenté au sein de l'étude d'impact réalisée au titre des ICPE et détaillé au sein du DDAE.

Parmi les nombreuses mesures mises en œuvre sur le site, il est à noter plus particulièrement :

- La mise en place d'un système de gestion du biogaz ;
- La mise en place d'équipements de gestion et de traitement de l'air largement dimensionnés ;
- Le contrôle et l'entretien régulier des engins d'exploitation ;
- Le contrôle et l'entretien régulier des équipements de valorisation et de traitement du biogaz ;
- La réalisation de mesures in situ et la mise en place d'un système d'auto surveillance: mesures de la qualité de l'air émis par les biofiltres (NH₃, H₂S, unités d'odeur);
- La mise en place d'une information régulière et complète du public.

6.11. Topographie et paysage

6.11.1. INTEGRATION PAYSAGERE DU SITE

Afin de respecter le paysage et l'environnement local, le parti d'aménagement prévu est le suivant :

- Préserver un modelé proche du terrain initial dans la partie Sud – Sud/Est ;
- Créer une frange boisée devant les vignes existantes ;
- Travailler sur la frange Est du site (sur la ligne de crête) avec des secteurs de fermeture visuelle et des secteurs aux vues filtrées ;
- Prolonger le massif boisé présent à l'ouest du site de manière à créer un écran efficace sur le site ;
- Préserver les motifs paysagers à haute valeur patrimoniale avec la reconstitution d'une garrigue ;
- Valoriser les bâtiments visibles à l'entrée depuis la RD 28.

La procédure réglementaire de demande d'avis sur le réaménagement paysager faite auprès du Maire de la commune et auprès des propriétaires actuels du site a conduit à proscrire l'essence « PIN D'ALEP » du programme de plantation.

6.11.2. INTEGRATION PAYSAGERE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION

Concernant les bâtiments et les diverses installations du site, ils ont été traités de telle manière à assurer leur intégration paysagère, leur maintenance, leur facilité d'exploitation et la sécurité sur le site. La conception des bâtiments et leur intégration au sein de son environnement ont fait l'objet d'une étude architecturale.

6.11.3. LA DEMARCHE HQE

Le projet d'implantation de l'Ecopôle de la Vallasse et de ses bâtiments principaux, a été réalisé selon la démarche Haute Qualité Environnementale. Cette démarche s'est appuyée sur les cibles suivantes :

- Un chantier à faible nuisance ;
- La gestion de l'énergie ;
- La gestion de l'eau : récupération d'une partie des eaux pluviales à valoriser dans le process de méthanisation ;
- L'entretien et la maintenance ;
- L'acoustique (intégralité du process au sein de bâtiment clos, traitement à la source des bruits d'équipement...);
- Confort visuel ;
- Confort olfactif.

- Le remplacement par des chênes d'une partie des résineux plantés, de manière à éviter, à terme, la formation d'une pinède, nettement moins favorable à la faune qu'une formation à plusieurs strates ;
- Un réaménagement, à la fin de l'exploitation du centre, qui privilégie l'association d'espaces ouverts (prés) et d'éléments ligneux (bosquets, haies) ; cette structure d'habitat est la plus productive pour de nombreuses familles taxonomiques.

6.12. Faune et flore

Cinq mesures sont proposées :

- La reconstitution d'une ou plusieurs mares dans le maquis de la zone tampon ; ces mares sont utilisées par les sangliers, mais elles pourraient aussi attirer les Batraciens ;
- L'entretien et la gestion adaptée de la bande tampon de 50 mètres de large (prévention des incendies) constituera un terrain de chasse plus favorable pour les chiroptères ;
- La préservation d'éléments de la garrigue dans la zone tampon ;

7. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément à l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme, la révision simplifiée du PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de l'approbation de la révision simplifiée.

Eu égard à la nature des travaux et aménagements liés au PIG de l'Ecopôle de la Vallasse soumis au régime d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui sont susceptibles d'affecter de façon notable un site Natura 2000, les effets de cette révision simplifiée seront évalués d'après les indicateurs de suivi définis ci-après.

Réglementairement, ces indicateurs doivent être établis à minima :

- **à l'état initial**, soit à l'approbation de la présente révision simplifiée du PLU et début de l'exploitation de l'Ecopôle de la Vallasse,,
- **au moment du bilan environnemental** de la présente révision simplifiée du PLU, au maximum au bout de 10 ans.

En supplément de l'état initial et du bilan, la fréquence d'actualisation des indicateurs varie entre une périodicité annuelle, triennale et quinquennale, soit pour tenir compte de l'importance des enjeux et de la nécessité de mises en œuvre rapide de mesures correctrices, soit parce que le recueil des données nécessaires à leur évaluation oblige un laps de temps minimum pour obtenir des indications pertinentes.

7.1. Méthodologie d'évaluation

La méthodologie utilisée pour évaluer les effets sur l'environnement du projet, objet de la présente révision simplifiée du PLU de Montblanc, s'inscrit dans le cadre de textes législatifs et réglementaires en vigueur. Elle est fondée sur des visites de terrain, des études et mesures mais aussi sur la consultation de divers services administratifs, bureaux d'études spécialisés et experts locaux dans le cadre des études d'impacts réalisées au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

7.1.1. METHODES ET TECHNIQUES UTILISEES POUR L'EVALUATION

Les compléments d'information ont été apportés à certaines thématiques insuffisamment traitées dans le diagnostic territorial du PLU. Ces ajouts sont issus des études d'impacts réalisées au titre des ICPE et pour beaucoup de recherches documentaires auprès des organismes ressources concernées. Les volets relatifs à la ressource en eau, aux risques naturels et technologiques, aux déchets, au bruit, à l'énergie, à la qualité de l'air ont ainsi été amendés pour tenir compte de la spécificité du site du projet d'intérêt général (PIG) de l'Ecopôle de la Vallasse.

L'ensemble de ces résultats peut être consulté dans les études d'impact réalisées au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

L'évaluation des impacts du PLU s'est faite sur la base de l'analyse du dossier du plan local d'urbanisme approuvé le 3 octobre 2007 mais également sur l'étude de documents annexes élaborés parallèlement par le porteur de projet dans le cadre de la demande d'autorisation d'exploitation au titre des ICPE.

L'évaluation environnementale s'est attachée par mettre en évidence les incidences spécifiques et localisées du PIG de l'Ecopôle de la Vallasse.

Les méthodes employées pour caractériser le site et évaluer ses impacts sont fondées sur l'analyse des observations sur le terrain et de campagnes de mesures de paramètres indicateurs. L'ensemble des résultats et analyses a été étudié, commenté puis synthétisé.

Les diverses investigations de caractérisation du site et des impacts potentiels du projet ont été menées par des spécialistes reconnus au niveau national dans leurs domaines.

Sont présentées ci-après les méthodes utilisées pour évaluer les conséquences principales de la révision simplifiée du PLU sur l'environnement.

Géologie - Hydrogéologie

L'étude comprend notamment les points suivants :

- La justification du choix régional du site ;

- La qualification du sol et du sous-sol du site ainsi que des eaux de surface, des venues d'eaux latérales et des eaux souterraines, à l'aide de moyens de reconnaissance géologique complémentaires : synthèse des données existantes, géophysique, sondages, mesures, essais géotechniques et analyses ;
- La faisabilité technique du projet en mettant en évidence les contraintes et en proposant les mesures compensatoires à prendre en compte pour le projet technique.

Afin de répondre à ces objectifs, les moyens d'études suivants ont été mis en oeuvre :

- Reconnaissance géophysique par électromagnétisme ;
- Reconnaissance géophysique par panneaux électriques ;
- Identification du contexte structural local ;
- Reconnaissance géologique par sondages mécaniques (fouilles à la pelle hydraulique) ;
- Reconnaissance géologique par sondages profonds : terrain en profondeur et socle ;
- Reconnaissance de la perméabilité des terrains ;
- Identification physicochimique des divers points d'eau ;
- Identification du risque archéologique.

Faune - Flore

L'étude biologique et écologique du projet a été réalisée selon deux démarches complémentaires :

1°) Un recueil documentaire.

2°) Un inventaire et un diagnostic écologique du site et des environs :

Des campagnes de reconnaissance de terrain en juin 2006 et en octobre 2006 afin de déterminer l'état initial du site. A la demande de la DIREN, des compléments d'étude ont été apportés en février et avril 2009 concernant cinq espèces présentant un fort enjeu (2 pour les oiseaux et 3 pour les chiroptères) : l'Outarde canepetière, le Busard cendré, le Grand Rhinolophe, le Vespertilion à oreilles échancrées et le Petit Murin.

De nombreux inventaires concernant une grande variété de groupes taxonomiques ont été réalisés, c'est-à-dire : les mammifères, les oiseaux, les poissons, les batraciens, les reptiles et les invertébrés pour la faune et des relevés phytosociologiques sur les différentes formations végétales identifiées :

- Les espèces végétales et groupements végétaux présents ont été identifiés et cartographiés à l'occasion d'un parcours exhaustif à pied du périmètre d'étude.
- L'inventaire des Mammifères a été réalisé en relevant des indices de présence : empreintes, fèces, terriers...)
- Les communautés d'oiseaux ont été évaluées par des écoutes ponctuelles et complétées par une recherche visuelle.
- Les reptiles et batraciens ont été recherchés en soirée et matinée.
- L'inventaire de la faune invertébrée a été effectué au cours des mois de juin et octobre, ceci permettant de repérer les espèces plus ou moins précoces. Les individus ont été capturés à l'aide de filet à papillons puis relâchés après identification.

Bruit

Les mesures de niveaux sonores ont été réalisées au mois de janvier 2007 sur 4 points.

La caractérisation des niveaux sonores en limite de propriété et en zones à émergence réglementée, au niveau du site de l'Ecopôle de La Vallasse a été réalisée à l'aide de relevés de mesures acoustiques. Cette intervention, menée au mois de janvier 2007, a été réalisée conformément à l'Arrêté du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les points retenus pour les mesures sont les suivants :

- 1 mesure en limite de propriété au Nord Ouest du site ;
- 1 mesure en limite de propriété au Sud Ouest du site ;
- 1 mesure en zone à émergence réglementée au niveau du Château de Coussergues
- 1 mesure en zone à émergence réglementée au niveau du Château de Montmarin

Pour chaque mesure effectuée, une feuille de résultats détaillés est jointe en annexe de l'étude bruit, faisant apparaître : l'évolution temporelle du bruit en dB (A), le calcul des indices statistiques LN correspondant aux niveaux atteints ou dépassés pendant l'intervalle de mesurage.

L'ensemble de ces données permet de définir précisément la nature des impacts acoustiques du site en période « jour » (7h à 22h) et « nuit » (22h00 à 7h00).

Les mesures ont été effectuées conformément à la Norme NFS-31010 de Décembre 1996 "Caractérisation et mesurage des bruits de l'environnement", sans déroger à aucune de ses dispositions. La méthode utilisée est la méthode dite "d'expertise".

Les conditions de mesurage sont de type "conventionnelles".

Les matériels de mesures et systèmes d'acquisition utilisés sont conformes aux normes en vigueur.

Paysage

L'étude paysagère réalisée a permis d'identifier, suite à un travail de recherche documentaire et d'analyse de terrain, les impacts paysagers et les mesures d'intégration et de valorisation liés à l'implantation de l'Ecopôle de La Vallasse.

Ce regard à travers la thématique du paysage s'est voulue à la fois sensible et analytique et vient justifier et nourrir un ensemble de mesures d'intégration et de valorisation. La réflexion paysagère sur l'évolution du site ne s'est pas limitée à ses abords immédiats mais s'est appuyée sur un territoire plus vaste faisant partie du même bassin visuel.

Circulation

Les effets de l'exploitation de l'installation sur la circulation routière ont été évalués à partir des comptages routiers fournis par la DDE (Direction Départementale de l'Équipement) de l'Hérault ainsi que du Conseil Général de l'Hérault.

Santé

Les référentiels utilisés pour la réalisation du volet sanitaire de l'étude d'impacts sont ceux définis par l'ASTEE, l'institut de veille sanitaire et l'INERIS.

Les modèles utilisés pour la détermination des émissions diffuses (LandGEM) de composés nocifs à partir de la zone en exploitation et pour leur dispersion (ARIA Impact V1.4.1) ont été respectivement développés par US-EPA (Agence de Protection de l'Environnement des États-Unis) et par la société française ARIA Technologies.

Les bases de données concernant les effets des différents toxiques permettant une quantification des risques sont celles identifiées par la circulaire DGS/SD n°2006-234 du 30 mai 2006, c'est-à-dire notamment d'organismes internationaux comme l'ATDSR (agency for toxic substances and disease registry), l'IRIS gérée par l'US EPA, le CIRC (centre international de Recherche sur le Cancer) ou l'OMS (organisation mondiale de la santé).

Enfin la bibliographie compilant différentes publications scientifiques à été possible grâce aux travaux du Réseau Santé Déchets appuyés par le retour d'expérience concernant différentes campagnes de mesures menées sur des sites similaires.

Concept d'exploitation et dimensionnement des installations

Une fois les principales contraintes écologiques et paysagères définies, les méthodes d'exploitation ont été élaborés pour l'unité de BIOMÉTHANISATION et l'unité de VALORISATION associé à l'ISDND, en prenant en compte le retour d'expérience au niveau de la gestion d'exploitations similaires, des représentants des administrations ainsi que d'experts indépendants.

7.1.2. PERSONNES ET ORGANISMES RESSOURCES

Dans le cadre de cette évaluation environnementale ont été contacté, oralement, par fax ou par l'intermédiaire de leur site internet, les organismes suivants :

- DIREN Languedoc-Roussillon (Direction Régionale de l'Environnement) : Mme FAUCHER, MM. BOST et DANTEAN
- DRIRE Languedoc-Roussillon (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement) : MM. MILLIET et LABELLE
- ainsi que le porteur de projet, VILLERS Services : MM. SOURD et VRAUX

7.3. Hiérarchisation des enjeux

L'analyse de l'état initial et des incidences éventuelles du projet d'intérêt général de l'Ecopôle de la Vallasse sur l'environnement et en particulier la ZPS « Est et Sud de Béziers » du site Natura 2000 nous ont conduit à hiérarchiser les enjeux comme suit :

- Qualité des eaux
- Milieux naturels et biodiversité / Intégration paysagère et architecturale
- Énergies renouvelables
- Déchets
- Accès / Déplacements / Trafic Poids lourds / Accidentologie
- Intégration paysagère et architecturale

7.4. Indicateurs de suivi

Les indicateurs suivants ont été proposés au vu des principaux enjeux liés au projet d'intérêt général de l'Ecopôle de la Vallasse.

Ces indicateurs restent relativement généraux.

7.4.1. QUALITE DES EAUX

Source : Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse / Syndicat Mixte d'Etudes et Travaux de l'Astien Syndicat Mixte de la Vallée de l'orb et du Libron et exploitants du site de l'Ecopôle de la Vallasse DDAF Hérault et SPANC de la Communauté de Communes du Pays de Thongue

- Suivi annuel de la qualité des eaux souterraines
- Relevé annuel de la qualité des eaux superficielles du Libron en aval du site de l'Ecopôle de la Vallasse
- Suivi quinquennal des incidences aval en terme de ruissellement pluvial et d'érosion des sols (évolution des zones inondables et recensement des incidents Inondations)
- Suivi quinquennal du système d'assainissement non collectif de l'Ecopôle de la Vallasse

7.4.2. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

Source : DIREN / DRIRE Languedoc-Roussillon et exploitants du site de l'Ecopôle de la Vallasse

- Campagne photographique quinquennale de l'évolution du paysage (perceptions éloignée et rapprochée) du site et des abords de l'Ecopôle de la Vallasse : reconduction es prises de vue du dossier d'étude d'impact
- Suivi annuel de l'évolution des décharges et dépôts sauvages dans un rayon de 500 mètres autour du site de l'Ecopôle de la Vallasse
- Suivi annuel d'absence d'envols de sacs plastiques dans un rayon de 500 mètres autour du site de l'Ecopôle de la Vallasse
- Suivi quinquennal de l'évolution de la couverture végétale du site de l'Ecopôle de la Vallasse et de ses abords immédiats (rayon de 500 mètres)
- Suivi bisannuel de l'évolution de la fréquentation (inventaire de la faune et de la flore) du site de l'Ecopôle de la Vallasse et de ses abords immédiats
- Suivi annuel des départs de feux aux abords immédiats du site (rayon de 500 mètres)
- Suivi annuel de l'évolution de la fréquentation des espèces d'oiseaux de la zone de protection spéciale du site Natura 2000 FR9112022 "Est et Sud de Béziers" du site de l'Ecopôle de la Vallasse et de ses abords immédiats
- Suivi annuel des espèces "Outarde canepetière" et "Busard cendré" sur site de l'Ecopôle de la Vallasse et de ses abords immédiats

7.4.3. CONSOMMATION D'ESPACE

Source : Commune de Montblanc et Chambre d'agriculture de l'Hérault

- Suivi quinquennal de l'évolution des surfaces des terres cultivées en périphérie immédiate (dans un rayon de 500 mètres) du site de l'Ecopôle de la Vallasse
- Suivi quinquennal de l'évolution du règlement et du zonage du PLU en périphérie immédiate (dans un rayon de 500 mètres) du site de l'Ecopôle de la Vallasse

7.4.4. DEPLACEMENTS

Source : DDE Hérault et Département de l'Hérault

- Suivi annuel de l'évolution du trafic Poids lourds sur la RD 28 entre Béziers et Bessan
- Suivi annuel de l'évolution de l'accidentologie de la RD 28 entre Béziers et Bessan
- Suivi annuel de l'évolution de l'accidentologie au droit du site de l'Ecopôle de la Vallasse

7.4.5. DECHETS

Source : DRIRE Languedoc-Roussillon, EPCI gestionnaires de la collecte et exploitants du site de l'Ecopôle de la Vallasse

- Suivi annuel du volume de déchets municipaux collectés
- Suivi annuel du volume de déchets industriels banals fermentescibles collectés
- Suivi annuel du volume de déchets industriels banals NON fermentescibles collectés
- Suivi annuel du volume de déchets stockés dans l'ISDND
- Suivi annuel du volume de déchets valorisés par compostage
- Suivi annuel du volume de déchets valorisés par biométhanisation

7.4.6. ENERGIES RENOUVELABLES

Source : DRIRE Languedoc-Roussillon et exploitants du site de l'Ecopôle de la Vallasse

- Suivi annuel de la production d'énergie électrique à partir de la station de cogénération au biogaz implantée sur le site de l'Ecopôle de la Vallasse
- Suivi annuel de la production d'énergie thermique à partir de la station de cogénération au biogaz implantée sur le site de l'Ecopôle de la Vallasse

7.4.7. BRUIT

Source : DRIRE Languedoc-Roussillon et exploitants du site de l'Ecopôle de la Vallasse

- Suivi quinquenal de l'évolution de l'ambiance sonore sur différents points de mesures implantés sur et hors le site de l'Ecopôle de la Vallasse

7.4.8. QUALITE DE L'AIR

Source : DRIRE Languedoc-Roussillon et exploitants du site de l'Ecopôle de la Vallasse

- Mesure triennale de la qualité de l'air du site de l'Ecopôle de la Vallasse et de ses abords (surveillance olfactive dans l'environnement, mesures d'empoussièrement lors des travaux d'aménagement du site et à chaque ouverture de casier de l'ISDND, etc. ...)

7.4.9. ACTIVITES LOCALES

Source : Commune de Montblanc et Pôle emploi

- Suivi annuel des créations d'emploi direct ou indirect liés à l'Ecopôle de la Vallasse.

7.5. Estimatif du coût annuel du suivi de l'évaluation environnementale

| ESTIMATIF DU COUT ANNUEL DE SUIVI DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE | | | | |
|--|-----------------------------|-------------------------------|----------|-------------------|
| | MISSION | | COUTS | |
| | INTERNE | EXTERNE | INTERNE | EXTERNE |
| QUALITE DES EAUX | | | | |
| Suivi annuel de la qualité des eaux souterraines | Synthèse | Laboratoire d'analyses agréé | 20 jours | 4 000€ |
| Relevé annuel de la qualité des eaux superficielles du Libron en amont et en aval du site de l'Ecopôle de la Vallasse | Synthèse | Laboratoire d'analyses agréé | | 2 900€ |
| Suivi quinquennal des incidences aval en termes de ruissellement pluvial et d'érosion des sols (évolution des zones inondables et recensement des incidents Inondations) | Synthèse | Bureau de contrôle spécialisé | | 2 000€/5 = 400€ |
| Suivi quinquennal du système d'assainissement non collectif de l'Ecopôle de la Vallasse | Synthèse | Laboratoire d'analyses agréé | | 1 800€/5 = 360€ |
| MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE | | | | |
| Campagne photographique quinquennale de l'évolution du paysage (perceptions éloignées et rapprochées) du site et des abords de l'Ecopôle de la Vallasse : reconduction des prises de vue du dossier d'étude d'impact | | Bureau d'études paysagères | | 4 000€/5 = 800€ |
| Suivi annuel de l'évolution des décharges et dépôts sauvages dans un rayon de 500 mètres autour du site de l'Ecopôle de la Vallasse | Mission responsable qualité | | 2 jours | |
| Suivi annuel d'absence d'envols de sacs plastiques dans un rayon de 500 mètres autour du site de l'Ecopôle de la Vallasse | Mission responsable qualité | | | |
| Suivi quinquennal de l'évolution de la couverture végétale du site de l'Ecopôle de la Vallasse et de ses abords immédiats (rayon de 500 mètres) | | Bureau d'études paysagères | | 2 000€/5 = 400€ |
| Suivi bisannuel de l'évolution de la fréquentation (inventaire de la faune et de la flore) du site de l'Ecopôle de la Vallasse et de ses abords immédiats | | Bureau d'études faune/flore | | 2 000€/2 = 1 000€ |
| Suivi annuel de l'évolution de la fréquentation des espèces d'oiseaux de la zone de protection spéciale (site Natura 2000 FR9112022 « Est et Sud de Béziers ») du site de l'Ecopôle de la Vallasse et de ses abords immédiats | | Bureau d'études faune/flore | | 4 000€/2 = 2 000€ |
| Suivi annuel des espèces outarde canepetière et busard cendré | | Spécialiste local | | 1 500€ |

| ESTIMATIF DU COUT ANNUEL DE SUIVI DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE | | | | |
|---|-----------------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | MISSION | | COUTS | |
| | INTERNE | EXTERNE | INTERNE | EXTERNE |
| Suivi annuel des départs de feux aux abords immédiats du site (rayon de 500 mètres) | Mission responsable qualité | | 1 jour | |
| CONSOMMATION D'ESPACE | | | | |
| Suivi quinquennal de l'évolution des surfaces des terres cultivées en périphérie immédiate (dans un rayon de 500 mètres) du site de l'Ecopôle de la Vallasse | Mission responsable qualité | | 10 jours/5 = 2 jours | |
| Suivi quinquennal de l'évolution du règlement et du zonage du PLU en périphérie immédiate (dans un rayon de 500 mètres) du site de l'Ecopôle de la Vallasse | Mission responsable qualité | | | |
| DEPLACEMENTS | | | | |
| Suivi annuel de l'évolution du trafic Poids lourds sur la RD 28 entre Béziers et Bessan | Mission responsable qualité | | 3 jours | |
| Suivi annuel de l'évolution de l'accidentologie de la RD 28 entre Béziers et Bessan | Mission responsable qualité | | | |
| Suivi annuel de l'évolution de l'accidentologie au droit du site de l'Ecopôle de la Vallasse | Mission responsable qualité | | | |
| DECHETS | | | | |
| Suivi annuel du volume de déchets municipaux collectés | Mission chef d'exploitation | | 24 jours | |
| Suivi annuel du volume de déchets industriels banals fermentescibles collectés | Mission chef d'exploitation | | | |
| Suivi annuel du volume de déchets industriels banals non fermentescibles collectés | Mission chef d'exploitation | | | |
| Suivi annuel du volume de déchets stockés dans l'ISDND | Mission chef d'exploitation | | | |
| Suivi annuel du volume de déchets valorisés par bio-méthanisation | Mission chef d'exploitation | | | |
| ENERGIES RENOUVELABLES | | | | |
| Suivi annuel de la production d'énergie électrique à partir de la station de cogénération au biogaz implantée sur le site de l'Ecopôle de la Vallasse | Mission chef d'exploitation | | 5 jours | |
| Suivi annuel de la production d'énergie thermique à partir de la station de cogénération au biogaz implantée sur le site de l'Ecopôle de la Vallasse | Mission chef d'exploitation | | | |

| ESTIMATIF DU COUT ANNUEL DE SUIVI DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE | | | | |
|--|-----------------------------|-------------------------------|--|---|
| | MISSION | | COUTS | |
| | INTERNE | EXTERNE | INTERNE | EXTERNE |
| BRUIT | | | | |
| Suivi quinquennal de l'évolution de l'ambiance sonore sur différents points de mesures implantés sur et hors le site de l'Ecopôle de la Vallasse | | Bureau de contrôle spécialisé | | 2 150€/5 = 430€ |
| QUALITE DE L'AIR | | | | |
| Mesure tri-annuelle de la qualité de l'air du site de l'Ecopôle de La Vallasse et de ses abords (surveillance olfactive dans l'environnement, mesures d'empoussièrement lors des travaux d'aménagement du site et à chaque ouverture de casier de l'ISDND, etc. | | Bureau de contrôle spécialisé | | 3 600€/3 = 1 200€ + 3 600€ X 4 casiers / 14ans = 1 030€ |
| ACTIVITES LOCALES | | | | |
| Suivi annuel des créations d'emplois directs et indirects liés à l'activité de l'Ecopôle de La Vallasse | Mission responsable qualité | | 1 jour | |
| TOTAUX pour le coût annuel du suivi de l'évaluation environnementale | | | 58 jours X 200€/j = 11 600€ TTC | 16 020€ TTC |

8. PIÈCES DU PLU MODIFIÉES DANS LE CADRE DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE

De manière précise, les pièces modifiées du dossier de PLU de Montblanc dans le cadre de la présente révision simplifiée sont donc les suivantes :

8.1. Plan de zonage

Le site correspondant au PIG de l'Ecopôle de la Vallasse, actuellement situé en zones A et N, est entièrement reclassé en secteurs Ne1, Ne2 et Ne3 créés spécifiquement pour permettre l'implantation du projet.

En effet, les règles des zones A et N ne permettent actuellement pas la réalisation d'un projet tel que celui de l'Ecopôle.

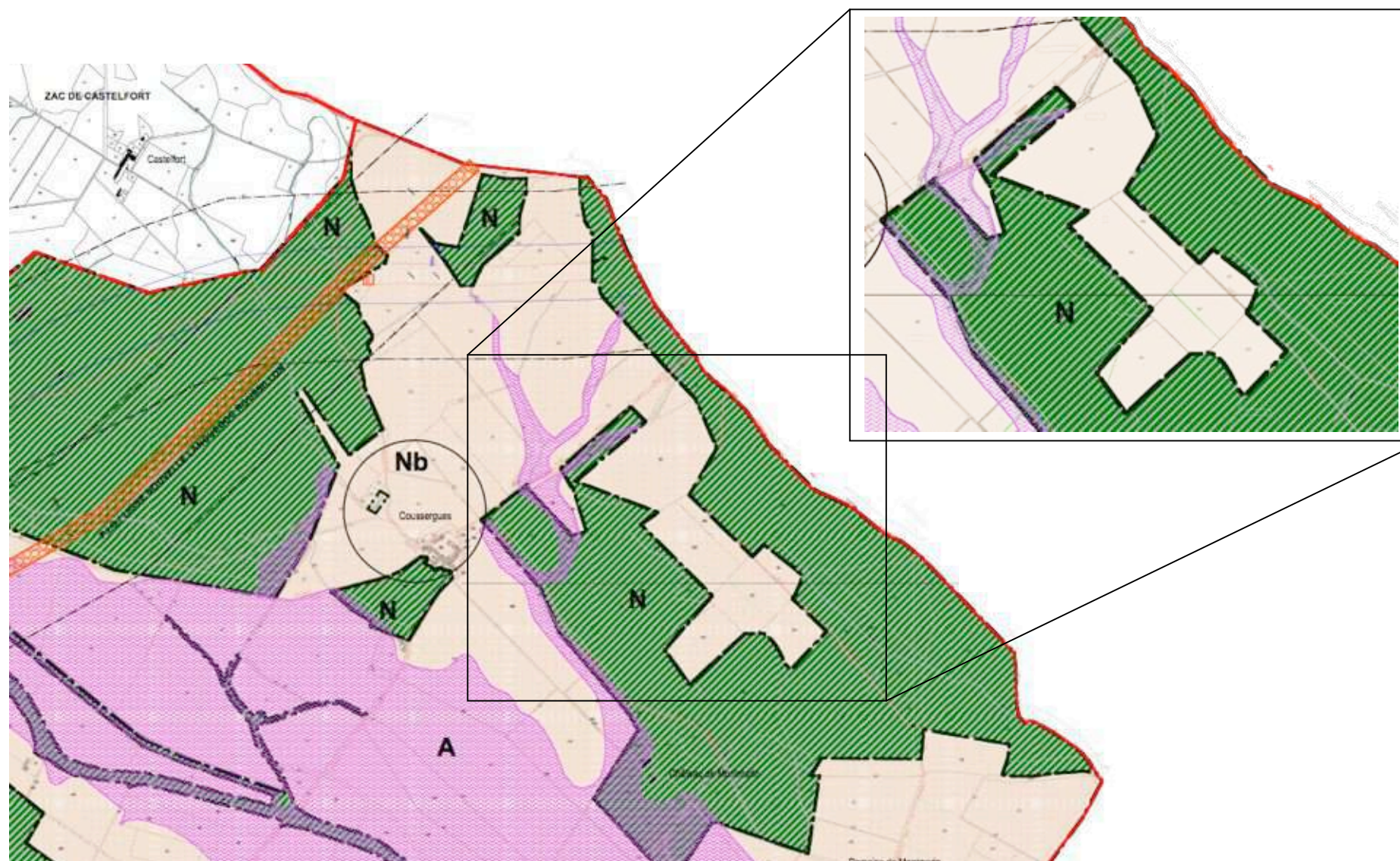
C'est pourquoi une nouvelle zone AUe et trois nouveaux secteurs Ne1, Ne2 et Ne3 sont créés exclusivement pour le projet, tout en préservant durablement le caractère naturel et agricole de son environnement :

- **une zone AUe**, seul des quatre nouveaux zonages permettant l'implantation des bâtiments nécessaires à l'Ecopôle de la Vallasse ;
- **un secteur Ne1**, voué à l'exploitation et au fonctionnement du site où les affouillements et les exhaussements sont autorisés ;
- **un secteur Ne2**, exclusivement dédié au stockage temporaire des matériaux d'excavation où les exhaussements de sol sont admis
- **un secteur Ne3**, exclusivement dédié à la réalisation d'un bassin d'écrêtement des eaux pluviales issues du secteur AUe où les affouillements et les exhaussements sont autorisés.

Il est à souligner qu'en vertu de l'article 9 de l'arrêté modifié du 9 septembre 1997 relatif aux installations de stockage, une « *zone non aedificandi* » a été définie suivant les dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Cette « *zone non aedificandi* » a été instaurée pour tenir compte de la zone d'isolement de 200m autour de la zone de stockage ; elle répond aussi à des motifs d'hygiène, de protection contre les nuisances ou de risques technologiques.

Ainsi, à l'intérieur de cette « *zone non aedificandi* », les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non sont interdites.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU POS ACTUEL DE MONTBLANC (avant révision simplifiée)

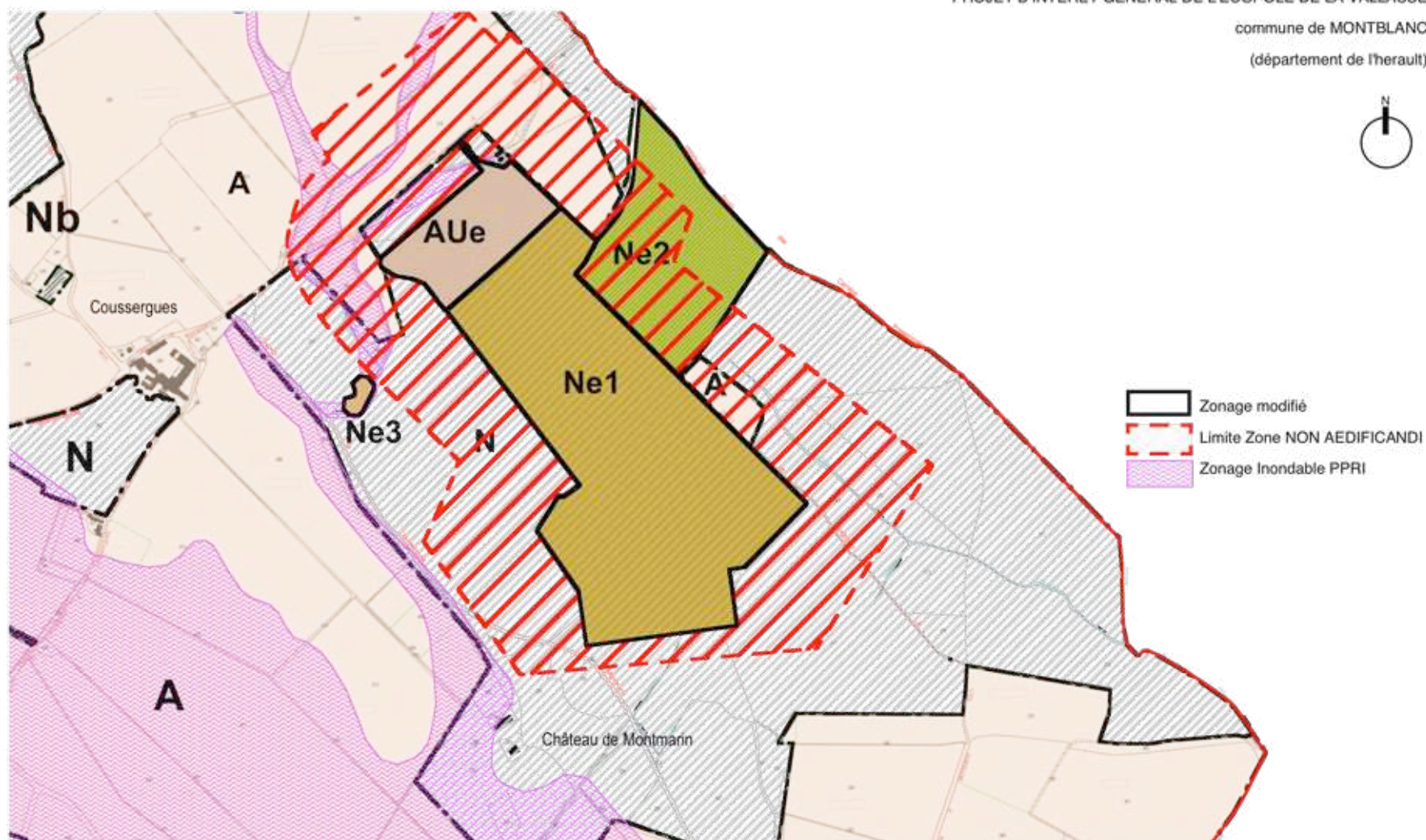
Extrait plan de zonage modifié _ Révision simplifiée du PLU Montblanc _ ech 1/7500°

avril 2009

PROJET D'INTERET GENERAL DE L'ECOPOLE DE LA VALLASSE

commune de MONTBLANC

(département de l'hérault)



8.2. Règlement

La réalisation de l'opération nécessite de modifier le règlement des zones AU, A et N avec la création de quatre nouveaux secteurs correspondant spécifiquement à la réalisation du projet de l'Ecopôle de la Vallasse :

- **la zone AUe**, qui permet notamment la construction de bâtiments nécessaires à l'implantation du projet (suivant des règles précises, favorisant une bonne insertion du projet dans son environnement) ;
- **les secteurs Ne1, Ne2 et Ne3**, qui permettent uniquement des aménagements du site (sans constructions) pour permettre la réalisation de l'Ecopôle et ses activités connexes (les exhaussements sont donc admis dans les trois secteurs Ne1, Ne2 et Ne3 ; les affouillements de sol sont seulement autorisés dans les secteurs Ne1 et Ne3 mais il sont interdits dans le secteur Ne2).

Cette opération implique également la création d'une « ZONE NON AEDIFICANDI » d'une largeur de 200 mètres en périphérie du site. Elle concerne à la fois les zones A et N : les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, y sont ainsi interdites (cf. articles A 1 et N 1 du règlement de ces zones).

L'objectif étant, en vertu de l'article 9 de l'arrêté modifié du 9 septembre 1997 relatif aux installations de stockage des déchets ménagers et assimilés, de tenir compte de la zone d'isolement autour de la zone de stockage pour des motifs d'hygiène, de protection contre les nuisances ou de risques technologiques (alinéa b de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les principales modifications concernent ainsi la création d'un règlement spécifique pour la zone AUe, la présentation du caractère de la zone N ainsi que la rédaction de l'article A1 de la zone A et celle des articles N1, N2 et N4 de la zone N.

Le détail des justifications relatives à l'évolution du projet est présenté dans les chapitres précédents du présent rapport.

Toutefois, les modifications sont globalement rappelées dans les pages suivantes (sachant qu'il n'apparaît ici souvent en italique que les principales modifications de manière expliquée ; pour connaître la nouvelle rédaction complète du règlement, le lecteur se reportera dans la pièce n°3 « règlement » du présent dossier de révision simplifiée).

8.2.1. Zone AUe

Une nouvelle zone AUe est créée. Un chapitre 4 est donc créé au sein du titre III du règlement.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

Caractère de la zone

Cette zone partiellement non équipée est destinée à l'urbanisation future. Cependant une urbanisation immédiate intégrant la réalisation des équipements publics, est admise sous certaines conditions.

Cette zone a vocation unique de recevoir des constructions et installations d'intérêt collectif strictement nécessaires et liées à l'Ecopôle de la Vallasse.

Dans le cadre du développement des énergies renouvelables (EnR), l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées ou en toitures "passives" est préconisée.

ARTICLE AUe 1 : Occupations ou utilisations des sols Interdites

Les destinations de constructions suivantes sont **interdites** :

- **hébergement hôtelier,**
- **commerce,**
- **artisanat,**
- **exploitation agricole ou forestière.**

ARTICLE AUe 2 : Occupations ou utilisations du sol admises :

Dans la zone AUe, sont exclusivement autorisés les ouvrages, les installations, les aménagements et les constructions strictement nécessaires et liés au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien de l'Ecopôle de la Vallasse, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

Seules les destinations de constructions suivantes sont **admises sous conditions** :

- **habitation**, à condition qu'il s'agisse de logements nécessaires et liés au gardiennage, à la sécurité et au fonctionnement de l'Ecopôle de la Vallasse,
- **bureaux**, à condition qu'ils soient nécessaires et liés à l'Ecopôle de la Vallasse,
- **industrie**, à condition qu'elle soit nécessaire à l'Ecopôle de la Vallasse,
- **fonction d'entrepôt**, à condition qu'elle soit nécessaire et liée à l'Ecopôle de la Vallasse,
- constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE AUe 3 : Accès et voirie :

Dans l'intérêt de la sécurité, un **unique accès** sur la RD 28 est **autorisé** au droit de la zone AUe.

Les accès sont **interdits** depuis ou vers la voie communale N°10, dite « Carrière Poissonnière » et la voie communale N°11, dit « Chemin de Montblanc à Vias ».

ARTICLE AUe 4 : Desserte par les réseaux :

- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes ou, après accord des services compétents, par un dispositif de récupération, traitement et potabilisation des eaux de pluie.

A défaut, l'**alimentation en eau par puits ou forage est interdite**.

- Assainissement, eaux usées et eaux pluviales :

Les dispositions générales du règlement du PLU s'appliquent.

- Electricité, téléphone, télédistribution, Eclairage public :

Dans la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

- Installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Conformément à l'article L.123-1-14 du code de l'urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE AUe 5 : Caractéristiques des terrains :

Les dispositions générales du règlement du PLU s'appliquent.

ARTICLE AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Toutes constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 15m de part et d'autre de l'axe des routes départementales,
- 10m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

ARTICLE AUe 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les dispositions générales du règlement du PLU s'appliquent.

ARTICLE AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres.

L'espace entre les constructions doit être aménagé de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUe 9 : Emprise au sol :

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **30 %** (trente pour cent) **de la surface de la zone AUe.**

ARTICLE AUe 10 : Hauteur des constructions :

La **hauteur totale** des constructions admises ne devra pas excéder la cote de **48 mètres N.G.F. (Nivellement Général de la France).**

La **hauteur relative** des constructions, mesurée à partir du niveau du sol fini, ne pourra pas dépasser **14 mètres au nu supérieur de l'acrotère.**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage environnant.

Éléments bioclimatiques :

Pour les constructions, les dispositions bioclimatiques (apports et protections solaires, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable (EnR) intégrés à la volumétrie générale de la construction, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure. Les panneaux solaires ou photovoltaïques visibles depuis les espaces publics sont interdits.

Toute nouvelle construction devra prendre en compte les surcharges éventuelles liées à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures.

ARTICLE AUe 12 : Stationnement :

Les dispositions générales du règlement du PLU s'appliquent.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il conviendra de rechercher un aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble devra faire une large part à l'aménagement paysager : 20 % de la surface allouée au stationnement sera réservé aux traitements paysagers.

ARTICLE AUe 13 : Espaces libres et plantations :

Les dispositions générales du règlement du PLU s'appliquent.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :**ARTICLE AUe 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Le COS est fixé à **0,30** maximum.

8.2.2. Zone A

La zone A, et donc le titre IV - chapitre 1 du règlement, est ainsi modifiée :

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**Caractère de la zone**

Il est ajouté dans le « caractère de la zone A » qu'une « **zone non aedificandi** » a définie autour du Projet d'Intérêt Général de l'Ecopôle de la Vallasse.

ARTICLE A 1 : Occupations ou utilisations des sols Interdites

Il est ajouté *qu'à l'intérieur de la « zone non aedificandi » définie autour du Projet d'Intérêt Général de l'Ecopôle de la Vallasse et repérée sur le plan de zonage du présent PLU, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non.*

8.2.3. Zone N

La zone N, et donc le titre V - chapitre 1 du règlement, est ainsi modifiée :

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Il est ajouté dans le « caractère de la zone N » la création de trois nouveaux secteurs : « *correspondant exclusivement au Projet d'Intérêt Général et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) du centre de traitement, de valorisation et d'élimination de déchets non dangereux dénommé « Ecopôle de la Vallasse ».*

Il est également ajouté qu'une « **zone non aedificandi** » a par ailleurs été définie autour du Projet d'Intérêt Général de l'Ecopôle de la Vallasse.

ARTICLE N 1 : Occupations ou utilisations des sols Interdites

Il est précisé que les décharges sont interdites sauf dans les secteurs Ne1 et Ne2.

Il est aussi ajouté qu'à l'intérieur de la « **zone non aedificandi** » définie autour du Projet d'Intérêt Général de l'Ecopôle de la Vallasse et repérée sur le plan de zonage du présent PLU, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non.

ARTICLE N 2 : Occupations ou utilisations des sols admises

Afin de permettre les aménagements et les constructions prévus sur le site du PIG de l'Ecopôle de la Vallasse, il est précisé que :

- **dans le secteur Ne1**, seuls sont autorisés **les affouillements et les exhaussements** qui sont liés aux ouvrages, aux installations et aux aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien de l'Ecopôle de la Vallasse ;

- **dans le secteur Ne2**, seuls sont autorisés **les exhaussements** qui sont liés aux aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien de l'Ecopôle de la Vallasse ;

- **dans le secteur Ne3**, seuls sont autorisés **les affouillements et les exhaussements** qui sont liés à la réalisation du bassin d'écrêtement des eaux pluviales nécessaire au fonctionnement et à l'exploitation de l'Ecopôle de la Vallasse.

ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux :

La desserte par les réseaux n'est pas réglementée en zone N. Il est précisé que dans les secteurs Ne1, Ne2 et Ne3, l'alimentation en eau par puits ou forage est **interdite**.

ARTICLES N 3, N 5, N 6, N 7, N 8, N 9, N10, N 11, N 12, N 13 ET N 14

Aucune modification n'a été apportée.

8.3. Evolution de la superficie des zones du PLU

Dans le cadre de la présente révision simplifiée du PLU de Montblanc :

1) La zone **AUe** s'étend sur une surface d'environ 5,87 ha (faisant donc augmenter d'autant la surface totale des zones AU).

2) Les trois nouveaux secteurs **Ne1, Ne2 et Ne3** ont une surface respective de 32,37 ha, de 11,34 ha et de 0,36 ha. La zone N augmente globalement de 44,07 ha.

3) La surface de la zone **A** diminue donc de 49,94 ha.

L'évolution des superficies des zones du PLU concernées par la révision simplifiée est donc la suivante : cf. tableau ci-contre.

| PLU actuel | | | PLU modifié (après révision simplifiée) | | | Evolution Avant/après révision simplifiée (ha) |
|-------------------------------|----------------|-----------------------------|--|----------------|-----------------------------|---|
| Zones | Surface (ha) | % du territoire communal | Zones | Surface (ha) | % du territoire communal | |
| Zones urbaines : | | | Zones urbaines : | | | |
| UA | 10,92 | 0,43 | UA | 10,92 | 0,43 | 0 |
| UD | 75,1 | 2,98 | UD | 75,1 | 2,98 | 0 |
| UDa | 7,06 | 0,28 | UDa | 7,06 | 0,28 | 0 |
| UDb | 2,36 | 0,09 | UDb | 2,36 | 0,09 | 0 |
| UE | 12,78 | 0,51 | UE | 12,78 | 0,51 | 0 |
| Total zones U | 108,22 | 4,29 | Total zones U | 108,22 | 4,29 | 0 |
| Zones à urbaniser : | | | Zones à urbaniser : | | | |
| IAU | 4,2 | 0,17 | IAU | 4,2 | 0,17 | 0 |
| IIAU | 9,36 | 0,37 | IIAU | 9,36 | 0,37 | 0 |
| AUc1 | 20 | 0,79 | AUc1 | 20 | 0,79 | 0 |
| AUc2 | 27 | 1,07 | AUc2 | 27 | 1,07 | 0 |
| AUc3 | 3 | 0,12 | AUc3 | 3 | 0,12 | 0 |
| | | | AUe | 5,87 | 0,23 | +5,87 |
| Total zones AU | 63,56 | 2,52 | Total zones AU | 69,43 | 2,75 | +5,87 |
| Total zones U + AU | 171,78 | 6,81 | Total zones U + AU | 177,65 | 7,04 | 0,23 |
| Zones agricoles : | | | Zones agricoles : | | | |
| Total zone A | 1603,29 | 63,59 | Total zone A | 1553,35 | 61,61 | -49,94 |
| Zones naturelles : | | | Zones naturelles : | | | |
| | | | Ne1 | 32,37 | | +32,37 |
| | | | Ne2 | 11,34 | | +11,34 |
| | | | Ne3 | 0,36 | | +0,36 |
| Total zone N | 746,4 | 29,6 | Total zone N | 790,47 | 31,35 | 44,07 |
| Total zones A + N | 2349,69 | 93,19 | Total zones A + N | 2343,82 | 92,96 | -5,87 |
| Total commune | 2521,47 | 100 | Total commune | 2521,47 | 100 | 0 |

9. PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'avis de l'autorité environnementale du 14 août 2009 au titre de l'évaluation environnementale a impliqué quelques compléments du rapport de présentation de la présente révision simplifiée par rapport à celui présenté lors de l'examen conjoint.

Ces compléments concernent l'analyse de l'état initial de l'environnement concernant le Busard cendré et le lézard ocellé ainsi que la modification du rythme d'actualisation et l'ajout d'indicateurs de suivi des incidences du PLU sur l'environnement.

Enfin, un chapitre relatif au coût estimatif du suivi annuel de l'évaluation environnementale a été ajouté.

RESUME NON TECHNIQUE

Résumé de l'état initial de l'environnement, des incidences et des mesures prises

Remarque méthodologique concernant la réalisation de ce chapitre :

Pour des raisons de facilité de lecture et de compréhension des problèmes posés et des solutions avancées, la présentation du projet est faite par thématique bruit, air,...). Chaque thématique regroupe l'analyse de l'état initial, les incidences sur l'environnement et les mesures compensatoires correspondantes. L'ensemble des données et informations présentées sont issues du DDAE ICPE (dossier de demande d'autorisation d'exploiter au titre des installations classées pour la protection de l'environnement) et plus spécifiquement de l'étude d'impacts relatifs au projet.

L'Écopôle de La Vallasse comprend les activités suivantes :

- Un centre de tri - extrusion et de valorisation par méthanisation et compostage de la fraction fermentescible des ordures ménagères résiduelles, des déchets industriels banals fermentescibles ainsi que des boues non dangereuses.
- Un centre de tri – conditionnement - transfert des déchets non fermentescibles (DIB et encombrants ménagers) associé à une installation de stockage des déchets non dangereux ultimes (dont les déchets proviennent du centre de tri et de valorisation par méthanisation voisin et du centre de tri des déchets non fermentescibles).

ENVIRONNEMENT HUMAIN

Le site faisant l'objet de la présente révision simplifiée se situe sur la commune de Montblanc qui compte 2 480 habitants (recensement INSEE 2006). Elle s'étend sur une superficie de 2 694 ha.

L'Écopôle de La Vallasse se situe dans un environnement rural où aucune habitation ne se situe dans un rayon de 500 m des limites de propriétés du site. La première habitation se situe à plus de 500 m à l'Ouest des limites de propriété du site ; ce qui procure au site des conditions d'isolement très appréciables.

Par sa nature, le projet ne constituera qu'un faible « prélèvement » de terrains voués initialement à l'exploitation agricole. A l'échelle de la commune, l'occupation des sols ne sera modifiée que très localement, sur moins de 2% du territoire. Le site est éloigné des monuments historiques et patrimoniaux locaux.

A l'intérieur du site, l'exploitation nécessitera la présence à temps plein de 60 personnes et fera appel à l'emploi ponctuel mais régulier de sociétés prestataires locales.

Le site n'aura pas d'autre impact sur les activités humaines puisqu'il se trouve visuellement isolé, en retrait du fort potentiel touristique local et à distance de tout aire géographique de produit à Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) viticole et vinicole.

CIRCULATION

Le trafic lié à l'activité de l'Écopôle de la Vallasse utilisera prioritairement et principalement le réseau supportant des flux importants de véhicules (A9, RD 28). L'ensemble des nouvelles activités induira une augmentation du flux de véhicules de l'ordre de 5 % pour l'ensemble des véhicules sur la RD 28 entre Béziers et le site. Du fait du trafic actuel important au niveau de la RD 28 (3 000 véhicules jour), le trafic engendré par l'activité du site ne viendra pas perturber de façon significative la circulation au droit du site et à ses abords.

A un échelon départemental, la présence du site va permettre de réduire la circulation de poids lourds générée actuellement par les nombreux transferts et transports de déchets à l'extérieur du département pour leur traitement et/ou élimination. Ainsi, les grands axes du département seront plus fluides et moins encombrés par ces flux de véhicules.

En période estivale, un aménagement des horaires d'apport des déchets pourra être mis en place afin de circuler hors des périodes d'affluence. Les apports des déchets pourront par exemple être concentrés le matin lors des périodes de juin à septembre.

A plus long terme et sans préjuger de la réelle faisabilité économique, financière, technique et stratégique de ce projet et de son évolution possible, dans un contexte décrit cependant par le PDEDMA de l'Hérault comme particulièrement préoccupant, pourrait être envisagé un apport complémentaire de déchets à partir du secteur Est.

Si une telle éventualité apparaissait possible, l'aménagement d'un accès à partir de la RD612A de Bessan s'imposerait (pour éviter la traversée du

village de Bessan par la RD13) et mériterait donc une étude de faisabilité spécifique.

BRUIT

Les sources de bruit connues ou constatées par l'APAVE à proximité du site sont les suivantes :

- Circulation sur les voies routières : autoroute A9 et RD 28,
- Voie ferrée à 3 km au sud
- Bruits animaliers : chants d'oiseaux, insectes, chiens...

Les mesures réalisées, présentant généralement des résultats proches de 40 dB (A), traduisent une ambiance sonore calme caractéristique des zones agricoles.

L'exploitation de l'Écopôle de La Vallasse va se traduire par l'implantation de nouvelles activités. Elle va donc générer une augmentation des sources potentielles de nuisances sonores.

Mesures compensatoires :

Le site est ouvert du lundi au vendredi de 5h00 à 19h00 et le samedi de 5h00 à 12h00. Il sera fermé le reste du temps, jours fériés compris. Il n'y aura, par conséquent, pas de bruits permanents.

Les engins fréquentant le site seront soumis aux normes réglementaires pour la limitation du bruit (Arrêté du 13 avril 1973, normes S 31032 à 31039). Ces engins seront régulièrement entretenus et maintenus en bon état de fonctionnement. Aucun appareil de communication par voie acoustique (sirènes et hauts parleurs) ne sera utilisé. Seule l'utilisation d'avertisseurs sonores liés à la sécurité (recul des engins) est autorisée parce que, obligatoire.

Lors de l'exploitation du site, la présence de merlons de protection paysagère, ainsi que la préservation des écrans végétaux hauts et des empierrements boisés sur le pourtour du site permettront d'atténuer la propagation du bruit.

Les bâtiments d'exploitation de l'Écopôle de La Vallasse ont été conçus selon la démarche Haute Qualité Environnementale dont une des cibles est le confort acoustique que ce soit à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Cela implique l'intégration de l'ensemble des procédés de tri, extrusion, conditionnement au sein de bâtiments clos ou encore le traitement à la source des bruits d'équipement.

D'une façon générale, la construction de l'ensemble des installations et l'exercice des activités au sein de l'Écopôle de La Vallasse seront menés en conformité avec la réglementation en vigueur.

TOPOGRAPHIE ET PAYSAGES

La zone du projet se situe au niveau du versant Est de la vallée du Libron. Son bassin, s'élargissant progressivement à l'Est de Béziers pour se fondre complètement dans la plaine du littoral à proximité du site, est séparé de la plaine de Bessan par la ligne de crête formée par la colline de La Fontaine. Cette formation issue des contreforts du Haut Biterrois s'achève au niveau du Mont Auriol, au Sud du site, et marque l'interfluve avec les vallées Laval, du Libron et de La Vallasse.

Les terrains voués à l'implantation du site sont aujourd'hui partagés entre vignes et cultures dans un paysage dominé par la garrigue et les bois de pins et de chênes verts. L'orientation du site vis-à-vis des lignes de crête présentes à ses abords ainsi que l'efficacité d'une ceinture verte déjà existante à l'Ouest et au Nord du site déterminent un bassin visuel restreint depuis les principaux axes viaires et nul depuis les villages et agglomérations proches.

Concernant les bâtiments et les diverses installations du site, ils ont été traités de telle manière à assurer leur intégration paysagère, leur maintenance, leur facilité d'exploitation et la sécurité sur le site selon la démarche Haute Qualité Environnementale.

Le réaménagement final d'une installation de stockage de déchets non dangereux doit être prévu dès le départ, c'est-à-dire avant même le début de son exploitation.

L'activité de l'installation de stockage de déchets non dangereux s'inscrit dans un projet paysager qui prend en compte l'inscription de l'installation dans le milieu rural local non seulement en phase d'exploitation mais aussi après le réaménagement final.

Une analyse spécifique du paysage local a été menée par un cabinet d'experts. Elle met en évidence les potentialités et les objectifs paysagers à respecter pour assurer l'intégration à long terme du site. Ces mesures valent dès le début de l'exploitation. Cette intégration est envisagée dans un cadre paysager global intégrant les caractéristiques à chaque entité paysagère présente autour du site.



Depuis le sud du site



Au coeur du site, en direction du Nord



Au coeur du site, en direction de l'ouest



Le site et son contexte



Le Château de Coussergues depuis le Mont Auriol



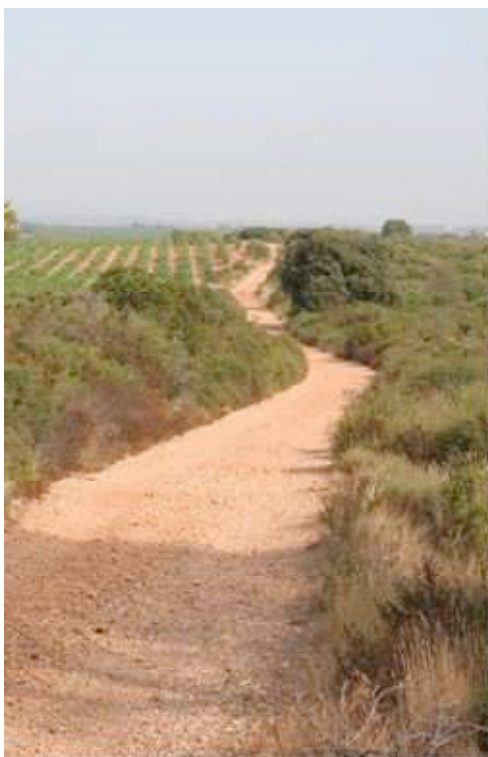
L'entrée de la Jourdane



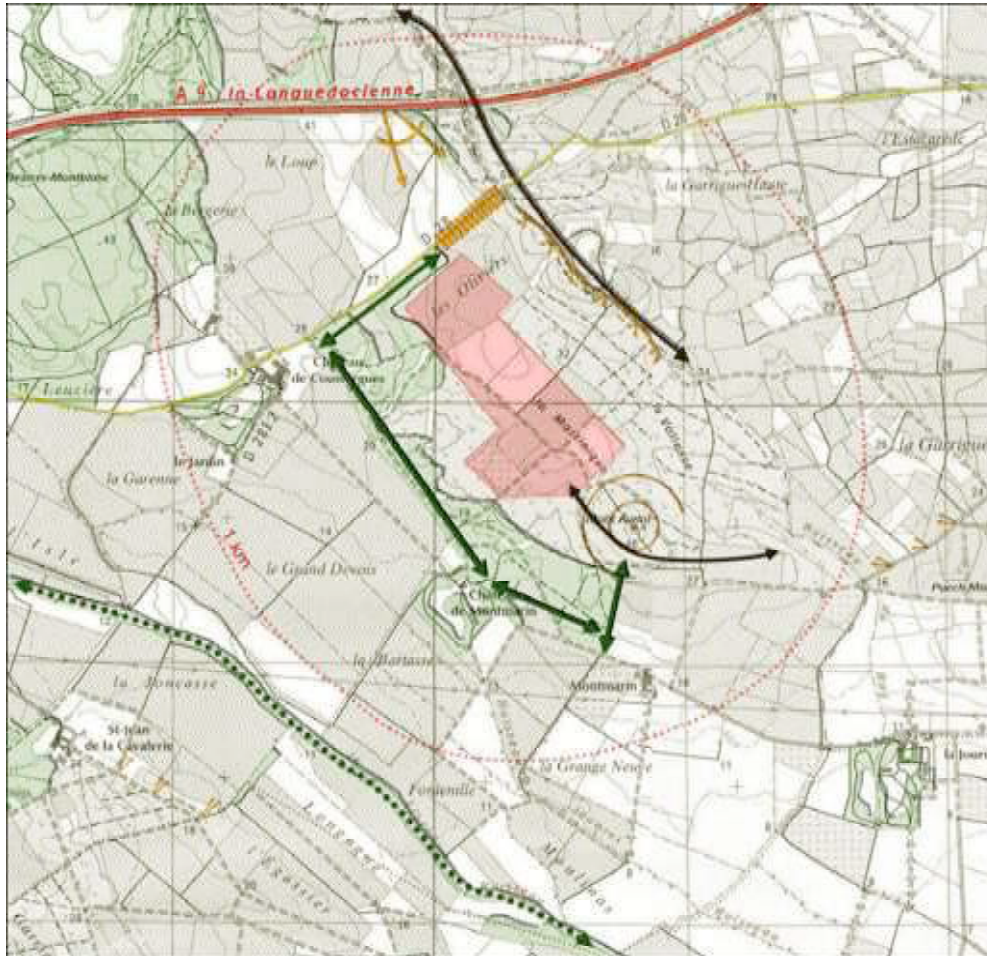
Le Château de Montmarin depuis le Mont Auriol



La chapelle du Château de Coussergues



Chemin d'exploitation entre vignes et garrigue



Un bassin visuel restreint

Les éléments occultants :

Lignes de crête



Strates arborées



Ripisylve du Libron



Les composants du bassin visuel :

Perception directe depuis RD28



Fenêtre furtive depuis autoroute A9



Perception directe depuis chemin des Poissonniers



Vue panoramique depuis Mont Auriol

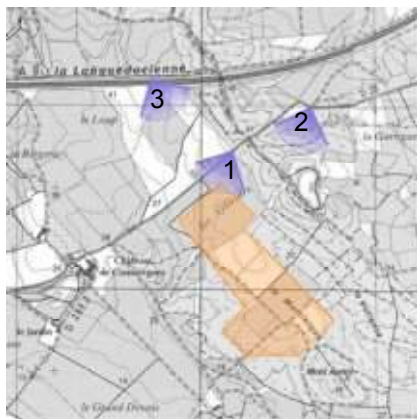


Vue ponctuelle éloignée du site





1- Depuis la RD28 en descendant vers la vallée du Libron



2 - Depuis la RD28 à l'Est de la colline de la Fontaine. La ligne de crête inhibe toutes les perceptions sur le site



3- Depuis les abords de l'autoroute A9



1 - Depuis l'ouest de Bessan, sur la RN112



2 - Depuis l'extrémité de l'aérodrome de Béziers



3 - Depuis la RD18E3 au sud de Montblanc



4- Depuis l'extrémité de l'aire de repos de l'autoroute A9

FAUNE ET FLORE

Après recueil documentaire, la faune et la flore du site ont fait l'objet de campagnes d'identification des espèces aux abords et au sein du site avec plusieurs visites au cours de l'année 2006, ce qui permet d'avoir un diagnostic écologique approfondi et représentatif.

Le site de l'Écopôle de La Vallasse n'est inclus dans aucune zone de protection d'espaces naturels, mais il est distant de plus de deux kilomètres du vaste site Natura 2000 (Zone de protection spéciale) dénommé « Est et Sud de Béziers » motivée par 12 espèces figurant à l'annexe I de la directive européenne « Oiseaux ».

Interférences possibles entre le site envisagé pour l'Écopôle de la Vallasse et les espèces du site Natura 2000.

| Espèce | Domaine vital | Terrain de chasse | Population sœur | Habitat relais |
|-------------------------|---------------|-------------------|-----------------|----------------|
| Alouette calendrelle | < 2 km | – | Non | Non |
| Alouette lulu | < 2 km | – | Non | Non |
| Blongios nain | < 2 km | – | Non | Non |
| Bruant ortolan | < 2 km | – | Non | Possible |
| Busard cendré | > 2 km | Non | Non | Non |
| Circaète Jean-le-Blanc | > 2 km | Possible | Non | Non |
| Echasse blanche | < 2 km | – | Non | Non |
| Lusciniole à moustaches | < 2 km | – | Non | Non |
| Milan noir | > 2 km | Possible | Non | Non |
| Outarde canepetière | Limite | Non | Non | Non |
| Pipit rousseline | < 2 km | – | Non | Non |
| Rollier d'Europe | < 2 km | – | Oui | Non |

Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique les plus proches sont les suivantes :

- Le Bois de Bourbaki : ZNIEFF de type I située à plus de 2 km à l'ouest du site,
- Le Grand Bois : ZNIEFF de type II située à plus d'1 km du site.

Ces espaces sont constitués de maquis denses alternant pinèdes à Pin d'Alep et chênaies à Chêne vert et Chêne blanc, avec une végétation silicole.

[Cf. Localisation des zones naturelles]

Quant à la présence de chiroptères sur les domaines de Coussergues et Montmarin (Grand rhinolophe et du Petit Murin), c'est une hypothèse probable car plusieurs sites Natura 2000 du littoral de l'Hérault abritent leur reproduction ou leur hivernage : l'étang Mauguio (Grand Rhinolophe), l'aqueduc de Pézenas (Petit Murin, Grand Rhinolophe), les étangs palavasiens (Grand Rhinolophe) et la basse plaine de l'Aude (Grand Rhinolophe). La présence du Vespertilion à oreilles échanquées est moins probable.

Le périmètre d'aménagement de l'Écopôle de la Vallasse est essentiellement consacré à l'agriculture: les cultures pour une majeure partie et le vignoble occupent les trois quarts de l'espace (environ 24 hectares). Le reste du site est occupé par la garrigue (formations arbustives spontanées plus ou moins hautes).

Plus largement, le site est compris dans un environnement agricole dominé par la viticulture et ponctué de bosquets, de haies et de garrigues. Sur les terrains étudiés dans le cadre de l'expertise de la flore et de la faune, plusieurs milieux ont été recensés : les cultures, les vignes, les friches, la garrigue, les pinèdes... Concernant la faune, elle est riche et principalement constituée de populations de vertébrés et d'invertébrés propres à la région méditerranéenne. Aucune espèce n'est menacée par l'implantation du projet.

La création de l'Écopôle de la Vallasse modifie la nature des terrains au droit de l'emprise du projet, sans provoquer pour autant l'extinction d'espèces, végétale ou animale, de la flore et à la faune locale.

Ainsi le projet n'aura pas d'incidence significative sur les espèces faunistiques ni sur les espèces végétales rencontrées sur site ou aux abords immédiats.

Celles-ci pourront s'acclimater aux espaces voisins dont la vocation n'aura pas été modifiée et qui présentent des potentialités similaires.

[Cf. Plan des formations végétales]

Remarque concernant les incidences sur la faune et la flore :

Une étude biologique et écologique a été réalisée par le Cabinet A. Waechter qui a mené des campagnes de reconnaissance de terrain en juin et octobre 2006.

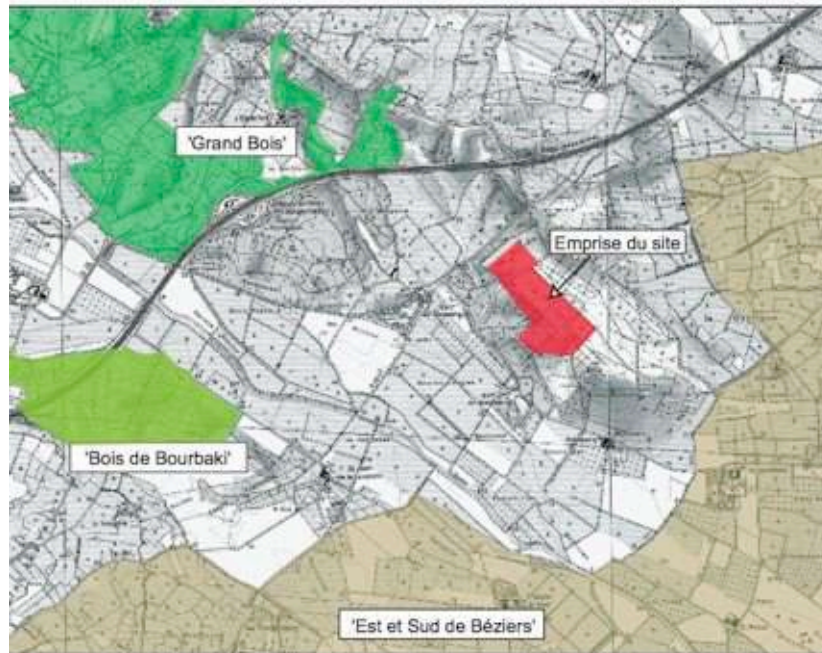
Cette étude était notamment destinée à évaluer les effets du projet sur la faune (invertébrés en particulier) et la flore.

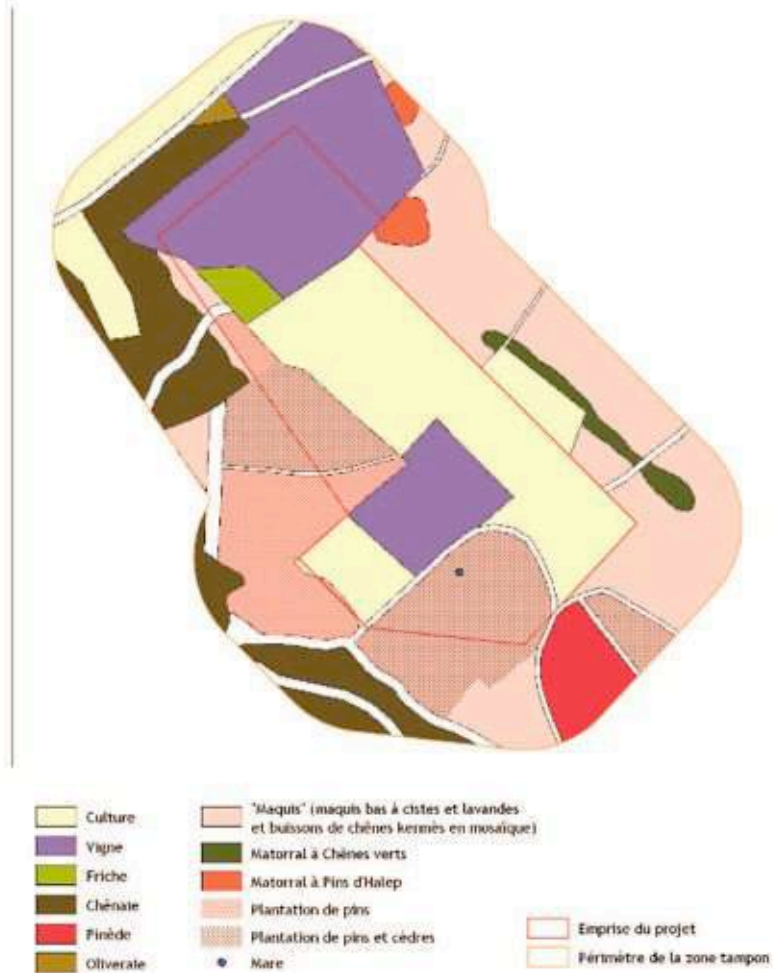
L'étude a montré qu'il y avait peu d'incidences.

Cependant des mesures appropriées concrètes ont été proposées pour réduire l'incidence sur la flore et la faune :

Cinq mesures sont proposées :

- La reconstitution d'une ou plusieurs mares dans le maquis de la zone tampon ; ces mares sont utilisées par les sangliers, mais elles pourraient aussi attirer les Batraciens ;
- L'entretien et la gestion adaptée de la bande tampon de 50 mètres de large (prévention des incendies) constituera un terrain de chasse plus favorable pour les chiroptères ;
- La préservation d'éléments de la garrigue dans la zone tampon ;
- Le remplacement par des chênes d'une partie des résineux plantés, de manière à éviter, à terme, la formation d'une pinède, nettement moins favorable à la faune qu'une formation à plusieurs strates ;
- Un réaménagement, à la fin de l'exploitation du centre, qui privilégie l'association d'espaces ouverts (prés) et d'éléments ligneux (bosquets, haies) ; cette structure d'habitat est la plus productive pour de nombreuses familles taxonomiques.





GEOLOGIE

Le substratum géologique du site est formé par les sables argileux et les argiles franches brunes du Pliocène continental d'une épaisseur cumulée supérieure à 40 m. Cet ensemble est surmonté par les dépôts fluviaux des vallées de l'Orb, du Libron et de l'Hérault.

Sous les argiles du Pliocène se développent les sables aquifères de l'Astien.

Les différentes analyses et les essais de perméabilité réalisés mettent en évidence la grande homogénéité et la perméabilité très faible des argiles franches, qui constitueront le substratum immédiat du site.

Au niveau de l'implantation de la zone de stockage, les matériaux formant la barrière de sécurité passive en fond de site ont été testés in situ ainsi qu'en laboratoire. Les résultats obtenus sont compris entre 1.10-7 m/s et 1.10-10 m/s avec une moyenne de l'ordre de 1.10-8 m/s. Ces perméabilités se rapprochent du seuil de perméabilité requis pour le premier mètre sous le fond de forme

L'homogénéité latérale des formations lithologiques de la barrière passive (située sous la cote 25 m NGF) a été confirmée par les investigations menées qui se recoupent (géophysique, corrélations lithologiques et diagraphique, essais de perméabilité in situ...).

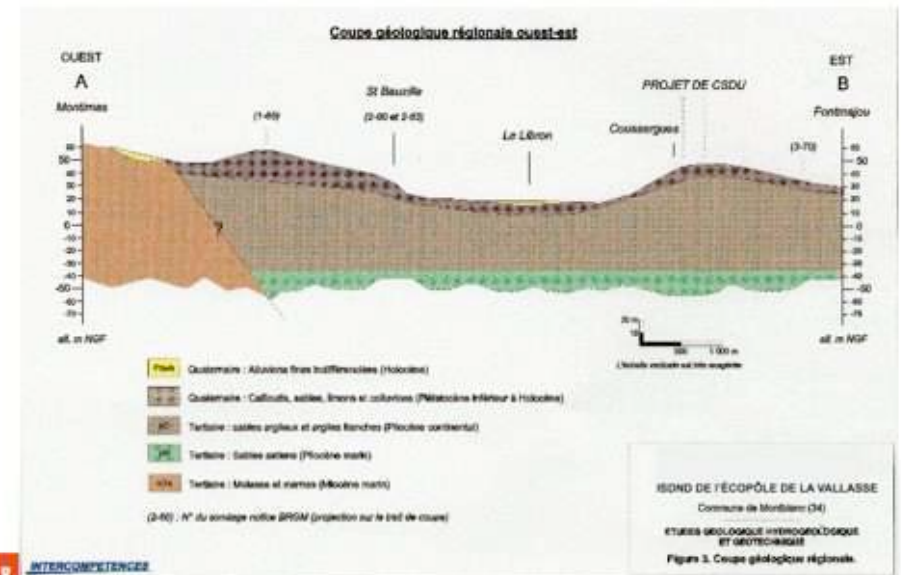
Elles confirment l'absence de variations latérales de faciès.

Afin de préparer le terrain à recevoir l'activité d'enfouissement, les terrains suivants seront excavés :

- La terre végétale
- Sable argileux
- Les argiles franches brunes du Pliocène

Des travaux de décaissements seront donc mis en oeuvre. Les matériaux décapés seront déblayés et seront utilisés à la fois comme matériaux d'exploitation, pour la réalisation de digues, de merlons de protection paysagère, pour la réalisation de couvertures intermédiaires et finales du site et pour réaliser des corrections dans la nature des sols des propriétés de MONTMARIN et COUSSERGUES. Les volumes excédentaires sont stockés sur le site entre la zone d'enfouissement et le chemin des poissonniers pour compléter l'intégration paysagère de l'ensemble du site.

La sécurité passive renforcée et la mise en oeuvre de la sécurité active garantissent ainsi la protection du sol et des eaux souterraines contre les infiltrations de lixiviats (eau ayant été en contact avec les déchets).



HYDROGEOLOGIE

L'analyse du contexte géologique local a mis en évidence l'excellente protection naturelle sous le site : il existe en effet un niveau continu d'argiles massives de plus de 20 m d'épaisseur appartenant au Pliocène continental.

Cet écran imperméable individualise des unités hydrogéologiques distinctes :

- Au dessus des argiles massives : très faibles aquifères discontinus de sub-surface dans le Pliocène continental au niveau des lentilles sableuses ;
- Sous les argiles massives : aquifère discontinu des sables mauves (Pliocène continental) contenant une nappe à caractère confiné ;
- A grande profondeur : les Sables de l'Astien (Pliocène marin).

La nappe de l'Astien est la principale ressource d'alimentation en eau potable du secteur. Elle fait l'objet d'un suivi en continu et possède un réseau de contrôle relativement dense géré par le syndicat de protection de la nappe Astienne. La nappe est donc bien connue.

L'aquifère est formé par des sables marins datant du Pliocène qui se développe à forte profondeur (70 m au droit du site). La nappe, en charge s'écoule vers le Sud Est en direction de la mer. Elle n'est pas vulnérable car protégée par une épaisse couverture imperméable (Pliocène continental majoritairement argileux).

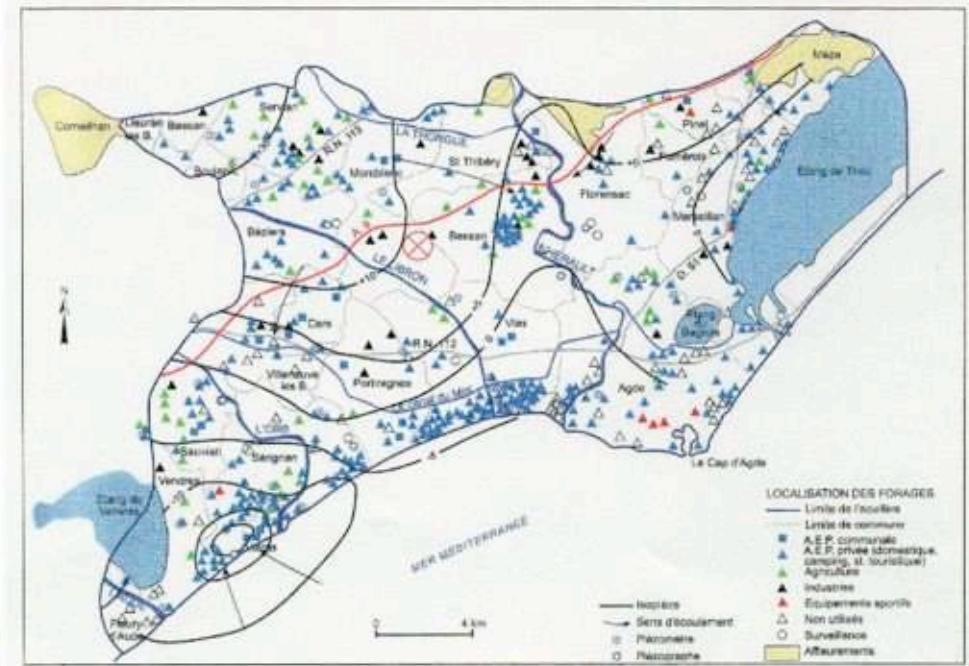
[Cf. illustration « Données générales sur la nappe de l'Astien »]

Les captages dans le secteur de Bessan et les forages le long du cours de l'Hérault captent la nappe alluviale du cours d'eau. Ils sont sans relation hydrologique avec le projet ; ils ne sont donc pas vulnérables aux activités projetées.

Les captages AEP en aval (Vias et Farinette) dont les périmètres de protection éloignés sont situés respectivement à 4,5 et 6 km, ne sont pas vulnérables.

[Cf. Carte de localisation des captages AEP]

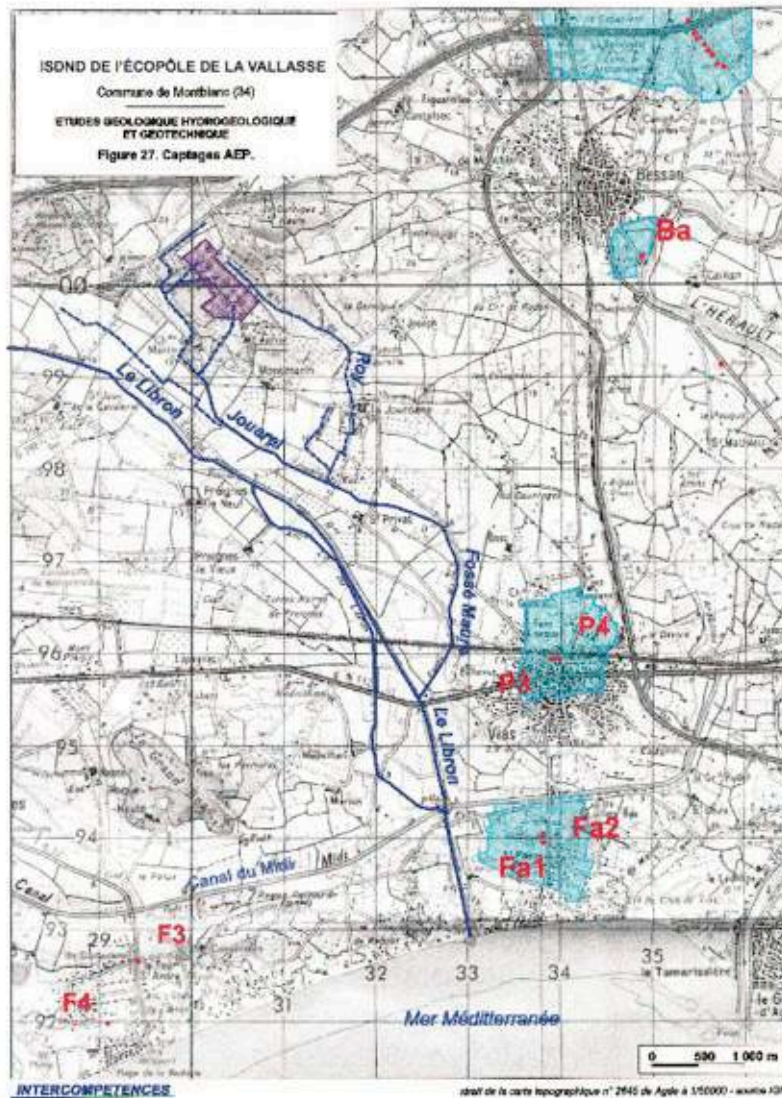
Cependant toutes les dispositions sont prises pour réduire tout risque éventuel de pollution du sol ou du sous-sol. En plus de la collecte des lixiviats et leur traitement ; les eaux sanitaires issues des locaux sociaux seront traitées par l'intermédiaire d'un système d'assainissement autonome spécialement adapté aux zones peu perméables.



ÉCOPÔLE DE LA VALLASSE - DDAE

DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA NAPPE DE L'ASTIEN

DOC Ea-01



ÉCOPÔLE DE LA VALLASSE - DDAE

CARTE DE LOCALISATION DES CAPTAGES AEP

DOC Ea-02

HYDROGRAPHIE

Le site est implanté en rive gauche du Libron à 1 200 m à vol d'oiseau du lit du cours d'eau. Le projet s'étend parmi les collines qui surplombent la plaine alluviale du Libron. Le projet est donc implanté dans le bassin versant du Libron en tête des sous bassins versant du ruisseau du Jouarel et du ruisseau du Roy. Le site est pour 5/6e dans le bassin du Jouarel et 1/6e dans celui du Roy.

Le secteur est dépourvu de cours d'eau pérenne. Les eaux pluviales ruissellent en flanc de vallon sur la couverture imperméable (colluvions argileuses) et sont collectées en fond de thalweg par de larges fossés qui drainent les eaux en direction des cours d'eau.

Il existe deux exutoires naturels aux eaux du site :

- Un exutoire Sud - Est (Bassin Versant du Roy) : la vallée de La Vallasse n'a pas de fossé matérialisé en tête de bassin ; elle a un caractère naturel remarquable ;
- Un exutoire Sud - Ouest (Bassin Versant du Jouarel) : le vallon est pourvu d'un très large fossé qui recueille les eaux de ruissellement.

Ces 2 exutoires confluent en aval de la Jourdane. Le Libron est atteint 5 km en aval.

[Cf. carte de localisation des bassins versants et carte de localisation des points de rejet du site]

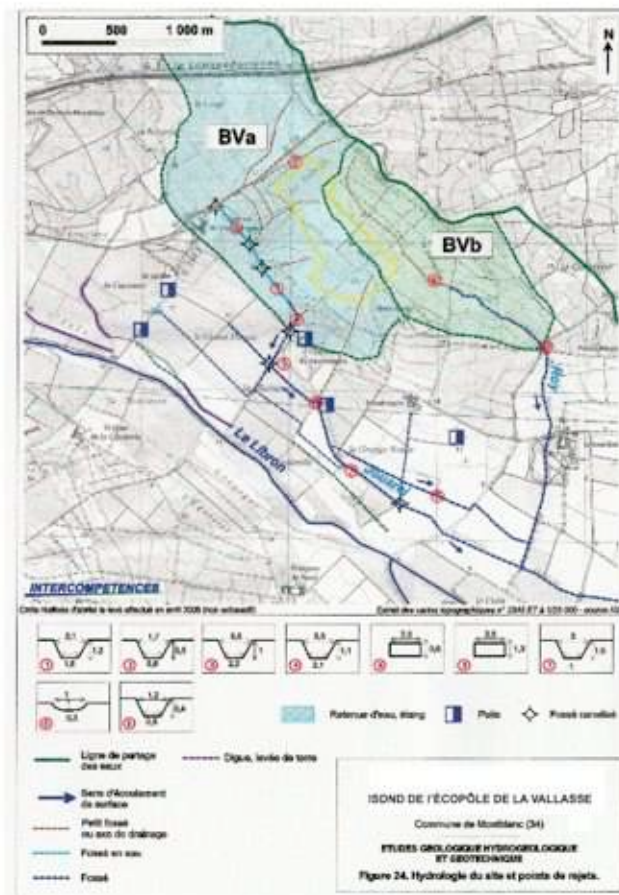
Les mesures de gestion des eaux propres et la topographie d'une installation de stockage de déchets impliquent parfois une modification ponctuelle et locale de l'hydrographie. En effet la présence d'une installation de stockage aboutit à la modification locale de la topographie d'un site. Or la position du site de l'Écopôle de La Vallasse est intéressante à plusieurs égards :

- Le projet est proche d'une crête topographique ; les bassins versants en amont sont donc restreints.
- La nature imperméable des matériaux de surface (colluvions et argiles sableuses) conjuguée à la pente topographique imposent aux eaux pluviales de ruisseler au lieu de s'infiltrer.
- L'ensemble de ces eaux de ruissellement externes est collecté par des fossés bordant le site pour être détourné de ce dernier vers les ruisseaux du Jouarel et du Libron.

- Les écoulements superficiels ne seront que très peu perturbés par l'installation de stockage du fait du mode d'exploitation retenu et de la configuration du site au sein du bassin versant du Libron.

Le seul impact certain sera donc un léger retard de restitution des eaux collectées au sein de l'installation de stockage vers le milieu naturel. Par contre les proportions et les débits seront conservés.

Même les eaux qui se sont infiltrées dans le massif de déchets pour former des lixiviats, c'est-à-dire environ 2 % de la lame d'eau tombée au niveau de la zone de stockage, rejoindront à terme le milieu naturel local, après traitement.



RISQUE INONDATION

Le site n'est pas concerné pas le risque inondation lié au Libron tel que retranscrit dans le PLU en vigueur de Montblanc (cf. carte ci-dessous issu du rapport de présentation du PLU de Montblanc).

AIR

Le site de l'Écopôle de La Vallasse se situe à proximité de la côte Méditerranéenne ; il est donc fortement exposé aux vents.

Les données météorologiques utilisées sont celles enregistrées à la station de Pézenas sur la période de 1996 à 2005. Le cas retenu afin d'évaluer les impacts sur le site correspond aux vents de direction Nord-Ouest. L'analyse de la climatologie régionale fournit des informations pour la prévision des nuisances que le site pourrait engendrer localement. Les vents renseignent sur l'impact éventuel – nuisances olfactives et envols de déchets légers notamment – susceptible d'affecter les populations riveraines.

De nombreuses mesures sont mises en place au sein de l'Écopôle de La Vallasse afin de minimiser ces impacts :

Le contrôle des entrées :

Une procédure d'admission, contrôle et traçabilité du déchet entrant sur le site assure une vérification systématique de la conformité du déchet avec les activités exercées sur le site. Lors de cette étape, l'acceptation de tout déchet anormalement nauséabond, de déchets pulvérulents pouvant émettre des odeurs ou des poussières en grande quantité au niveau des installations est interdite.

Les mesures contre les envols :

Pour limiter l'envol de déchets légers, les apports de déchets se feront dans des bennes fermées ou équipées de filets ou de bâches. Les activités de tri, réalisées sous bâtiment clos, n'engendreront aucun envol.

Les accès principaux aux bâtiments sont orientés pour se protéger des vents dominants et éviter les envols à l'intérieur et aux abords des bâtiments. Les parois des bâtiments sont conçues de type brise-vent. De plus, le personnel du site assurera des campagnes de ramassage de ces éléments dès la détection d'un événement.

Au niveau de la zone de stockage de déchets non dangereux, la limitation des envols est assurée par 2 procédés :

- Le stockage des déchets sous forme de balles enrubbannées et filmées ;
- La présence d'un filet anti-envol au-dessus de la zone en cours d'exploitation.

Ces 2 procédés permettent d'éviter également la présence de volatiles sur le site. Leur présence est néanmoins limitée du fait que les déchets enfouis soient très pauvres en fraction fermentescible, nourriture de ces derniers.

Pour garantir l'absence d'oiseaux dont la prolifération pourrait être préjudiciable à l'activité de l'aéroport de Béziers – Vias situé à 3 km du site, l'ensemble des déchets fermentescibles est géré en bâtiment clos, sous dépression et traitement de l'air par bio-filtration avant rejet (absorption des odeurs).

Les mesures contre les poussières

L'émission de poussières sera limitée sur le site par la nature bituminée des voies principales de circulation et l'arrosage des pistes et des voies d'exploitation autant que de besoin. Concernant l'activité de stockage, le stockage de déchets sous forme de balles filmées évite tout dégagement de poussière lors de leur stockage.

Les mesures contre les odeurs

Au sein du site, le dégagement d'odeurs nauséabondes n'est pas à craindre. En effet, l'ensemble des activités de tri ou de méthanisation, pouvant être à l'origine d'odeurs nauséabondes, sera réalisé sous bâtiment clos. Ces bâtiments seront ventilés constamment sous dépression et l'air, repris par aspiration haute, sera envoyé pour traitement dans un biofiltre. La cuve de réception des boues et des graisses autre source d'émanation d'odeurs est fermée et équipée également d'un traitement de l'air.

Concernant le biogaz produit lors de l'étape de méthanisation des déchets fermentescibles, les gazomètres sont équipés de système de détection de fuite afin de garantir une intervention dans les meilleurs délais. Une torchère est mise en place afin de brûler le biogaz en éventuel excédent et lors des périodes de maintenance des moteurs.

Les tunnels de compostage posséderont leur propre système de récupération et de lavage d'air. En effet, l'air insufflé dans les tunnels sera repris par aspiration en partie haute et envoyé dans une tour de lavage et un biofiltre afin d'éliminer les gaz odorants susceptibles d'être dégagés. Du fait du stockage de déchets très peu fermentescibles, aucun dégagement d'odeur n'est prévu au niveau de l'installation de stockage de déchets non dangereux.

Par ailleurs, afin de s'affranchir de tout dégagement éventuel de biogaz, un réseau de collecte et de captage (puits forés) associé à une torchère sera mis en place le cas échéant.

Résumé de la justification des principales dispositions réglementaires

Ce chapitre correspond dans le présent rapport à un exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables.

En effet, la réalisation de l'opération nécessite de modifier le règlement des zones AU, A et N avec la création de quatre nouveaux secteurs correspondant spécifiquement à la réalisation du projet de l'Ecopôle de la Vallasse :

- **la zone AUe**, qui permet notamment la construction de bâtiments nécessaires à l'implantation du projet (suivant des règles précises, favorisant une bonne insertion du projet dans son environnement) ;
- **les secteurs Ne1, Ne2 et Ne3**, qui permettent uniquement des aménagements du site (sans constructions) pour permettre la réalisation de l'Ecopôle et ses activités connexes (les exhaussements sont donc admis dans les trois secteurs Ne1, Ne2 et Ne3 ; les affouillements de sol sont seulement autorisés dans les secteurs Ne1 et Ne3 mais il sont interdits dans le secteur Ne2).

Cette opération implique également la création d'une « **ZONE NON AEDIFICANDI** » d'une largeur de 200 mètres en périphérie du site. Elle concerne à la fois les zones A et N : les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, y sont ainsi interdites (cf. articles A 1 et N 1 du règlement de ces zones).



Commune de MONTBLANC
Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME

18 Septembre 2007

Rapport de présentation - 01



Laurent DUFOIX
Architecte du Patrimoine
Mandataire
5, Grand rue Jean Moulin
34000 Montpellier
tél : 04 67 639 589
fax : 04 67 639 833

BOSC et ROUAUD
Architectes Urbaniste
12, rue du Commerce
34000 Montpellier
tél : 04 67 06 92 74
fax : 04 67 06 94 23

Julie POIREL
Paysagiste
7, rue des Arts
31000 Toulouse
tél : 05 61 55 51 04
fax : 05 34 34 25 71

SOMMAIRE

INTRODUCTION

| | |
|--|---|
| Préambule / Définition des objectifs communaux | 4 |
| Situation géographique | 5 |
| Le contexte réglementaire : La loi SRU | 6 |
| Données socio-économiques | 9 |

CHAPITRE I – BILAN DE L’EXISTANT ET TENDANCES PREVISIBLES 15

A – LE PAYSAGE 16

| | |
|---|----|
| 1 - Le territoire | 16 |
| a - Le milieu physique | 16 |
| * La topographie | 16 |
| * L’hydrographie | 17 |
| b - L’occupation du sol | 18 |
| * La végétation à l’échelle du territoire | 18 |
| * La végétation du bourg | 22 |
| 2 - Les paysages | 23 |
| a - Les entités paysagères principales | 23 |
| b - Les principaux points de vue | 24 |
| c - Les servitudes et contraintes environnementales | 27 |
| d - Les projets | 28 |
| 3 - Le Bourg | 29 |
| a - Les enjeux paysagers du bourg | 31 |
| b - L’implantation du bourg par rapport au relief | 32 |
| 4 - Le projet d’aménagement de Castelfort | 33 |
| a - Enjeux paysagers | 33 |
| b - Préconisations paysagères | 34 |
| 5 - Le projet d’aménagement d’un lotissement agricole et la protection des domaines | 35 |

B - L’URBANISME 36

| | |
|--|----|
| 1 - La structure territoriale et urbaine | 36 |
| - Le support territorial | 36 |
| - La forme urbaine | 36 |
| 2 - Le développement urbain | 37 |
| - La formation du bourg – Historique | 37 |
| - La structure urbaine historique avant 1950 | 36 |
| - Les formes de croissance | 39 |
| - Le cadre réglementaire | 41 |
| - Entités et tissu urbain | 42 |
| - La Zone d’Activité Est (ZAC) | 44 |
| 3 - Les espaces publics | 45 |
| - Le réseau viaire et les espaces publics | 45 |
| - Voies : déplacements et usages | 47 |
| - Les enjeux : | 50 |
| 1 - La RD 18 | 50 |
| 2 – Les rues du tissu médiéval | 51 |
| 3 – La place du jeu de Paume | 52 |
| 4 – Avenues et éléments structurants | 54 |
| 5 – Relation avec la Thongue | 55 |
| 4 - Le bâti | 56 |
| - Emprise | 56 |
| - Le parcellaire – exposition | 57 |
| - La densité du bâti / niveaux | 58 |

| | |
|---|-----------|
| - Les commerces et édifices publics | 59 |
| - Les usages et fonctions | 60 |
| 5 - Equipements collectifs | 61 |
| - L'eau | 61 |
| - Le réseau pluvial | 61 |
| - Ordures ménagères | 61 |
| - L'assainissement | 62 |
| C - LE PATRIMOINE | 63 |
| 1 - Monument Historique | 63 |
| 2 - Edifices et ouvrages remarquables | 64 |
| 3 - Etat du bâti. | 67 |
| 4 - Typologie architecturale | 68 |
| 5 - Vocabulaire architectural | 72 |
| - Les portes | 72 |
| - Les baies d'étage | 73 |
| - Les menuiseries | 74 |
| - Les parements de façade. | 75 |
| - Les débords de couverture, divers | 76 |
| 6 – Carte de synthèse | 77 |
| D – SYNTHÈSE DU BILAN DE L'EXISTANT | 78 |
| CHAPITRE II – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DU ZONAGE | 79 |
| A – EMERGENCE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE | 80 |
| 1 – Le risque inondation | 80 |
| 2 – Le risque incendie et de mouvement de terrain | 83 |
| a) Les massifs forestiers | 83 |
| b) Risques incendie en dehors des espaces forestiers | 84 |
| c) Mouvement de terrains et risques miniers | 84 |
| d) Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques | 84 |
| e) La prévention des risques technologiques | 84 |
| 3 – La prévention des nuisances | 85 |
| a) Les déchets | 85 |
| b) La lutte contre le bruit | 85 |
| 4 – La préservation de l'environnement | 86 |
| 5 – Quels espaces disponibles pour une évolution de la commune | |
| 5 – Quel périmètre constructible pour quel projet ? | 86 |
| a) Objectifs | 86 |
| b) Délimitation du périmètre constructible | 86 |
| c) La ZAC de Castelfort | 87 |
| I- SITUATION DU PROJET | 87 |
| 1-1 Présentation du site de Castelfort | 87 |
| 1-2 Historique du projet d'aménagement | 87 |
| II – JUSTIFICATION DE L'OPERATION | 88 |
| 2-1 Objectif de l'aménagement du domaine de Castelfort | 88 |
| 2-2 Justification du projet | 88 |
| III – ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT | 90 |
| 3.1 La flore | 90 |
| 3.2 La faune | 90 |
| 3.3 Contexte paysager et patrimonial | 90 |
| 3.4 Perception du site | 91 |
| IV – DESCRIPTIF DU PROJET | 91 |
| V- RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU | 94 |
| VI – EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT | 98 |
| 6.1. Effets sur le milieu naturel et paysager | 98 |

| | |
|--|-----|
| 6.2 Effets sur les infrastructures viaires et services | 99 |
| VII – ORGANISATION ET PHASAGE DE L'OPERATION | 101 |
| VIII – JUSTIFICATIONS AU NIVEAU DU PLU | 103 |
| B – LES EFFETS DE LA NOUVELLE DELIMITATION | 104 |
| 1 – Evolution de la surface constructible entre le dispositif actuel et le périmètre du PLU | 104 |
| 2 – Occupation des sols inclus dans le périmètre constructible | 105 |
| C – LES GRANDS OBJECTIFS DU ZONAGE DU PLU CONFORMEMENT A L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME | 106 |
| 1 – Equilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages. | 106 |
| a) Un développement urbain maîtrisé | 106 |
| b) Le renouvellement urbain | 106 |
| c) Développement de l'espace agricole rural, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages. | 106 |
| d) L'amélioration d'équipements existants en milieu agricole | 107 |
| 2 – Diversité des fonctions urbaines, et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural | 107 |
| a) Diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat | 107 |
| b) Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat d'activités économiques, et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat | 107 |
| 3 – Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti | 109 |
| a) La maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, la réduction des nuisances sonores | 109 |
| b) Incidences sur les espaces naturels | 109 |
| c) Incidence sur la gestion des déchets | 110 |
| d) L'incidence sur les eaux | 110 |
| e) Réduction des nuisances sonores | 112 |
| f) Réduction des nuisances olfactives | 112 |
| g) La mise en valeur des entrées de ville | 112 |
| h) Patrimoine : Modification de la servitude d'utilité publique AC1 | 113 |
| CHAPITRE III – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES | 114 |

PREAMBULE / DEFINITION DES OBJECTIFS COMMUNAUX

Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme de Montblanc retenus avec les élus sont les suivants :

- Définition des objectifs communaux en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et de tout autre objectif participant à l'élaboration du PADD.
- Recensements de tous les projets publics et privés ayant une incidence sur le développement de la ville et du territoire.

Les projets identifiés par la commune sont :

- 1) l'aménagement sécuritaire de la RD 18 à l'entrée de Montblanc (côté Béziers) et des avenues de Béziers et d'Agde
- 2) une extension des zones urbanisables pour répondre aux besoins communaux en logements tant locatifs qu'en accession à la propriété (objectif démographique communal en 2011 : 2 800 habitants)
- 3) réalisation d'une maison de retraite en liaison avec le centre d'accueil de personnes d'handicapés
 - étude de l'intégration sur le territoire communal des projets portés par la communauté du Pays de Thongues
 - réflexion sur une implantation regroupée des bâtiments nécessaire à l'activité agricole en liaison avec l'aménagement sécuritaire de la RD 18, étude d'un projet futur de contournement de la commune
 - en liaison avec l'aménagement sécuritaire de la RD 18, étude d'un projet futur de contournement de la commune

ELABORATION DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le PADD transcrit la stratégie du territoire à travers les orientations d'urbanisme et d'aménagement pensées dans le respect des principes d'équilibres des articles L 110 et L 120-1 et compatibles s'il y a lieu avec le schéma de cohérence territoriale, le plan des déplacements urbains et le programme local de l'habitat.

Objectifs communaux du PADD :

- Identification, à travers le fonctionnement de la ville, des espaces existants, à créer ou à développer qui ont une fonction de centralité
- Prévisions du renouvellement urbain, affichage des actions en faveur de la restructuration, de la réhabilitation ou de la lutte contre l'insalubrité, avec indications des outils opérationnels permettant la réalisation des objectifs en matière d'habitat
- Indications des caractéristiques et des traitements des principales voies de dessertes (automobile, piéton, cyclable) et espaces publics (verts, stationnements, équipements)
- Réflexion sur la diversité commerciale des quartiers
- Traitement des conditions d'aménagement des entrées de ville tant au niveau de l'urbanisme, de la sécurité, de la qualité architecturale, qu'au niveau du paysage et des nuisances ; la RN 9 et l'A9 sont deux voies concernées par l'application de l'« amendement Dupont » (article L 111.4 du code de l'urbanisme) dans leur traversée du territoire de Montblanc, définition de l'ensemble des prescriptions répondant à cette législation pour toute urbanisation de leurs abords
- Présentation en fonction des extensions envisagées, des mesures à mettre en œuvre pour préserver les paysages et l'environnement

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Montblanc se situe 15 Km au nord-est de Béziers (département de l'Hérault) Le village est traversé par la route départementale n° 18. Il est à :

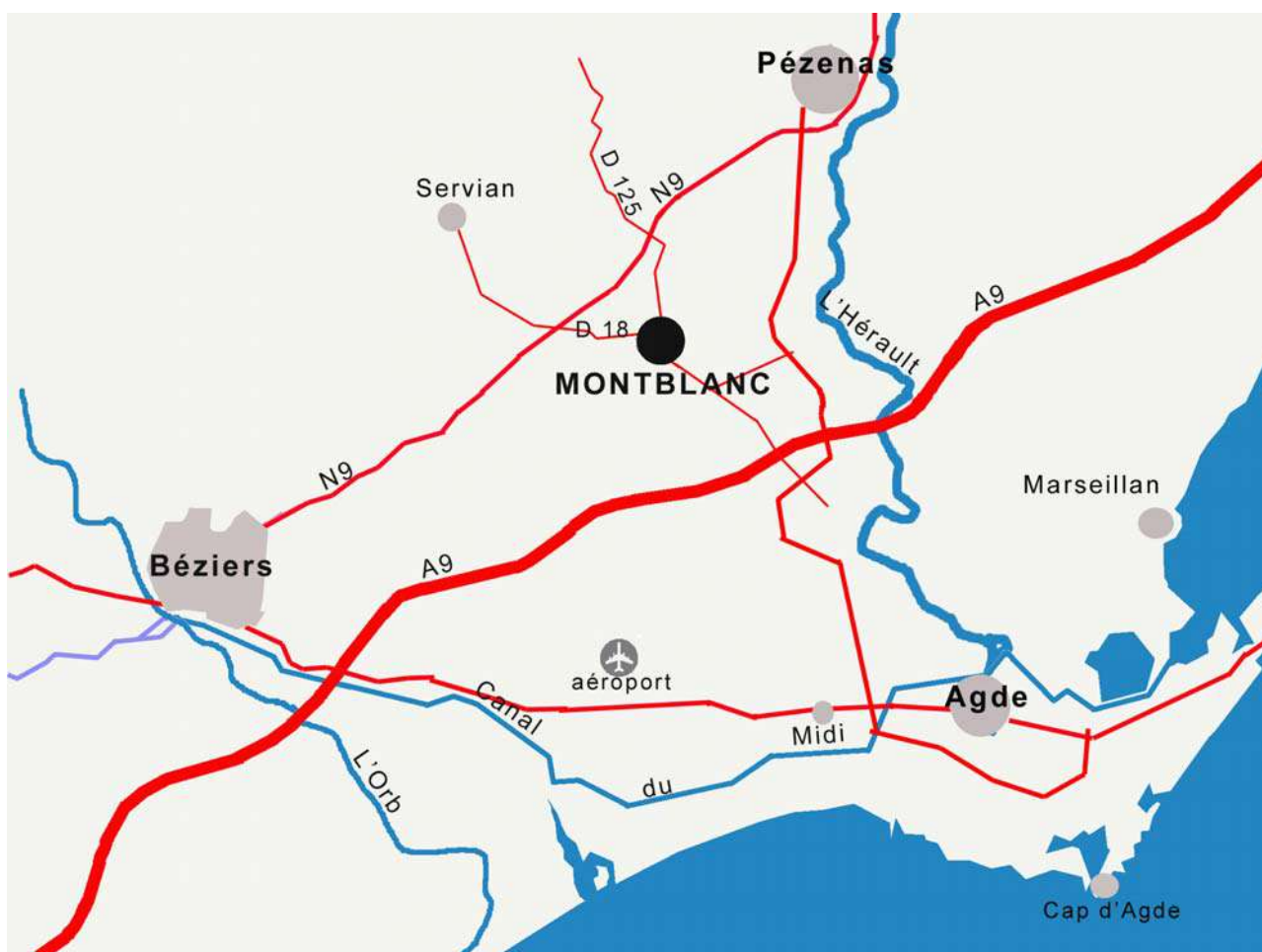
- 2,5 Km de la route nationale N° 9 reliant Béziers à Montpellier
- 4 Km de l'échangeur de Bessan de l'autoroute A9
- 15 Km de l'aéroport de Béziers-Vias

Montblanc est concerné par l'autoroute A75, qui traversera le territoire communal en partie nord/est et en longeant la RN9.

Montblanc a une population de 2 166 habitants et est membre de la Communauté de communes du pays de Thongue



Carte Michelin n°83 « Carcassonne, Montpellier, Nîmes » Echelle : 1/200 000



LE CONTEXTE DE LA LOI S.R.U.

1. CADRE JURIDIQUE :

Article R123-2

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2002-823 du 3 mai 2002 art. 3 II Journal Officiel du 5 mai 2002)

Le rapport de présentation :

1° Présente le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1, c'est-à-dire recense les principaux besoins présents et futurs, ;

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

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L. 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L. 111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;

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

Article L123-1

- (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

- (Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 48 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

- (Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 96 Journal Officiel du 23 juillet 1983)

- (Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 art. 52-i Journal Officiel du 10 janvier 1985)

- (Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 art. 22 par. IV Journal Officiel du 23 juillet 1987)

- (Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 art. 8 Journal Officiel du 19 juillet 1991)

- (Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 art. 38 II Journal Officiel du 4 janvier 1992)

(Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 art. 3 I et II Journal Officiel du 9 janvier 1993)

- (Loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 art. 36 Journal Officiel du 30 janvier 1993)

- (Loi n° 94-112 du 9 février 1994 art. 6 II Journal Officiel du 10 février 1994)

- Loi n° 2003-590 du 2 Juillet 2003 Urbanisme et Habitat

- (Loi n° 95-115 du 4 février 1995 art. 5 VII Journal Officiel du 5 février 1995)

- (Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 art. 17 Journal Officiel du 1er janvier 1997)

- (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 4 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils 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.

Ils peuvent, en outre, 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 œuvre, 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 plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune, ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoire couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire applicable à la partie non couverte.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales, et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000] ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

2. RAISONS DE L'ELABORATION DU P.L.U.

Par Délibération du Conseil Municipal datée du 10 Juillet 2002, la commune de Montblanc a engagé la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

1. Constat démographique

- Les chiffres

En 1999, le recensement INSEE * établissait pour la commune de Montblanc une population de 2136 habitants, ce qui, rapporté à la surface communale, donne une densité de 79 habitants au kilomètre carré, bien en deçà des chiffres nationaux et départementaux.

Aujourd'hui, d'après l'étude des permis de construire et des sources municipales, la population communale serait d'environ 2 350 habitants¹. La commune compterait plus de 200 nouveaux résidents depuis 1999, ce qui représente une croissance démographique supérieure à 10 % pour une période de quatre années.

- Les dynamiques

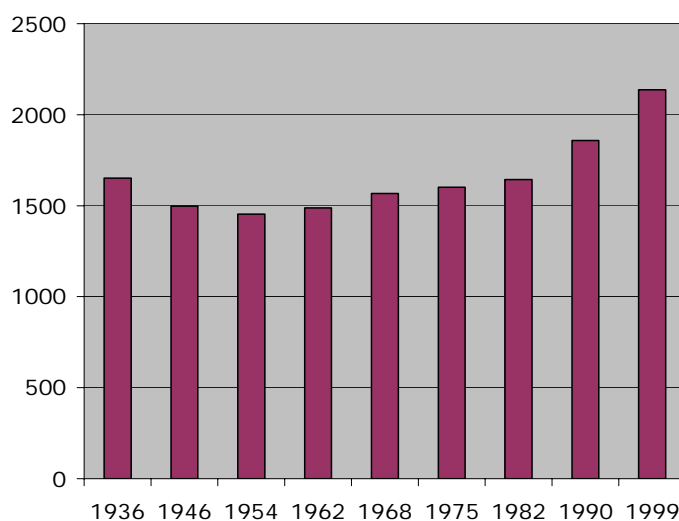


Fig. 1 : Evolution de la population de Montblanc depuis 1936 ²

L'évolution de la population de la commune de Montblanc présente une dynamique démographique caractéristique de nombreux bourgs ruraux du biterrois. Le graphique n°1 décrit deux grandes phases qui firent succéder à une décroissance de la population depuis l'immédiat après-guerre jusqu'aux années 1960, une reprise démographique soutenue.

| Année | 1936 | 1946 | 1954 | 1962 | 1968 |
|------------|------|------|------|------|------|
| Population | 1651 | 1497 | 1453 | 1487 | 1567 |

| Année | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|------------|------|------|------|------|
| Population | 1601 | 1643 | 1857 | 2136 |

Fig. 2 : Evolution de la population de Montblanc depuis 1936 ³

* Cette étude a été établie à l'aide des résultats issus du Recensement Général de la Population établi par l'INSEE en 1999.

¹ L'état des permis de construire nous a été communiqué par la municipalité.

² Source, recensements INSEE, 1936, 1946, 1954, 1962, 1968, 1975, 1982, 1990, 1999

³ Source, recensements INSEE, 1936, 1946, 1954, 1962, 1968, 1975, 1982, 1990, 1999

Cette phase de décroissance s'est concrétisée par une perte maximale de 200 personnes, soit près de 12 % de la population initiale. Elle fut particulièrement forte entre 1936 et 1946, avec une contraction de la population communale de 164 habitants. Ainsi, la population de 1936 qui s'élevait à 1651 personnes, ne fut atteinte à nouveau que quarante-six ans plus tard, en 1982. Entre les recensements de 1946 et de 1954, la population glissa encore et enregistra une chute moins marquée, de 44 unités. Le minima démographique était atteint et la population de Montblanc était alors de 1453 personnes.

Par la suite, une légère reprise démographique apparut. Chaque recensement enregistrait un gain de population non négligeable. Entre 1954 et 1962, la population augmenta de 34 unités, entre 1962 et 1968, de 80, de 1968 à 1975, de 34 et de 1975 à 1982, de 42 unités.

Depuis 1982, la population n'a en effet cessé de croître, passant à cette date de 1643 habitants, à 1861 en 1990 pour atteindre le chiffre précédemment énoncé de 2136 habitants lors du dernier recensement effectué par l'INSEE. Durant cette période, la population a augmenté de 30 %, gagnant environ 500 habitants alors que durant les trois précédents recensements effectués en 1962, 1968 et 1975, le bilan démographique, c'est à dire le rapport entre le solde naturel et le solde migratoire, était seulement de 193 personnes [cf.Fig.3].

Cette relance démographique semble prendre appui sur des principes totalement nouveaux ne relevant pas d'une dynamique interne, mais devant plutôt être comprise en liaison avec des facteurs externes tels que les phénomènes de périurbanisation. En effet, comme en témoigne le tableau n°4, cette croissance repose de façon unique sur l'apport de nouveaux résidents, le solde naturel restant largement déficitaire. Le recensement de 1982 marque une rupture dans l'évolution du solde migratoire. Alors qu'auparavant, moins de 100 personnes s'installaient à Montblanc entre chaque recensement, ce chiffre monte rapidement pour s'élever entre 1982 et 1990 à 282 et entre 1990 et 1999, à près de 338 personnes. Tandis que le solde migratoire devenait de plus en plus important, le déficit du solde naturel s'accroissait, passant d'un rapport nul entre les naissances et les décès entre 1962 et 1968 à plus de 68 décès supplémentaires par rapport aux naissances entre 1982 et 1990. Le fléchissement de ce déficit lors de la dernière période censitaire tendrait à démontrer que le solde naturel est en train de s'équilibrer compte tenu de l'apport conséquent de nouveaux résidents entre 1982 et 1990 qui sont en âge de favoriser la natalité et de rajeunir la population.

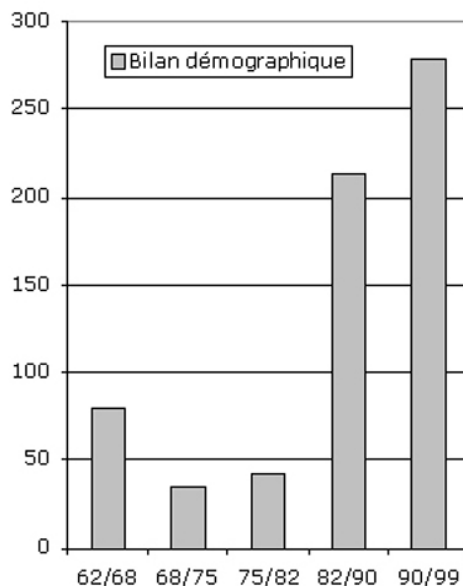


Fig.3 : Variation absolue de la population de Montblanc entre 1962 et 1999

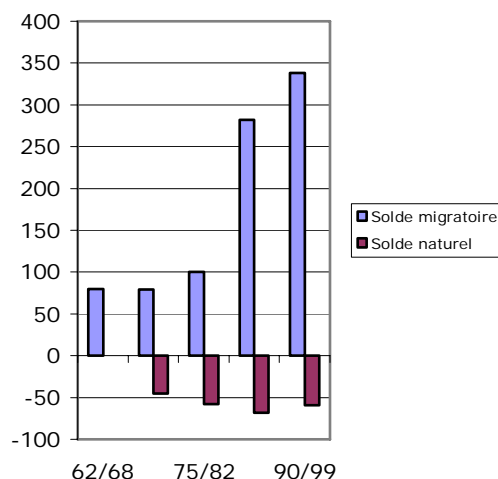


Fig. 4 : Evolution des soldes naturel et démographique de Montblanc entre 1962 et 1999

La commune de Montblanc, au regard du tableau n°5 qui concerne les classes d'âge est en train d'effectuer une transition démographique. Les structures anciennes qui se caractérisaient par une population vieillissante et donc par des classes d'âge supérieures à 60 ans très fournies, tendent à s'estomper. opérer un rééquilibrage avec la moyenne départementale. Cependant, les fondements démographiques initiaux ne sont pas encore complètement périmés et les classes d'âge du prochain recensement devraient certainement être plus proches des moyennes départementales.

| | Montblanc | Moyenne nationale | Moyenne départementale |
|----------------|-----------|-------------------|------------------------|
| 0 à 19 ans | 22,9 | 22 | 23 |
| 20 à 39 ans | 22,8 | 23,2 | 29 |
| 40 à 49 ans | 24,8 | 23,5 | 25 |
| 60 à 74 ans | 18,6 | 17,5 | 14 |
| 75 ans ou plus | 10,9 | 13,5 | 9 |

Fig.5 : Répartition de la population de Montblanc dans les différentes classes d'âge en 1999

L'évolution de la population communale de Montblanc est assez représentative de la structure démographique des anciens bourgs viticoles du biterrois. Après avoir occupé un rôle structurant dans l'organisation spatiale et dans le fonctionnement urbain de leur aire géographique au temps où le vignoble leur assurait la prospérité, la commune de Montblanc a connu un déclin assez notable qui s'est caractérisé par la contraction de sa population à des niveaux équivalents à ceux du début du siècle. Située à proximité de Béziers et dans un environnement économique favorable, la commune de Montblanc qui, pendant longtemps, a été préservée d'une urbanisation anarchique, est devenue fortement attractive pour les jeunes ménages qui y trouvent des espaces préservés, d'autant que les municipalités successives ont favorisé cette installation par la création de lotissements en accompagnement du centre ancien. Le renouveau démographique enregistré ces dix dernières années trouve son origine dans le phénomène de périurbanisation lié aux déplacements de populations précédemment agglomérées dans les zones urbaines vers des espaces plus périphériques, offrant un cadre de vie plus conforme à leurs attentes.

Perspectives démographiques

Pour être efficace, le Plan Local d'Urbanisme doit être élaboré selon les caractères propres de la commune en question et doit prendre en considération ses possibilités d'évolution démographique.

Les scénarii qui prolongent les dynamiques actuelles semblent les plus pertinentes. Le taux de croissance pour les 10 prochaines années devrait s'établir sur des bases analogues à celles que la population de Montblanc connaît depuis le dernier recensement. Le taux de 1,54 % de croissance annuelle semble même, compte tenu de l'analyse des permis de construire un taux minima.

Des projections établies à la demande du Conseil général confirme le prolongement de cette croissance. En effet, selon cette étude, la commune de Montblanc comptera à l'horizon 2006 près de 2 550 personnes et plus de 2 800 habitants à l'horizon 2011. Ces deux chiffres seront ainsi retenus dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

2. Emplois et activités

• Les actifs

Le dernier recensement INSEE de 1999 établit que la population active de la commune de Montblanc est de 789 personnes, se répartissant entre 454 hommes et 335 femmes. Ce chiffre a certainement dû connaître une importante progression depuis cet état qui date de quatre ans. En effet, durant la dernière période intercensitaire, entre 1990 et 1999, la population active de la commune de Montblanc a augmenté de 20 % et ce constat est plus appuyé encore, lorsque l'on étudie cette augmentation entre 1982 et 1999. Durant cette période, elle a progressé de plus de 31 %. En effet, en 1982, seulement 540 personnes étaient comptabilisées dans la population active.

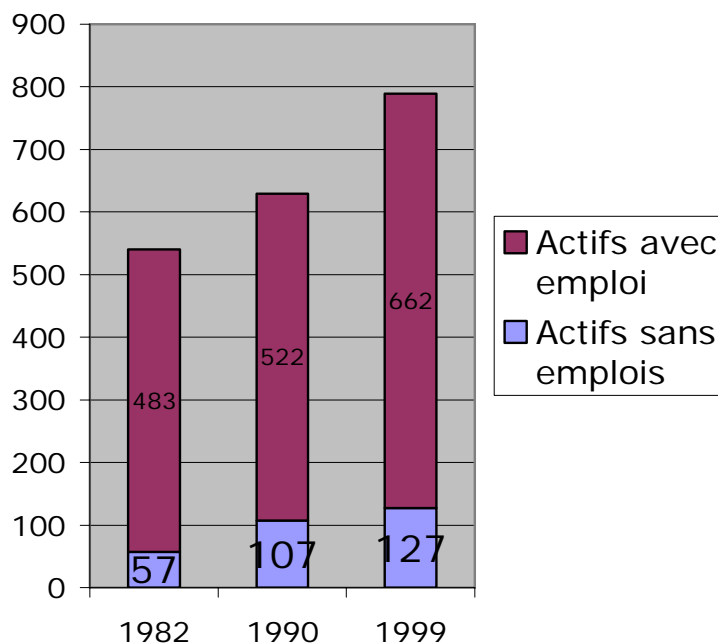


Fig. 6 : Evolution du rapport des actifs avec emploi et des actifs sans emploi depuis 1982

Cette croissance qui s'établit sur des bases analogues à celle de l'évolution démographique confirme l'hypothèse selon laquelle la majorité des personnes qui se sont établies à Montblanc étaient en âge de travailler et que la plupart d'entre elles disposaient d'un emploi car le pourcentage d'actifs sans emploi a peu varié entre 1990 et 1999. Le taux de chômage de la population active de Montblanc s'établit à 16 %. Mais la localisation de ces emplois est intéressante. En effet, la part des emplois localisés sur la commune de Montblanc, occupés par ses habitants a fortement diminué par rapport aux actifs de Montblanc qui travaillent dans une autre commune. Cette analyse permet d'affirmer que la majeure partie de ces nouveaux résidents travaille sur d'autres communes. Le pourcentage d'actifs habitant et travaillant à Montblanc est passé durant cette période de 56,1% à 36,8%. La balance des entrants et des sortants était déjà largement déficitaire puisque 229 personnes qui habitaient Montblanc travaillaient dans une autre commune et que seulement 105 résidents à l'extérieur de Montblanc s'y rendaient pour y exercer leur profession.

Entre 1990 et 1999, la part des résidents à Montblanc qui travaillent à Béziers s'est accrue, passant de 18 % à près de 25 %. Le caractère périurbain de Montblanc est souligné par ces chiffres qui dressent une image des nouveaux résidents de cette commune. Ceci induit donc de nombreux déplacements pendulaires, principalement axés en direction de Béziers qui apparaît comme un pôle particulièrement attractif pour l'ensemble de ce secteur.

Cette forte mobilité repose principalement sur l'utilisation de la voiture individuelle, puisque cinq personnes seulement déclarent utiliser les transports en commun et que les déplacements des résidents de Montblanc travaillant dans leur propre commune s'effectue à hauteur de 90 % en

voiture. Cet élément souligne l'importance pour la municipalité de prendre en considération le problème du stationnement et de la circulation.

- Les catégories socioprofessionnelles :

Le profil social des habitants de la commune de Montblanc reflète assez fidèlement la structure sociale du bassin d'emploi biterrois. La majorité des actifs se recrute au sein des catégories « employés » et « ouvriers ». La catégorie « cadre et professions intellectuelles supérieures » y est assez faible. L'agriculture joue encore un rôle assez marqué au sein de l'économie locale puisque près de 6 % des actifs sont exploitants agricoles, principalement les viticulteurs

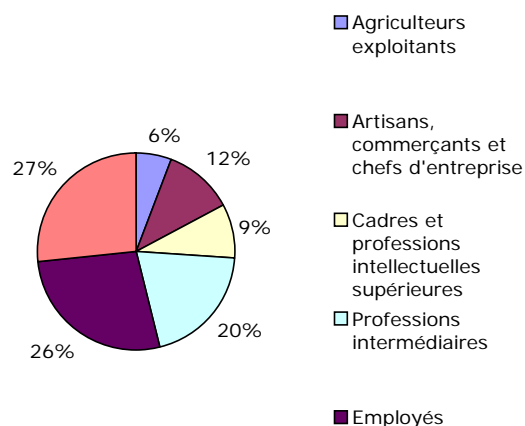


Fig. 7 : catégories socioprofessionnelles de la population de Montblanc en 1999

3. Etat du parc logement de Montblanc

- Utilisation du parc de logements

En 1999, le parc de logements de Montblanc se composait de 1002 unités. Sur ce nombre, 833 logements étaient occupés à titre de résidences principales, 93 en tant que résidences secondaires et 72 étaient déclarés vacants. Le taux de vacance est donc assez faible et s'élève à 7,2 %. Environ 9 % des logements sont des résidences secondaires. Les logements principaux sont donc particulièrement nombreux puisqu'ils représentent près de 84 % de l'ensemble du parc de logements de Montblanc. Les possibilités d'action sur les logements vacants tout comme sur les résidences secondaires pour accueillir les personnes qui souhaitent s'installer à Montblanc sont très faibles.

| | 1990 | | 1999 | |
|---------------------------|--------|-------|--------|-------|
| | Valeur | % | Valeur | % |
| Résidences principales | 685 | 76,62 | 833 | 83,13 |
| Résidences secondaires | 84 | 9,40 | 97 | 9,68 |
| Logements vacants | 125 | 13,98 | 72 | 7,19 |
| Nombre de logements total | 894 | 100 | 1002 | 100 |

Fig. 8 : Evolution des statuts d'occupation des logements de Montblanc entre 1990 et 1999

On dénombre aujourd'hui 47 logements sociaux sur la commune de Montblanc. Certaines opérations privées récentes ont comporté une part de logements sociaux comme par exemple le lotissement « les vignes » 2005, où 6 logements sur un total de 24 étaient réservés pour du locatif. La commune possède également 5 logements sociaux locatifs.

- Age du parc de logements

Le parc de logements de la commune de Montblanc est relativement ancien puisque 44 % des unités d'habitation ont été construits avant 1944. Cependant, il faut souligner que de nombreux logements datant d'avant la seconde guerre mondiale (54) ont été remplacés durant la décennie 1990-1999, ce qui a certainement permis de réduire l'importance du nombre de logements vacants. 108 logements ont été construits entre 1990 et 1999, ce qui représente un taux de croissance du parc logements de 12 % [reste à savoir si dans ces 108 logements, sont comptabilisés ceux qui ont été remplacés]. De plus, le recul des logements vacants sur la commune de Montblanc peut aussi s'expliquer par l'intérêt que suscitent les immeubles anciens, autrefois abandonnés et leur acquisition par de nouveaux résidents qui leur reconnaissent des qualités architecturales et trouvent à s'y loger à meilleur compte que dans les lotissements où ils doivent consentir un effort financier supplémentaire pour leur implantation dans ce village. Depuis 1982, le nombre de logements présents sur la commune de Montblanc a augmenté de 323 unités, c'est-à-dire que durant cette période, près du tiers des logements actuels ont été construits.

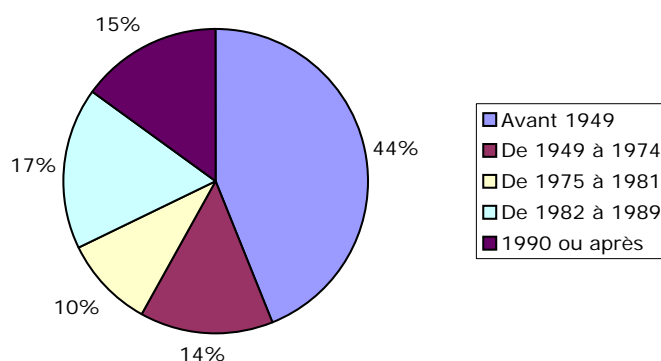


Fig. 9 : Epoque d'achèvement des logements de la commune de Montblanc d'après le Recensement de 1999

• Typologie des logements

La typologie des logements est marquée par la prédominance des maisons individuelles (maison de village et villa unifamiliales). Près de 95 % des logements relèvent de cette catégorie et cette tendance s'est confirmée à la suite de la publication des résultats du recensement de 1999, la part et le nombre des immeubles collectifs ayant même diminué, passant de 47 logements en collectif à seulement 30 logements. Cette prépondérance des maisons individuelles résulte du nombre importants de lotissements ouverts depuis 1972.

Depuis 1990, cinq lotissements ont été créés sur la commune de Montblanc. Ils représentent une capacité d'installation de 191 logements nouveaux.

Le premier d'entre eux, « la Borio 2 » comptait 90 lots d'une superficie ne dépassant que très rarement 400 mètres carrés. Les lotissements ultérieurs offraient au minimum des lots de 1 000 mètres carrés. Le dernier lotissement, « les Malauties », mis en place en 2002 par l'entreprise Guiraudon-Guipponi, prolonge cette tendance puisque la taille des lots (au nombre de 46) oscille entre 900 et 1050 mètres carrés. Il devrait être prolongé par une seconde tranche mettant sur le marché un nombre important de lots.

Perspectives d'évolution

La nécessité d'accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants tout en maintenant la qualité de vie et les richesses naturelles de l'espace oblige à réfléchir sur les besoins en matière de logements et donc de consommations d'espace.

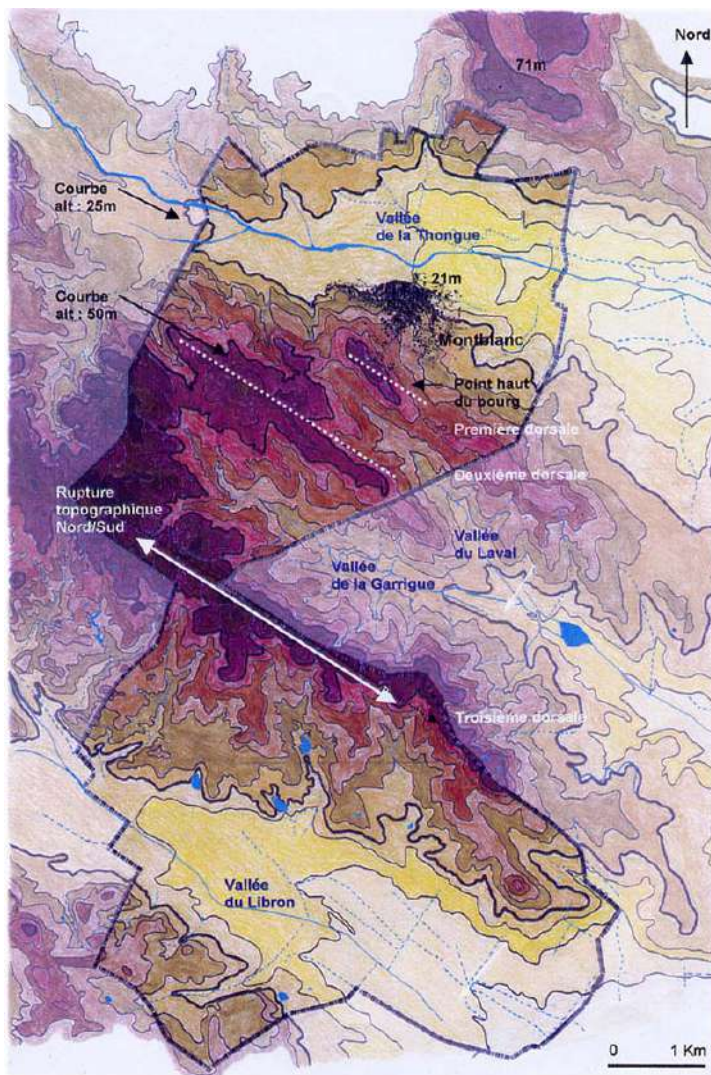
D'après les chiffres qui nous ont été communiqués par la municipalité concernant les permis de construire, il ressort que entre 1990 et 1995, 90 lots ont été réalisés entre 250 et 500 m² maximum, à partir de 1995, la moyenne de la superficie des parcelles sur lesquelles ont été construits les nouveaux logements est de 850 mètres carrés. Cependant, les derniers lotissements créés proposaient des parcelles plus importantes, de 1 000 mètres carrés en moyenne. Les projections démographiques retenues précédemment permettent d'envisager que la construction de près de 260 logements sera nécessaire d'ici 2010.

CHAPITRE I

BILAN DE L'EXISTANT ET TENDANCES PREVISIBLES

1 - LE TERRITOIRE

a) Le milieu physique : la topographie



Carte de la topographie



Depuis les dorsales qui valonnent le paysage du Sud de la commune on aperçoit le cimetière, point haut du bourg



Perception de la rupture topographique entre Nord et Sud du territoire de la commune, écran visuel qui restreint l'impact de l'autoroute plus au Sud

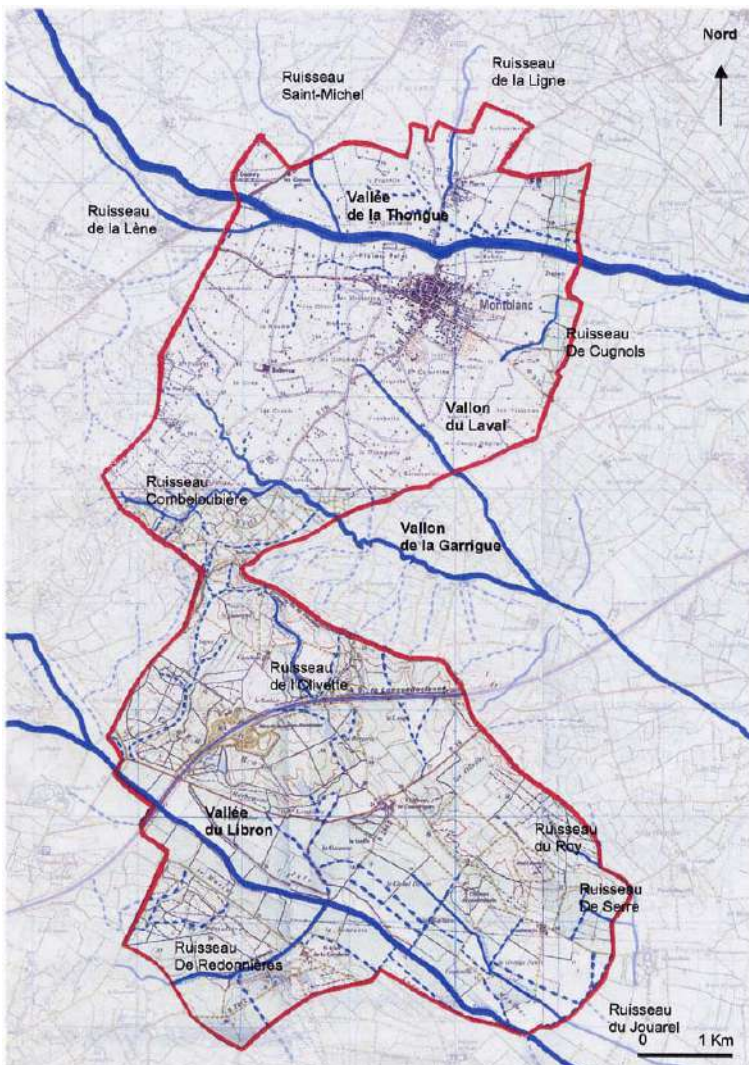


La dorsale principale est plantée de vignes sur ses versants. Sa crête est plantée d'une pinède qui renforce l'impact visuel et la hauteur du relief

La commune de Montblanc a une topographie aux faibles reliefs. Les cours d'eau ont creusé les reliefs et ont créé des vallées contrastant avec des reliefs moins érodés que nous appellerons dorsales, orientées Nord-Ouest/Sud-Ouest. Ces dernières sont des coteaux. Elles délimitent les vallées de la Thongue et du Libron et les vallons du Laval et de la Garrigue.

La dorsale principale est caractérisée par un fort coteau planté de pins dont les reliefs délimitent les deux parties du hui de la commune.

Le bourg se positionne sur le versant Nord et les hauteurs de la première dorsale, entre vallée de la Thongue et vallon du Laval. Du fait de cette position en hauteur, on aperçoit, depuis la seconde et la troisième dorsale, le cimetière, point haut du bourg. Au Nord, le fond de la vallée de la Thongue large et plat laisse ouvertes des perspectives sur la bastide.

1 - LE TERRITOIRE**a) Le milieu physique : l'hydrographie**

Carte de l'hydrographie



La vallée de la Thongue et ses linéaires de ripisylves

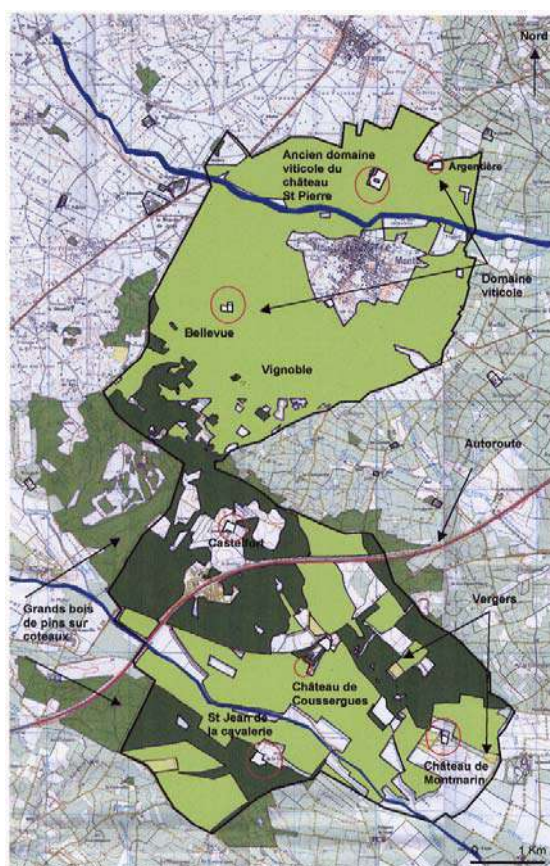
Perception de la Thongue par sa ripisylve en bandeau horizontal
Roseaux indiquant la présence d'un ruisseau

Perception de la Thongue par sa ripisylve en bandeau horizontal

Le réseau hydrographique de la commune est relativement dense. Le territoire communal s'organise autour de deux vallées majeures :
la vallée de la Thongue au Nord du territoire communal.
La vallée du Libron au Sud du territoire communal.

Se distinguent également deux vallons où coulent le Laval et la Garrigue.

Le cours de la Thongue, comme ceux des ruisseaux du Nord du bourg, se lisent dans le paysage aux lignes boisées des ripisylves.

1 – LE TERRITOIRE**b) L'occupation du sol : la végétation à l'échelle du territoire**

Carte de l'activité agricole et des boisements naturels



La vigne est la composante dominante du paysage agricole de la commune



Un bosquet de conifères indique l'ancien domaine viticole du château St Pierre



Barrière végétale du coteau qui divise le Nord du Sud de la commune

Activité agricole et boisements naturels :

Le territoire de la commune est composé de deux grands types de parcellaires :
le parcellaire agricole,
le parcellaire boisé.

Le parcellaire agricole est dominé par le vignoble. Il se dessine sur les versants et dans les fonds de vallées.

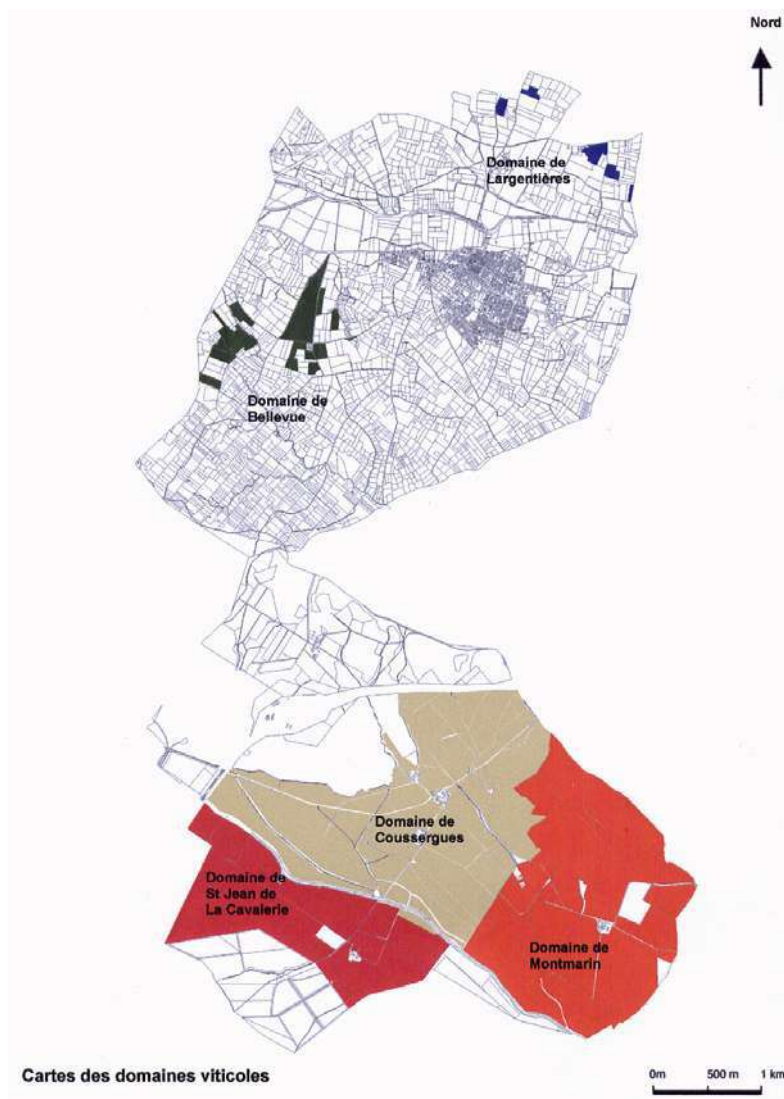
On y remarque des domaines isolés, grandes bâtisses composées de bâtiments viticoles dont l'impact dans le paysage se traduit souvent par une plantation resserrée d'arbres feuillus (platanes) ou de conifères (pins et cyprès) qui émergent de l'horizontalité du vignoble. Les domaines sont parfois accompagnés de vergers.

Ces entités privées viticoles créent des repères dans le paysage. Leurs boisements participent au patrimoine végétal du territoire de la commune.

Le parcellaire boisé est localisé sur les coteaux et délimite les vallées. Il est composé d'un maquis dense avec des alternances de chênaies (*Quercus ilex*, *humilis* et *suber*) et de pinèdes (*Pinus halepensis*). Leurs végétations sont typiquement silicicoles avec des espèces comme la bruyère arborescente, la callune, le ciste de Montpellier, l'arbousier...

Ces boisements sont majoritairement présents sur le relief du domaine de Castelfort. Ils forment une barrière végétale dense et une entité à part entière.

Les exploitations viticoles



Données recueillies à la coopérative viticole et du recensement agricole 2000 :

Les exploitations viticoles de la commune de Montblanc sont des structures familiales. Leur nombre a chuté entre 1998 et 2000. On comptait 194 exploitations individuelles en 1998 pour 133 en 2000. aujourd'hui, le nombre des exploitations se maintient. Quelques jeunes se sont installés dernièrement et assurent la reprise des exploitations.

Sur 1584 Ha de cultures ou de terres labourables, le vignoble représente 1253 Ha, soit 79 % des terres agricoles.

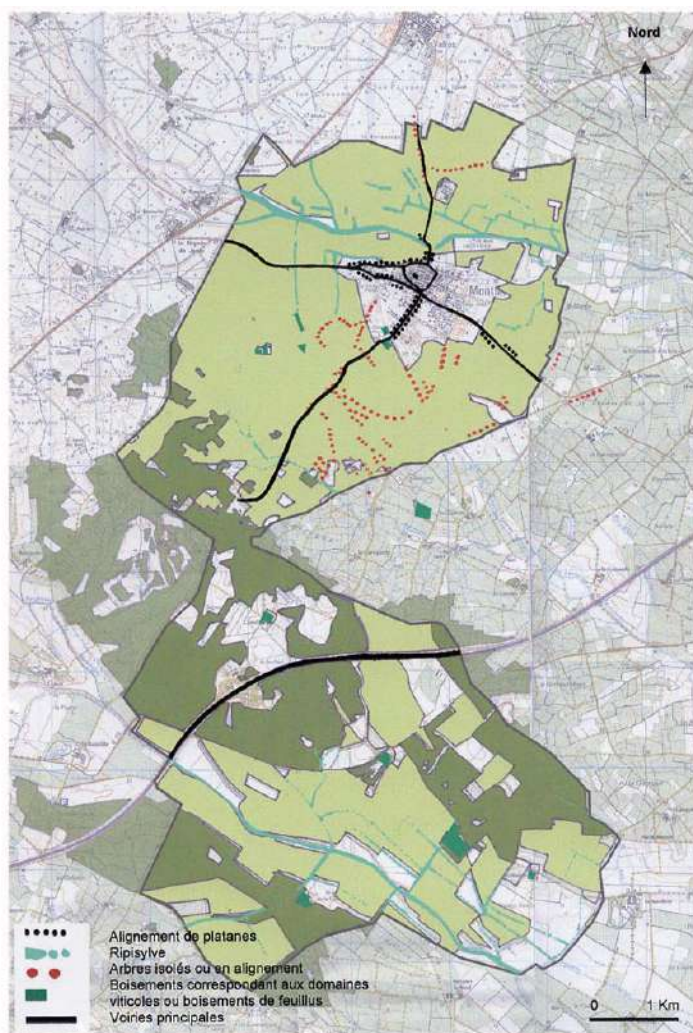
On comptait en 2005 5 exploitations de plus de 35 Ha, qui correspondent aux grands domaines, et 20 exploitations de plus de 20 Ha.

Un projet d'AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) est en cours.

Projet communal :

La commune souhaite créer un lotissement pour 10 agriculteurs sur des terrains communaux à proximité du village comprenant des logements et des hangars sur une superficie de 1,5 Ha environ.





Carte de l'occupation du sol et de l'agriculture



Bosquet de cannes de Provence indiquant la présence d'un cours d'eau



Route bordée d'alignements d'amandiers



Route encadrée de talus plantés de pêchers et de tamarix

Ripisylves, arbres isolés et alignements :

On retrouve les deux grands types de végétation mentionnés dans le cadre de l'activité agricole et des boisements naturels que sont la vigne et les pinèdes ainsi que les boisements de feuillus ou de conifères correspondant aux domaines viticoles.

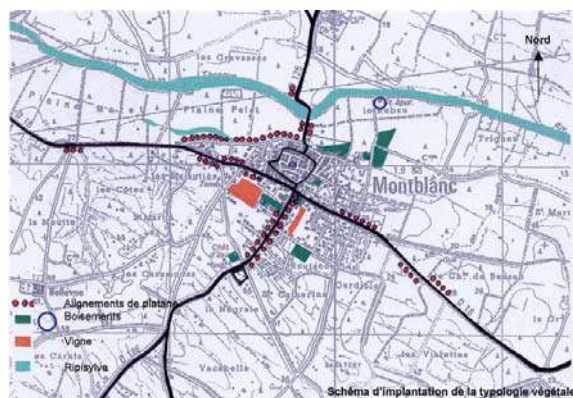
Dans un deuxième temps, on remarque deux autres types de boisement que sont :

- Les ripisylves : elles bordent les cours d'eau. Elles sont composées de feuillus pour les cours d'eau majeurs (comme la Thongue, la Garrigue et le Libron) et de cannes de Provence pour les cours d'eau mineurs
- Les arbres isolés ou en alignement : ils sont localisés au Sud du bourg au sein du vignoble. Les arbres isolés sont des tilleuls ou des arbres fruitiers. Les alignements sont composés de fruitiers (amandiers, pêchers) et de tamaris. Ils ponctuent le paysage et caractérisent l'ambiance paysagère de la commune

On repère également des alignements d'arbres de grande taille : platanes qui marquent les entrées du bourg et de quelques domaines. Ces arbres sont souvent relativement jeunes et se développeront.

1 – LE TERRITOIRE

b) L'occupation du sol : la végétation du bourg



Carte de la végétation du centre urbain



Seul alignement régulier de platanes en centre bourg, il marque l'axe qui descend depuis cimetière vers la bastide



Entrée Est du bourg marquée par un alignement irrégulier de platanes



Urbanisation masquée au Nord par la ripisylve de la Thongue et par un alignement de platanes



Quelques parcelles du bourg sont encore viticoles



Le cimetière est perçu de loin à son peuplement de cyprès majestueux

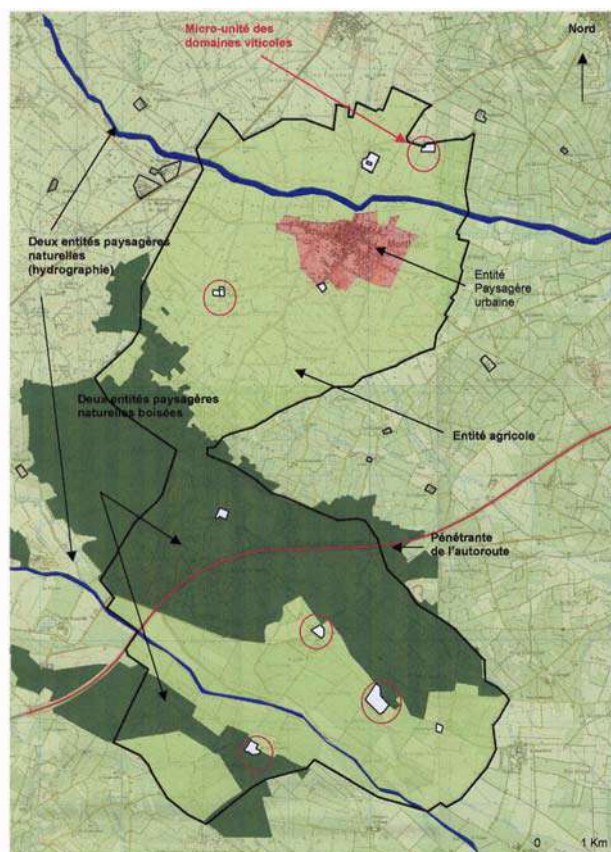


Mail de platanes de la place de la mairie

Le centre du bourg et ses alentours immédiats possèdent une palette végétale diversifiée. De par sa forme, ses implantations et ses essences, le végétal participe à la lecture de l'espace urbain et à son identité

- Les quatre entrées principales du bourg sont marquées par des alignements de platanes irréguliers qui se prolongent jusqu'au centre. Du fait de leurs irrégularités liées à des abattages et plantations éparses, ces alignements ne participent pas vraiment à marquer les entrées du bourg. Seul l'alignement Sud descendant du cimetière appuie une direction, une pénétrante dans le centre du bourg.
- Les ripisylves, localisées au Nord du bourg créent un écran végétal et réduisent les vues directes sur les constructions modernes du pied de coteau sur lequel s'est implanté Montblanc. La proximité de la Thongue participe à la composition du bourg.
- Des boisements de feuillus ponctuels masquent les emplacements Nord-Est des campings.
- Quelques places sont soniques de platanes ou micocouliers (mail de la mairie, esplanade du Général De Gaulle...), Essences identitaires du Sud de la France.
- Les points hauts du village sont marqués par des plantations. Le château est accolé à un boisement de feuillus. Le cimetière est indiqué par sa plantation de cyprès.
- On remarque par ailleurs, la présence de quelques parcelles de vignes enserrées dans le tissu bâti.

Les parcelles privées de la bastide sont essentiellement minérales mais les autres parcelles du bourg sont ponctuées d'arbres ornementaux feuillus. On trouve parmi eux des espèces de type méditerranéen telles les arbousiers, les grenadiers, les palmiers de Chine.

2 – LES PAYSAGES**a) Les entités paysagères sont en relation avec la topographie**

Carte des entités paysagères



1. La vallée de la Thongue et ses linéaires de ripisylves



2. La vigne couvre des versants sablonneux de faible déclivité. Les domaines viticoles sont souvent sur les points hauts de ces doux reliefs, comme pour ce domaine de l'Argentière



3. L'épine dorsale topographique qui sépare le Nord du Sud de la commune est recouverte par une pinède

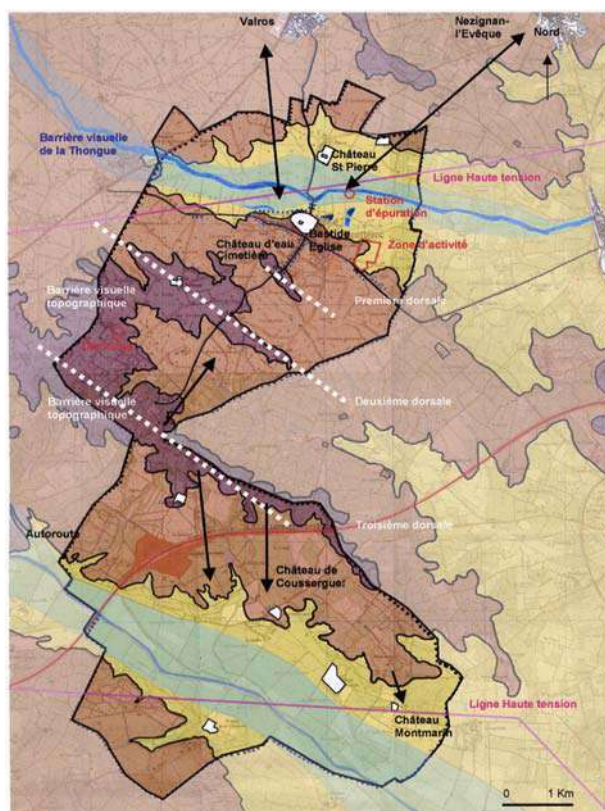


4. La bastide de Montblanc domine la vallée de la Thongue au Nord

1. Les entités paysagères naturelles hydrographiques sont confinées dans le fond de vallées. Elles sont composées de linéaires et des ripisylves de végétation spontanées de la Thongue et du Libron.
2. Les entités paysagères agricoles sont implantées dans les vallées limoneuses et sur les versants sablonneux.
3. Les entités paysagères boisées colonisent les coteaux et délimitent les vallées. L'entité paysagère urbaine se situe sur une hauteur et domine la vallée de la Thongue.

2 – LES PAYSAGES

b) Les principaux points de vue



Carte des principaux points de vue à l'échelle du territoire



Vue vers le Sud depuis la pinède localisée sur le coteau qui sépare Nord et Sud de la commune. Ce boisement masque le tracé de l'autoroute



Au Nord du bourg, la Thongue, accompagnée de ripisylves, crée une barrière visuelle



Vue de Valros depuis un nouveau lotissement sur les hauts de Montblanc

Vues à l'échelle du territoire :

Elles sont conditionnées par le relief, les ripisylves et autres boisements.

Depuis la bastide, on aperçoit du territoire les bourgs de Lézignan et de Valros et au loin l'Est de la chaîne des Avant-monts.

- Les barrières visuelles :
 - Les barrières topographiques :

Deux coteaux limitent les vues depuis les vallées sur l'étendue de la commune.

L'épine dorsale qui coupe la commune en deux est recouverte d'une pinède.

Elle offre au Nord des vues en contre-plongée sur le vignoble et sur le bourg. Au sud, on aperçoit des boisements de pins et le château de Coussergues.

- Les barrières hydrographiques :

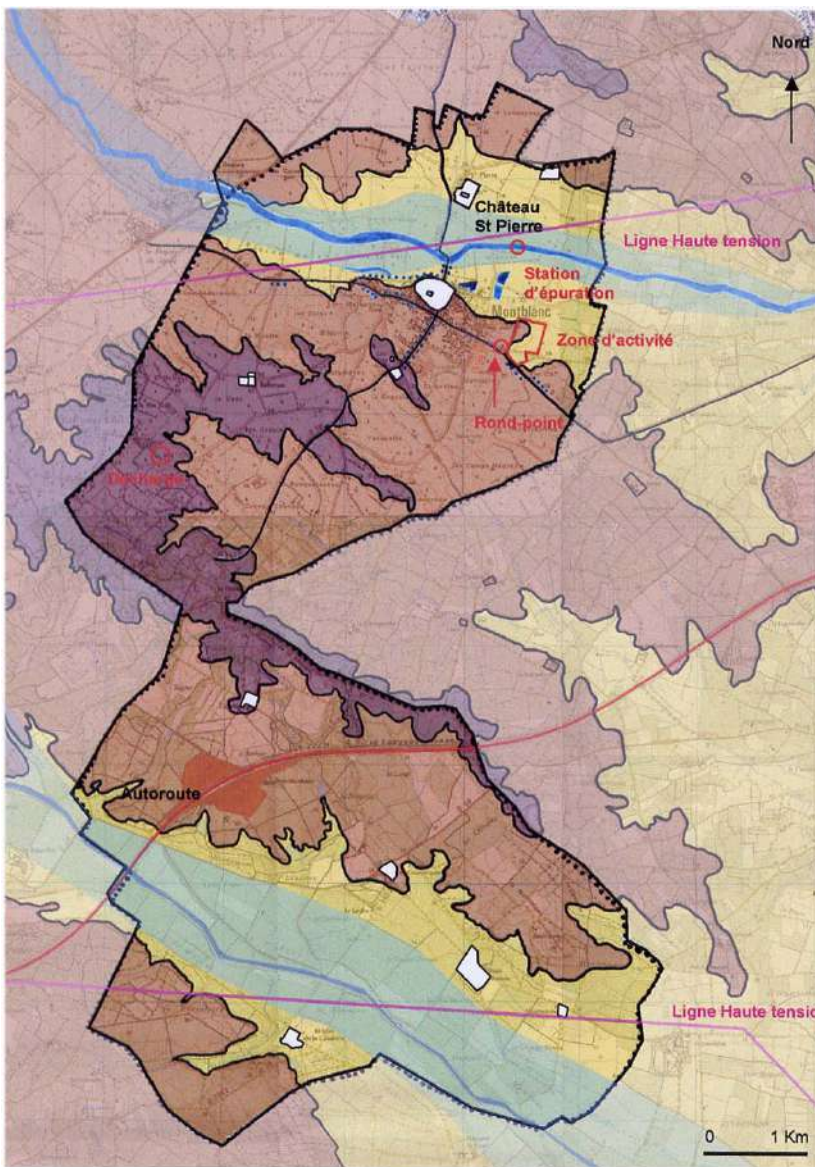
La vallée de la Thongue et les linéaires de ripisylves qui l'accompagnent créent une barrière visuelle au Nord du Bourg.

- Les barrières végétales :

Le tracé de l'autoroute A9 traverse des boisements au Sud de la dorsale centrale. Les boisements créent un écran visuel qui masque l'autoroute.

- Les éléments qui altèrent les vues :
 - Les lignes haute tension au Nord et au Sud de la commune.
 - La zone d'activité à l'entrée Ouest du bourg.
 - La décharge dont le site devrait être nettoyé.

Les lignes électriques aériennes qui courent sur tout le territoire.



Carte des points sensibles de la commune



Les fils électriques aériens courent sur tout le territoire du paysage



Entrée Est et ses pylônes électriques



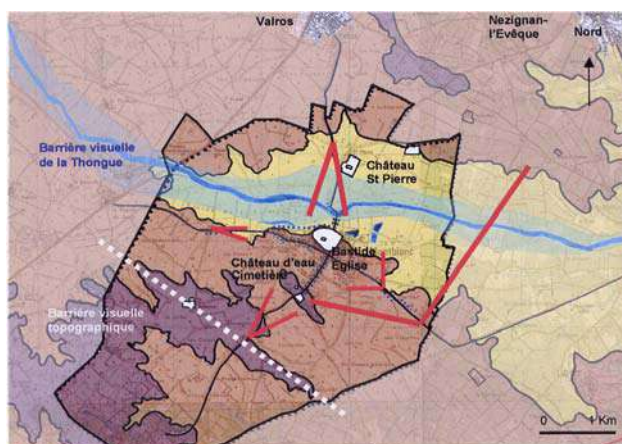
La décharge (récemment fermée) dénature le site de la commune



Une des entrées Sud, parallèle à la D18, est ponctuée par un alignement de pylônes qui affectent la lecture de l'entrée du bourg



Le rond-point à l'entrée Est du bourg semble disproportionné. Il dénote avec le paysage viticole alentours et ne met pas en valeur l'entrée du bourg



Carte des principaux points de vue sur le bourg



Perspective sur le cimetière depuis une route bordée d'arbres fruitiers au Sud du bourg



Entrée Nord du bourg, perception de la bastide flanquée sur le coteau et son église comme point phare



Façade bâtie très large par l'entrée Est du bourg.

Vues et perspectives sur le bourg :

Le bourg de Montblanc se trouve sur un versant qui domine la vallée de la Thongue.

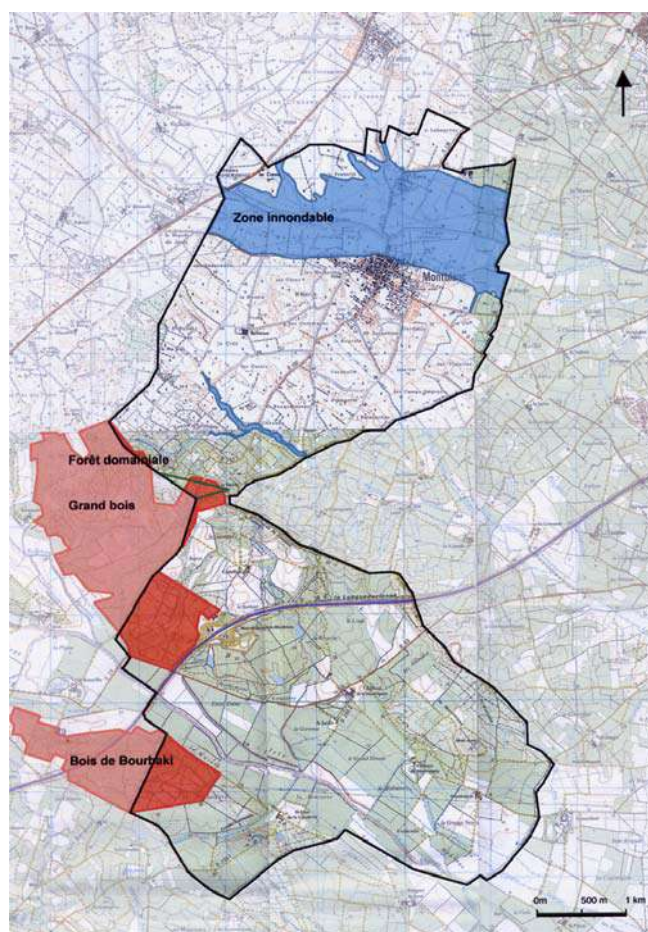
Les quatre entrées du bourg sont marquées par des alignements de platanes irréguliers qui se prolongent jusqu'au centre du village.

- Au nord, la D13 descend dans la vallée de la Thongue. On perçoit la bastide bâtie sur le coteau avec son église comme point phare. La ripisylve de la Thongue et quelques boisements de feuillus cachent l'urbanisation du bas de versant du bourg.
- Au sud, on ne perçoit du bourg que son point le plus haut, le cimetière. La route grimpe vers ce dernier au milieu du vignoble.

Les entrées Est et Ouest sont parallèles à la vallée de la Thongue. et suivent le relief. Depuis chacune de ces deux entrées la perception du bourg est différente.

- A l'Est, le bourg semble très étalé avec une large façade bâtie homogène composée de constructions modernes. Les points phares sont le château d'eau et le cimetière implantés sur la ligne de crête du bourg. On repère également l'église. Au Nord-Ouest, on remarque à proximité du bourg le château St Pierre.

A l'Ouest, la départementale D18 est noyée dans une végétation de feuillus se rapprochant de celle des ripisylves de la vallée de la Thongue. On n'aperçoit le bourg qu'au dernier moment. Les perspectives sur le village sont beaucoup plus cadrées et restreintes qu'à l'Est. L'église domine au sommet de la bastide.

2 – LES PAYSAGES**c) Les servitudes et contraintes environnementales**

Carte des servitudes et des contraintes environnementales

Les zones d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique :

Deux ZNIEFF empiètent sur le territoire de la commune :

- le bois de Bourbaki
- le Grand Bois

Le bois de Bourbaki, du nom de la ferme la plus proche, est situé de part et d'autre de l'autoroute A9 au Sud de la commune.

Ce bois est constitué d'un maquis dense avec une alternance de pinèdes à Pin d'Alep et de chênaies à Chêne vert et Chêne blanc.

Le Grand Bois est situé au Nord de l'autoroute. Ce bois comme le précédent est constitué de pinèdes et de chênaies. Ce bois est bordé d'anciens domaines agricoles, raison pour laquelle, on peut y observer plusieurs parcelles cultivées.

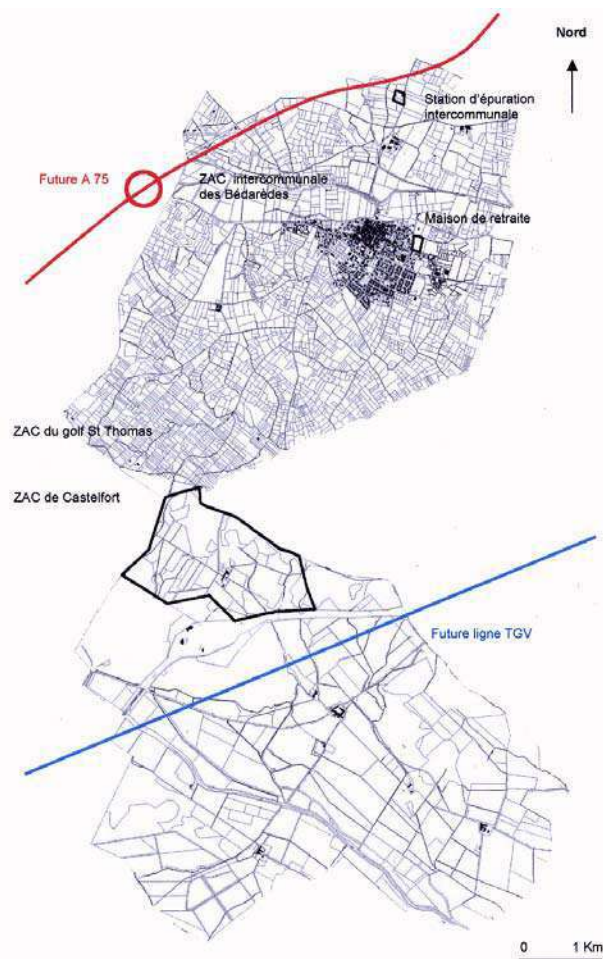
Forêt communale

La forêt communale est limitée. Elle occupe deux parcelles dans l'une se situe sur l'emprise du Grand Bois. La seconde correspond à l'emplacement de la ZAC du Golf St Thomas.

Les plans de prévention des risques d'inondation :

Les parcelles comprises dans le périmètre d'une zone de prévention des risques d'inondation correspondent souvent à des parcelles non constructibles.

Sur le territoire communal de Montblanc, les parcelles à proximité du cours de la Thongue et du Libron sont, pour risque de dégât des eaux, incluses dans cette zone de prévention des risques d'inondation.

2 – LES PAYSAGES**d) Les projets**

Carte des projets

- Les voies de communication

Les tracés de la nouvelle autoroute A75 et de la ligne de TGV Languedoc-Roussillon empièteront sur le territoire de la commune de Montblanc.

Le tracé de l'autoroute A75 passera au nord de la commune. Un échangeur sera localisé à proximité de la limite communale et par conséquent les flux de véhicule qui traverseront la commune risquent d'augmenter. L'autoroute se dessinera dans la vallée de la Thongue. Cette plaine viticole est une zone sensible. Elle répond à un milieu ouvert sans boisements où l'impact visuel de l'autoroute A75 sera très prononcé.

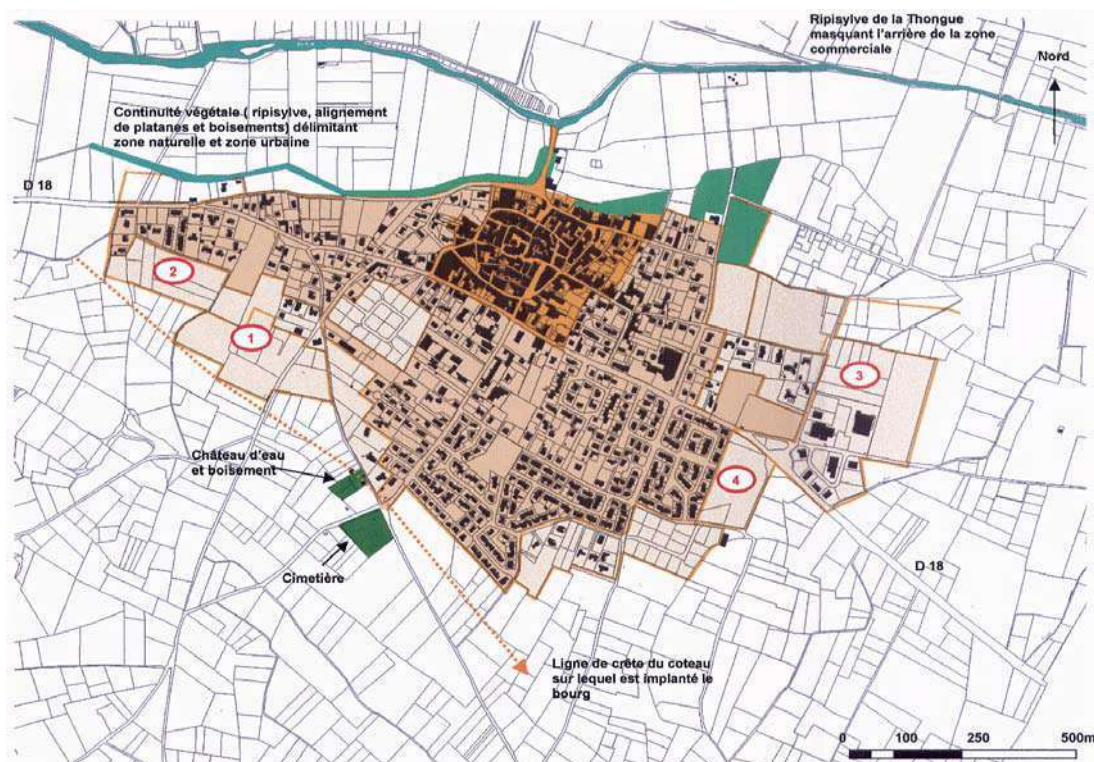
La ligne TGV passera au Sud de la pinède qui divise Nord et Sud de la commune. Son impact traversera les terres du domaine viticole du château de Coussergues.

- Les zones d'aménagement concerté :

La ZAC de Castelfort est enserrée par des boisements de pins, chênes et des garrigues. Le caractère forestier doit également être retenu dans l'aménagement de la future ZAC.

- La maison de retraite :

Projet d'une maison de retraite avec 63 lits.



Carte des nouvelles zones d'urbanisation

Les implantations des zones qui furent urbanisées, en application du dernier POS, sont plus ou moins réussies. Une brève analyse de chacune de ces zones permettra d'appuyer ou de mettre en garde sur une urbanisation future dans les mêmes secteurs :

La zone 1 de par sa position en hauteur est visible depuis le fond de la vallée de la Thongue et des voies qui relient Montblanc à Valros et à Nézignan-l'Evêque. Cette zone prolonge le tissu bâti du centre bourg et renforce l'effet bastide. Cette zone sera la première perçue par les automobilistes arrivant de la nouvelle autoroute A75.

L'ambiance viticole et rurale du Sud du bourg est préservée. Les hauteurs des nouvelles constructions ne dépassant pas la ligne de crête du coteau, ces dernières ne sont pas perceptibles depuis le réseau viaire du Sud de la commune. Seuls, le château d'eau et le cimetière situés au Sud de cette ligne de crête sont perceptibles depuis le sud du territoire communal.

La zone 2 s'étend vers le Nord-Ouest. Elle suit les courbes de niveau. Les hauteurs des nouvelles constructions ne dépassent pas la ligne de crête du relief sur lequel est implanté le bourg. Depuis la départementale D18 à l'Ouest du village, la façade bâtie du bourg semble floue et hétérogène avec des implantations disséminées sur des micro-reliefs.

La façade bâtie Est du bourg est très éclatée. Elle correspond aux nouvelles zones d'urbanisation et d'activité 3 et 4.

La zone 3 au Nord de la départementale D18 correspond à une zone d'activité, disproportionnée par rapport à l'échelle urbaine du bourg (bâtiments volumineux, hangars...). Les perspectives sur cette zone influent sur les premières perceptions du visiteur en entrant dans le bourg, lesquelles affectent l'image de Montblanc. Au Nord du territoire communal, cette zone est masquée par la ripisylve de la Thongue. L'impact visuel de cette zone est très marqué dans le paysage et constitue une zone sensible en limite de la plaine viticole à fort enjeu paysager.

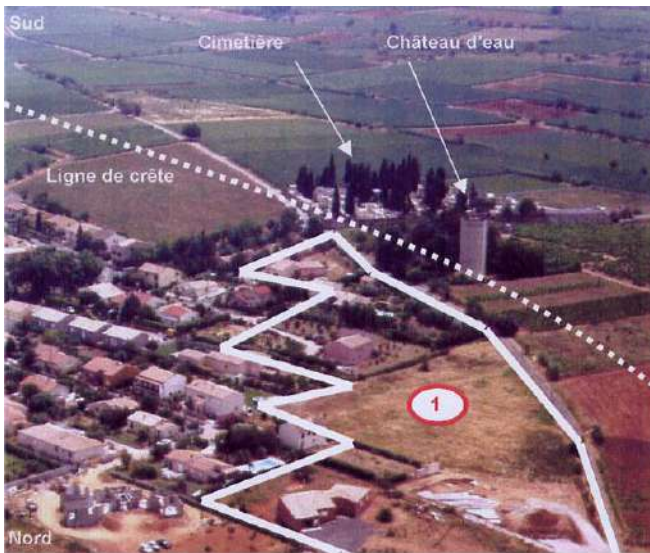
La zone 4 constitue un front bâti dense et linéaire qui émerge des cultures de vigne sur une pente douce. Les nouvelles constructions sont tournées vers l'espace du bourg. Les hauteurs des

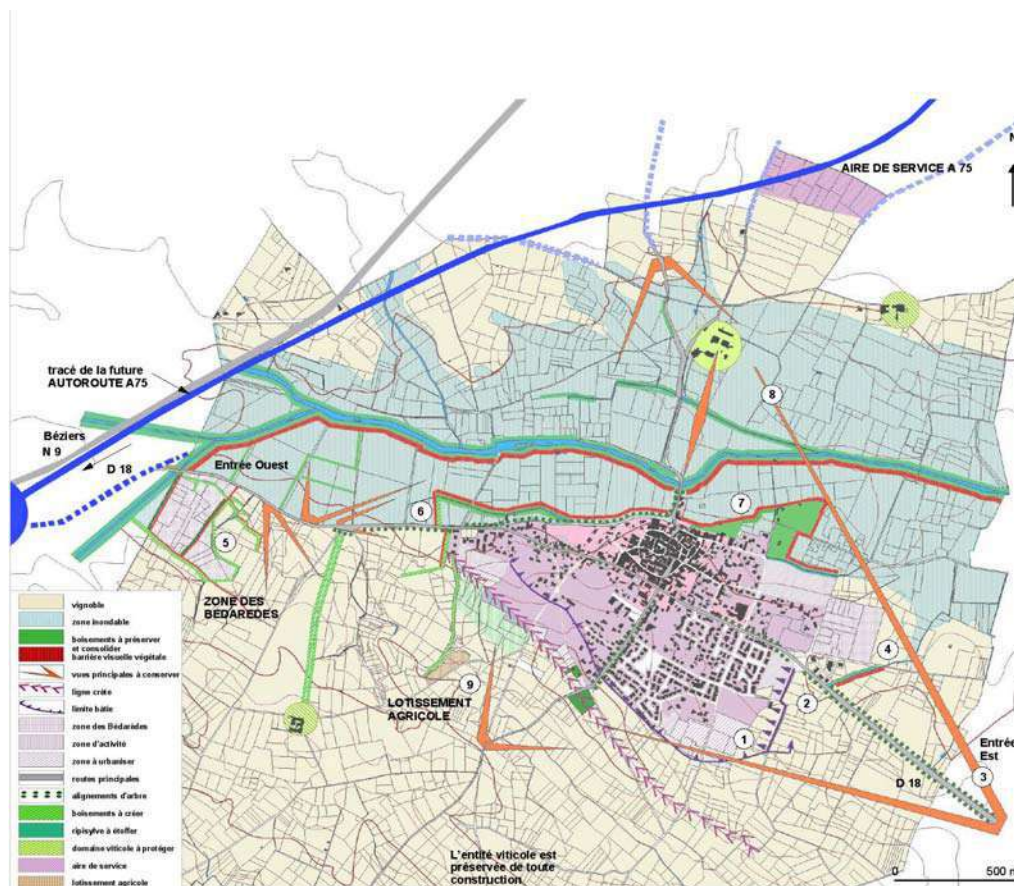
nouvelles constructions ne dépassent actuellement pas la ligne de crête du relief sur lequel est implanté le bourg. La zone Est n'est visible que depuis l'Est du bourg.



LE BOURG
b. Les zones à urbaniser de l'actuel POS

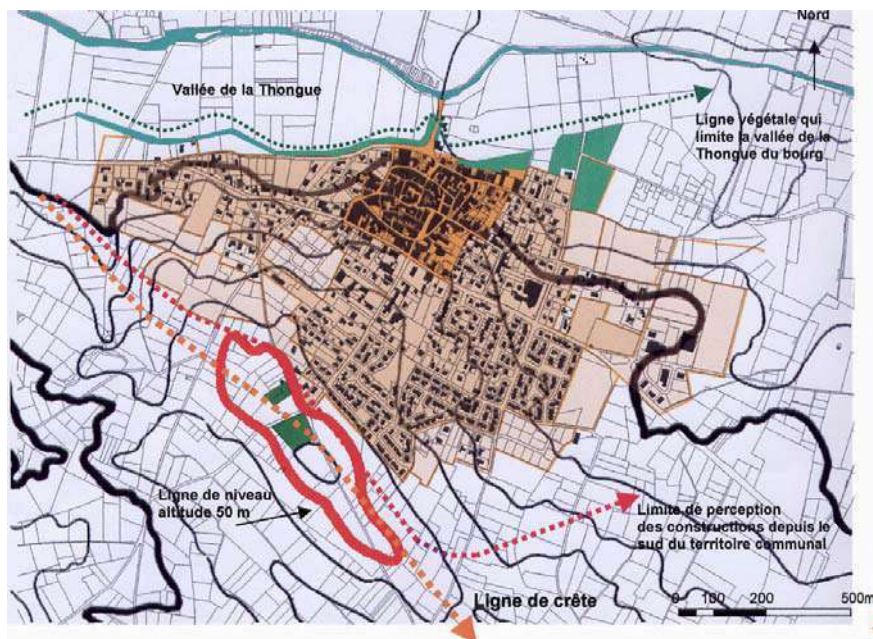
1. Nouvelle zone d'habitat sur les hauts de Montblanc au Sud-Ouest
2. Nouvelle zone d'habitat au Nord-Ouest du bourg
3. Nouvelle zone d'activité au Sud-Est
4. Nouvelle zone d'habitat



3 - LE BOURG**a) Enjeux paysagers du bourg**

1. Montblanc est construit sur le versant Nord d'un coteau. Les constructions sur les hauteurs ne sont visibles qu'au Nord du bourg. Seuls, le cimetière et le château d'eau, sont perceptibles depuis le vignoble, au Sud du bourg. Ces deux éléments bâtis sont localisés à proximité de la ligne de crête et de ce fait sont perceptibles. Pour que l'entité viticole, localisée au sud du bourg, ne perde pas son caractère agricole, une limite bâtie, liée aux courbes de niveau, sera à respecter pour éviter la perception de constructions neuves.
2. Entrée Est, une façade urbaine frontale sera conservée. Perpendiculaire à la D18, elle ne dépassera pas le rond point d'entrée.
3. L'alignement existant de platanes sera conforté et prolongé pour marquer l'entrée du bourg. Les perspectives sur le château St Pierre et sur la façade urbaine frontale émergeant des vignes seront maintenues.
4. La ripisylve du ruisseau longeant la zone d'activité sera renforcée pour limiter son impact visuel dans la plaine alluviale.
5. Entrée Ouest, à proximité de la future autoroute A75 et de la nationale N9, la future zone intercommunale des Bédarèdes sera le premier élément perçu de la commune par l'automobiliste. Pour que son impact dans le paysage soit limité, on préservera et renforcera les boisements de feuillus existants et ceux de la ripisylve du ruisseau des Mangats.
6. Les vues au Nord de la plaine de la Thongue et sa ripisylve seront préservées. L'entrée du bourg sera soulignée par un simple alignement de platanes au Sud de la D18. Les lignes végétales perpendiculaires à la départementale, juste à l'entrée du bourg seront maintenues et confortées.
7. Au pied du bourg, au Nord une ligne végétale continue sera maintenue, pour seule laisser percevoir depuis le Nord de la commune, la bastide perchée. Les vues entre la bastide et le château St Pierre seront mises en valeur.

La proximité du bourg, un lotissement agricole regroupera hangars et habitations. Une interface boisée sera réalisée entre le tissu bâti du bourg et celui du lotissement. Les domaines seront protégés et leur patrimoine végétal et architectural valorisés.

3 - LE BOURG**b) L'implantation du bourg par rapport au relief**

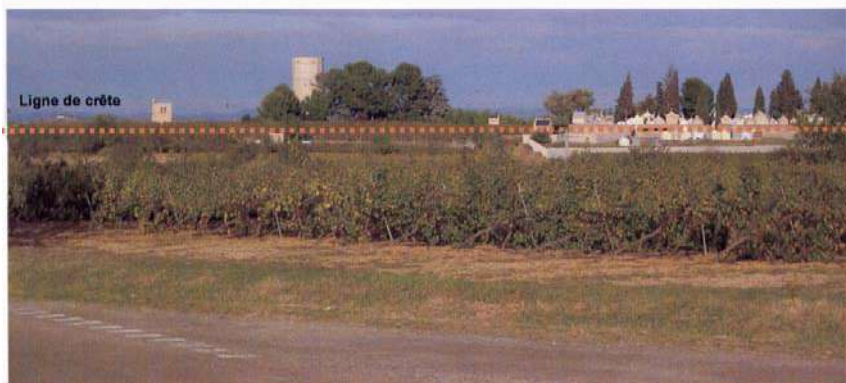
Carte de l'implantation bâtie du bourg par rapport au relief



Une ligne boisée délimite la zone naturelle de la zone urbanisée, le fond de vallée du centre bourg



Sur la ligne de crête au Sud Est du bourg, on ne perçoit des nouvelles constructions que leurs toits



Seuls le cimetière et le château d'eau dépassent de la ligne de crête



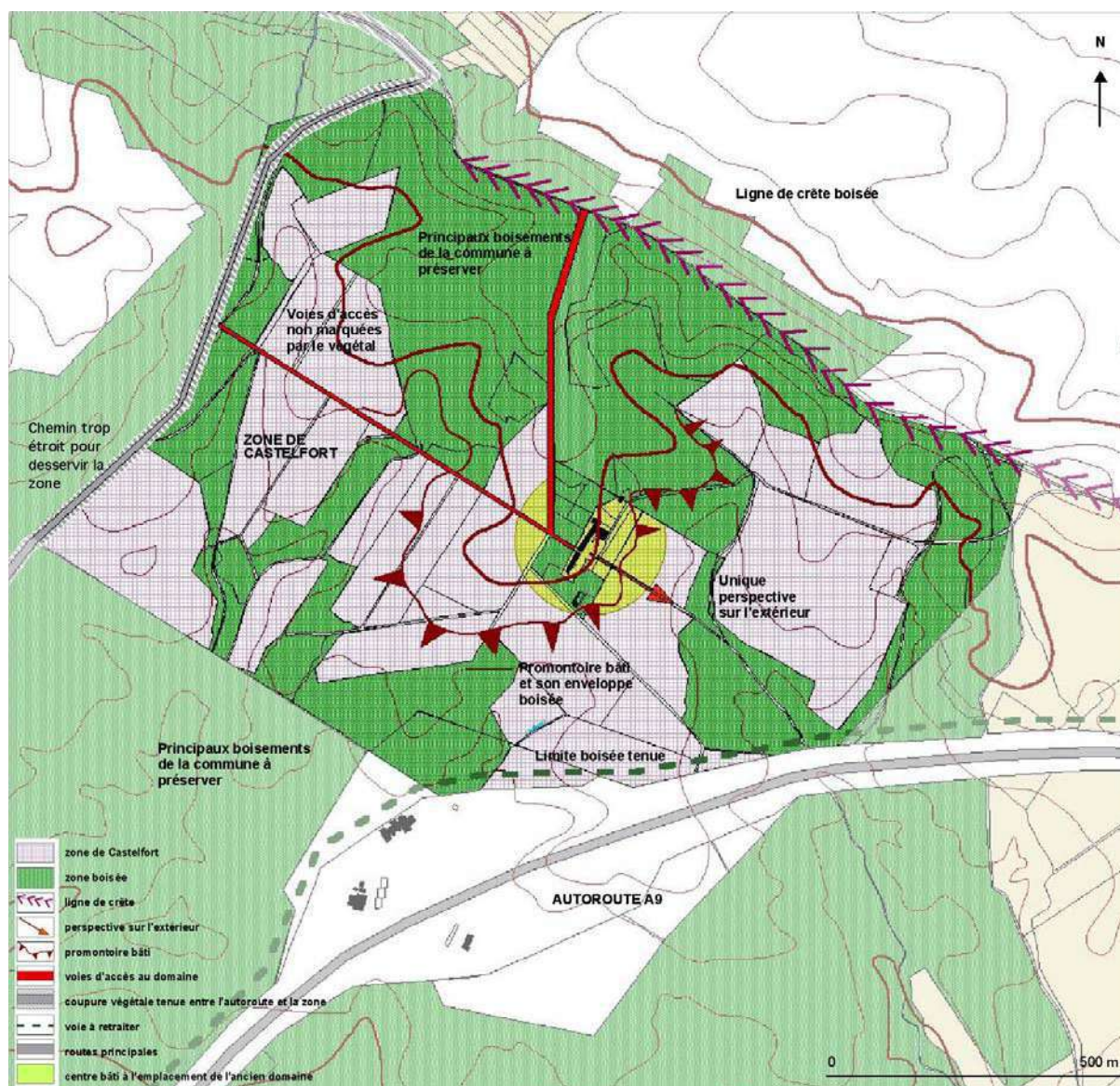
La façade Est du bourg s'étale sur une pente douce. En haut, on aperçoit le cimetière et le château d'eau

L'urbanisation du bourg suit le relief. Le bâti s'est implanté sur le versant Nord du coteau qui domine la vallée de la Thongue. Le point haut de ce relief est de 55 mètres d'altitude. Seules les constructions dépassant la courbe de niveau des 50m d'altitude et situés au Sud de la ligne de crête de ce relief sont perceptibles depuis le Sud du territoire communal (cimetière et château d'eau). La ligne de crête est une limite visuelle qui permet de préserver l'identité viticole et naturelle du Sud de la commune.

Au Nord, une deuxième limite liée à la configuration topographique correspond à la vallée de la Thongue et à la zone inondable. Elle sépare la zone naturelle hydrographique de la zone urbanisée du bourg.

4 - LE PROJET D'AMENAGEMENT DE CASTELFORT

a) Enjeux paysagers



La zone de Castelfort est localisée sur le relief le plus haut de la commune. De ce fait, elle est perceptible depuis la plaine du Libron (située au Sud de la commune) et depuis l'autoroute A9. La bande boisée qui souligne la ligne de crête est un espace particulièrement sensible, qui devra être conservé.

Elle est composée des principaux boisements de la commune : pinèdes, chênaies, garrigues. Ces peuplements végétaux forment une entité à part à préserver.

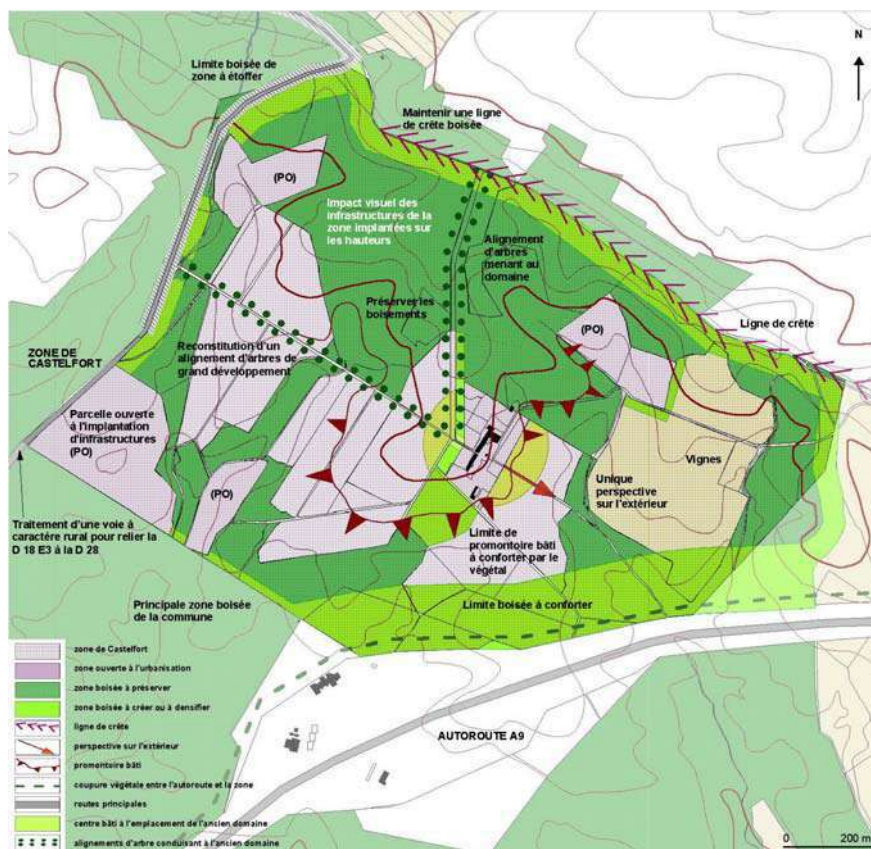
Les bâtiments de l'ancien domaine sont implantés sur les hauteurs. Ils sont peu perceptibles du fait de boisements rapprochés.

Une seule perspective s'ouvre vers le Sud-Ouest laissant dégagé des vues sur le Sud du territoire communal.

Deux axes majeurs conduisent au domaine de Castelfort, mais ne sont pas soulignés visuellement. Le chemin communal à l'Ouest de la zone n'est pas d'emprise suffisamment large pour desservir la zone. Par ailleurs, ce chemin n'est pas adéquat pour la liaison entre la D18 et la D28 en direction de Béziers.

4 - LE PROJET D'AMENAGEMENT DE CASTELFORT

b) Préconisations paysagères



Pour éviter que l'impact visuel de la zone soit direct et peu discret, et pour préserver une entité paysagère communale, les boisements de la zone seront conservés.

En limite de la zone, des bandes boisées seront par endroits constituées ou étoffées :

- Au Nord, une bande de 50 mètres d'épaisseur permettra de maintenir une crête boisée.
- Au Sud, une bande boisée de 100-150 mètres d'épaisseur permettra d'isoler la zone de l'autoroute.

L'acte de préservation des boisements et des garrigues de la zone permettra de conserver les peuplements végétaux les plus importants du territoire communal.

Les aménagements de la zone devront prendre en compte la protection de la flore locale composée d'un maquis dense, d'alternances de chênaies (*Quercus ilex*, *humilies* et *suber*) et de pinèdes (*Pinus halepensis*) et d'une végétation silicole (*bryère arborescente*, *callune*, *ciste*, *arbousier*).

On préconisera, pour la réalisation de nouveaux bâtiments, leur regroupement autour de ceux de l'ancien domaine, sur le promontoire bâti existant. On évitera ainsi tout dispersement du tissu sur la zone. On reconstruira une limite végétale à l'Est et au Sud de ce noyau bâti.

Une perspective sera ouverte vers le Sud-Ouest sur le Sud du territoire communal.

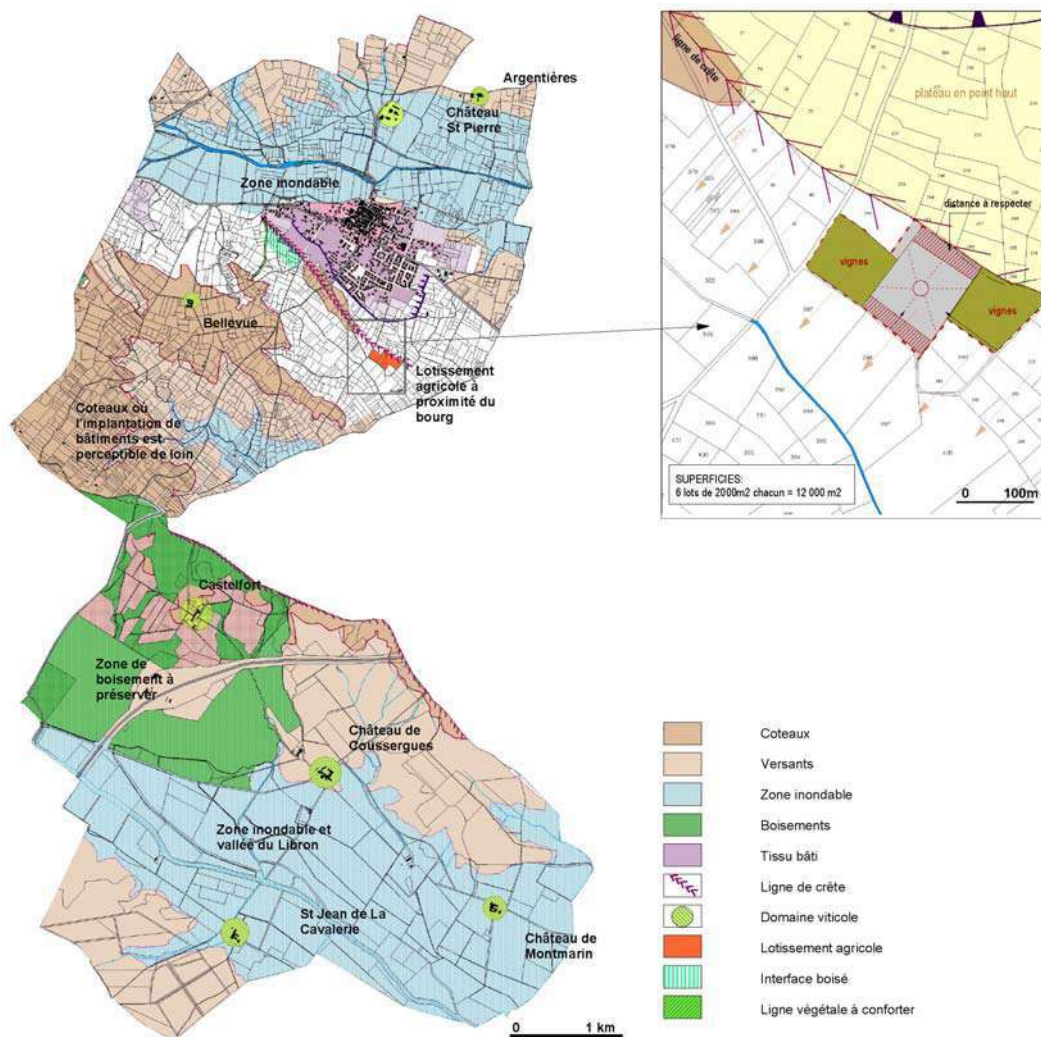
Quelques parcelles (PO), inscrites dans les plis du relief ou ceinturées de boisements, seront éventuellement ouvertes pour l'implantation d'infrastructures.

La parcelle non boisée la plus à l'Est de la zone pourrait être plantée de vignes.

Les entrées du site seront marquées. Les axes d'accès qui mènent à l'ancien domaine de Castelfort seront soulignés par des alignements d'arbres de grand développement.

La départementale D18 E3 sera reliée à la départementale D28 en direction de Béziers.

5 - PROJET D'AMENAGEMENT D'UN HAMEAU AGRICOLE ET LA PROTECTION DES DOMAINES



Projet d'un hameau agricole :

La commune de Montblanc a évoqué sa volonté de créer à proximité du bourg un hameau pour agriculteurs afin d'éviter la construction de hangars agricoles dispersés sur tout le territoire communal et de répondre à une demande locale.

Le diagnostic paysager a révélé des sites sensibles en terme d'impact visuel. Le site choisi pour l'implantation du lotissement se trouve sur un terrain en pente situé le long de la ligne de crête. Il est en co-visibilité avec plusieurs points de la Commune. Il est principalement visible depuis le Sud-ouest du territoire et le chemin communal desservant le cimetière animalier.

L'organisation du hameau pourra être étudiée pour maintenir un volume bâti comparable à ceux des domaines et former des unités bâties regroupées. On pourrait créer des bâtiments de typologie identique disposés selon un schéma concentrique. Il faudra éviter de masquer les limites séparatives des lots et de fragmenter les parcelles en vue de former un ensemble paysager et bâti homogène.

Du point de vue de l'implantation, il faudra respecter la topographie du site et d'appliquer un recul par rapport à la ligne de crête pour ne pas faire dépasser les bâtiments au-dessus de cette altimétrie importante.

Protection des grands domaines :

Les 5 grands domaines viticoles (Argentières/Belevue/Château de Coussergues/Château de Montmarin/St Jean de la Calaverie) ainsi que les anciens domaines seront protégés. Leurs patrimoines végétal et architectural seront valorisés.

1 – LA STRUCTURE TERRITORIALE ET URBAINE

Le support territorial

Le périmètre de la commune dessine une forme de huit dont la majeure partie est comprise entre la route N9 (Clermont l'Hérault-Narbonne) et l'autoroute A9.

L'espace urbain de Montblanc s'inscrit dans un territoire de plaine agricole relativement plane, ponctué seulement par le thalweg résultant du passage de la Thongue au nord, et par les bassins versants du Libron au sud. Le dénivelé maximum atteint une quarantaine de mètres.

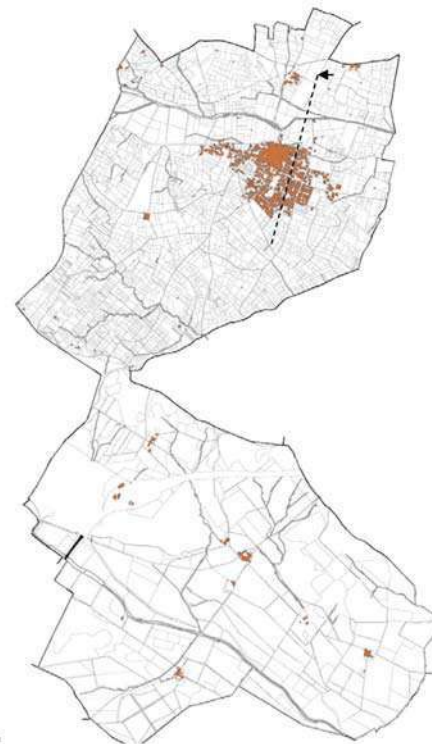
Le nord de la commune est principalement occupé par des terres agricoles en majorité à vocation viticole.

La partie sud est, elle, principalement occupée par de grandes propriétés, constituées de parcelles cultivées, de bois mais aussi de garrigues dans les endroits les moins facilement accessibles.

En dehors de ces propriétés, le village constitue l'unique espace urbanisé de la commune ; il s'est implanté à l'origine à proximité de la Thongue et s'est étendu vers le sud, investissant peu à peu la faible pente de la plaine haute.

Les risques hydrauliques liés à la présence de la Thongue ont eu une forte incidence sur le développement urbain du village, créant une limite à son extension vers le sud.

Le territoire communal



Le territoire communal



Coupe sur le village

La forme urbaine

Malgré de nombreuses extensions successives avec des densités très variables, du centre d'origine médiévale aux lotissements contemporains, l'espace urbain conserve une certaine continuité.

Au nord, les limites sont très marquées, les zones inondables liées à la Thongue empêchant tout développement dans cette direction. La limite nord du village suit donc la courbe du relief qui correspond sensiblement au passage de la *Route du Béal* et à l'*Avenue de Stalingrad*.

Au sud, les limites sont moins définies, suivant les périmètres des opérations de lotissements.

La centralité du village s'est aussi étendue vers le sud au fur et à mesure que l'espace urbain se développait. La première étape a été le déplacement de bâtiments publics tels que la Mairie et les écoles au sud le long de l'*Avenue de la Paix* au début du XX^{ème} siècle.

2 – LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Formation du bourg - Historique

Le site de Montblanc aurait été habité dès le VIII^{ème} siècle par une colonie d'espagnols chrétiens, cherchant à fuir l'occupation sarrasine.

L'église Sainte-Eulalie, jeune chrétienne de Mérida, martyrisée vers l'an 300 sous l'empereur Dioclétien, est mentionnée dans les textes dès les XII et XIII^{ème} siècles (bulle de 1153, 1156, 1179, 1216).

L'église actuelle a vraisemblablement été élevée sur les ruines d'un édifice primitif, et sera agrandie au XIV^{ème} siècle par des chapelles. Le clocher a également été construit fin XIII^{ème}, début XIV^{ème} siècles.



Vue aérienne du centre ancien et des enceintes

A proximité immédiate se trouvait le château féodal, au point culminant du site de la ville. Il subsiste une tour.



Un autre château, plus récent, devait être bâti au XV^{ème} siècle à proximité de l'église, au Sud.

Les Consuls géraient la cité, la salle de réunion étant le deuxième étage du clocher de l'église. Une maison de ville fut construite en 1664, servant jusqu'à la révolution.

Le four banal témoigne aujourd'hui d'un usage : Ancienne propriété du seigneur, tous les Montblançais payaient une redevance pour pouvoir faire cuire leur pain.

Source : *Montblanc : Une histoire, un patrimoine* ;

Abbé E. Bougette (1994)

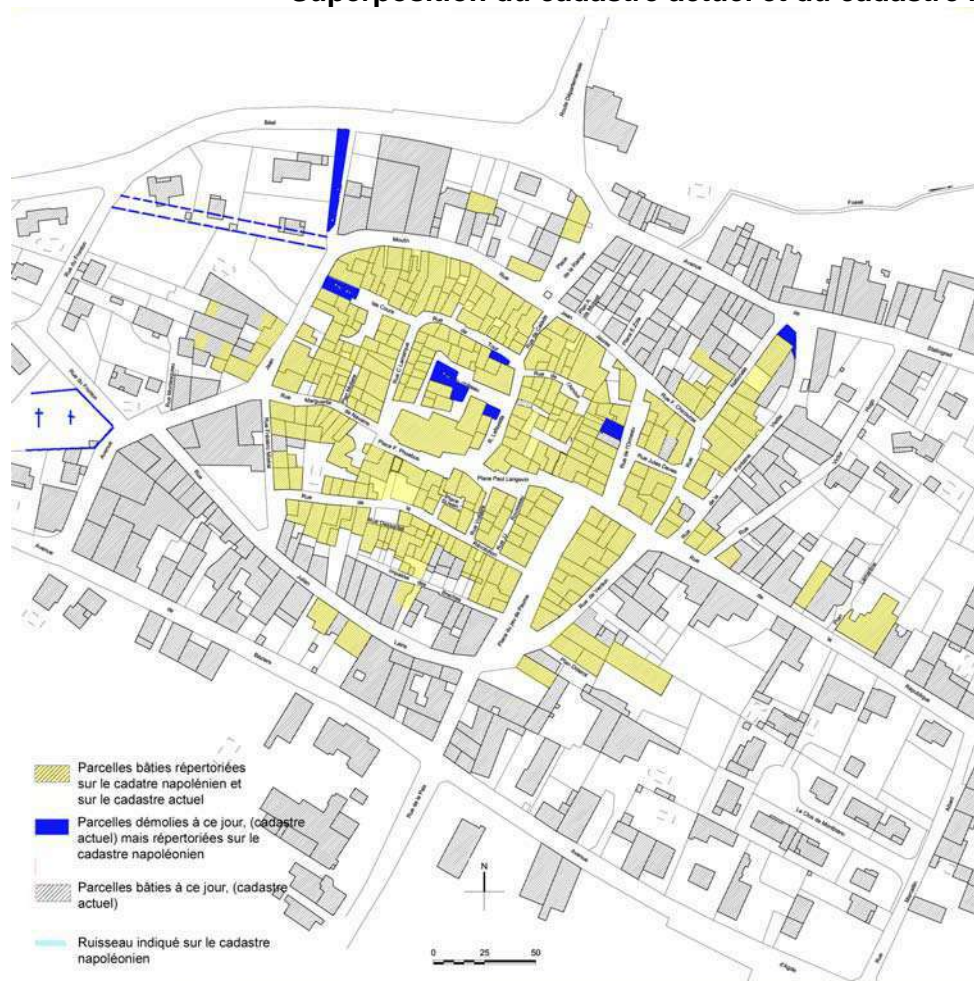
| | |
|--|-------------------|
|  | Deuxième enceinte |
|  | Première enceinte |



2 – LE DEVELOPPEMENT URBAIN

La structure urbaine avant 1950

Superposition du cadastre actuel et du cadastre napoléonien



La superposition des deux cadastres d'époques différentes :

- La persistance de la forme urbaine du noyau médiéval (forme des îlots, densité, entrées dans la ville...). La seule modification importante intra muros concerne la démolition d'immeuble dans ce qui constituait le château.
- Un développement très dense des faubourgs et un basculement de l'urbanisation le long de la nouvelle voie de circulation, plus au Sud. Les espaces agricoles limitrophes ont été bâtis. :

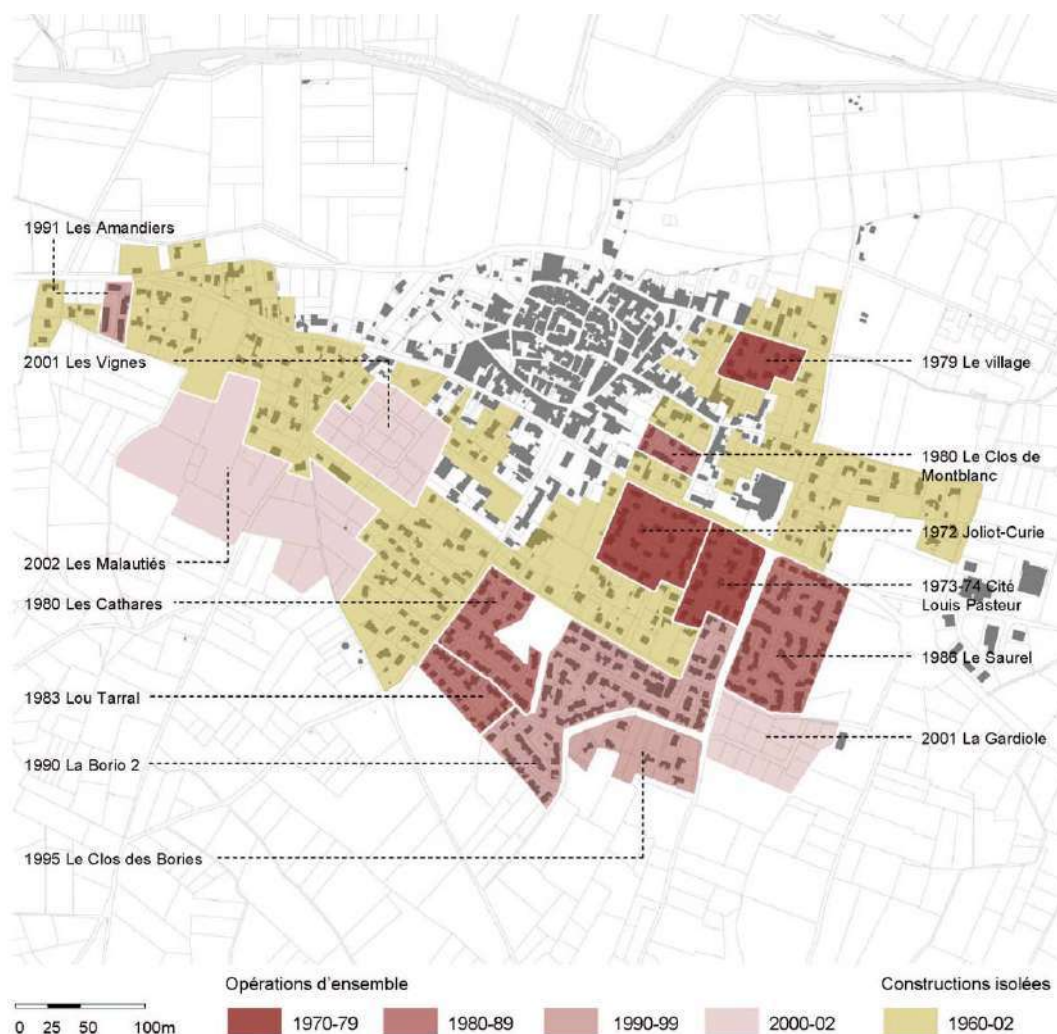
EVOLUTION DES NOMS DE VOIES :

| Cadastre Napoléonien | Cadastre Actuel |
|----------------------|---|
| Place Louis Philippe | Place Paul Langevin |
| Rue de la Coste | Rue Lafayette, Rue de Calade |
| Rue du Commandant | Rue Voltaire |
| Rue de Jeanfort | Rue J.J. Rousseau |
| Traverse des Caves | Rue Julian Lairis |
| Rue Lafayette | Rue de la Tour |
| Chemin de las Costes | Rue J. Jaurès, Rue J. Moulin, Rue F. Chicouras |
| Faubourg Saint-Cloud | Avenue de Stalingrad |
| Rue de la Fontaine | Rue de la République |
| Chemin Porquival | Rue de Verdun |

Les rues suivantes ont gardées la même dénomination Rue de l'Amour, Plan de las Cours, Rue de l'Ormeau, Impasse des Brèches, rue National

2 – LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Les formes de croissance



Le développement urbain à partir de la fin des années 60 va se réaliser suivant deux formes de croissance distinctes :

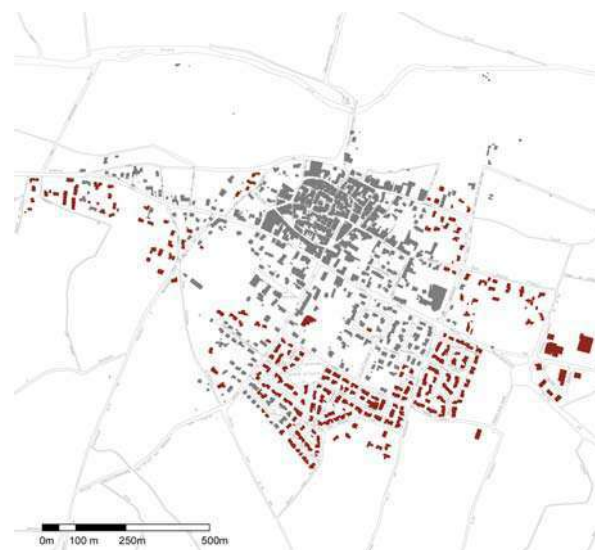
- par opérations d'ensemble : Montblanc en compte une douzaine aujourd'hui. (opérations réalisées entre 1972 et 2003), en majorité des lotissements qui représentent environ 30 hectares,
- par constructions isolées, faisant souvent suite à une division parcellaire, occupant une surface d'environ 50 hectares.

Les opérations d'aménagement sont principalement des lotissements, à l'exception d'une Z.A.C. (Zones d'Aménagement Concerté) en cours, à l'ouest de l'espace urbain : *Les Malautiés*

| Opérations | date | superficie | Nombre de lots | Superficie moyenne des lots |
|----------------------|---------|----------------|----------------|-----------------------------|
| Joliot-Curie | 1972 | 2,0 ha | | |
| Cité Louis Pasteur | 1973-74 | 1,7 ha | | |
| Le village | 1979 | 1,0 ha | | |
| Le Clos de Montblanc | 1980 | 0,5 ha | | |
| Les Cathares | 1980 | 2,1 ha | | |
| Lou Tarral | 1983 | 1,1 ha | | |
| Le Saurel | 1986 | 3,4 ha | | |
| La Borio 2 | 1990 | 5,3 ha | 90 | 200 à 500 m ² |
| Les Amandiers | 1991 | 0,5 ha | | |
| Le Clos des Bories | 1995 | 1,7 ha | 18 | 1000 m ² |
| Les Vignes | 2001 | 2,5 ha | 19 | 1000 m ² |
| La Gardiole | 2001 | 2,1 ha | 18 | 1000 m ² |
| ZAC des Malautiés | 2002 | 6,9 ha | 46 | 900 à 1000 m ² |
| TOTAL | | 30,8 ha | | |

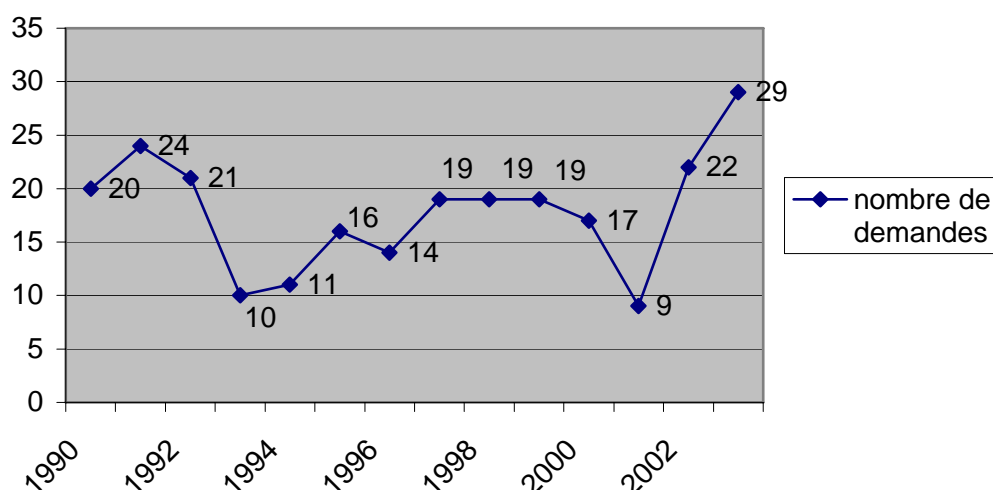


Montblanc en 1981



Montblanc en 2002

nombre de demandes de PC pour des maisons individuelles sur la période 1990-2003



Le graphique ci-dessus met en évidence :

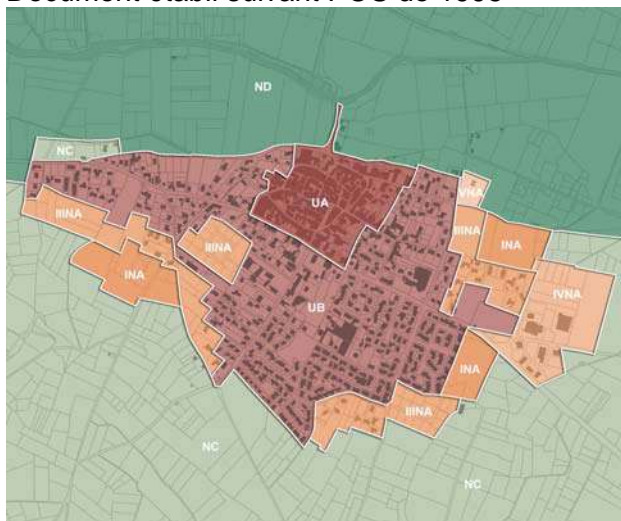
- une légère augmentation en 1991 du nombre de demandes Permis de Construire (PC) consécutive à l'approbation du POS en 1990, qui a ouvert de nouvelles zones à urbaniser,
- une baisse significative du nombre de demandes de PC en 1993 (-52%), traduisant une mévente au niveau du lotissement communal de *la Borio 2*,
- une reprise importante des demandes en 1995, consécutivement à la révision du POS, puis une baisse entre 1999 et 2002,
- à partir de 2002, les opérations de lotissement des *Vignes* et de *la Gardiole* vont relancer les demandes de Permis de Construire concernant les maisons individuelles.

La surface moyenne des parcelles ayant fait l'objet d'une demande de PC pour des maisons individuelles sur la période 1997-2003 a augmenté, passant de 829 m² à 1001 m². En effet, les surfaces des lots des derniers lotissements étaient d'une surface de 1000 m².

Les années 90 constituent pour la commune, une phase de croissance démographique continue et soutenue, la réalisation en cours de la ZAC des *Malautiés* (46 lots) devrait confirmer cette tendance. Montblanc se situe donc, après une dizaine d'années de développement urbain relativement intense, à une période charnière de son évolution, où va se poser la question de la structuration de ces extensions, mais également de leur relation au tissu urbain ancien.

2 - DEVELOPPEMENT URBAIN**Le cadre réglementaire**

Document établi suivant POS de 1995



La commune de Montblanc est dotée d'un Plan d'Occupation des sols depuis 1990 (approuvé par délibération du conseil municipal du 30 octobre 1990). Son élaboration a permis de définir de nouvelles zones urbanisables.

| Zones | POS approuvé (1990) | POS révisé (1995) |
|-----------------|------------------------------|------------------------------|
| UA | 12,82 ha | 10,98 ha |
| UB | 54,82 ha | 56,66 ha |
| UF | | 28 ha |
| Total U | 67,64 ha (2,68%) | 95,64 ha (3,69%) |
| INA | 94,29 ha | 45,62 ha |
| IINA | 13,62 ha | 16,72 ha |
| IVNA | 9,83 ha | 7,95 ha |
| VNA | 18,07 ha | 0,68 ha |
| Total NA | 135,81 ha (5,39%) | 70,97 ha (2,74%) |
| NC | 1 582,03 ha | 1 298,81 ha |
| ND | 735 ha | 1 124,80 ha |
| Total N | 2 137,03 ha (91,93%) | 2 423,61 ha (93,57%) |
| TOTAL | 2 520,48 ha (100,00%) | 2 590,22 ha (100,00%) |

« Afin de permettre la réalisation de projets importants pour la commune et de prendre en compte de nouvelles contraintes supra communales le conseil municipal, par délibération en date du 27 octobre 1993, a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols en vigueur. »¹

Cette révision répondait aux objectifs suivants :

- « S'adapter au développement social et économique de la commune voire du canton.
- Se donner les moyens de maîtriser le développement urbanistique de manière à pouvoir " l'accompagner " des divers équipements publics qu'il nécessite.
- Protéger l'environnement et pour ce faire bien appréhender les différentes contraintes tant supra-communales que communales susceptibles d'y porter atteinte. »

Parmi les projets nécessitant la révision du POS, on recense :

- l'extension du périmètre de l'aire autoroute correspondant au passage de l'A9,
- la prise en compte des risques incendies et des nuisances sonores à proximité de l'autoroute (déclassement de la zone INA),
- prise en compte des contraintes supra-communales liées au TGV, aux risques d'inondation, etc.,
- La réduction de certaines zones du POS et la suppression d'un emplacement réservé.

La révision est approuvée le 29 septembre 1995.

En 1999, le POS est cassé par jugement du tribunal administratif de Montpellier intervenu le 1^{er} octobre de cette année. La commune fait appel du jugement.

En 2002, une nouvelle révision du PLU est prescrite par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juillet.

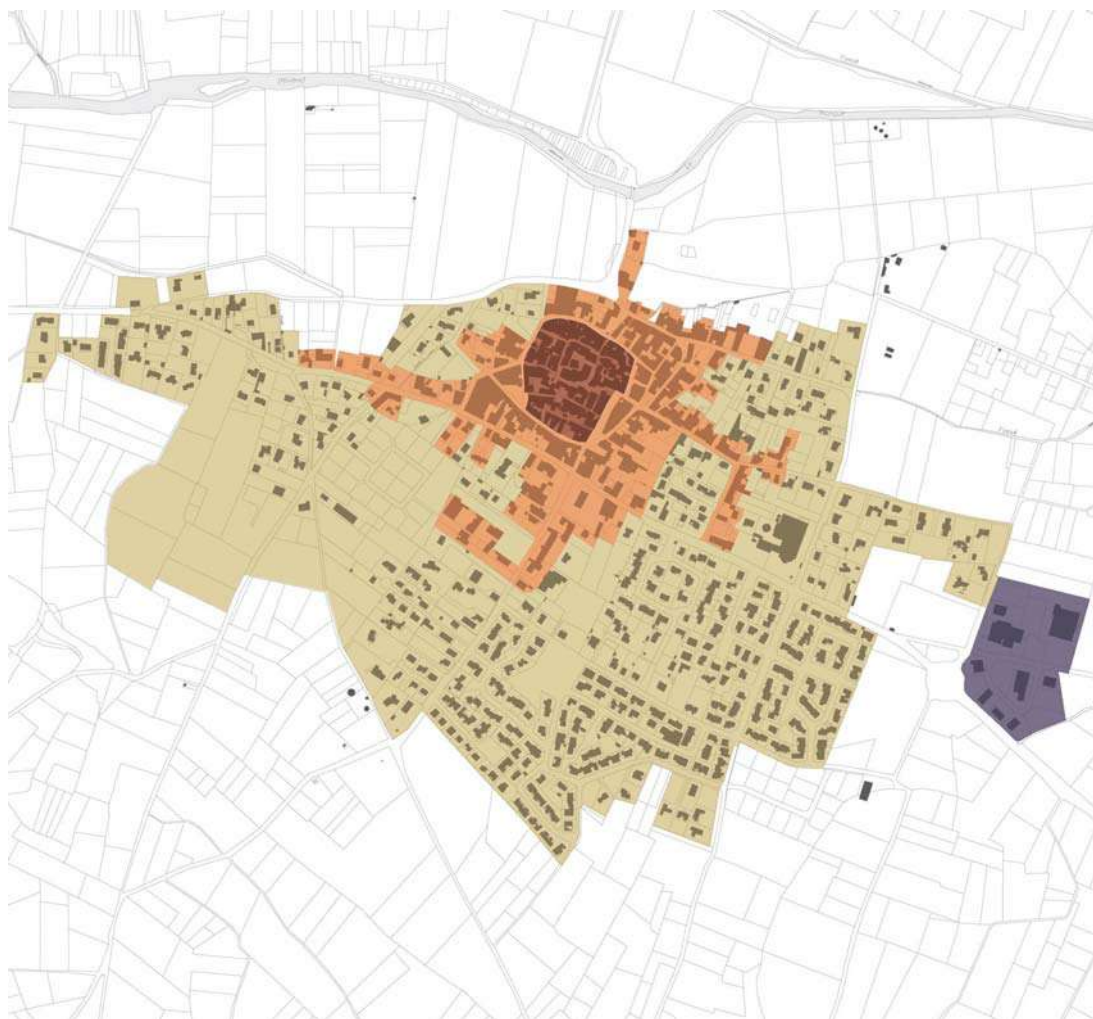
Cette révision répond aux objectifs suivants :

- Bénéficier d'une nouvelle forme de document d'urbanisme introduite par la loi SRU.
- Engager une réflexion sur le développement durable de la commune et sur les zones d'urbanisation inscrites au POS.

Parmi les enjeux motivant la révision du POS, on recense :

- Maîtriser l'urbanisation et les nouvelles arrivées de populations liées au passage prochain de l'A75 à proximité du village.
- Reclassement des zones INA en zones constructibles. Réalisation de projets communaux (complexe de loisirs)

¹ Rapport de présentation, POS, Mairie de Montblanc, 1994.

2 - DEVELOPPEMENT URBAIN**Entités et tissu urbain**

L'espace urbain contemporain se compose de 4 entités différentes. Ces entités se distinguent par leur homogénéité en termes de typologies architecturales et urbaines.

Le noyau médiéval

C'est la partie la plus ancienne du village qui comprend les vestiges du château et l'église Sainte Eulalie. Il se caractérise par un espace bâti dense et regroupé, anciennement inscrit au sein des enceintes fortifiées.

Les constructions généralement mitoyennes, sont en alignement sur la rue, et peuvent atteindre une hauteur d'environ une dizaine de mètres.

Les faubourgs du XIX^{ème} et début XX^{ème} siècle

Liés à l'essor de l'activité viticole, ils se situent en périphérie immédiate du noyau villageois et le long des axes de communication.

Le tissu bâti est assez dense, constitué de maisons rurales mitoyennes fréquemment accompagnées de bâtiments agricoles, de caves ou de remises situées en rez-de-chaussée ou attenantes aux habitations.

Ces faubourgs abritent également les grands bâtiments publics (Mairie, écoles.) construits au début du siècle au sud du village.

Les extensions contemporaines à usage d'habitat [1] & [2]

Elles correspondent aux phases de développement urbain datant de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, et se situent au sud, à l'est et à l'ouest du noyau historique.

Le tissu urbain est composé principalement d'habitat individuel de type pavillonnaire implanté isolément ou en jumelé. Les constructions, de faible hauteur, dépassent rarement le R+1.

A la différence du noyau villageois et de ses faubourgs, ces extensions se caractérisent par une faible densité.

Les zones d'activités [3]

Une zone d'activités se situe à l'est de l'espace urbain, accessible depuis le rond-point, elle comprend principalement des bâtiments de type hangars ou grands entrepôts.

2 - DEVELOPPEMENT URBAIN

La zone d'activité Est

Entreprises installées sur la zone :

| Entreprises | Nombre d'employés |
|--|-------------------|
| 1 Rolland : Carrossier DS | 1 |
| 2 Hidalgo : DJ animation | 1 |
| 3 Mongoin : Menuisier | |
| 4 Henry : Transporteur | 1 |
| 5 Rota : Garagiste | 2 |
| 6 Réserve de la commune | |
| 7 Le Petit : Opticien | (en construction) |
| 8 Sapeurs Pompiers | |
| 9 François : Embouteillage | 20 |
| 10 Treilles : Peintre | 1 |
| 11 Houde : Forages | 1 |
| 12 Générale pâtisseries : pâtisseries industrielles | 21 |
| 13 Parking | |
| 14 Stiram : Benne | 43 |
| 15 Gomez : Maçonnerie (stockage de matériaux) | |
| 16 Servat : tailleur de pierre | 3 |

Localisation de la ZAC



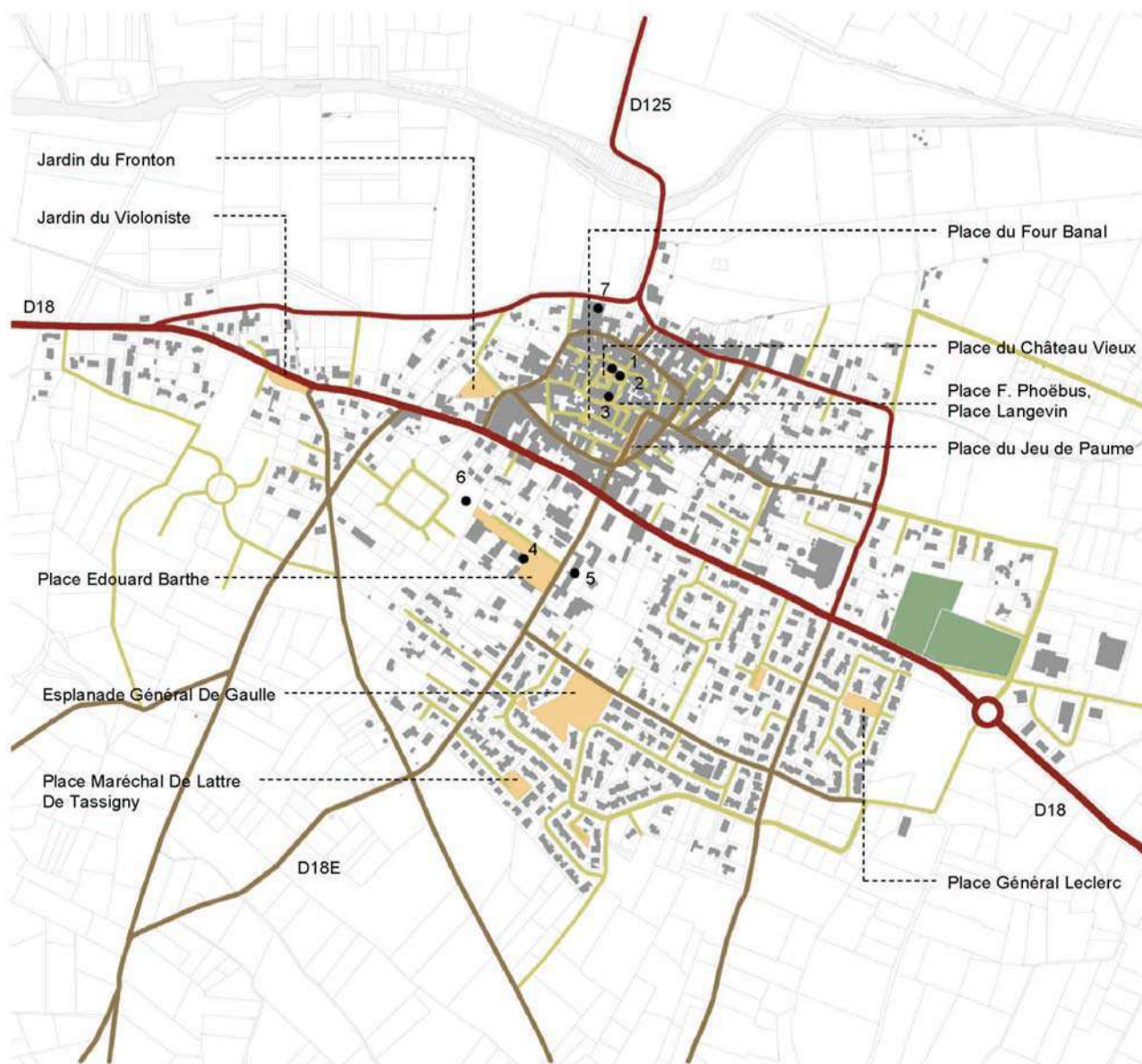
Nombre de parcelles disponibles sur la ZAC :



3 - LES ESPACES PUBLICS

Le réseau viaire et les espaces publics

MONTBLANC / PLU Diagnostic



0 25 50 100m

Axes d'échelle supra-communale

Axes d'échelle communale

Rues de desserte locale

Les places

Equipements sportifs

● Bâtiments publics

- 1 Bibliothèque / médiathèque ;
- 2 La Poste ; 3 Office du tourisme ;
- 4 Mairie ; 5 Ecoles ;
- 6 Crèche multi accueil + CLSHD ;
- 7 Maison des associations

A l'échelle supra-communale, Montblanc est relié par la route D18 à Saint-Thibéry (4,5Km), à l'est, et à l'embranchement de la route D13 qui le relie à Pézenas (12,5Km), au nord, et à Agde (15,5Km) *via* Bessan, au sud.

La RD18 traverse aujourd'hui l'espace urbain en position centrale, c'est une voie qui a cependant des caractéristiques plus routières qu'urbaines.

Les axes structurants

Certaines avenues aménagées et urbanisées sur la trace d'anciens chemins assurent une continuité au sein de l'espace urbain possédant ainsi un potentiel structurant.

Les places

Des places ponctuent les différentes entités urbaines, y compris au sein des extensions récentes :

- les places du Jeu de Paume, du Four banal ou du Château vieux, pour le tissu médiéval,
- la place Edouard Barthe bordée par la Mairie et les écoles, pour les faubourgs,
- les places Général De Gaulle et Général Leclerc pour les lotissements contemporains,

3 - LES ESPACES PUBLICS

Voies : déplacements et usages

RD18 : [Rouge]

La RD18 est un axe structurant majeur qui régit les relations avec l'extérieur du village (à l'échelle départementale), mais aussi les relations internes à l'échelle du village. C'est depuis cet axe, notamment, que s'effectue l'accès à l'ensemble des quartiers du sud du village (lotissements).

Cependant, du fait de sa vocation de desserte routière et de transit elle est peu adaptée à l'usage des piétons, ce qui peut poser des problèmes d'articulation entre les différents secteurs de l'espace urbain. (coupure nord-sud)

La portion ouest de la RD18 (*Avenue de Béziers*) est particulièrement sensible. En effet, contrairement à la portion est (*Avenue d'Agde*), elle souffre d'un manque de continuité des trottoirs. Ceux-ci sont quasiment inexistant du côté du centre ancien, du fait de la présence d'un large caniveau. Par ailleurs, les traversées piétonnes ne bénéficient d'aucun traitement différencié.

Les aménagements effectués sur la partie est de cet axe (*Avenue d'Agde*) semblent un peu plus appropriés (présence d'un trottoir ou protection de l'espace de circulation piétonne par une haie), d'autant plus que cette portion de la RD18 constitue le principal accès aux équipements sportifs depuis le centre villageois.

Avenue de la Paix : [Orange]

L'avenue de la Paix est une voie particulièrement importante qui dessert la Mairie et les écoles, au sud, et sur laquelle viennent se connecter la majorité des réseaux de voies des lotissements.

Pourtant, cette voie est peu adaptée aux circulations piétonnes : la continuité des trottoirs n'est pas assurée sur l'ensemble de l'avenue (présence d'équipements gênant la circulation, de caniveaux d'évacuation des eaux de pluie).

Centre ancien : [Jaune]

Le noyau moyenâgeux avec ses rues étroites, ses venelles et ses nombreux passages sous porche est difficilement praticable en voiture. Par ailleurs, la présence d'équipements (poste, bibliothèque, etc.) et de commerces appelle à de nombreux usages piétonniers. Pourtant le traitement des sols du centre ancien semble peu adapté à ce type d'usages : l'enrobé est omniprésent et l'étroitesse des rues ne permet pas l'implantation de trottoirs. Une requalification de ces voies devrait être entreprise, prenant plus largement en compte la mixité des usages et la cohabitation des piétons et des automobiles.

Extensions récentes : [Marron]

Dans les extensions récentes (lotissements) du sud de l'espace urbain, la circulation des piétons est plus aisée : les voies sont le plus souvent pourvues de trottoirs ou sont aménagées pour un usage mixte qui permet la faible circulation. C'est le cas du Bd. De Catalunya et de la rue E. Herriot qui desservent les lotissements, au sud, depuis la RD18 et l'Avenue de la Paix.



Avenue de Béziers



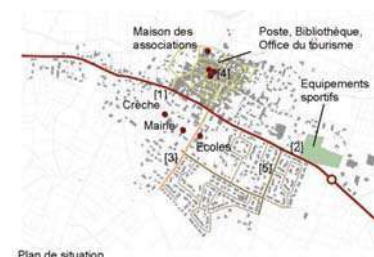
Avenue d'Agde



Avenue de la Paix



Rue Lafayette, dans le centre ancien





Avenue de Béziers



Avenue d'Agde



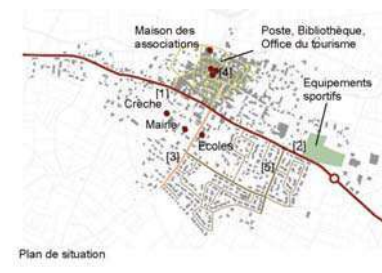
Avenue de la Paix



Rue Lafayette, dans le centre ancien



Intersection de la Rue J. Cadenat et du Bd de Catalunya



Plan de situation

RD18 : [Rouge]

La RD18 est un axe structurant majeur qui régit les relations avec l'extérieur du village (à l'échelle départementale), mais aussi les relations internes à l'échelle du village. C'est depuis cet axe, notamment, que s'effectue l'accès à l'ensemble des quartiers du sud du village (lotissements).

Cependant, du fait de sa vocation de desserte routière et de transit elle est peu adaptée à l'usage des piétons, ce qui peut poser des problèmes d'articulation entre les différents secteurs de l'espace urbain. (coupure nord-sud)

La portion ouest de la RD18 (*Avenue de Béziers*) est particulièrement sensible. En effet, contrairement à la portion est (*Avenue d'Agde*), elle souffre d'un manque de continuité des trottoirs. Ceux-ci sont quasiment inexistant du côté du centre ancien, du fait de la présence d'un large caniveau. Par ailleurs, les traversées piétonnes ne bénéficient d'aucun traitement différencié.

Les aménagements effectués sur la partie est de cet axe (*Avenue d'Agde*) semblent un peu plus appropriés (présence d'un trottoir ou protection de l'espace de circulation piétonne par une haie), d'autant plus que cette portion de la RD18 constitue le principal accès aux équipements sportifs depuis le centre villageois.

Avenue de la Paix : [Orange]

L'avenue de la Paix est une voie particulièrement importante qui dessert la Mairie et les écoles, au sud, et sur laquelle viennent se connecter la majorité des réseaux de voies des lotissements.

Pourtant, cette voie est peu adaptée aux circulations piétonnes : la continuité des trottoirs n'est pas assurée sur l'ensemble de l'avenue (présence d'équipements gênant la circulation, de caniveaux d'évacuation des eaux de pluie).

Centre ancien : [Jaune]

Le noyau moyenâgeux avec ses rues étroites, ses venelles et ses nombreux passages sous porche est difficilement praticable en voiture. Par ailleurs, la présence d'équipements (poste, bibliothèque, etc.) et de commerces appelle à de nombreux usages piétonniers. Pourtant le traitement des sols du centre ancien semble peu adapté à ce type d'usages : l'enrobé est omniprésent et l'étroitesse des rues ne permet pas l'implantation de trottoirs. Une requalification de ces voies devrait être entreprise, prenant plus largement en compte la mixité des usages et la cohabitation des piétons et des automobiles.

Extensions récentes : [Marron]

Dans les extensions récentes (lotissements) du sud de l'espace urbain, la circulation des piétons est plus aisée : les voies sont le plus souvent pourvues de trottoirs ou sont aménagées pour un usage mixte qui permet la faible circulation. C'est le cas du Bd. De Catalunya et de la rue E. Herriot qui desservent les lotissements, au sud, depuis la RD18 et l'Avenue de la Paix

**RD18 : [Rouge]**

La RD18 est un axe structurant majeur qui régit les relations avec l'extérieur du village (à l'échelle départementale), mais aussi les relations internes à l'échelle du village. C'est depuis cet axe, notamment, que s'effectue l'accès à l'ensemble des quartiers du sud du village.

Cependant, du fait de sa vocation de desserte routière et de transit, il peut constituer une coupure importante dans l'espace urbain, nuisible aux relations entre le nord et le sud du village, notamment en terme de circulations piétonnes.

La portion ouest de la RD18 (*Avenue de Béziers*) est particulièrement sensible. En effet, contrairement à la portion est (*Avenue d'Agde*),

elle souffre d'un manque de continuité des trottoirs. Ceux-ci sont quasiment inexistants du côté du centre ancien, du fait de la présence d'un large caniveau.

Les aménagements effectués sur la partie est de cet axe (*Avenue d'Agde*) semblent plus appropriés (présence d'un trottoir et protection de l'espace de circulation piétonne par une haie), d'autant plus que cette portion de la RD18 constitue le principal accès aux équipements sportifs depuis le centre villageois.

Avenue de la Paix : [Orange] L'avenue de la Paix est une voie particulièrement importante qui dessert la Mairie et les écoles, au sud, et sur laquelle viennent se greffer la majorité des réseaux de voies des lotissements.

Pourtant, cette voie est peu adaptée aux circulations piétonnes : la continuité des trottoirs n'est pas assurée sur l'ensemble de l'avenue et la présence d'équipements (poubelles, conteneurs, etc.) vient gêner la circulation.

Par ailleurs la faible largeur des trottoirs existants ne permet pas la circulation des poussettes.

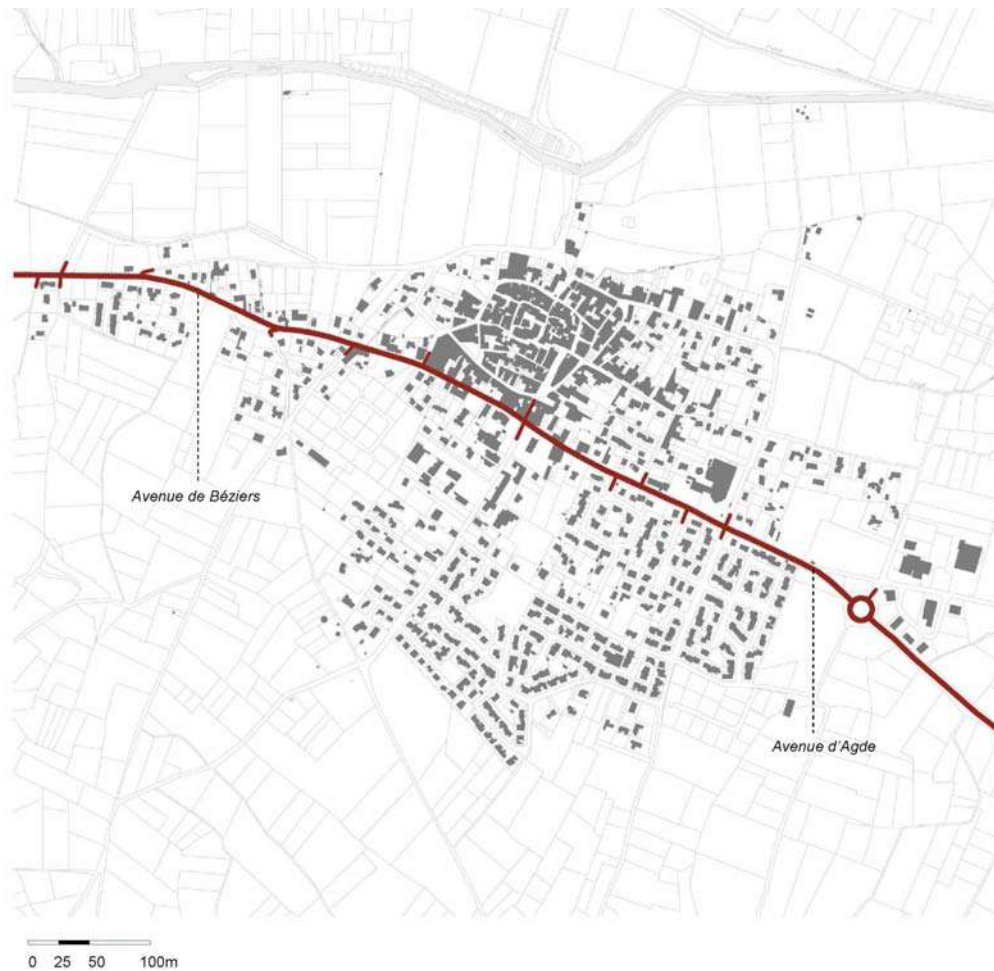
Centre ancien : [Jaune] Le noyau moyenâgeux, avec ses rues étroites, ses venelles et ses nombreux passages sous porche, favorise les circulations piétonnes. Pourtant leur traitement semble peu adapté à ce type d'usage : l'enrobé est omniprésent et l'étroitesse des rues ne permet pas l'implantation de trottoirs.

Une requalification de l'ensemble des voies du centre ancien devrait être entreprise, prenant plus largement en compte la mixité des usages et la cohabitation des piétons et des automobiles.

Ceci se justifie d'autant plus que le centre ancien rassemble de nombreux équipements et commerces.

Extensions récentes : [Marron]

Dans les extensions récentes (lotissements) du sud de l'espace urbain, la circulation des piétons est plus aisée : les voies sont le plus souvent pourvues de trottoirs ou sont aménagées pour un usage mixte qui permet la faible circulation.

3 - LES ESPACES PUBLICS**Les enjeux****1. RD18 : La traversée**

Le statut de la Route Départementale n°18 au sein de l'espace urbain s'est transformé avec les extensions des trente dernières années : d'une position de limite, la voie est devenue centrale suite au développement urbain orienté vers le sud. Cet axe doit donc faire face aujourd'hui à un enjeu de liaison entre le tissu urbain ancien au nord, et les lotissements récents situés au sud.

La voie conserve actuellement des caractéristiques essentiellement routières liées au trafic de transit. Pour répondre à cet enjeu d'articulation entre deux entités urbaines, il s'agit de repenser la configuration de la RD18, vers un nouveau partage de la voie et des liaisons facilitées entre les différents quartiers.



Route D18 : Avenue d'Agde



Route D18 : Avenue de Béziers

2. Les rues du tissu médiéval



Les rues et espaces publics du tissu urbain médiéval ont aujourd'hui une configuration essentiellement orientée vers la circulation automobile, en effet, l'enrobé est le revêtement de sol massivement utilisé, attribuant à ces rues une image peu tournée vers les usages piétons.

Le tissu urbain médiéval connaît des problèmes de stationnements, liés à l'étroitesse des rues, et à la quasi-absence d'organisation d'espaces dédiés à cette fonction. Les solutions nécessairement ponctuelles, sont à trouver à l'échelle de l'ensemble de l'espace urbain, aux limites du tissu médiéval.

Cette action constitue un préalable au réaménagement des rues et espaces publics, avec comme objectif une redéfinition du partage de l'espace entre automobile, piétons et autres usages.

L'enjeu est la valorisation du patrimoine architectural et urbain de Montblanc, mais également le développement d'activités et d'usages qui aujourd'hui ne trouvent pas leur place au sein de l'espace urbain médiéval.

3 - Place du jeu de Paume



La place du jeu de Paume concentre l'essentiel de l'activité commerciale au cœur du village. Elle accueille également les marchés ambulants. Elle n'a pas fait l'objet d'aménagement particulier et reste principalement affecté aux voitures (stationnement et circulation). La fontaine joue un rôle de rond point.

Cet espace mériterait d'être repensé, avec une meilleure répartition des usages, une plus grande valorisation des façades, et une amélioration de la sécurité.

| | | |
|---|---|---|
| <p>Superficie : 1650 m²</p> <p>Stationnement : 30 places</p> <p>Végétation absente</p> <p>Mobilier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une fontaine - Bacs à plantation - Bancs <p>Eclairage : 11 lanternes</p> <p>Sols : Bitume prépondérant Trottoirs en dallage béton</p> | <p>A noter :</p> <p>La place concentre la majorité des commerces de Montblanc ; elle se présente comme un des lieux de convivialité du village</p> | <p>Points noirs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence de la voiture dans le paysage - Revêtement en enrobé omniprésent - Manque d'espace pour le piéton - Mauvaise utilisation de l'espace au profit de la voiture au détriment des usagers <p>Présence des containers à ordures</p> |
|---|---|---|



Vue sur la fontaine



Vue depuis le nord de la place



Vue depuis le sud de la place



Les commerces

4. Avenues et éléments structurants

Le développement urbain contemporain a considérablement étendu la surface urbanisée qui représente aujourd'hui environ 75 hectares, soit trois fois plus qu'en 1965.

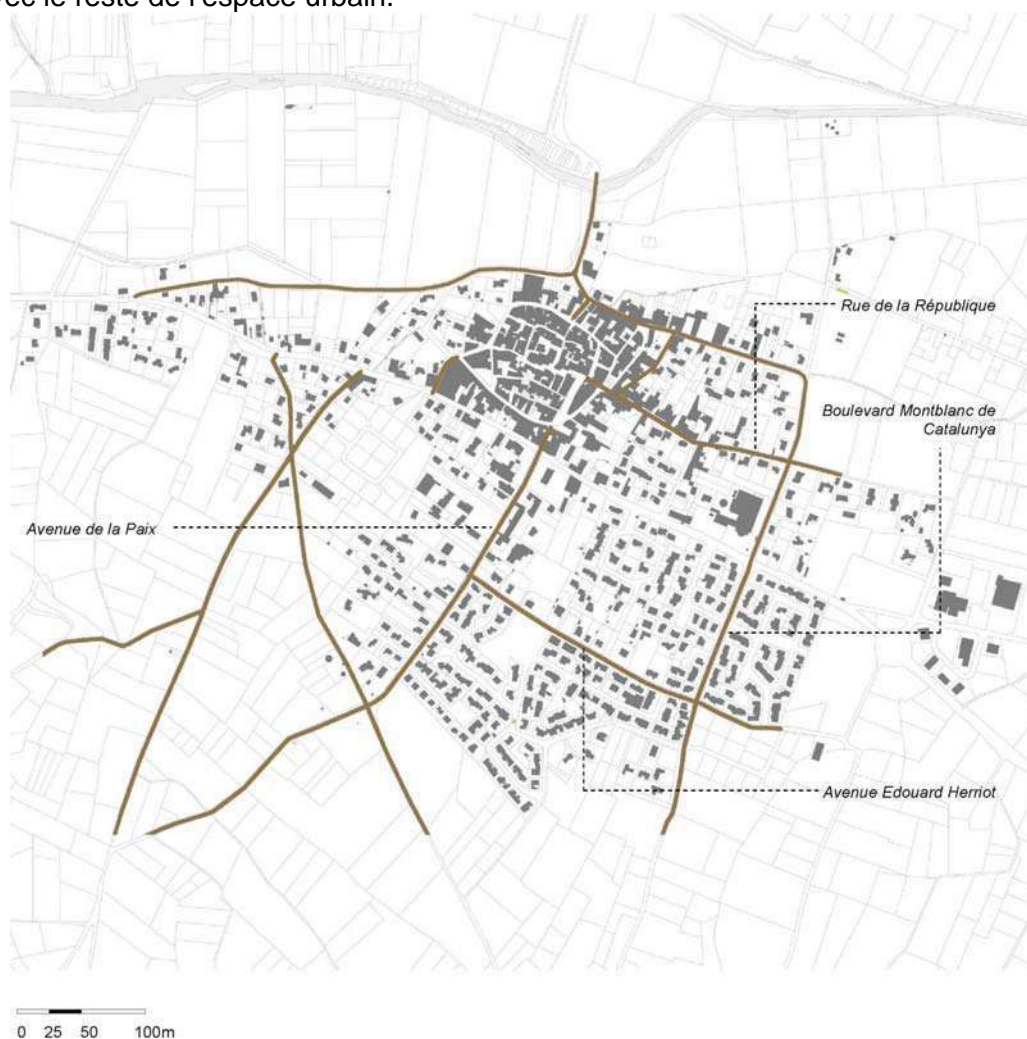
Cette transformation de l'espace urbain rend nécessaire une réflexion sur sa structuration, notamment à travers ses éléments de continuité, comme les différents boulevards et avenues.

Les opérations de lotissements qui se sont succédées ont assuré ou maintenu la continuité de certains axes comme l'avenue de la Paix, la rue de la République, l'avenue Edouard Herriot ou le boulevard Montblanc de Catalunya.

Il s'agit de construire la future structure urbaine de Montblanc à partir de ces grands axes, et donc d'envisager également une éventuelle transformation de ces rues ou avenues vers une plus grande adaptation à cet enjeu.

Il est possible de constater que les premiers faubourgs développés vers le sud se sont appuyés sur l'axe nord-sud de l'avenue de la Paix. Aujourd'hui, on assiste à un développement urbain est-ouest, suivant l'axe de la RD18. Le boulevard de Catalogne devient ainsi un nouvel axe structurant potentiel à l'est de l'espace urbain, qu'il conviendra de prendre en compte.

L'ouest est aujourd'hui plus problématique en termes de structuration urbaine ; en cours de développement (ZAC de Malautiès), il devient urgent de définir la structure de ce futur quartier en liaison avec le reste de l'espace urbain.



5. Relation avec la Thongue

Les limites de l'espace urbain au sud sont aujourd'hui clairement définies par les contraintes hydrauliques liées à la Thongue. Un projet de parcours empruntant les berges de ce cours d'eau est à l'étude, il serait intéressant de mettre en place au sein du *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*, des liaisons entre le tissu médiéval et la Thongue.

Au-delà de ce projet précis, l'enjeu est une réflexion sur la relation de l'ensemble de l'espace urbain avec son environnement naturel ou agricole.



4 – LE BATI**Emprise**

Le bâti de Montblanc se caractérise par une occupation relativement régulière. En effet, l'occupation de la ville s'est déplacée en relation étroite avec le déplacement des principaux axes de circulation :

Vraisemblablement, une première rue droite, aujourd'hui rue Marguerite de Navarre, place Paul Langevin, et plus loin rue de la République, constituait l'ossature autour de laquelle le bourg s'est construit. Plus loin dans l'histoire, c'est à proximité immédiate de ce chemin que se sont élevés l'église et le château. Des remparts protégeaient les habitations, des portes permettaient l'accès et le contrôle des visiteurs.

Au XIX^{ème} siècle, la route départementale a été soit créée, soit élargie, pour faciliter le transit, pour répondre à la demande d'extension correspondant à la nouvelle économie liée à la viticulture. La rue de la République, le centre du village, ont perdu le statut de voie de transit, pour devenir des espaces urbains propres.

L'habitat s'est développé le long des nouveaux axes de communication, sur les zones non inondables, laissant également les meilleures terres à usage agricole.

L'occupation se caractérise par :

- Un noyau médiéval très dense, dominé par une tour du château, mais surtout par le clocher de l'église. Les maisons sont accolées les unes aux autres, élevées directement sur la rue.
- Une extension régulière au XIX^{ème} vers le Sud et l'Est, développant une autre forme de construction, sur des parcelles plus vastes, avec des bâtiments de grande superficie.

Dans les faubourgs, l'implantation de la façade ne se fait pas forcément à l'alignement de l'espace public.

Une des particularités de Montblanc est la présence de très nombreux passages dans les îlots, sous porche.



4 – LE BATI

Le parcellaire / expositions

Figure sur le plan l'exposition des parcelles par rapport à la lumière. Comment les immeubles sont orientés, comment peuvent ils être éclairés naturellement ?

Cette question est récurrente dans la revitalisation des centres anciens. En effet on constate de plus en plus de demandes pour des agrandissements de baies, pour des percements ou des créations de terrasses.

Les parties hautes des immeubles, autrefois affectées en grenier à foin, en combles, font l'objet de transformation, pour faire partie de l'habitation, avec de nouvelles chambres, ou de vastes pièces de séjours sous combles créés.

Cette planche permet de s'interroger sur les opportunités éventuelles de regroupement de parcelles, dans le cas de petites parcelles, éclairées sur une élévation.

Elle permet aussi de réfléchir sur les cœurs d'îlots, aux possibilités d'aménagement d'espaces ouverts, invisibles depuis l'extérieur.

Nous constatons que les parcelles à une exposition sont concentrées dans la partie la plus vieille, à savoir le château médiéval, qui s'est vu découpé, redivisé en petites parcelles, mono orientées, et dans le bourg correspondant à la superficie incluse dans la deuxième enceinte. Les parcelles sont de petites tailles, correspondant souvent à de petites maisons.

Les parcelles les mieux exposées se situent dans les zones d'extension, sur des terrains de grande taille.

Cette planche met en avant l'importance d'une réflexion à prolonger par des mesures, sur l'ancien château et le centre



4 – LE BATI

La densité du bâti / niveaux

Le centre ancien et les faubourgs de Montblanc sont principalement composés d'immeubles d'habitation en R+2 et en R+1. Il y a très peu de construction en RDC dans cette partie. On peut parler d'une forte densité pour le centre ancien et ses faubourgs. On peut également s'interroger sur les nouvelles formes d'habitat en villa, en RDC, avec la consommation d'espace engendré.

L'exemple de l'occupation qui s'est faite pendant des siècles sur Montblanc, révèle un respect pour la terre, une réalité économique aujourd'hui quasiment oubliée.

Les rares édifices en RDC sont les caves viticoles ou remises.

| | |
|--|-----|
| | R+3 |
| | R+2 |
| | R+1 |
| | RDC |



4 – LE BATI

Commerces et édifices publics

Sont repérés sur le plan ci-joint les commerces de Montblanc

Il convient de souligner d'une part la présence de nombreux commerces de grande variété, et d'autre part leur regroupement autour de la place du jeu de Paume. Cet espace devient de fait le lieu de vie le plus important de la commune.

Apparaissent aussi sur ce plan les édifices publics, qui ont quitté le centre ancien, et se sont placés à proximité des nouvelles voies de circulation du XIXème. Seules la poste et l'église sont au cœur du centre ancien.

Des commerces ambulants complètent l'offre existante, le marché se tenant traditionnellement



- | | |
|------------------------------------|---|
| 1. Hôtel de ville | 15. Institut de Beauté |
| 2. Ecole | 16. Tabac |
| 3. Cave coopérative | 17. Fruits et légumes |
| 4. Boulangerie | 18. Agence immobilière |
| 5. Association "accueil et loisir" | 19. Office du tourisme |
| 6. Banque | 20. Bibliothèque |
| 7. Supérette | 21. Poste |
| 8. Salon de coiffure | 22. Boulangerie |
| 9. Pizzeria | 23. Menui-Oserie |
| 10. Assurance | 24. Ateliers communaux et maison des associations |
| 11. Boulangerie | 25. Auto-école |
| 12. Café | 26. Maternelle |
| 13. Pharmacie | |
| 14. Boucherie | |

5 – EQUIPEMENTS COLLECTIFS

L'eau :

La Commune assure l'alimentation en eau potable dans le bourg, par l'intermédiaire de deux bassins réservoirs dont le remplissage est tributaire de trois forages dans la nappe astienne (deux autours du château d'eau, un aux caramudes).

Un réseau de distribution assure l'alimentation en eau de chaque particulier. Chaque forage est équipé d'un compteur horaire. Il est donc possible de connaître la consommation journalière pour la population du village Le hameau de Saint-Pierre est également alimenté par le réseau. Les autres domaines ont des alimentations indépendantes.

Les eaux du Bas-Rhône alimentent les domaines au sud de la commune l'arrosage des zones agricoles.

Les réseaux en place ont été créés en 1930, et sont refaits :

Le volume moyen consommé par jour et par habitant raccordé au réseau est de l'ordre de 144l/jour. Il y a deux gros consommateurs (sup. à 500m³ par an) : la cave coopérative et la Générale Pâtissière.

Les ressources actuelles sont suffisantes pour supporter une augmentation de population importante, dans la mesure où un quatrième forage est **programmé en 2004**.

Il est rappelé qu'un arrêté préfectoral applicable depuis le 1^{er} septembre 2002, classe le département de l'Hérault en zone d'exposition au plomb. Les nouvelles normes européennes fixent pour objectif de diviser par 5 la quantité de plomb dans l'eau d'ici 2013, ce qui conduira à terme à prévoir le remplacement de toutes les canalisations en plomb existantes.

Le réseau pluvial :

La Commune de Montblanc ne fait pas l'objet de débordements et n'a pas de difficultés dues au ruissellement des eaux.

Il y a un réseau eau pluvial dans le village. On distinguera toutefois plusieurs axes d'écoulement :

- Les fossés routiers de la RD. Ils récupèrent les eaux de ruissellement en provenance des terres cultivées, de la voirie. Ces fossés sont reliés à la rivière et permettent de dévier les eaux du bourg.
- Des collecteurs pluviaux, récupérant les eaux des lotissements, aux abords du village.

Les eaux recueillies sont dirigées gravitairement vers la Thongue, certains fossés étant creusés perpendiculairement pour intercepter les eaux, et pour protéger les habitations.

Trois bassins de rétention ont été créés dans les lotissements (les Vignes, Malautières, et Gardioles).

Ordures ménagères :

Le SICTOM de la région de Pézenas, (basé à Pézenas) est mandaté pour la collecte des ordures ménagères qui sont stockés hors territoire communal et Sictom, avec évacuation vers des centrales.

Le tri sélectif est mis en place sur la commune, sous forme d'apport volontaire. Quatre points ponctuels existent (verre / papier / + bac vert et bac jaune). Le bac vert est collecté deux fois par semaine, le bac jaune une fois. Une déchèterie vient d'être créée sur Valros pour les communes de Montblanc, Nézignan l'Evêque, Valros.

Les déchets qui ne peuvent être pris dans le tri sélectif sont collectés et évacués vers la déchèterie.

La collecte des déchets ménagers est faite deux fois par semaine.

Montblanc possédait une décharge libre pour les gravas et déchets inertes, fermée depuis le 12 Novembre 2003 (fermeture concomitante avec l'ouverture de la déchèterie sur Valros. Cette décharge non autorisée devra être réhabilitée suivant les instructions réglementaires.

Il est rappelé que des plans départementaux organisent le traitement des déchets ménagers. Ces plans concernent différentes catégories de résidus urbains (ordures ménagères, déchets encombrants et jardinage, déblais et gravats, déchets produits par les activités de commerces, d'artisanat ou d'industrie, les déchets d'assainissement...) que les communes doivent diriger vers des installations conformes à la réglementation en vigueur. L'élimination des déchets en dehors de telles installations est interdite.

L'assainissement

Actuellement, la commune dispose d'un réseau gravitaire séparatif d'eaux usées sur lequel un volume important d'eau parasite est régulièrement constaté. Le bourg, les domaines, sont reliés à une conduite d'assainissement collectif. Une station d'épandage conforme aux normes existe à Montblanc.

Les domaines sont dotés d'installations de type autonome. Un assainissement individuel est également possible sur d'autres secteurs, moyennant des superficies d'épandage à prendre en compte dans tout projet.

Les dysfonctionnements suivants ont été mis en évidence par le bureau d'étude SIEE lors d'une étude diagnostique parue en 2003 :

- intrusions d'eaux parasites permanentes dans le réseau d'eaux usées,
- intrusions d'eaux parasites pluviales dans le réseau d'eaux usées,
- anomalies occasionnant des gênes à l'écoulement (intrusions de racines, contre-pentes).

Il n'y a pas eu d'étude de sol faite.

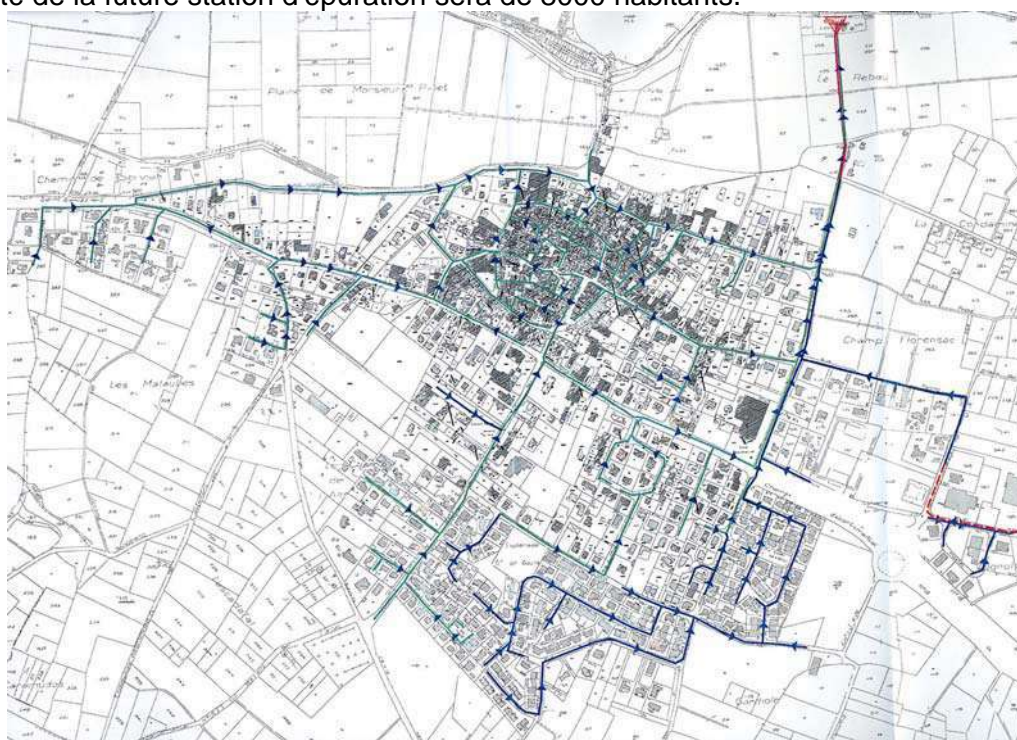
Une partie des assainissements individuels va être raccordée prochainement au réseau, et il faudra procéder à des mises aux normes de fosses sceptiques.

Station d'épuration :





La Commune de Montblanc possède une station d'épuration, située au bord de la Thongue utilisée comme relevage.

Un projet de station d'épuration intercommunal est en cours dont la programmation prévoit la mise en service en 2004/5. Cet équipement serait situé sur la route de Valros. Les eaux seront rejetées dans la Thongue, dans le Rec de Ligno, dans le ruisseau de la Maire. Le dispositif technique de station d'épuration est à l'étude. La gestion sera en régie intercommunale.

La capacité de la future station d'épuration sera de 8000 habitants.



Réseau d'assainissement de Montblanc.
Source : SIEE

| Légende | |
|---|--------------------------------------|
|  | Station d'épuration |
|  | Collecteur gravitaire (diam 250 mm) |
|  | Collecteur gravitaire (diam 200 mm) |
|  | Collecteur gravitaire (diam 150 mm) |
|  | Conduite de refoulement |

1 - MONUMENT HISTORIQUE



L'église Sainte Eulalie est classée Monument Historique le 24 avril 1987

2 – EDIFICES ET OUVRAGES REMARQUABLES

Le centre ancien de Montblanc présente un grand intérêt au point de vue urbanisme et histoire, mais est de qualité architecturale très contrastée, suivant les immeubles. Se côtoient dans le cœur historique des éléments de presque toutes les époques depuis le Moyen-Âge.

En effet, la partie la plus ancienne (abords de l'église et ancien château médiéval) a fait l'objet de très nombreuses interventions, divisions, et modifications, nuisant à son image. Les témoignages de cette riche histoire médiévale sont très épars, très individualisés. Ajouts, percements, réfection de parements, ont bouleversé le rythme et l'équilibre architectural des élévations sur rue.

Dans les quartiers immédiatement contigus, les faubourgs du XIXème, on observera :

-le long de la route départementale, de belles maisons bourgeoises, avec parcs, jardins, et des maisons vigneronnes, associant cave viticole au rez-de-chaussée et habitations dans les étages supérieurs. Ces constructions ont peu évolué, ont conservé leurs caractéristiques, et sont souvent en bon état apparent.

- Sur les autres parties qui ceignent le noyau historique, on note la présence de plusieurs maisons viticoles, toutefois plus simples, avec moins de décor, de plus petites tailles, attestant des quartiers plus populaires.

Le cœur historique, regroupant commerces, pouvoir religieux, est le centre de village, lieu de convivialité par excellence.





1 Ancienne maison consulaire 1664



2 Tour du château médiéval



4 Maison de village sur encorbellement



6 Porte rue de l'amour



3 Four banal



5 Maison place Paul Langevin



7 Fontaine vieille

EDIFICES ET OUVRAGES REMARQUABLES A L'ECHELLE COMMUNALE



Château de Saint-Pierre



Château de Coussergues, chapelle



Croix des Pèlerins



Croix du Jubilé



Croix de Camp Reboul



Croix de la Mission

Le patrimoine communal de Montblanc, hors du bourg est principalement composé de châteaux, généralement formant de grands domaines viticoles : (Coussergues, Montmarin, Saint-Jean de la Cavalerie, Saint-Pierre...) et de croix disséminées dans le paysage.

Un autre élément plus contemporain mérite d'être souligné : La cave coopérative construite dans les premières années du XXème siècle.

Très peu de source ont été trouvées sur les domaines, à l'exception de Saint-Pierre qui a fait l'objet d'une monographie sur « L'eldorado du vin » par Jean Denis Bergasse.

Les calvaires : (source brochure « patrimoine en pays de Thongue » éditée par la Communauté de communes du Pays de Thongues)

De nombreuses croix sillonnent le paysage, représentatives d'une foi et d'une croyance religieuse importante, elles témoignent souvent d'un événement local. Elles se rencontrent à la croisée des chemins.

Croix des Pèlerins

Elle perpétue le souvenir de la « dévote confrérie de Saint Jacques » Elle est située sur la D18 vers Agde.

Croix de la Mission

Elevée en 1839 en souvenir du missionnaire M. Rouby, au carrefour de l'avenue d'Agde et l'avenue de la Paix.

Croix du Jubilé

Dressée sur l'emplacement de l'ancien cimetière, contre l'église, elle en symbolise le souvenir depuis 1748 (date de la désaffectation de l'ancien cimetière)

Croix de Camp-Reboul

Dressée sur les bornes du cadastre romain, elle pérennise une organisation administrative efficace tout en affirmant la supériorité de la chrétienté sur le paganisme romain

Sur ce document, sont repérés les édifices vétustes et /ou ruinés.

On constate le très bon état apparent des édifices, il y aurait très peu d'édifices ruinés. Les photos aériennes des couvertures du village confirment cette impression.



■ Édifices vétustes et /ou ruinés

4 - TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

Type A : la maison rurale simple

C'est un habitat modeste, de petites dimensions, sur des parcelles étroites.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES :

Implantation du bâti sur la parcelle :

En alignement, sur la rue.

Parcelle carrée ou rectangulaire, la profondeur étant souvent plus importante que la largeur sur rue

La façade :

Bâti sur 3 niveaux généralement, à une travée :

-niveau 1 : Accès et cave, remise ou «magasin »

-niveau 2 : Habitation

-niveau 3 : Ancien grenier, souvent réutilisé en habitation

L'égout de la couverture repose souvent sur une génoise, à un ou deux rangs.

Ouvertures :

Les percements sont plus hauts que larges, généralement une baie par niveau.

Les baies ne sont pas toujours axées.

Aspect :

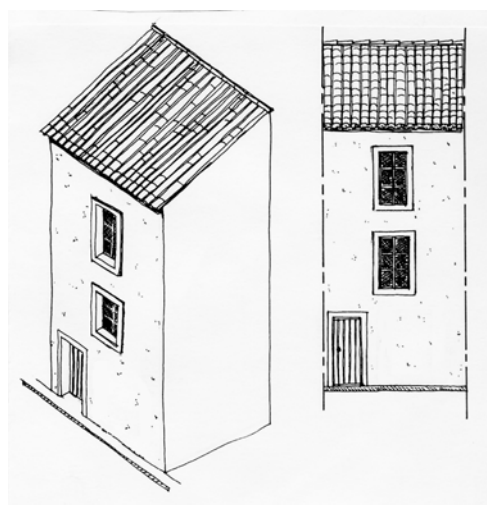
Enduit au mortier de chaux, sur un appareillage en moellons irréguliers, qui est dissimulé. Très rarement enduit à pierre vue. Les chaînes d'angles, encadrements de baies, de portes sont en pierres de taille ou réalisés en mortier.

Toiture :

En tuile canal, à un ou deux versants. Le faîtage est parallèle à la rue.

Particularité :

Ce modèle correspond au cœur du village. Il y a très peu d'escalier extérieur. Les fenêtres ont parfois été transformées en portes-fenêtres pour laisser passer plus de lumière.



TYPLOGIE ARCHITECTURALE**Type B : la grande maison d'habitation**

Appartiennent à ce type les immeubles de grandes dimensions, à plusieurs travées, et plusieurs niveaux.

Ils présentent souvent des qualités architecturales intéressantes.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES :**Implantation du bâti sur la parcelle :**

En alignement, sur la rue. Parcelle de moyenne et de grande taille.

La façade :

La façade a une dominante verticale, et comprend généralement 3 niveaux.

- niveau 1 : accès, garage, magasin, remise

- niveau 2 : logement

- niveau 3 : grenier, combles

L'égout de la couverture repose sur une génoise, à un ou deux rangs, ou une corniche pierre.

Elle devient particulièrement ornée au XIXème siècle

Ouvertures :

Les percements sont plus hauts que larges, les baies étant régulièrement espacées et souvent axées. Leur style varie suivant l'époque de construction (arcature, meneau..), La clef du linteau est souvent saillante. La porte d'entrée est un élément important de la composition qui reçoit l'essentiel du décor.

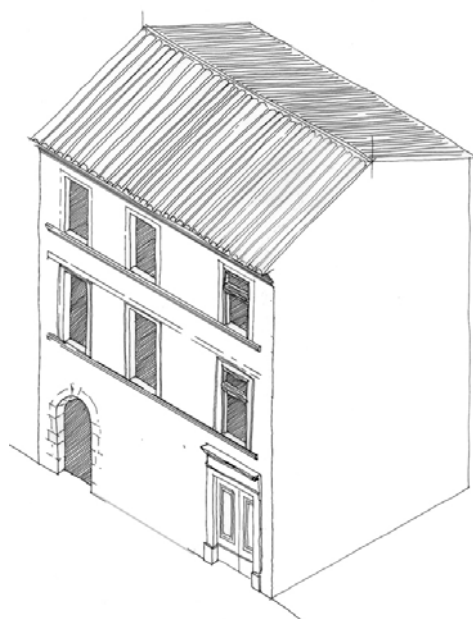
Aspect :

Le parement sur rue est souvent enduit. Quelques façades sont en pierres apparentes, elles sont dues le plus souvent à des restaurations récentes.

Un enduit ou mortier de chaux, peut avoir été réalisé.

Toiture :

En tuile canal, à deux ou plusieurs versants.



T TYPOLOGIE ARCHITECTURALE**Type C : la maison vigneronne avec cave**

Cette typologie est caractéristique des constructions élevées dans les faubourgs à la fin du XIXème ou au début du XXème siècle. Elle a été très utilisée car elle répondait aux critères économiques d'une exploitation viticole. Sont associées dans la même construction, la grande maison d'habitation dans les étages, et la cave viticole ou remise agricole au rez-de-chaussée.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES :**Implantation du bâti sur la parcelle :**

En alignement, sur la rue. Parcelle de forme rectangulaire ou carrée, de taille moyenne.

La façade :

Elle est divisée en deux parties, la partie inférieure au rez-de-chaussée avec l'ouverture de taille importante de la remise et la porte d'entrée. La partie supérieure correspond aux appartements,

Les ouvertures :

Les ouvertures des étages ont une proportion plus haute que large, cette proportion diminue en montant. des balcons avec des gardes corps en ferronnerie existent au premier étage des logements (correspondant à l'étage noble)

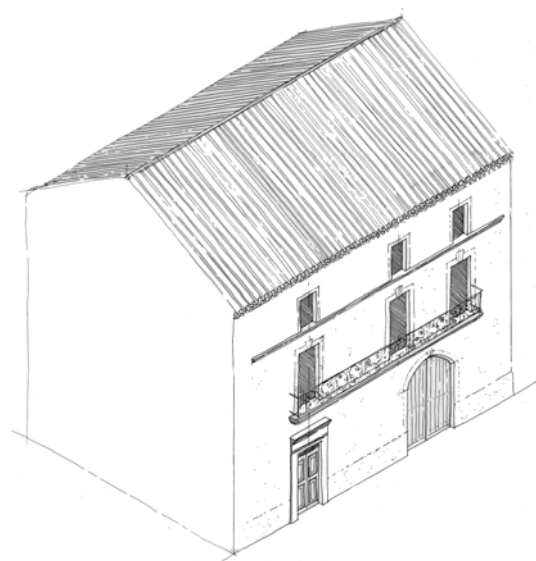
Les baies peuvent être soulignées par un bandeau

L'aspect :

Enduit au mortier de chaux, avec suivant la période de construction, la présence éventuelle de badigeon qui recouvre l'ensemble ou forme une bordure.

Les toitures :

En tuile canal, à un ou deux versants, souvent de vastes dimensions.



TPOLOGIE ARCHITECTURALE**Type D : la remise agricole**

Sont concernés les immeubles uniquement à usages agricoles, sur un ou deux niveaux.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES :**Implantation du bâti sur la parcelle :**

En alignement, sur la rue, parcelle de forme rectangulaire ou carrée, de grandes dimensions, existence d'une cour intérieure.

Généralement la profondeur de l'édifice est importante.

La façade :

Composition, à dominante horizontale ou carrée.

En rez-de-chaussée ou R+1.

Elle est composée essentiellement par une grande ouverture constituant le percement principal, souvent axé et cintrée.

Des percements de petites tailles la complètent dans sa partie supérieure.

Si un niveau haut est présent, une grande baie permettait l'accès et la manutention facile du fourrage.

Aspect :

Enduit au mortier de chaux, avec suivant la période de construction, la présence éventuelle de badigeon qui recouvre l'ensemble ou forme une bordure. Ou présence d'un parement de moellons irréguliers.

Toitures :

En tuile canal, à un ou deux versants, souvent de vastes dimensions. Le faîtage peut être perpendiculaire à la rue



5 - VOCABULAIRE ARCHITECTURAL**Les portes**

La porte est l'élément bâti délimitant intérieur et extérieur. Elle est un élément important dans la composition de la façade.

Bien que d'origine médiévale, le centre historique de Montblanc comporte peu de porte de cette époque. On trouvera plusieurs exemples de percements illustrant l'architecture en vogue suivant les siècles. Les témoins les plus anciens semblent être les portes avec linteau lancéolé, ou bien de simples percements cintrés.

La richesse de l'ornementation variera en fonction du statut de l'occupant, des moyens affectés à la construction et suivant les techniques utilisés lors de la construction. La place accordée à la porte dans la composition générale de la façade est également un élément à prendre en compte.

Quelle que soit l'époque de construction, les portes piétonnes sont toujours rectangulaires, la largeur inférieure à la hauteur.

La plupart des percements visibles aujourd'hui datent du XIX^{ème} siècle.

Peu de menuiseries anciennes subsistent. On ne trouve pas d'ouvrant antérieur au XVIII^{ème} siècle. La menuiserie est placée au nu intérieur du mur de façade.

Vers la fin du XIX^{ème} siècle apparaissent les portes cochères, donnant accès aux caves viticoles.



6, rue de la Tour, porte cintrée



2, rue Lascour, porte lancéolée



VOCABULAIRE ARCHITECTURAL**Les baies d'étage**

La forme et la dimension des baies varient suivant les époques et les progrès techniques.

On trouvera à Montblanc des témoignages datant de la période médiévale et des XV, XVIème siècles. Certaines façades laissent deviner de petites baies chanfreinées, avec des corbeaux. Il y a également plusieurs baies à traverse, au décor plus ou moins riche.

, (rue de la Tour, rue M. de Navarre) . On trouvera ces exemples à proximité de l'ancien château, sur des demeures qui devaient être de grande qualité.

Des appuis saillants moulurés, ou chanfreinés, peuvent compléter le décor de la baie, et donnent du relief à la façade.

La forme traditionnelle rectangulaire est la plus répandue, avec des contrevents extérieurs. Elle date du XIXème siècle. A l'origine les contrevents étaient placés à l'intérieur.

Les contrevents extérieurs ont été systématiquement placés en feuillure du parement de façade, faisant éclater la pierre, là où il n'y avait que des battants intérieurs en bois, pleins.

Le désir de lumière, et la possibilité d'équiper les baies de vitrages ont profondément modifié la perception des façades. La menuiserie, en bois, est placée en retrait du parement de façade, le plus souvent au nu du parement intérieur

Les baies sont généralement axées, les dimensions se réduisant suivant la hauteur.

Il convient de souligner le percement caractéristique du grenier à usage agricole, grande baie percée sous la couverture, souvent accompagnée d'une potence avec poulie.



17 rue Jules Lairis, fenêtre avec poulie



baie à traverse



36 bis rue de la Tour



11, rue M. de Navarre, baie à traverse



6, rue de la Tour

VOCABULAIRE ARCHITECTURAL**Les menuiseries**

On trouvera de belles menuiseries de portes à Montblanc. Elles datent généralement du XIXème siècle. Les portes plus anciennes ont été déposées. Le style de ces menuiseries varie en fonction de la richesse de la façade. Le bois est laissé naturel, verni. Il y a peu de portes peintes.

Il est très difficile de trouver des châssis de baie ou des contrevents antérieurs au XIXème siècle. Un seul témoignage de contrevent pouvant dater du XVIIIème siècle a été reconnu, dans un fond d'impasse. Il illustre les techniques et savoir faire locaux.



27, rue de l'Amour
Contrevents



VOCABULAIRE ARCHITECTURAL**Les parements de façade**

Il conviendra de distinguer deux grands principes de construction :

Les façades en pierres appareillées

Les façades en petit appareil irrégulier

A) Les façades en pierres appareillées ;

Sont concernés les édifices les plus riches : Eglise, château et parfois quelques hôtels particuliers. Les blocs de pierre étant parfaitement assisés, les joints très fins réguliers, le parement pierre était laissé apparent. L'eau glisse sur la façade naturellement vers le bas, sans engendrer de désordres.

B) Les façades en petit appareil :

C'est le cas des constructions de Montblanc. La construction est faite avec des blocs de rivière de tailles, de formes irrégulières. Il n'y a pas d'assise filante parfaitement ajustée, le mortier entre les pierres est plus ou moins important.

Ces façades étaient toujours recouvertes par un enduit. Les pierres n'étaient pas destinées à être vues. On trouve de nombreux exemples de parements enduits à Montblanc, à pierre vue. : Quelques moellons apparaissent légèrement sur le fond enduit, le support étant irrégulier, et l'enduit dressé en suivant les déformations de la construction.

L'enduit pouvait être brossé, fouetté. Il est constitué d'un mélange de chaux et de sables locaux, donnant à chaque commune une identité colorée propre.

Un badigeon a pu être appliqué plus tardivement (fin XIXème ou XXème siècle), destiné à protéger la façade contre l'eau, mais aussi à rehausser une architecture parfois un peu sobre. Plusieurs exemples sont visibles dans le centre, formant encadrement de la façade, relief autour des baies, allant même jusqu'à représenter des éléments figuratifs (raisins...)



8, rue Voltaire
Badigeon 1948



12, rue G. Lamarque
badigeon



62, rue J Lairis, place du jeu de
Paume, badigeon 19ème siècle



91, rue de la révolution
façade 1816



6, rue de la Tour
badigeon



La sacristie
enduit à pierres vues

VOCABULAIRE ARCHITECTURAL**Les débords de couverture**

- Les couvertures sont en tuiles canal. Le débord à l'égout peut être constitué par une génoise à un, deux ou trois rangs, suivant la volonté du propriétaire d'enrichir le décor de la façade. La majorité des maisons ont une génoise à un rang. La génoise est composée de tuiles canal, avec parfois des parefeuilles posés en diagonale.

- Les corniches en pierre, moulurées sont rares dans le centre historique de la commune.

- L'eau peut être récupérée en base de toiture par une gouttière pendante. Il subsiste quelques exemples de gouttière en tuiles vernissées. L'utilisation du zinc est plus traditionnelle, aujourd'hui souvent remplacée par du PVC.



183, rue J Lairis
génoise à 3 rangs



115, rue J Lairis
tuiles parefeuilles



Tuiles vernissées
159, rue J Lairis

VOCABULAIRE ARCHITECTURAL**Divers**

Il convient de noter la présence dans le centre historique de Montblanc de quelques éléments architecturaux, d'époques variées, qui élargissent la gamme des éléments d'architecture traditionnelle. Il s'agira par exemple de devantures de commerces, mais également d'ouvrages d'art très particulier.

Ces éléments méritent d'être conservés avec soin.



16, rue J. J. Rousseau
devanture boutique



18, rue Voltaire
devanture boutique

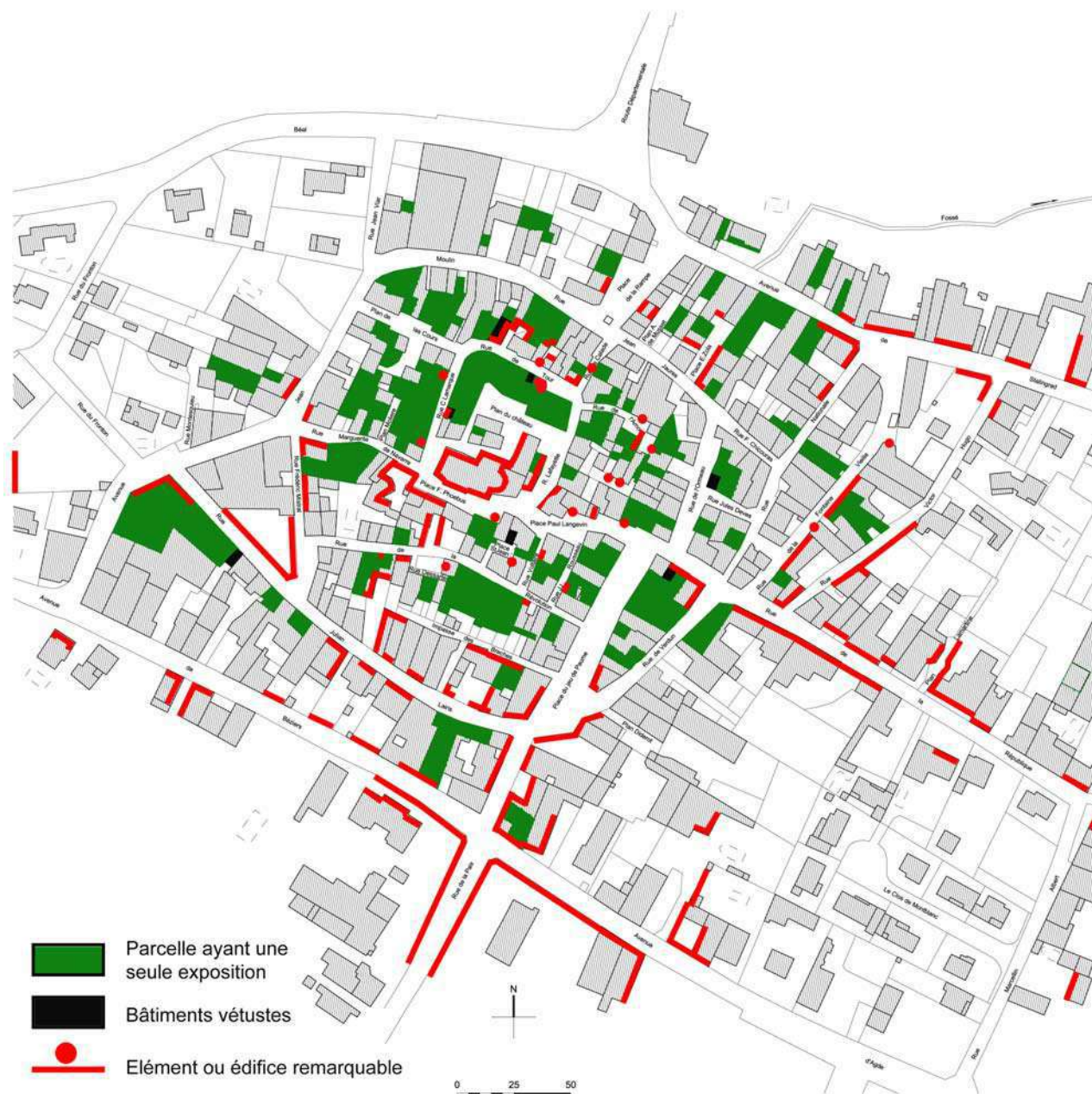


fer forgé

6 - CARTE DE SYNTHESE

La superposition de certains éléments d'analyse souligne :

- La persistance de la forme urbaine médiévale du centre.
- La présence de nombreux éléments architecturaux intéressants.
- Le bon état apparent du bâti.
- La difficulté de certains îlots à répondre aux exigences de la vie moderne (lumière, salubrité, accessibilité, voirie étroite dans le centre ancien...) sans intervention de la collectivité pour aérer le tissu existant.



1 - LE TERRITOIRE COMMUNAL



La composante principale du territoire communal (65% de sa surface) est le parcellaire agricole, dominé par le vignoble. Il se dessine sur les versants sablonneux et dans les fonds de vallée de la Thongue, de la garrigue et du Libron.

Ainsi, la viticulture est une activité significative pour l'économie, le paysage et l'image de Montblanc.

Les domaines viticoles créent de véritables repères dans le paysage horizontal du vignoble. Leurs boisements participent au patrimoine végétal de la commune.

Une autre composante du territoire communal est caractérisée par le parcellaire boisé, localisé sur les coteaux. Il délimite les vallées et est composé d'un maquis dense avec des alternances de chênaies et de pinèdes. Ces espaces boisés constituent une coupure verte importante à proximité de la ville de Béziers, jouant le rôle de barrière visuelle. A ce parcellaire se rattache deux ZNIEFF et une forêt communale qui témoignent d'un intérêt écologique fort.

2 - LE BOURG

Il se positionne sur le versant Nord d'un coteau, constituant un atout à proximité des habitations.

L'espace urbain de Montblanc s'est considérablement étendu passant d'une superficie d'une trentaine d'hectare en 1950, à environ 85 hectares aujourd'hui, accompagnant l'essor démographique que connaît la commune depuis la fin des années 60. Ce développement urbain s'est réalisé principalement à partir de constructions de maisons individuelles isolées (celles-ci représentent 95% des logements au dernier recensement INSEE, en 1999).

Cette évolution récente se traduit par un phénomène d'étalement (les dernières opérations ayant une densité moyenne inférieure à 10 logements à l'hectare), caractéristique des modes de croissance urbaine contemporains. On peut cependant constater que les différentes opérations de lotissement se sont implantées de façon assez cohérente, assurant une continuité du réseau des rues.

Aujourd'hui l'espace urbain s'étend sur une distance de 1,5 km dans le sens est-ouest et de 400 mètres dans une orientation nord-sud. Le centre ancien, patrimonial, devient une des entités de l'espace urbain qui se structure autour de la Route Départementale 18, dont le caractère essentiellement routier, ne lui permet pas d'assurer ce rôle d'axe urbain structurant, accessible et partagé.

Les enjeux qui ressortent du diagnostic sont donc les suivants :

- assurer la continuité et la cohérence de l'espace urbain à travers les futures extensions urbaines
- structurer l'espace urbain à travers le réseau d'espaces publics
- requalifier les entrées de ville de la route départementale
- valoriser le cœur de ville

CHAPITRE II

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DU ZONAGE

Le PLU permet de délimiter 4 grands types de zones :

- les zones urbaines équipées dites "**zones U**" dans lesquelles les équipements publics notamment les réseaux d'assainissement et d'eau potable ont déjà été réalisés ou sont en cours de réalisation ;
- les zones à urbaniser dites "**zones AU**", pour lesquelles l'urbanisation future est prévue suite à la réalisation des aménagements et des équipements nécessaires et programmés par la commune ;
- les zones agricoles à protéger dites "**zones A**", secteurs de la commune équipés ou non faisant l'objet d'une protection en raison du potentiel agronomique, biologique, économique ou paysager des terres et des sites ;
- les zones naturelles et boisées dites "**zones N**", secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels peu ou pas urbanisés.

La délimitation des zones à urbaniser répond à 3 critères principaux :

- Répondre aux objectifs démographiques fixés dans le projet de l'ordre de 2800 habitants à échéance du PLU (2010).
- La définition d'une limite urbaine par rapport à la Crête conformément au diagnostic paysager,
- La gestion des risques et nuisances, inondabilité de la plaine au nord.

1 - LE RISQUE INONDATION

Cette contrainte détermine les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre pour les risques naturels d'inondation dans le cadre de constructions nouvelles ou de travaux sur le bâti existant.

Les principales crues ont été les suivantes (informations recueillies dans l'étude réalisée IPSEAU dans le cadre de l'élaboration du PPR et BCEOM lors de l'étude de 1998

En conclusion :

*Pour l'événement centennal, la plaine alluviale de la THONGUE se situe à proximité immédiate de l'agglomération de MONTBLANC, le débit centennal de la rivière est estimé à 1000 m³/s (bassin versant 132 km²). La LENE conflue avec la THONGUE au nord de Montblanc. Le débit centennal de ce cours d'eau a été établi par transfert du débit estimé à Servian par BRL, soit 308 m³/s pour un bassin versant de 42 km²

Des travaux ont été réalisés afin de réduire les conséquences des crues : La reconstruction du pont de la Thongue a considérablement améliorée l'écoulement des eaux. De plus, le syndicat THONGUE-LENE, dont la commune est adhérente réalise chaque année sur les communes adhérentes (Servian, Montblanc, Saint-Thibery).

Un plan de prévention des risques (PPRI) a été prescrit sur le territoire des communes de Montblanc, Servian, Coulobres, Fouzilhon, Espondeilhan, Valros, Abeilhan, Pouzolles et Margon délimitant sur le plan de zonage un périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant de la Thongue.

La Loi du 22 Juillet 1987 complétée par celle du 2 février 1995 fixe les objectifs des PPRI :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les zones inondables
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues
- sauvegarder l'équilibre des milieux et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des espaces concernés.

Le PPRI définit des zones rouges (risque grave) zone orangée (risque important), zone bleue (risque faible).

- La zone rouge « R » correspond à des zones inondables naturelles, peu ou non urbanisées, zone de fort écoulement, non aedificandi. Dans cette zone, toute urbanisation, utilisation ou occupation du sol nouvelle est interdite, afin de ne pas aggraver les conséquences d'une crue. Cette zone concerne le secteur de la Thongue au Nord et le secteur du Libron au Sud de la commune.
- La zone rouge « RU » correspond à des zones inondables urbanisées d'aléa fort, comprenant les zones d'écoulement principal et champs d'expansion des crues où la hauteur d'eau pour la crue de référence est supérieure à 0,50m. Dans cette zone, les impératifs de prévention du risque prédominent sur la logique urbaine. Toute nouvelle construction est interdite. Aucune utilisation ou occupation nouvelle du sol n'est autorisée de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue.
- La zone bleue « BU », correspond à des zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues, correspond au champ d'expansion des crues.
- La zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence.

Dans la zone rouge,

Sont interdits :

Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé « sont admis ») et notamment :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue,
- Les constructions nouvelles et créations de logements,
- Les créations d'ouverture en dessous de la côte de PHE, lorsqu'elle a été définie,
- La création et l'extension des sous sols,
- La création de camping et de parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité,
- Les dépôts de matériaux et conditionnements ou le champ d'expansion des crues
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues
- Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants
- Les occupations et activités temporaires en dehors de la période du 1^{er} mai au 31 août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques.

Sont admis :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens ou des personnes
- Les modifications de construction sans changement de destination
- L'extension de bâtiment d'habitation existant dans la limite de 20m² (sous réserve).
- L'extension des bâtiments d'activités, industriels ou agricoles jusqu'à 20% d'emprise au sol (sous réserve)
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est une inondation.
- Les équipements d'intérêt général (sous conditions)
- Les piscines
- La création ou modification de clôtures légères d'une hauteur inférieure à 0,20m.
- Les parcs de stationnement des véhicules
- Tous travaux d'aménagement sportifs et d'équipement léger d'animation et de loisir de plein air
- La création de plancher pour des locaux non habités (sous condition)
- Les terrassements après études hydrauliques
- La réalisation de réseaux enterrés
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées
- Les modes culturels, la construction de haies vives

Dans la zone orangée :**Sont interdits :**

- Les reconstructions de bâtiment dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue
- Les constructions nouvelles
- Les constructions ou aménagement à caractère vulnérables telles que : les écoles, crèches, établissement sanitaires...;
- Les créations d'ouverture en dessous de la côte
- La création et l'extension des sous sols
- La création de camping et de parc résidentiels de loisirs, ainsi que l'augmentation de leur capacité
- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux
- Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues.
- Les dépôts et stockage de produits dangereux

Sont admis :

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré sauf si la cause du sinistre est une inondation
- Les travaux d'entretien et de gestion courants
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens ou des personnes
- Les modifications de construction sans changement de destination (sous réserve)
- Les modifications de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité
- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à l'altitude de la côte de référence PHE (Plus Hautes eaux)+ 0,30m.

- L'extension de bâtiment d'habitation dans la limite de 20m² (sous réserve).
- L'extension des bâtiments d'activités, industriels ou agricoles jusqu'à 20% d'emprise au sol (sous réserve)
- Les équipements d'intérêt général (sous conditions)
- Les forages d'alimentation d'eau potable
- Les piscines
- La création ou modification de murs de clôtures (sous réserve)
- Les parcs de stationnement des véhicules (sous réserve)
- Tous travaux d'aménagement sportifs et d'équipement léger d'animation et de loisir de plein air (sous conditions)
- La création de plancher pour des locaux non habités (sous conditions)
- Les terrassements après études hydrauliques
- La réalisation de réseaux enterrés
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées

Dans la zone bleue :

On distingue deux types de zones : Zone bleue Bn pour les secteurs naturels et zone bleue Bu pour les secteurs déjà fortement urbanisés.

Zone Bn

Sont admis :

- Les travaux d'entretien et de gestion courante
- Les aménagements de confort internes, sans accroissement de la surface habitable par transformation de locaux
- Les modifications de constructions sans changement de destination
- L'extension de bâtiments d'habitations dans la limite de 20m² d'emprise au sol ou l'extension de bâtiments d'activité, à concurrence de 20%d'emprise au sol(sous réserve)
- Les piscines
- L'implantation de HLL dans les campings (sous réserve, plancher = PHE = 0,30m) et possibilité d'amélioration de la qualité d'accueil sans incidence sur l'écoulement des crues
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisir de plein air. Les équipements d'intérêt général (sous réserve)
- Les ouvrages hydrauliques d'intérêt général pour la régularisation des crues.
- Les forages AEP
- La création de remblais pour la création de par et jardins d'agrément
- La création ou modification de clôtures légères sans mur de soubassement
- Les parcs de stationnement des véhicules

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue
- Les remblais modifiant les conditions d'écoulements
- Les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants

Zone Bu :

Sont admis :

- L'entretien, la modification, l'extension de constructions existantes sous réserve
- La création de constructions de nouvelles (sous réserve)
- La création d'ouvrage de protection rapprochée des lieux fortement urbanisés après étude hydraulique définissant les conséquences amont et aval
- Les clôtures de plantations d'alignement (sous réserve)
- Les piscines (sous réserve)
- La réalisation de réseaux enterrés (sous réserve)
- Les travaux de terrassements de nature à protéger les lieux déjà fortement urbanisés
- le stockage de produits polluants nécessaire à la consommation individuelle (sous réserve)
- Les parcs de stationnements des véhicules

Le PLU doit permettre de renforcer les mesures de prévention applicables dans les zones inondables, afin d'ajuster cette prévention à la forte demande sociale de diminution des risques naturels prévisibles.

De plus, afin de mieux maîtriser les eaux de pluie et de ruissellements, il conviendra également, dans les futurs secteurs urbanisables:

- d'identifier et de préserver les principaux axes d'écoulement et les zones à risques vis à vis des ruissellements pluviaux
- de prévoir les mesures et ouvrages permettant de pallier aux dysfonctionnements éventuels mis en évidence
- de définir les mesures compensatoires nécessaires afin que l'imperméabilisation des sols induite par le développement de l'urbanisation n'aggrave pas les débits à l'aval.

2 - LE RISQUE INCENDIE ET DE MOUVEMENT DE TERRAIN :

a) Les massifs forestiers :

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) élaboré par la cellule d'analyse des risques et d'informations préventives (CARIP) classe la commune de Montblanc parmi les communes soumises à un risque majeur lié aux feux de forêt. La commune fait partie du massif n°11 Plaine viticole et se trouve classée parmi des communes de plain soumises à forte pression de mise à feu. Une étude commandée par la D.D.A.F en Juin 2000 a confirmé ce risque.

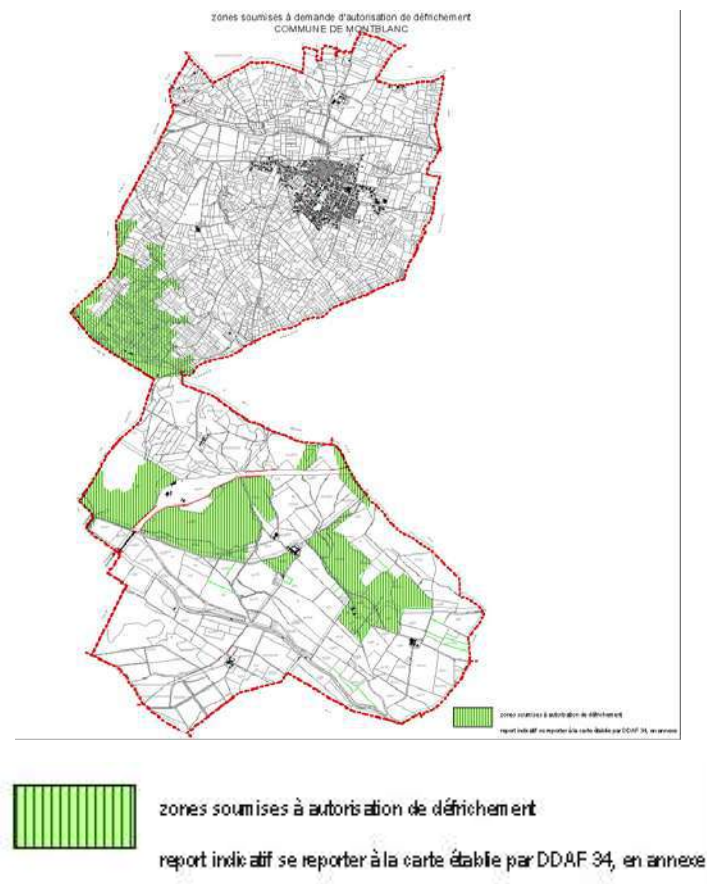
Il n'y a pas eu d'incendie important récemment

Les articles L. 311-1 et L312-1 du code forestier précise que tout changement de destination des sols forestiers dans les massifs de plus de 4 hectares est soumis à une autorisation préalable de défrichement. Ce code définit les contraintes liées au débroussaillage, et à son maintien aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50mètres ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10m de part et d'autre de la voie

De plus, le Code Forestier comporte des obligations de débroussaillage, pour les constructions de toutes natures à moins de 200mètres des boisements et espaces naturels sensibles (article L 322-3 : débroussaillage de la totalité de la parcelle par le propriétaire, et en dehors de ces zones, débroussaillage à des distances variables des constructions.

Le zonage du PLU permet d'éviter d'aggraver les risques que font courir les nouveaux secteurs d'urbanisation aux massifs avoisinants et réciproquement, d'éviter à ces secteurs de faire subir les risques de feu provenant de ces massifs.

Le plan de zonage autour du « Grand Bois » est classé en zone N.



Plan des zones soumises à autorisation de défrichement

b) Risques incendie en dehors des espaces forestiers :

Le centre des sapeurs pompiers de Valhauquès a transmis des prescriptions techniques générales relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours et à l'organisation de la défense incendie.

Pour l'accessibilité :

- Les voiries doivent avoir des caractéristiques minimales
- Les nouveaux projets de réalisation d'établissements recevant du public, le nombre et la largeur des voies de circulation sera déterminée par le SDIS en fonction de la catégorie de l'établissement.
- Lorsqu'un projet de voirie en impasse est destiné à desservir des habitations (ex: lotissement) le SDIS imposera au concepteur du projet de prévoir à l'extrémité de cette voie une zone de retournement.

Pour d'autres projets les voiries en impasse ne sont pas admises.

- Pour les constructions situées à plus de 100m de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique des prescriptions particulières sont édictées.
- Tout dispositif interdisant la circulation doivent être soumis à l'avis technique du SDIS.

Pour les moyens de secours :

- Les sapeurs pompiers doivent disposer en tout endroit et en tout temps d'un minimum de 120m³ d'eau utilisable en 2 heures.

- Tous nouveaux projets d'urbanisme tels que, les quartiers à densité d'occupation élevée, les installations classées pour la protection de l'environnement, les établissements recevant du public, les habitations de plus de 2 niveaux, et les sites présentant des difficultés particulières pour l'intervention des services de secours, devront faire l'objet d'une analyse technique particulière par le SDIS. Les besoins en eau seront définis au cas par cas. L'implantation de nouveaux poteaux incendies ou bouches incendie pourra être demandée.

Ces prescriptions générales transmises énoncent aussi les normes concernant l'eau brute, les poteaux incendie.

Le SDIS devra être obligatoirement consulté et dans les plus rapides délais lors des projets ou travaux ayant une influence sur la distribution des secours (projet d'aménagement de zone, établissement recevant du public, lotissement, immeubles d'habitation de plus de 3 étages...).

c) Mouvements de terrain et risques miniers :

Il existe sur la commune un aléa, faible à moyen, de mouvements différentiels (retrait gonflement). Les autres aléas mouvements de terrain n'ont pas été identifiés.

d) Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques :

Les recommandations architecturales et paysagères prévoient que, dans la mesure du possible, les réseaux devront être réalisés en techniques discrètes (souterraines notamment). Les nouveaux réseaux établis dans le périmètre du vieux village, des lotissements ou autres opérations groupées seront obligatoirement souterrain

e) La prévention des risques technologiques :

1 – Le risque d'exposition au plomb :

Un arrêté préfectoral classe le département de l'Hérault en zone à risques d'exposition au plomb applicable depuis Septembre 2002 .

2 - Le risque lié au transport de matières dangereuses :

Sur la commune de Montblanc, le risque lié au transport de matières dangereuses existe aujourd'hui le long de l'autoroute A9 et des canalisations (gazoduc). L'autoroute A75 présentera les mêmes risques. Il n'y a aucune incidence nouvelle, ou de contact avec les zones AU

3 – Les installations classées :

La station Total sur l'aire de service de l'autoroute A9 comprend des installations classées relevant de la compétence de la DRIRE, qui sont soumises à autorisation préfectorale au titre de l'Environnement.

Par ailleurs la cave viticole implantée sur la commune a une production annuelle supérieure à 20 000hl . Elle est soumise au titre de la réglementation des installations classées.

3 - LA PREVENTION DES NUISANCES :

a) Les déchets :

« Toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination » extrait art L 541-2 du Code de l'Environnement.

La commune est concernée par le plan départemental d'élimination des déchets (ordures ménagères, encombrants, déchets verts, boues de station d'épuration..) approuvé par arrêté préfectoral n°2002 1 1333 du 19 Mars 2002 .

b) La lutte contre le bruit :

« La lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer, ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur état de santé ou porter atteinte à l'environnement » Extrait article L 571-1 du Code de l'Environnement.

Le territoire de la commune est concerné par les nuisances phoniques de l'autoroute A9 et de la route nationale RN9 le long desquelles tout constructeur devra se prémunir contre toutes nuisances sonores.

La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est de 300 mètres pour l'autoroute A 9, classée en catégorie 1 (arrêté préfectoral n°2001 1 980 du 13 Mars 2001, de 100mètres pour le RN9 classée en catégorie 3 (arrêté préfectoral n°2001 1 976 du 13 Mars 2001).

La Commune est également concernée par le Plan d'Incidence Bruit de l'avant projet de plan de masse de l'aéroport Béziers – Vias .

Toutefois aucune zone AU n'est prévue à proximité.

4 - LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

L'espace urbain de Montblanc s'inscrit dans un territoire de plaine agricole relativement plane et ponctué seulement par le thalweg résultant du passage de la Thongue au nord, et par les bassins versants du Libron au sud. Le dénivelé maximum atteint une quarantaine de mètres.

Le Nord de la commune est principalement occupé par des terres agricoles en majorité à vocation viticole.

La partie Sud est, principalement occupée par de grandes propriétés, constituées de parcelles cultivées, de grands bois mais aussi de garrigues dans les endroits les moins facilement accessibles.

La commune de Montblanc possède un patrimoine paysager qu'elle souhaite conserver et respecter : son paysage viticole, ses reliefs vallonnés, ses ripisylves de la Thongue et le Libron, ses boisements et ses domaines arborés.

Les principales orientations sont les suivantes :

- concentration des extensions urbaines autour du bourg,
- préserver le territoire agricole d'extension urbaine,
- préserver les domaines bâtis et leurs parcs arborés,
- concilier et adopter une politique permettant aux propriétaires de domaines agricoles de diversifier leur activité principale vers le tourisme.

Les propositions d'orientations mettent l'accent sur la préservation du paysage et du territoire.

Ainsi, le développement de l'urbanisation, a été cantonné dans des zones relativement peu perceptibles, ne nuisant pas à l'image communale, avec une faible densité de bâti à l'hectare. La croissance de population, liée à la construction de nouveaux logements, impose une nécessaire diversité de logements (individuel isolé, individuel groupé, collectif...), avec une prise en compte du grand paysage, et une meilleure définition des composants identitaires de la commune.

L'ensemble des questions environnementales comme l'assainissement, les réseaux, la voirie... doit être au centre des préoccupations de la Municipalité.

5 - QUELS ESPACES DISPONIBLES POUR UNE EVOLUTION DE LA COMMUNE ?

Le territoire communal est marqué par une contrainte forte liée à la topographie autour du bourg et le périmètre du PPRI : ainsi au Sud, l'extension de l'urbanisation ne dépasse la ligne de crête Est/Ouest et au Nord, elle est cantonnée au périmètre de la zone inondable.

Le zonage proposé tient compte des enjeux paysagers soulignés, notamment la conservation de la ligne de crête paysagère.

6 - QUEL PERIMETRE CONSTRUCTIBLE, POUR QUEL PROJET ?

a) Objectifs :

- Volonté de mettre en place une réponse aux choix démographiques.
 - Conforter la dynamique économique
 - Respecter la qualité de l'environnement et l'architecture du centre ancien
 - S'appuyer sur les zones urbaines existantes, pour les renforcer, les restructurer, conserver la centralité du village.
 - Préserver des espaces pour l'avenir.
 - Respecter et valoriser les sites où il existe un petit patrimoine bâti hérité de l'activité agricole qui façonne encore le territoire communal
 - Maintenir un secteur agricole et un parcellaire de potagers encore exploité aujourd'hui.
- La stratégie de la commune est de mettre en place un projet de ville et de territoire,.

b) Délimitation du périmètre constructible

Le développement récent du territoire urbain de Montblanc s'est fait principalement à l'ouest du faubourg, dans une volonté d'équilibre avec la partie est.

La maîtrise du développement urbain passe également par un rééquilibrage des surfaces à urbaniser et dans un souci de cohérence avec les objectifs communaux.

Ainsi plus de 30 hectares en zone NA du POS sont passés en zone U (urbanisés) au projet de

PLU, s'appuyant sur l'urbanisation récente de la plupart de ces zones, comme pour la partie sud du bourg.

Cette partie sud constitue un secteur important de la zone UD (extensions urbaines récentes), où l'on distingue deux secteurs :

- **Zone UDa**, opération de ZAC de Malautières,
- **Zone UDb**, secteur à vocation d'habitat avec une mesure spécifique relative à la limite de la Crête, conformément au diagnostic paysager.

Le projet propose une répartition de zones à urbaniser en partie est de l'espace urbain avec :

- ZAC des Arbousiers en limite nord du bourg, à vocation d'habitat ainsi qu'un équipement public,
- Les zones IIAU réparties au sud est et sud ouest, formant ainsi les limites de l'espace urbain,
- Zone d'activité à l'est de l'espace urbain
- ZAC de Castelfort à vocation touristique au sud du territoire communal

c) La Zac de Castelfort

I- SITUATION DU PROJET

1-1 Présentation du site de Castelfort

Le domaine de Castelfort se situe entièrement sur la commune de Montblanc, dans le département de l'Hérault ; par ailleurs, le domaine est riverain des communes de Béziers du côté Ouest et de Saint-Thibéry du côté Nord-Est.

Le site de 148 hectares occupe une situation exceptionnelle puisqu'il est situé :

- à 3 km de Montblanc, à 12 km de Béziers et de Pézenas, à 50 km de Montpellier.
- à proximité immédiate de l'autoroute A75 et de l'autoroute A9 qui longe le site au sud à moins de 5 kilomètres de l'échangeur de Bessan sur l'autoroute A 9 et du futur échangeur de Valros sur l'autoroute A 75 ;
- à deux pas de la Mer Méditerranée puisque le Cap d'Agde est à seulement 15 km.

Le site de Castelfort est entièrement occupé par un seul domaine anciennement viticole qui se décompose aujourd'hui en une partie « agricole » plantée de céréales (50% du site), une partie garrigue et une partie boisée – partiellement détruite par l'incendie survenu en 1999 et quelques rares bâtiments pour la plupart en ruine.

Les boisements structurent totalement le domaine qui semble entièrement organisé autour ou plutôt entre ces espaces. Avec notamment le boisement de la crête du versant, qui marque la limite du domaine.

Si le site de Castelfort s'inscrit dans un espace dont la vocation reste aujourd'hui agricole, naturelle ou de loisirs, il doit être noté que le nord du site est en cours d'urbanisation avec l'ouverture du golf de Saint Thomas et la construction de nombreuses villas.

1-2 Historique du projet d'aménagement

L'aménagement du domaine de Castelfort répond à une volonté collective de préserver la qualité environnementale du site tout en permettant la construction **d'un ensemble urbain et touristique nécessaire au développement communal** induit par les flux migratoires naturels et qui sont/seront orientés à la hausse avec l'arrivée de l'A75 et de son échangeur, point d'attraction et d'aspiration pour une découverte de la région.

II – JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2-1 L'aménagement du domaine de Castelfort a pour objectif principal :

- De permettre l'accueil d'une population permanente et touristique (saisonniers) de tous âges dans un espace naturel préservé – les deux tiers de la superficie du projet sont des espaces naturels.
- De développer des activités de tourisme et de loisirs sur la commune de Montblanc.
- De valoriser l'espace naturel en créant un parcours pédagogique, artistique et ludique dans le bois par la création d'un parcours botanique, de santé, des expositions à thèmes...
- De rendre le centre équestre accessible aux habitants et aux scolaires par conventions avec les écoles.
- De favoriser l'implantation de commerces de proximité et d'un centre d'hôtellerie de qualité.
- De restaurer puis développer un pôle viticole de qualité.
- De préserver et mettre en valeur le site de Castelfort.
- De valoriser la vinothérapie.

2-2 Justification du projet

Avec l'arrivée de l'autoroute A75, l'**activité touristique** constitue un enjeu important pour le territoire. Des milliers d'automobilistes venant de l'Europe du Nord et de la région parisienne vont préférer cet axe, compte tenu de son attrait touristique et paysager.

Actuellement, seules les communes littorales disposent d'hébergements suffisants. Les communes entre le littoral et les hauts cantons sont pauvres en structures d'accueil et de loisirs. Afin de pallier à ce manque, la commune de Montblanc a décidé de créer la **ZAC de Castelfort**.

Outre la création d'unités monolithiques touristiques, ce secteur va permettre de développer l'activité économique sur le territoire communal et de favoriser la création d'emplois.

Il est à noter que 70% de la SHON maximale sera affecté à de l'urbanisation touristique et 30% à de l'habitat permanent, pour, par exemple les personnes qui travailleront sur le site.

Les activités liées à la restauration, aux loisirs ou au tourisme sont insuffisamment développées sur la commune : il n'y a, mis à part quelques chambres d'hôtes et un camping, aucune offre d'hébergement touristique sur la commune.

La commune de Montblanc se doit, dans ces conditions, de favoriser l'installation sur son territoire d'activités créatrices d'emplois.

En outre, l'accueil de population touristique nouvelle accroît la consommation locale et donc l'activité.

Le projet devrait créer 120 emplois directs et 200 emplois induits. Il présente un intérêt communal et général fort.

L'activité viticole est en baisse constante depuis plusieurs années. Elle ne représente plus que 5% des actifs de la commune, dont la moitié sont des ouvriers agricoles.

Le projet, en prévoyant l'exploitation d'un **centre de vinothérapie et d'un vignoble biologique** sur 12 hectares destiné à devenir une vitrine viticole, participera à la dynamisation de ce secteur d'activités en difficulté.

➤ **Les équipements publics**

La ZAC participera au renforcement des équipements communaux existants avec : la création d'une école, d'une maison des associations, l'aménagement du centre ancien.

De plus dans le cadre du projet, la création de plusieurs équipements sportifs et ludiques sont prévus : parcours de santé, club d'équitation.

➤ Les déplacements et les transports

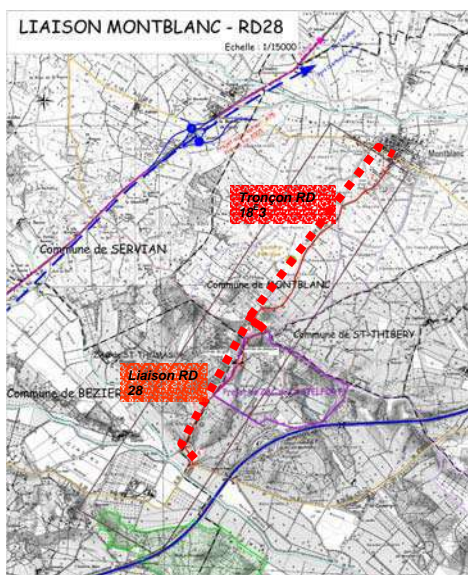
Le trafic actuellement supporté par les axes de circulation menant au site de Castelfort, est essentiellement généré par le golf de Saint-Thomas. Ces axes de circulation sont :

- Le chemin communal des Poissonniers menant de la RD 28 à la RN 9,
- Les routes départementales :
 - ✓ RD 28 de Béziers à Bessan,
 - ✓ RD 18E 3 menant au village de Montblanc.

Le revêtement et le gabarit de ces voies ne permettent pas d'assurer le trafic existant dans des conditions totalement satisfaisantes.

Les axes de communication préférentiellement retenus pour permettre la desserte du site de Castelfort sont :

- la RD 18E3 est l'axe principal permettant de rejoindre directement le bourg de Montblanc. Dans le cadre du PLU, cette voie sera élargie à 10m jusqu'au bourg (liaison RD 18 / RD 18E3).
- Un axe secondaire : la voie de liaison du site de Castelfort à la RD28 a été récemment aménagée. Cette voie dessert également le golf Saint Thomas et les habitations qui en dépendent.



Le tronçon de la RD18E3 bourg de Montblanc / entrée ZAC Castelfort, initialement au Département a été rétrocédé à la Commune (cf Délibération du Conseil Municipal du 23 février 2007).

Ce réaménagement permettra non seulement l'accès au site de Castelfort mais encore une ouverture supplémentaire de Montblanc vers Béziers tout en structurant le réseau routier de la commune.

➤ Le milieu naturel

Le site de Castelfort présente un intérêt faunistique, floristique et paysager certain.

Le site est d'ailleurs classé, en partie, dans la ZNIEFF du « Grand Bois ».

Malheureusement l'incendie survenu en 1999 a profondément dégradé le site. Il convient donc aujourd'hui, par des plantations, par le positionnement de la coulée verte que constitue le classement ZNIEFF au centre du site, par l'« aménagement » de nombreux secteurs naturels, par la création du vignoble et, par une urbanisation aérée parfaitement étudiée, de faire du site de Castelfort un véritable écrin naturel.

➤ Une logique d'urbanisation décidée de longue date

L'opération proposée vient répondre à la logique d'urbanisation arrêtée de longue date par la commune de Montblanc.

Depuis 1990, des secteurs 1 NA d'une superficie totale de 74 hectares sont délimités sur le domaine de Castelfort.

Il s'agit aujourd'hui de concrétiser cette décision afin de répondre aux besoins en développant une infrastructure de tourisme tout en captant les flux touristiques drainés par les nouvelles voies de communication.

III – ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

3.1 La flore

Le domaine de Castelfort constitue à l'état initial une « mosaïque » regroupant des entités fort différentes qui résultent de l'histoire récente. Essentiellement, on distingue aujourd'hui six grands types de couverture végétale qui structurent le paysage :

Zones de culture : il s'agit principalement de champs de céréales,

Zones de prairie : quelques parcelles sont actuellement en prairie

Bord de cours d'eau et de talwegs ; les ruisseaux et le talwegs sont généralement bordés par une végétation extrêmement dense et très variée : Canne de Provence, Orme champêtre, Frêne à feuilles étroites, Ronces ;

Zones de garrigue ; ces zones sont marquées par une végétation typiquement méditerranéenne, constituée d'une végétation arbustive basse dominée par *Thymus vulgaris*, *Dorycnium pentaphyllum*, *Dorycnium hirsutum*, alternant avec des plaques de *Brachypodium ramosum* ;

Zones de maquis : ces zones sont également couvertes d'une végétation méditerranéenne, avec une flore arbustive impénétrable;

Forêts et bois : les forêts et les bois sont uniquement de type méditerranéen, soit à base de conifères (Pin d'Alep, Pin parasol et Pin maritime) soit à base de feuillus (Chêne pubescent, Chêne vert), avec une strate arbustive analogue à celle rencontrée dans le maquis.

3.2 La faune

Il n'existe sur le site aucune espèce animale remarquable ou protégée, l'inventaire faunistique du domaine de Castelfort et de ses environs a été conduit à partir d'observations de terrain et par enquête auprès de riverains et du gardien du domaine.

La faune observée est une faune classique sur un tel espace en région biterroise, avec toutefois une assez bonne richesse ornithologique liée à la densité et aux surfaces relativement importantes de boisements.

3.3 Contexte paysager et patrimonial

Grâce à sa topographie, à son implantation sur un versant dont il atteint la ligne de crête boisée et à l'omniprésence du Grand Bois, espace naturel classé en ZNIEFF, le domaine de Castelfort est un site original du paysage biterrois. Il s'insère dans un contexte paysager varié et fortement boisé, à l'inverse des domaines voisins où la vigne occupe tout l'espace et les points de vue.

Le domaine de Castelfort regroupe une succession de séquences paysagères étroites et très différentes qui correspondent à une mosaïque de zones de versant boisées, cultivées ou en garrigue, insérée entre la vallée viticole, et une crête boisée qui se prolonge au Nord par une frange boisée étroite puis une nouvelle plaine viticole.

Sur le site de Castelfort, il n'est recensé aucun monument historique classé ou inscrit, ni de vestige archéologique.

Quelques bâtiments sont présents au centre du domaine. Ils datent des années 1950 et sont aujourd'hui abandonnés et en grande partie ruinés, exception faite de la maison récente du gardien du domaine, qui en assure l'entretien.

3.4 Perception du site

La situation topographique de Castelfort, son environnement boisé ainsi que la relative absence de points de repères, limitent bien souvent la découverte du site depuis l'extérieur à des vues partielles sur le domaine bâti et son parc boisé.

Ainsi la crête boisée est une barrière visuelle incontournable depuis Montblanc ou bien de la vallée de la Garrigue plus proche.

Depuis la vallée du Libron, l'épaisseur du Grand Bois en premier plan empêche toute perception visuelle du domaine.

Quelques fenêtres sur le bâtiment d'habitation s'ouvrent au Sud de l'autoroute, entre celle-ci et la RD 28, depuis le versant cultivé de vignes.

Enfin, des vues fugitives sur l'habitat et le parc boisé sont possibles depuis l'autoroute A9 en direction de Montpellier, sur la ligne droite traversant la vallée du Libron.

IV – DESCRIPTIF DU PROJET

La ZAC n'est pas destinée à accueillir des activités industrielles lourdes ni consommatrices de grands espaces. En revanche, la Z.A.C. de « Castelfort » se destine à :

- Accueillir une population touristique de tous âges et une population permanente dans un espace naturel préservé et/ou recomposé.
- Développer sur la commune des activités touristiques et de loisirs.
- L'implantation des commerces et de l'hôtellerie.
- Au développement d'un pôle viticole de qualité (centre de vinothérapie).

Rappel : 70% de la SHON maximale affecté à de l'urbanisation touristique et 30% à de l'habitat permanent.

La capacité d'accueil peut être évaluée à :

- Superficie totale de la ZAC : environ 148 hectares.
- Surfaces estimées des espaces communs (Toutes les voiries et les zones de rétention comprises) : environ 15,4 hectares.
- Surface des parcelles destinées à la construction : environ 36 hectares.
- Surfaces des parcelles destinées à la viticulture : 12 hectares.
- Surface de la zone naturelle de la ZAC : environ 84,6 hectares.

Ce ne sont que 36 hectares qui seront construits, après soustraction des espaces verts (conservation maximum de la végétation existante) et du réseau viaire propre à chaque opération (ratio de 22%).

Le programme s'articule autour :

Centre de vie: « Village », Club-house avec bar, restaurant (traditionnel), Accueil, sécurité, piscine, tennis, Salle polyvalente, boutique, épicerie.

Complexe hôtelier: Restaurant gastronomique, boutique, hôtel, Centre de remise en forme qui lui est associé. (vinothérapie)

Un vignoble « biologique » : Les traditions régionales, une cave (d'environ 12 hectares) Vitrine viticole.

Lacs de rétention

Un centre équestre: Pour les résidents et la commune.

Un parcours sportif: Résidence touristique: Appartements avec terrasse, entourés d'un parc, piscine, pataugeoire, salle de restaurant, bar.

Résidence senior

Programmes résidentiels divers : 30% de la SHON maximale seront aménagés en logements permanents pour essentiellement le personnel travaillant sur la zone.

Le choix d'ouvrir le secteur de Castelfort à l'urbanisation par le biais d'une Z.A.C. sous le contrôle de la commune et avec l'accord de la Communauté de Communes du Pays de Thongue doit permettre :

1- De maîtriser le développement de la zone avec une meilleure utilisation de l'espace, permettant de mieux prendre en compte les espaces paysagers. Le projet élaboré tient compte des ambitions paysagères contenues dans le PADD du PLU.

2- De planifier les besoins en équipements, notamment sanitaires (station d'épuration), induits par l'accueil de nouvelles populations.

3. D'envisager, suite à une révision simplifiée du document d'urbanisme en vigueur, une composition urbaine d'ensemble, s'appuyant sur différentes réflexions :

- o **logique des accès** et de la distribution, pour des lots correctement dimensionnés,
- o **perceptions visuelles et compositions paysagères** (définition de secteurs sensibles, remodelage des sols, implantations des volumes construits, traitements des abords et des espaces publics, ...),
- o **caractère architectural** encadré par des prescriptions dans le règlement de Z.A.C., sans contrarier les besoins fonctionnels des établissements et tout en conservant une grande souplesse d'aménagement.



| | | SHON (m ²) | Places de Stationnement |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Tourisme | | | |
| Résidence de Tourisme | 100 Lots 10 Bâtiments | 11 500 | 230 |
| Résidence de Tourisme | MultiPropriété | 4600 | 92 |
| Résidence de Tourisme | 4 Bâtiments | 4887 | 98 |
| Résidence de Tourisme | Services | Existant | 6750 |
| Résidence de Tourisme | 110 Lots | 6877 | 138 |
| Résidence de Tourisme | 65 lots | 8372 | 168 |
| | Pôle Viticole | 1800 | 36 |
| | Hôtel et vinothérapie | 7950 | 160 |
| TOTAL Tourisme | | 52736 m² | |
| | | =70% SHON Totale | |
| Permanent | | | |
| | Individuel | 21 Villas | 5313 |
| | Individuel | 11 Villas | 2150 |
| | Résidence Séniors | 38 Villas | 4600 |
| | Individuel | 25 Villas | 6997 |
| | Individuel | 26 Villas | 3200 |
| TOTAL Permanent | | 22 260 m² | |
| | | = 30% SHON Totale | |

V- RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

Le choix d'un projet cohérent et équilibré

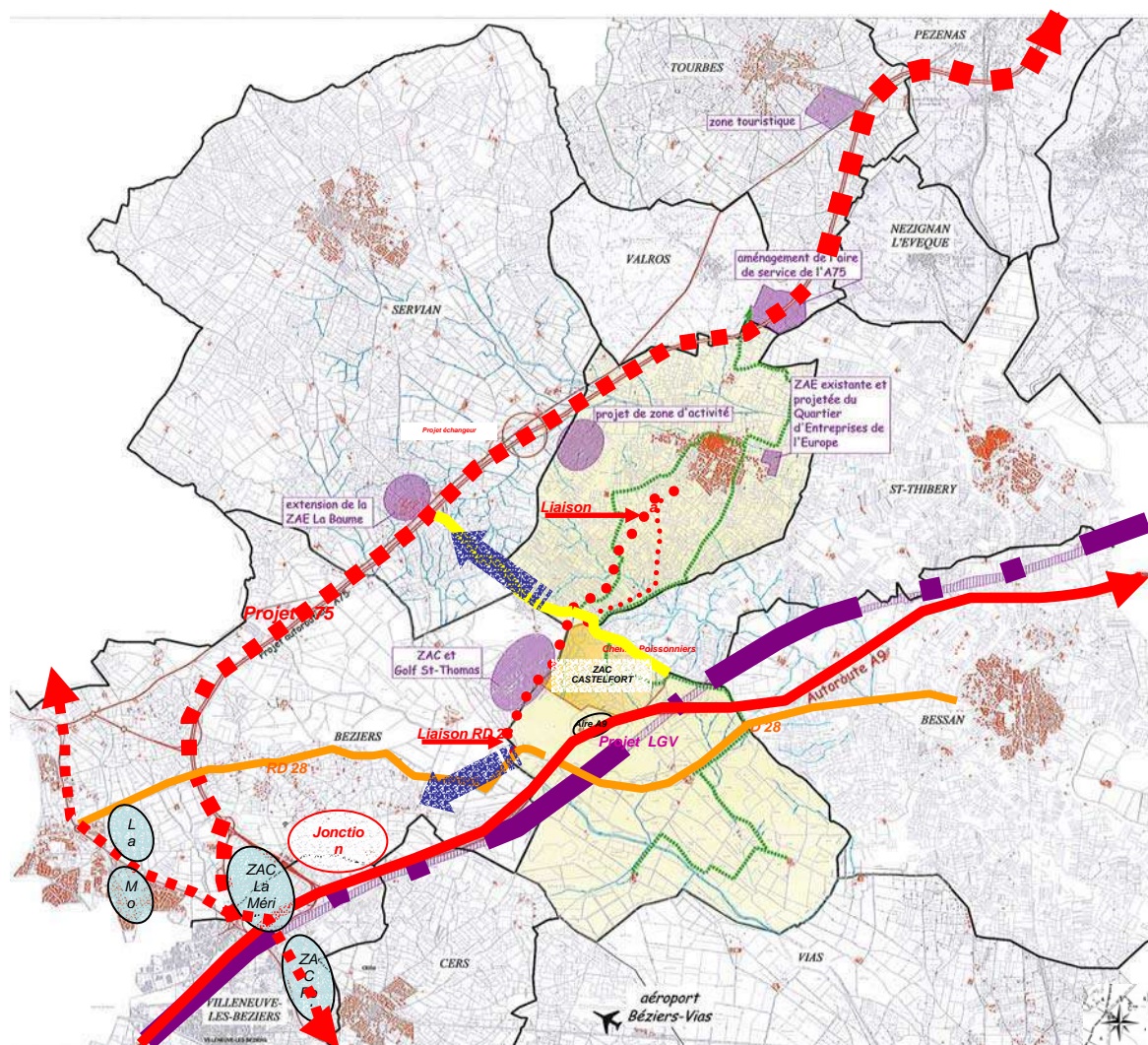
Au delà de la Z.A.C. de Castelfort à MONTBLANC, trois autres équipements d'intérêts communautaires sont aujourd'hui à l'étude :

- Une zone touristique à TOURBES,
- L'aménagement de l'aire de service de l'A75 à VALROS,
- Une zone d'activités à l'entrée de Montblanc,

Le site de Castelfort hier isolé, aujourd'hui tangenté par le projet du golf de St-Thomas, l'opération du Domaine du Lac, l'arrivée de l'A75 et par les projets d'activités (notamment l'extension de la Baume) est progressivement rattrapé par les nouveaux projets d'urbanisation environnants.

La ZAC de Castelfort s'inscrit donc naturellement dans un contexte d'urbanisation à l'interconnexion des communes de Béziers, Servian et Montblanc.

Au-delà de son gage de rentabilité privée et régionale, elle s'inscrit comme un potentiel d'aménagement au niveau supra communal, puisque la ZAC permettra d'initier une démarche écologique en terme de réalisations à fort contenu HQE et à la création future de réseaux mouillés et secs.



Ce projet de Z.A.C répond à plusieurs attentes, notamment en terme d'accueil touristique. Cette zone a été conçue en relation avec les potentialités paysagères du site.

A. Une situation géographique exceptionnelle.

Le site de Castelfort, bénéficie d'une situation régionale exceptionnelle et d'une accessibilité unique qui en font un territoire remarquable en terme de tourisme national et international.

Sa situation à l'écart du village, au cœur d'un paysage de très grand caractère, affirme l'ambition de développer un quartier résidentiel et touristique de qualité.

B. Un territoire biterrois encore profondément rural à la recherche de projets-phares pour le dynamiser et profiter pleinement des mutations économiques qui touchent l'Hérault.

Le paysage exceptionnel du site de Castelfort le pré-destiné à une opération ambitieuse dont le volet hôtelier est un axe majeur de développement. L'organisation du projet permet d'envisager l'implantation d'une structure telle que ce complexe hôtelier lié à un centre de vinothérapie.

D. Une ambition supra-communale de développement de la viticulture à rejoindre.

La viticulture locale a besoin d'être promue. Le site de Castelfort, écrin d'un domaine viticole, est l'occasion de développer un coup d'éclat en entrée est, destinée à être la vitrine viticole biterroise. La possibilité de création d'un centre de vinothérapie et d'un domaine viticole d'une douzaine d'hectares avec la construction d'une cave sur le site même est réservée par un zonage agricole et par une organisation qui limite les conflits d'usages.

E. Une volonté communale de dynamisation sociale par la création d'un quartier qui s'inscrit en complémentarité du village existant. Afin d'éviter toute compétition et que la ZAC de Castelfort se façonne en synergie avec le bourg, les commerces autres que la restauration de première qualité ou des services nouveaux ne seront pas développés sur le site.

Par contre, l'émergence de clubs tels que, centre équestre et autres, trouveront un accueil privilégié au cœur de massifs forestiers et de garrigue. Ces loisirs permettront à Montblanc de développer une politique de découverte de nouveaux sports pour les jeunes de la commune.

F. Une volonté supra-communale de soutien aux artisans locaux qui s'affirme par la création de nouveaux débouchés en terme d'activités de services.

- o Un développement de territoire en cohérence avec les projets limitrophes,
- o une réciprocité Zone Artisanale Malautiès / Castelfort.

La répartition 50/50 est passée à 66% pour les surfaces naturelles / agricole et à 34% pour les surfaces à urbaniser. En effet, la délimitation des zones à urbaniser a été modifiée afin d'obtenir une composition cohérente pour se positionner :

- o Sur la qualité des vues sur le site depuis les villages environnants, l'autoroute, les voies de dessertes limitrophes.
- o Sur les interrelations visuelles à l'intérieur même du domaine.

➤ Un projet qui répond à la volonté communale de se développer économiquement :

- o un développement obligatoire,

Le nombre de demandeurs d'emplois reste dans la commune, comme dans tout le biterrois, très élevé, 16% de la population en âge de travailler.

La commune de Montblanc se doit, dans ces conditions, de permettre et favoriser l'installation sur son territoire d'activités créatrices d'emplois.

Au delà de la hausse de la consommation locale que générera nécessairement la population installée sur le site de Castelfort, le projet créera **120 emplois directs et 200 emplois induits.**

Ici aussi, il présente un intérêt communal fort.

- o un développement fortement souhaité.

Les activités liées à la restauration, aux loisirs ou au tourisme sont insuffisamment développées sur la commune : il n'y a, mis à part quelques chambres d'hôtes et un camping, aucune offre d'hébergement touristique sur la commune.

La commune, souhaite, pour assurer son développement tant économique que culturel ou social, développer les structures touristiques sur son territoire.

Ce d'autant plus certainement que la situation de la commune à la confluence de l'autoroute A 9 et A 75 est un atout indéniable et donc idéalement placée pour « capter » la clientèle du nord de la France et plus généralement de toute l'Europe du Nord.

Compte tenu de la situation économique d'une partie non négligeable de la population communale.

(Un projet qui répond au souhait de la commune de s'ouvrir sur Béziers.

Les axes de communication préférentiellement retenus permettront non seulement l'accès au site de Castelfort mais encore une ouverture supplémentaire de Montblanc vers Béziers en structurant le réseau routier de la commune.

➤ **Un projet qui permet la protection du patrimoine naturel et paysager communal tout en permettant sa mise en valeur.**

Le projet proposé est particulièrement respectueux du site naturel de Castelfort, car :

- o le projet d'aménagement a été conçu de telle façon que tout le programme s'insère parfaitement dans son environnement. **L'intégration paysagère est la ligne directrice du projet.**
- o Les mesures d'intégration paysagère du projet sont particulièrement nombreuses : respect scrupuleux des secteurs boisés à conserver ou à créer et de la ZNIEFF, étoffement des boisements, mise en valeur des bâtiments existants, mise en valeur des secteurs naturels : parcours de santé, centre équestre, chemin de randonnées, création d'un vignoble à vocation de vitrine viticole ;
- o le projet permet un réaménagement du site naturel de Castelfort profondément dégradé par l'incendie de 1999 : - positionnement au centre d'une "coulée" verte constituée par les espaces classés en ZNIEFF
- o par l'« aménagement » de nombreux secteurs naturels (85 hectares environ) ;
- o le projet prévoit une urbanisation de très haute qualité parfaitement insérée dans le paysage du site.

Il est certain, dans ces conditions, que la réalisation de ce projet se traduira par une mise en valeur du site de Castelfort.

➤ **Un projet qui permet la valorisation d'un secteur économique en difficulté : la viticulture.**

L'activité viticole est en baisse constante depuis plusieurs années. Elle ne représente plus que 5% des actifs de la commune, dont la moitié sont des ouvriers agricoles.

Le projet, en prévoyant l'exploitation d'un **centre de vinothérapie** et d'un **vignoble biologique** sur 12 hectares destiné à devenir une vitrine viticole, participera à la dynamisation de ce secteur d'activités en difficulté.

Le projet présenté permet **une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels.**

Il sera rappelé que dans le projet de ZAC :

- le respect du site naturel de Castelfort et la parfaite intégration paysagère des secteurs urbanisés sont les lignes directrices du projet.

- les surfaces du domaine devant être urbanisées sont réduites de 50% à 34 % sur la totalité du domaine de Castelfort.

a. Au regard de l'insertion dans l'environnement,

Les options d'aménagement favorisent la protection du milieu naturel et engagent une réelle mise en valeur durable du site.

Le projet :

- **est particulièrement respectueux des mesures de protection instaurées par la ZNIEFF « Grand Bois »,**
- **permet un réaménagement du site naturel de Castelfort profondément dégradé par l'incendie de 1999,**
- **comporte l'« aménagement » de nombreux secteurs naturels (environ 85 hectares), par la création du vignoble, par une urbanisation peu dense, de qualité et parfaitement intégrée à son environnement,**
- **contribue à l'intégration paysagère par l'étoffement des boisements, la mise en valeur des cours d'eau, des bâtiments existants, des secteurs naturels (parcours de santé, centre équestre, chemin de randonnées...),**
- **prévoit la création d'un vignoble à vocation de vitrine viticole.**

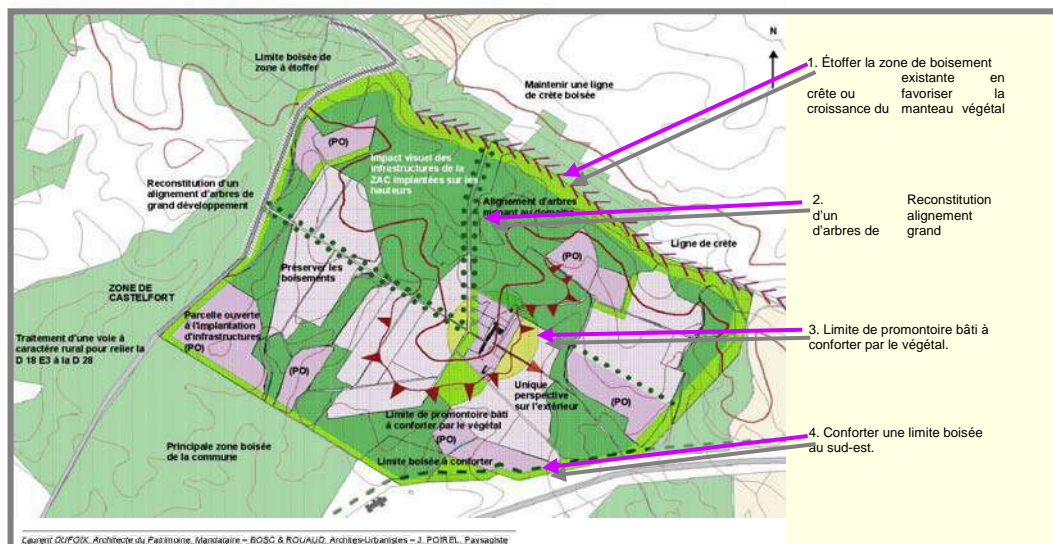
L'aménagement proposé est conforme aux prescriptions de l'étude paysagère réalisée dans le cadre de la révision générale du POS en PLU :

- la zone de boisement en crête est laissée à un reboisement naturel,
- un alignement d'arbres de grand développement est reconstitué le long de la voie d'accès principale ;
- une confortation par le végétal des bâtiments existants est prévu ;
- la limite sud est reboisée.
- le projet prévoit la conservation et la mise en valeur du patrimoine du domaine de Castelfort.

Patrimoine paysager : le chemin des Poissonniers et l'entrée historique du domaine depuis ce chemin sont mis en valeur ;

Patrimoine bâti : La maison de maître au centre du domaine est réhabilitée et mise en valeur.

- o Le projet prévoit l'exploitation d'un vignoble biologique sur 12 hectares destiné à devenir une vitrine viticole. Au delà de la dynamisation de ce secteur d'activités en difficulté, cette création assurera l'intégration du projet dans l'environnement communal constitué en majeure partie de vignobles.



b. Insertion du projet dans le contexte urbain

L'environnement structurel et fonctionnel est pris en compte par le projet d'aménagement.

Le projet, en effet, est mitoyen de la ZAC de Saint Thomas qui comprend un golf et des secteurs d'habitations et de la zone d'activité de la Baume. Cette proximité donne à l'ensemble une dynamique permettant l'ouverture de Montblanc sur Béziers.

Le projet permet la création d'un lien structurant avec le bourg de Montblanc. Il sera rappelé, en effet, que le projet tend à créer une complémentarité entre Montblanc et le secteur Castelfort.

Afin de ne pas concurrencer les activités exploitées à Montblanc, le projet n'autorisera que la création d'activités n'étant pas déjà exploitées sur le territoire communal. Seront principalement créées des activités de restauration gastronomique et de clubs de loisirs. Cette différenciation permettra d'augmenter le flux des échanges entre le bourg et Castelfort.

VI – EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1. Effets sur le milieu naturel et paysager

Les effets sur le milieu naturel et les paysages doivent être déterminés durant la phase de travaux, d'une durée probable de cinq à six ans, et après achèvement de tous les travaux.

Impact sur le monde agricole

L'activité agricole sur le domaine de Castelfort se résume actuellement à la culture de champs de céréales (orge) sur environ une trentaine d'hectares dont l'objectif principal est l'entretien et le maintien des espaces ouverts du domaine.

La création d'un espace viti-vinicole viable sur le domaine va re-dynamiser l'activité agricole du secteur sur le plan économique (emplois, revenus) et apporter indéniablement une plus-value sur l'attractivité de la ZAC à la fois sur le plan paysager et le cadre de vie.

Cette activité, basée sur le respect de l'environnement et sur la production de vins de qualité pourrait représenter un atout pour la viticulture locale et permettre sa découverte par de nouveaux consommateurs.

La production à terme sur le domaine devrait avoisiner les 500 hl/an et générer au minimum 2 emplois directs.

Par ailleurs, il est également prévu la création d'un centre équestre, en relation avec le domaine agricole, qui permettra le développement d'une nouvelle activité sur la commune de Montblanc.

Cette activité spécifique devrait générer entre 2 et 3 emplois directs sur site.

Impact sur les paysages

Les paysages du secteur du projet présentent des éléments remarquables mis en évidence. Cependant, s'il apparaît que les points de vue depuis le site vers les montagnes, vers la mer ou vers l'intérieur du domaine sont particulièrement intéressants, le domaine lui-même reste en revanche assez peu visible depuis l'extérieur, du fait notamment de la couverture forestière des terrains environnants.

- o Les zones d'urbanisation ont été positionnées pour préserver cette situation.
- o Les secteurs bâtis seront fondus dans leur environnement (contrainte réglementaire de la ZAC).
- o Les parties visibles depuis l'autoroute et le secteur agricole entre Montblanc et Béziers seront conservées, pour la plupart, dans leur état initial :
 - les masses boisées seront conservées et même augmentées sur la partie basse du domaine le long de l'autoroute ;

- les champs et friches de la partie Est du domaine, la partie centrale bâtie du domaine déjà construite et les champs sous ce bâtiment seront conservés tels quels et classés en secteur N.

Seule la prolongation de la partie urbanisée vers l'Ouest à partir du site central, de part et d'autre du chemin principal du domaine deviendra partiellement visible depuis l'autoroute.

Impact sur les masses boisées

La réalisation du projet n'impose la coupe d'aucun quelconque secteur boisé.

Les espaces boisés à conserver actuels et le périmètre de la ZNIEFF, qui servent de refuge pour une faune relativement variée et qui abritent une flore de grande qualité patrimoniale, sont situés à l'écart de la zone des travaux : ces espaces seront donc peu perturbés par les travaux et par l'aménagement.

En outre, il est prévu un renforcement des secteurs boisés : en crête, le long de l'autoroute et en partie est, autour des parties actuellement bâties, en bosquets sur la partie basse du domaine.

On peut donc considérer que l'impact du projet sur les masses boisées est largement positif, avec de plus des précautions strictes pour assurer leur maintien (classement en zone ND, périmètre de la ZNIEFF, conservation de l'EBC, contrôle des essences ...).

Impact sur la flore et la faune

L'analyse de l'état initial du site a mis en évidence une faune limitée surtout à une avifaune relativement variée (passereaux, rapaces nocturnes et diurnes, survol de limicoles ...); la faune terrestre correspond surtout à une faune classique des zones boisées et agricoles (chevreuils, sangliers ...). Ces mammifères fréquentant essentiellement les zones boisées du Nord et de l'Est du domaine, le maintien de ces espaces boisés devrait permettre le maintien de ces espèces animales.

Seule la présence humaine et les déplacements et bruits qu'elle induit seront susceptibles de gêner quelque peu certaines espèces. Cette nuisance peut toutefois être considérée comme faible.

Le projet aura tendance à permettre une augmentation de la bio-diversité. En effet, les plantations d'arbres prévues sur la partie sud du domaine (chênes-lièges, micocouliers ...) et, les nouvelles activités agricoles et de loisirs prévues à Castelfort permettront une diversification de la flore présente sur le site.

6.2 Effets sur les infrastructures viaires et services

La réalisation du projet nécessitera la création de tous les réseaux et le renforcement du réseau routier secondaire.

L'impact sur le réseau routier principal est quasi inexistant.

Impact sur le patrimoine

L'analyse de l'état initial a montré l'absence de monument historique et de vestiges archéologiques connus sur le site de Castelfort et à proximité immédiate ; les seuls éléments remarquables du patrimoine culturel de Montblanc se situent au niveau du bourg.

On peut ajouter que le patrimoine naturel actuel est conservé, puisque la ZNIEFF qui couvre une partie du domaine de Castelfort reste en dehors du périmètre de la zone constructible.

Impact sur la démographie et contraintes associées

Le secteur de Castelfort devrait accueillir une population totale de 1500 personnes en période de pointe. La population communale actuelle est de 2 350 résidents permanents.

Le nouvel espace urbanisé de Castelfort, va avoir un impact quantitatif direct sur la population de Montblanc.

La position excentrée de la ZAC permettra de conserver le cadre de vie actuel du bourg de Montblanc.

La ZAC participera au renforcement des équipements communaux comme : la création d'une école, d'une maison des associations, l'aménagement du centre ancien.

Impact sur les activités sportives et récréatives

Le projet de la ZAC de Castelfort prévoit la création de pôles sportifs et récréatifs sur son territoire. Les activités principales retenues sont rappelées ci-après, soit :

- o Un centre équestre,
- o Un sentier pédestre et de découverte botanique,
- o Un centre de remise en forme.

Les activités pressenties sur cette zone sont diversifiées et permettent de répondre aux attentes de futurs résidents de toute classe d'âge, mais aussi aux attentes de résidents du village de Montblanc.

Les infrastructures sportives et récréatives programmées sur la ZAC de Castelfort, destinée aux futurs résidents de la ZAC seront aussi accessibles à un plus large public dont le groupe scolaire communal.

L'impact de l'implantation de structures sportives et récréatives sur le milieu humain est donc positif.

. L'ensemble des nouvelles activités proposées sur le secteur ne seront pas concurrentielles avec les activités existantes, mais viendront enrichir l'offre.

. L'impact de ces activités sportives et récréatives est donc positif pour la commune de Montblanc et ses habitants.

Impact sur l'activité et l'emploi.

Le projet de ZAC prévoit d'intégrer des activités de service orientées vers le tourisme, dont un complexe hôtelier incluant une activité de restauration. Aucune des activités économiques prévues incluses au projet ne viennent en redondance d'une activité d'ores et déjà existante sur la commune. Cela n'induit pas de concurrence avec les services et commerces communaux.

De plus, ce projet prévoit de travailler en collaboration avec les artisans et petites entreprises locales de manière à développer le tissu économique et ainsi créer des emplois supplémentaires sur la commune et ses proches alentours.

Ce projet s'ajoute aux autres projets de Montblanc, s'articulant autour de l'arrivée de la nouvelle autoroute A75, prévue pour 2007 (création d'un échangeur autoroutier, d'une zone d'activité économique sur Béziers, d'une maison des pays sur Valros,...).

L'impact du projet de ZAC, et notamment le complexe hôtelier projeté, est donc très favorable pour l'économie et l'emploi à l'échelle communale.

A l'échelle intercommunale, le projet de ZAC de Castelfort s'inscrit favorablement au vaste programme de développement de l'activité touristique, initié par la communauté des communes de la Thongue.

Impact sur les services de santé

En l'état actuel, le réseau de santé de Montblanc est modeste mais les insuffisances éventuelles sont compensées par la proximité du pôle de santé biterrois.

Le projet de ZAC ne prévoit pas la création d'un pôle médical en son sein.

L'impact du projet de ZAC sur les services de santé est positif car susceptible de générer de nouveaux emplois de services médicaux à l'échelle communale (infirmière libérale ...).

Impact sur les commerces

Le projet de ZAC ne prévoit ni l'implantation de commerces de première nécessité, ni d'activité de service.

Ainsi, l'impact de la ZAC sur les commerces du village de Montblanc est positif car l'augmentation de la population donc de la demande vis-à-vis des commerces va ainsi dynamiser l'économie locale.

En termes d'emploi

En l'état actuel, le contexte socio-économique communal est caractérisé par un marché de l'emploi insuffisant vis-à-vis du potentiel de la population locale ; donc, de nombreux travailleurs exercent leur activité professionnelle au niveau de la ville de Béziers.

Le projet de ZAC de Castelfort induit, selon les prévisions, la création de 200 emplois : plus de 120 emplois directs (à temps plein ou à temps partiel) et près de 200 emplois induits.

Effets sur la circulation et la sécurité

En termes **de circulation**, l'impact du projet de ZAC de Castelfort est un impact significatif sur le trafic lié aux chemins communaux et aux routes départementales, est négligeable vis-à-vis des axes de circulation majeurs.

La réalisation du projet et le renforcement du réseau routier local qu'elle induit (renforcement de la voie RD18E et la voie de desserte du site à partir de la RD28) sera bénéfique au trafic local. Cela désengorgera le trafic routier constaté sur les voies d'accès à Montblanc et permettra une ouverture de la commune sur Béziers.

VII – ORGANISATION ET PHASAGE DE L'OPERATION

La « multi-propriété » - Un nouveau concept afin de garantir un tourisme à l'année

La majorité des propriétaires de résidences secondaires, utilisent leur propriété seulement de 4 à 8 semaines par an.

Les charges d'entretien augmentent et la location aux inconnus et toujours risquée.

La « multi-propriété » est le partage d'une propriété par un nombre limitée de propriétaires. Le but est d'offrir la jouissance d'une résidence de qualité pour le prix d'un appartement moyen.

Il existe 3 structures pouvant s'adapter au site :

A- « Un quart » : 4 propriétaires achètent un bien ; chacun utilise la propriété 13 semaines par an, suivant une rotation établie sur calendrier. Chaque propriétaire peut profiter de chaque saison. Ce système cible 4 familles qui se connaissent et qui peuvent organiser leurs vacances.

B- « Quatre saisons » : 6 propriétaires utilisent la propriété pendant 2 semaines, chaque saison.

C- « Douze » : 12 propriétaires achètent un mois fixe par an.

Ces structures sont juridiquement faisables et sont implantés aux Etats Unis, au Portugal et bientôt dans le reste de l'Europe.

Le phasage de l'aménagement est directement lié à son organisation : le ou les aménageurs assurent la maîtrise d'ouvrage de l'opération en étroite concertation avec la commune de Montblanc et dans le cadre d'une concession spécifique.

Dans ces conditions, l'aménagement débutera par la création des équipements de base, qui comportent en particulier les éléments suivants : création de voiries et réseaux primaires de desserte (Alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, des eaux pluviales, EDF...)

Après commercialisation des zones, l'aménagement se fera de manière indépendante sur chacune de ces zones constructibles.

La réalisation du programme d'aménagement sera réalisée au minimum en 6 tranches :

PHASE I : Réalisation du « Pôle de vie » (hôtel, centre de vinothérapie et la résidence de tourisme liée à celui-ci, réhabilitation du domaine existant afin d'y accueillir le pôle services, commerces, administrations,...).

PHASE II : Réalisation de la résidence de tourisme Sud Ouest.

PHASE III : Réalisation de la résidence de tourisme centrale en trois tranches A, B et C.

PHASE IV : Réalisation de la résidence séniors.

PHASE V : Réalisation de la 1ère tranche d'habitat permanent.

PHASE VI : Réalisation de la 2d tranche d'habitat permanent.



VIII – JUSTIFICATIONS AU NIVEAU DU PLU

Les modifications apportées ne concernent que le secteur de Castelfort ; elles sont les suivantes :

- o Le positionnement des zones AUc (anciennes NA) et Nz (anciennes ND) reste sensiblement le même afin de respecter scrupuleusement les limites de la ZNIEFF et de l'EBC inscrits dans le secteur. L'EBC classé en Nz reste intact.

Le zonage Nz1 correspond à l'augmentation des zones naturelles, hors EBC et hors ZNIEFF sur la ZAC de Castelfort;

- o La création d'un secteur Ac de 12 hectares avec deux sous-secteurs. Le sous secteur Ac1 correspond au vignoble biologique. Les constructions agricoles ne sont admises que dans le sous-secteur A2.
- o La limitation de la SHON développée sur l'ensemble du domaine de Castelfort à 75 000 m².
- o un repositionnement des zones AUc et Nz.
 - La surface classée en AU est portée de 50% à 34 % du domaine soient 48,2 hectares. Le secteur AUc, spécifique à la ZAC de Castelfort prévoit 3 sous-secteurs :
 - ✓ le AUc1 est destiné à accueillir de l'habitat individuel permanent,
 - ✓ le AUc2 est destiné à accueillir des constructions à vocation touristique, unités monolithiques,
 - ✓ le AUc3 correspond au secteur bâti permettant la réhabilitation des bâtiments existants avec autorisation de création d'hôtel, de restaurants ; commerces, services, activités, bureaux et équipements publics,
 - La superficie des zones naturelles augmente pour atteindre : 85,4 hectares. Le secteur Nz1 est spécifique à la ZAC.
 - Un secteur Ac de 12 hectares est créé.

On y relève des **emplacements réservés** suivants :

Emplacement réservé n° 1 : Pour l'entretien et l'aménagement de la RD 18E3. Cette voie sera élargie à 10m jusqu'au bourg (Liaison RD 18E3 /RD 18).

Emplacement réservé n°10: Pour la création d'une station d'épuration au sud est de la ZAC.

➤ JUSTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

- o Les modifications apportées permettent une insertion quasi naturelle des secteurs bâtis dans le site.

Principalement :

- le respect scrupuleux de la ZNIEFF et de l'EBC, le positionnement consécutif, au centre du secteur, d'une « coulée » verte, et le maintien de nombreux secteurs naturels, permettent de conserver au site son caractère naturel et arboré.
- les parties bâties seront bien intégrées dans le site et se fondront dans l'environnement boisé (secteur AUc1 et AUc2).
- le bâti traditionnel est réhabilité et mis en valeur : secteur AUc 3.

- o Les modifications apportées permettent la création d'un secteur Ac. Cette création permet de préserver la vocation agricole du site de Castelfort et donc un peu de son âme.

- o Les modifications apportées permettent d'assimiler les préoccupations de la commune identifiées à l'occasion de l'étude paysagère du PLU de Montblanc, à savoir :

- l'étoffement des boisements en limite nord et sud du secteur,
- l'ouverture d'une perspective au sud, impliquant l'inconstructibilité de la dite partie sud.

1 – EVOLUTION DE LA SURFACE CONSTRUCTIBLE ENTRE LE DISPOSITIF ACTUEL ET LE PERIMETRE DU PLU

Tableau récapitulatif des surfaces POS/PLU

| POS actuel | | | PLU révisé | | |
|----------------------|----------|--------------------------|--------------------|----------|--------------------------|
| ZONES | hectares | % du territoire communal | ZONES | hectares | % du territoire communal |
| zones urbaines U | | | zones urbaines U | | |
| UA | 12,82 | 0,51 | UA | 10,92 | 0,43 |
| UB | 54,82 | 2,18 | UD | 75,10 | 2,98 |
| | | | UDa | 7,06 | 0,28 |
| | | | UDb | 2,36 | 0,09 |
| | | | UE | 12,78 | 0,51 |
| total zones U | 67,64 | 2,68 | total zones U | 108,22 | 4,29 |
| zones à urbaniser NA | | | | | |
| INA* | 94,29 | 3,74 | IAU | 4,20 | 0,17 |
| IIINA | 13,62 | 0,54 | IIAU | 9,36 | 0,37 |
| IVNA | 9,83 | 0,39 | AUc1-Castelfort | 20,00 | 0,79 |
| VNA | 18,07 | 0,72 | AUc2-Castelfort | 27,00 | 1,07 |
| | | | AUc3 | 3,00 | 0,12 |
| total zones NA | 135,81 | 5,39 | | 63,56 | 2,52 |
| | | | | | |
| total zones U+NA | 203,45 | 8,07 | total zones U+AU | 171,78 | 6,81 |
| zones agricoles NC | | | zones agricoles A | | |
| NC | 1 585,35 | 62,92 | A | 1 603,29 | 63,59 |
| zones naturelles ND | | | zones naturelles N | | |
| ND | 731,00 | 29,01 | N* | 746,40 | 29,60 |
| total zones NC+ND | 2 316,35 | 91,93 | total zones A+N | 2 349,69 | 93,19 |
| | | | | | |
| total commune | 2 519,80 | 100,00 | total commune | 2 521,47 | 100,00 |

NOTES

INA* [POS] 1990 94,29 hectares dont 14,39 pour le centre urbain et 79,90 pour Castelfort (PLU 50ha)

N* [PLU] dont Castelfort : NC=76 hectares et NC=10 hectares

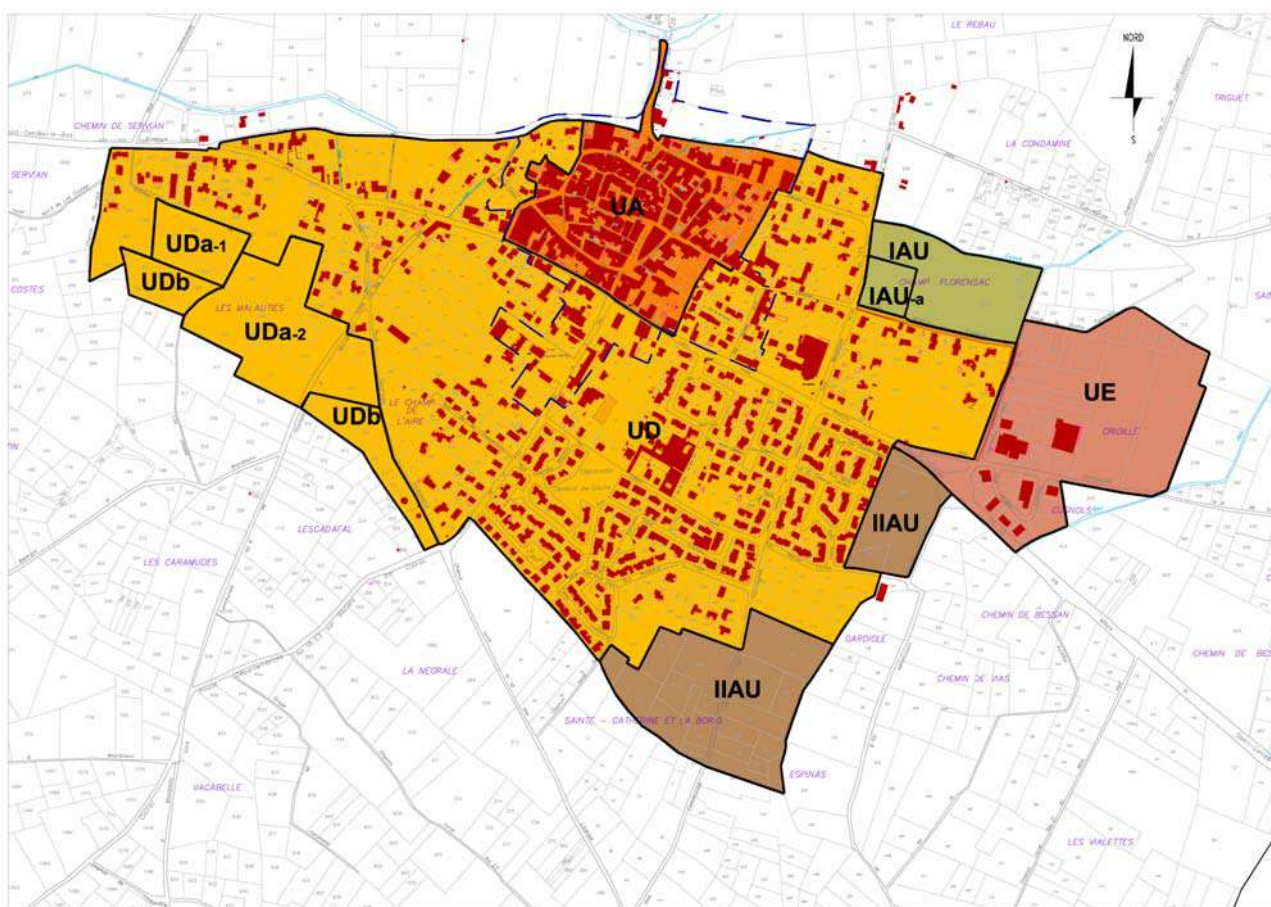
A noter que 101ha 50a 61ca non cadastrés représentent le domaine public.

On constate une diminution des zones à urbaniser de 2%

2 - OCCUPATION DES SOLS INCLUS DANS LE PERIMETRE CONSTRUCTIBLE :

En parallèle au développement urbain, il convient de repenser la localisation des équipements. Actuellement, ceux-ci se trouvent concentrés dans le centre ancien et autour de l'avenue de la Paix. L'extension vers l'est implique d'anticiper la répartition des équipements à l'échelle de la globalité de l'espace urbain et donc de prévoir l'emplacement de nouveaux équipements dans le cadre de l'aménagement d'un nouveau quartier.

Les opérations réalisées jusqu'à aujourd'hui n'ont quasiment pas prévu d'espaces pour les équipements, il convient de les définir au sein des futures opérations.



1 - EQUILIBRE ENTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE, LE DEVELOPPEMENT DE L'ESPACE RURAL ET LA PRESERVATION DES ESPACES AFFECTES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES, ET LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES :

a) Un développement urbain maîtrisé :

La notion de développement urbain maîtrisé revêt une grande importance pour la Commune. En effet à cette contrainte s'ajoutent les contraintes de préservation des paysages, de protection des espaces agricoles et naturelles, formant l'écrin du village.

L'ensemble de ces contraintes s'appliquant sur le territoire, rend les secteurs potentiellement constructibles rares, impliquant une gestion attentive, réfléchie de l'espace communal. La notion de développement urbain maîtrisé est mûrement intégrée au processus d'élaboration du PLU à travers :

-
- le développement de nouveaux quartiers à urbaniser (habitat diversifié),
- la restructuration de la voirie, amélioration de la circulation, traitement des entrées de ville, requalification de la RD 18,
- l'amélioration du centre ancien et de ses faubourgs,
- la création et l'extension de secteurs à vocation particulière,
- la préservation des paysages, et l'équilibre agricole

b) Le renouvellement urbain :

Les lois S.R.U et Urbanisme et Habitat incitent les communes à privilégier la densification des centres villes et à l'ouverture de nouveaux secteurs à urbaniser.

La densification du centre ne peut être faite que sous certaines conditions, compte tenu de la réfection ou l'extension des constructions existantes sont possibles sous certaines réserves. La réhabilitation de logements, notamment des logements vacants représentant env. est favorisée, dans le respect de l'aspect patrimonial du centre ancien.

Les secteurs urbanisés de la commune viennent en complément les uns les autres, autour du centre ancien, maintenu et renforcé.

c) Développement de l'espace agricole rural, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages :

La préservation des espaces agricoles et forestiers constitue un enjeu majeur pour la commune.

L'activité agricole représente une activité majeure sur la commune : néanmoins certains domaines agricoles souhaitent conforter leur vocation première en donnant une nouvelle destination économique pour faire face à la crise viticole. Le développement touristique vient conforter l'économie de l'activité agricole.

Par la création de zones Nb, le zonage permet à deux domaines de conforter une activité touristique existante:

- domaine de l'Argentière,
- un bâtiment sur le domaine de Coussergues.

Désireuse de préserver son paysage agricole et de maîtriser les futures constructions agricoles, la commune a mis en place la possibilité de créer un lotissement communal agricole non loin du bourg.

La commune souhaite regrouper sur un territoire agricole limité, les bâtiments à usage agricole (hangars, caves...) et les habitations directement liées à l'exploitation agricole, afin d'éviter un éparpillement des constructions sur le territoire et donc le mitage. Cette disposition permet de protéger l'espace agricole de l'urbanisation.

Le territoire communal distingue :

- les zones agricoles maintenues, le territoire cultivé est classé en A comprenant les domaines agricoles et toutes constructions existantes : toute construction sans relation avec l'activité agricole est interdite ;
- les espaces arborés naturels protégés, les zones boisées, les ripisylves le long des cours d'eau, les garrigues sont classés en N.

d) L'amélioration d'équipements existants en milieu agricole :

Le cimetière animalier, classé en zone Nc, offre la possibilité de construire un logement de gardiennage en relation avec l'activité actuelle.

2 - DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES, ET LA MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT URBAIN ET DANS L'HABITAT RURAL:

a) "Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat ":

La politique communale a favorisé dans le passé une production d'habitat diversifié à travers les opérations privées ou communales, la volonté actuelle est de poursuivre cette politique dans le cadre de la révision du Plan local d'Urbanisme

Le projet prévoit une surface urbanisable comprise entre 5 et 10 hectares qui accueilleront ces nouveaux logements ; une réserve pour équipements publics sera établie. La densité des logements sera définie au regard des surfaces urbanisables disponibles.

L'opération de la ZAC de Malautiès a été comptabilisée dans l'estimation de la population actuelle (2350 habitants), l'opération du Champ Florensac est en cours de réalisation, 40 parcelles seront viabilisées.

Actuellement la commune dispose de 32 logements locatifs gérés par FDI Montpellier, construits en 1991 et 1998 pour lesquels la commune a mis à disposition les parcelles faisant partie d'un lotissement communal. En outre la commune gère 5 logements locatifs rénovés dans le cadre du Pallulos. Par ailleurs de nombreux particuliers louent des appartements collectifs ou des pavillons .

La commune reçoit environ une dizaine de demandes en logements sociaux par an, et peut en conséquence satisfaire à toutes les demandes . D'autre part, la communauté du Pays de Thongue étant une entité trop petite pour créer un PLHI, étudie actuellement la possibilité de mettre en œuvre une OPAH sur l'ensemble des communes adhérentes.

Elle cherche à créer les conditions permettant d'assurer la mixité sociale dans l'habitat par la modification de certaines dispositions réglementaires.

En effet le règlement autorise la réalisation de logements groupés ou jumelés, permettant ainsi une diversité des types d'habitat et répondant aux besoins exprimés sur la commune. C'est notamment le cas de l'opération du Champ Florensac (en cours) dont une partie du programme est réservée aux logements groupés.

b) "Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat" :

-
- poursuivre la politique d'accueil et de développement de la Ville, tant économique que touristique
 - favoriser le maintien de la population locale.
 - respecter et valoriser les caractéristiques environnementales paysagères, agricoles, du territoire communal, limitrophe d'une grande ville du département
 - maintenir et développer la qualité des services offerts sur la commune.

3 - « UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES NATURELS, URBAINS, PERIURBAINS ET RURAUX, LA MAITRISE DES BESOINS DE DEPLACEMENT ET DE LA CIRCULATION AUTOMOBILE, LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU, DU SOL ET DU SOUS-SOL, DES ECOSYSTEMES, DES ESPACES VERTS, DES MILIEUX, SITES ET PAYSAGES NATURELS OU URBAINS, LA REDUCTION DES NUISANCES SONORES, LA SAUVEGARDE DES ENSEMBLES URBAINS REMARQUABLES ET DU PATRIMOINE BATI » :

a) La maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air , la réduction des nuisances sonores :

En ce qui concerne les déplacements automobiles, les questions de circulations, les nouveaux secteurs constructibles sont prévus en continuité avec l'espace bâti existant. Ils sont donc déjà desservis par des voies, rues. Une augmentation modérée est à prévoir, en fonction de l'arrivée d'une population nouvelle . Des aménagements sont donc à prévoir par la Commune, pour rendre les accès mieux adaptés à cette augmentation de trafic, tout en assurant la sécurité .

L'extension de zones d'activités, peut entraîner une augmentation de nuisances, sonores, polluantes, générées par les flux des entreprises. Toutefois, leur impact est très réduit compte tenu de l'implantation de ces secteurs par rapport aux habitations.

Les déplacements pour les piétons, les cyclistes (circulations douces) sont également pris en compte dans tout nouvel aménagement, avec des trottoirs clairement définis, articulant les quartiers existants aux nouveaux . Les cheminements piétons et deux roues devront donc être développés, favorisés. Leur utilisation aura pour conséquence une réduction des nuisances sonores dues à l'utilisation de l'automobile.

Dans les secteurs d'équipements, des emplacements réservés au stationnement devront être prévus.

b) Incidences sur les espaces naturels :

1 - Préservation des espaces boisés, des garrigues et de l'environnement :

La commune de Montblanc dénombre différents types d'espaces boisés.

Très perceptibles dans le paysage viticole, ces espaces se présentent sous forme de boisements naturels qui occupent les reliefs les plus hauts. Ces espaces sont conservés et préservés.

Sont inscrits à l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) :

- Le bois de Grand Bois – 4109 – type II
- Le bois de Bourkadi – 4115 – type I

Zones de boisements et garrigues situées dans la moitié Sud du territoire communal et concernées par le projet de la zone Auc de Castelfort.

Natura 2000 :

Sont concernés 4 hectares au Sud de la Commune. Il n'y a pas de projet particulier envisagés, les projets qui existent sont sans incidence sur la zone prise en compte. Le règlement de la zone A et de la zone N préserve les lieux

2 - Préservation des cours d'eau, des ripisylves :

Les deux cours d'eau principaux qui traversent la Commune (la Thongue au Nord et le Libron au Sud) sont soulignés par une ripisylve qui souligne leur tracé.

Dans ce paysage viticole, les deux éléments ressortent dans le paysage pour former des lanières végétales paysagères et forment des corridors de biodiversité importante.

Ces espaces sous zonage N sont ainsi préservés et conservés.

3 - Maintien du paysage rural et agricole :

Le paysage rural et agricole de Montblanc participe à l'identité de la commune.

Les domaines agricoles et leur parc ponctuent le paysage et forment des entités bâties végétales denses et caractéristiques : leur préservation participe à la sauvegarde du paysage viticole.

Toute construction nouvelle étant impossible en zones A – excepté le projet communal de lotissement agricole – l'espace agricole est maintenu.

Sur le territoire communal, un certain nombre de bâtiments n'étant plus d'actualité avec l'activité agricole présentent un intérêt patrimonial et paysager remarquable. Leur conservation et leur « restauration » pour certains impliquent une nouvelle destination économique dans le respect paysage, environnement et agriculture pour conforter leur vocation agricole.

Ainsi deux domaines peuvent changer de destination ou bénéficier d'une extension: les possibilités de construction raisonnée permettent de préserver le paysage.

Par ailleurs, aucun projet, de quelque nature que ce soit n'est prévu dans la zone Natura 2000, située à l'extrémité de la Commune, proche des pistes d'aéroport .

c) Incidence sur la gestion des déchets :

La décharge non autorisée au lieu-dit « La Garrigue » a été fermée. Elle sera réhabilitée en 2007 par le SICTOM de Pézenas. Son site est porté en zone A non constructible.

Par ailleurs, à travers l'élaboration du présent PLU, la commune a pris, en terme de gestion de déchets les mesures suivantes afin d'être en conformité avec l'arrêté Préfectoral du 19 Mars 2002 : La commune organise la collecte sélective des encombrants et fait procéder à leur élimination dans des installations aux normes en vigueur.

LES DECHETS MUNICIPAUX :

Pour les ordures ménagères : La collecte est faite par le SICTOM de Pézenas régulièrement, qui en assure le traitement.

Pour les déchets encombrants et de jardinage, la déchetterie de Valros Montblanc gérée par le SICTOM est ouverte aux usagers tous les jours sauf les dimanche et jeudi.

Pour les déblais et gravats, les entreprises et particuliers doivent les transporter à la déchetterie de Saint Thibéry ils sont ensuite traités par le SICTOM.

Pour les déchets produits par les activités d'artisanat, de commerces, ou d'industrie, les déchets industriels, la collecte utilise les mêmes circuits que celui des ordures ménagères.....

La nouvelle station d'épuration intercommunale a été ouverte le 1^{er} novembre 2006, le SIVU VALROS MONTBLANC a confié à la Lyonnaise des Eaux la gestion de la dite station.

La destination des boues issues du dispositif épuratoire est organisée. Elles sont valorisées ou éliminées suivant une filière réglementaire, par la société Composte Environnement .

Pour les déchets de nettoyage récoltés au travers de l'entretien du domaine public, ils sont évacués à la déchetterie Valros Montblanc

Pour les déchets de l'assainissement issus de l'entretien des réseaux, , sont transférés à la société Assainissement service de PEZENAS, chargée de l'entretien du réseau d'assainissement de la commune.

LES DECHETS ASSIMILES :

Les déchets industriels inertes et les déchets industriels banals sont considérés comme des déchets assimilés aux déchets ménagers que la collecte soit commune ou non.

Les déchets hospitaliers domestiques ou spécifiques Les déchets hospitaliers spécifiques sont collectés par une entreprise adaptée de MONTFLOURES à Béziers. A cet effet, plusieurs conteneurs de 1.8 l ont été fournis. Les déchets sont ensuite traités par la société CYDEL de CALCE (66600)

d) - Incidences sur les eaux:

1 - Incidences sur la qualité de l'eau potable :

Aucun centre de stockage n'étant installé sur la commune et les déchets de toute sorte ayant des points de dépôts ou des services de ramassage, les nappes ne peuvent en aucun cas être polluées par ces déchets, d'autant que l'eau distribuée sur la commune provient de la nappe astienne profonde de 60 à 90 m et protégée par une couche d'argile.

1a : Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le PLU respecte les 10 orientations fondamentales du SDAGE.

- Poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution
- Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages
- Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables
- Respecter le fonctionnement naturel des milieux
- Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire
- Mieux gérer avant d'investir
- Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines
- Renforcer la gestion locale concertée
- S'investir plus efficacement dans la gestion des risques
- Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés

Le schéma directeur d'assainissement, réalisé en juin 2003, établi un calendrier prévisionnel de travaux à effectuer suivant les conclusions du diagnostic assurant ainsi une mise aux normes des réseaux d'eau potable et d'eaux usées à échéance du PLU (2010/2015).

La population raccordée au réseau d'eaux usées atteindra, à échéance du PLU 4 805 EH personnes, comme le nombre d'abonnés au réseau d'eau potable.

Le schéma prévoit alors des travaux permettant d'absorber les 1470 habitants supplémentaires que prévoit le projet de PLU pour les zones à urbaniser raccordées aux réseaux collectifs.

Les secteurs sur lesquels les nouvelles constructions sont autorisées, sont situés à proximité immédiate des zones déjà construites et donc desservies par les réseaux.

L'alimentation des nouvelles constructions se fera par raccordement au réseau public, déjà existant à proximité, et ne nécessite pas la mise en place d'un captage individuel.

1b : L'alimentation en eau potable :

Les ressources en eau potable actuelles permettent de supporter l'augmentation de population prévue. Pour cela :

Dans le cadre de la mise en place du PLU, il a été procédé à l'établissement d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable par GAEA environnement :L'étude et les conclusions ont été rendues le 05 avril 2006 Elle a apporté des préconisations pour améliorer le service de distribution d'eau potable, notamment pour l'amélioration du rendement du réseau, du système de traitement, pour l'augmentation de la capacité de production, par la création d'un forage d'exploitation sur le site du château d'eau en remplacement du forage F2, et la réalisation d'un 4^{ème} forage à plus long terme pour répondre aux besoins d'urbanisation.

Une seconde étude a été menée par l'intermédiaire de la société Hydro Service pour avoir une connaissance plus approfondie de l'état des forages situés dans l'enceinte du Château d'eau, et des contraintes géologiques ou hydrogéologiques pour l'implantation d'un nouvel ouvrage à l'intérieur du périmètre immédiat du château d'eau.

Au vu de toutes ces études :

Un nouveau forage d'exploitation a été créé en 2007 dans le site du château d'eau, il remplacera un forage vétuste.

Un 4^{ème} forage sera mis en exploitation en 2008.

En conclusion :

La commune disposera dès 2008 pour l'alimentation des habitants de l'agglomération de 4 forages dont un servira d'équipement de secours.

Le forage des Caramudes 30 m3/H Les Carals 15 m3/H le F2 2007 du château de'eau 15 m3/H SOIT 60 M3/H non compris l'équipement de secours de 12 m3/h

Par ailleurs le schéma directeur d'eau potable prévoit à l'horizon 2015 des besoins en production de pointe de 1 197 m3 :jour (en tenant compte d'un rendement du réseau AEP de 70 %°.

Avec les travaux réalisés en 2007 et 2008, la production sera de 1200 m3 par jour. L'horizon 2015 peut être ramené en 2018 pour les capacités d'alimentation en eau potable de l'agglomération.

En ce qui concerne, la ZAC de Castelfort, trop éloignée de l'agglomération pour être alimentée en eau potable par les forages précités, un accord avec la CABM a été signé en vue du branchement de la ZAC de CASTELFORT, jouxtant le GOLF et la ZAC de Saint Thomas situés sur la commune de Beziers, au raccordement à la distribution en eau potable de Béziers (réalisation 2^{ème} semestre 2009).

- Les captages sont en cours de régularisation administrative, avec institution de périmètres de protection.

2 - Gestion et traitement des eaux usées :

Un schéma directeur d'assainissement a été validé par les services de l'Etat. La commune a mis en place les moyens permettant d'assurer une épuration suffisante des effluents produits par la population envisagée et les droits à construire correspondant .La station d'épuration VALROS MONTBLANC, qui vient d'être mise en fonction à été dimensionnée en tenant compte de l'augmentation de la population prévue dans le présent PLU

Seuls les domaines éloignés de l'agglomération, pour certains à plus de 3 kilomètres sont implantés sur des terrains de plus d'un hectare. L'assainissement de l'aire de l'autoroute MONTBLANC-BEZIERS, fonctionne grâce à une station d'épuration individuelle.

3 - Gestion des eaux pluviales :

La commune ne connaît pratiquement plus de problème de ruissellement et de débordement de son réseau d'évacuation des Eaux Pluviales

Des propositions ont été faites par la société BCEOM dans le cadre d'une étude générale dont les conclusions ont été rendus en mai 2006 Cette étude prend en compte les nouveaux secteurs d'urbanisation. Elle conclut que l'ensemble du réseau pluvial communal présente un fonctionnement correct et des capacités d'écoulement satisfaisantes, en général proches de la décennale.

Aucun problème de gestion globale des écoulements pluviaux n'a été identifié. Il doit seulement être pallié à l'insuffisances de quelques points particuliers ; fossé des Jasses, réseau sous le square du violoniste, partie basse de la rue du Fronton, partie haute de l'avenue de Stalingrad .

e) Réduction des nuisances sonores :

Ne concerne pas les zones urbaines .

f) Réduction des nuisances olfactives :

Les principales sources de nuisances olfactives sont les suivantes ;

- La station d'épuration : Elle a été située dans une zone non bâtie, et répond aux critères de la réglementation

- Le traitement des boues en provenance du dispositif épuratoire.

Les boues sont emportés et traités à LUNAS (34) par COMPOST ENVIRONNEMENT suivant un plan d'épandage déposé en Préfecture de L'HERAULT

g) Mise en valeur des entrées de ville :

Il s'agit de continuer à organiser la structure urbaine de Montblanc à partir de voies nord-sud et est ouest.

La commune a entrepris le réaménagement progressif de la traversée de la RD 18, les travaux ont été réalisés au centre et à l'ouest et vont ensuite être étendues à l'est comprenant les entrées de ville.

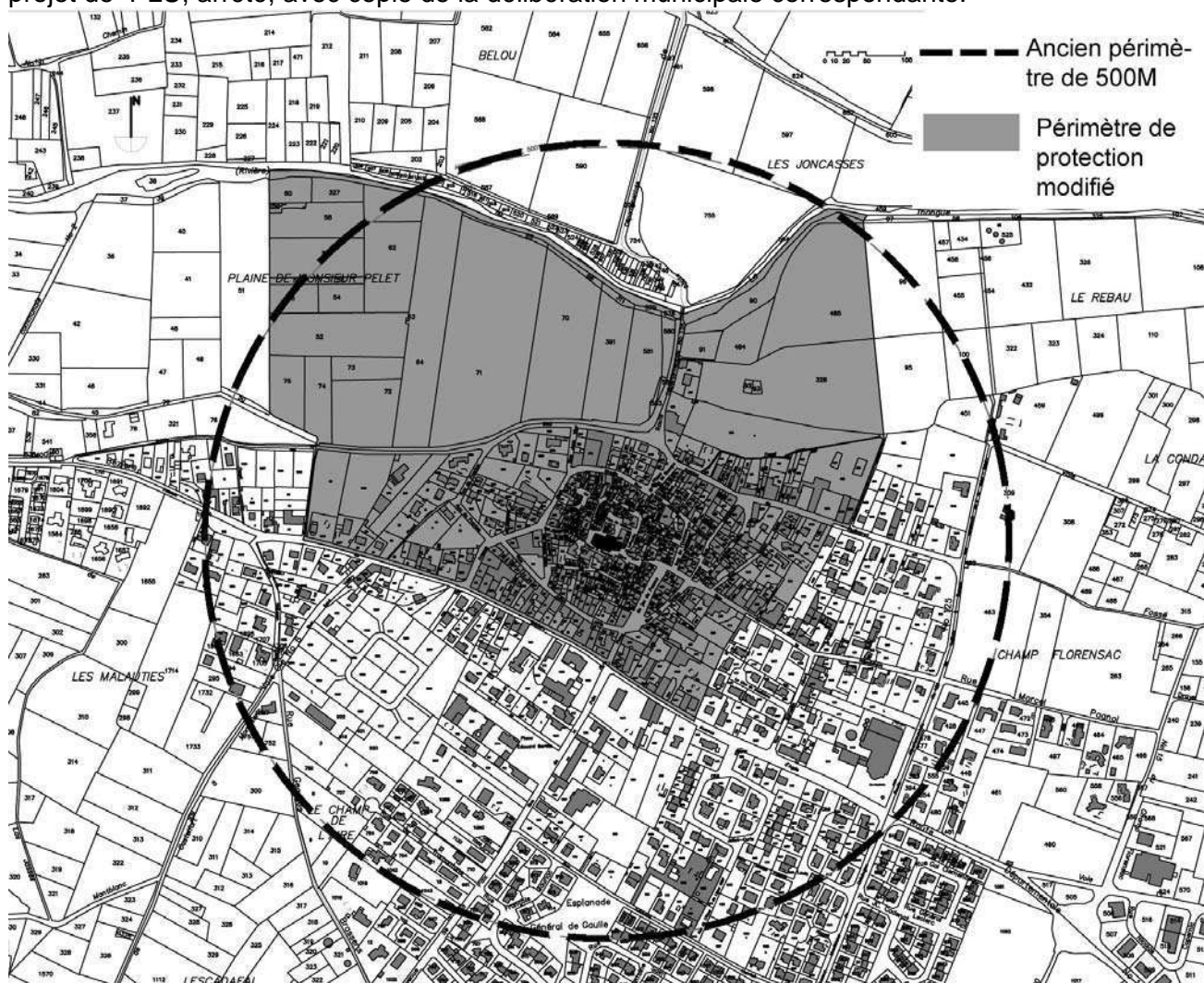
Ces aménagements ont pour objectifs :

- D'améliorer la qualité urbaine de la voie,
- De réduire les nuisances occasionnées,
- D'améliorer la sécurité des habitants.

h) Patrimoine : Modification de la servitude d'utilité publique AC1 :

La faible augmentation autour du bourg de la surface constructible proposée par le PLU, et la localisation des terrains, permet la préservation des éléments patrimoniaux repérés. Il n'y a pas de conséquence sur la perception du paysage, des monuments vus depuis l'extérieur, mais également vus de l'intérieur du village vers l'extérieur.

L'Eglise Sainte-Eulalie, classée Monument Historique, bénéficie d'un périmètre de protection de 500m de rayon, institué sous la forme d'une servitude d'utilité publique ou SUP, et que cette servitude fait l'objet d'une modification . En effet, un projet de Périmètre de Protection modifié (PPM) est arrêté, mené simultanément par les Services de l'Etat. Un dossier sur le PPM est joint au projet de PLU, arrêté, avec copie de la délibération municipale correspondante.



CHAPITRE III

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La rédaction du règlement a été mise à jour dans son ensemble, à la fois pour être conforme avec les réglementations actuelles et pour prendre en compte le projet communal et le document graphique du PLU.

Les principales modifications correspondent à :

- La mise à jour du règlement des zones avec :
 - **Art 5** : suppression de la superficie minimum de parcelle sauf pour les secteurs en assainissement individuel,
 - **Art 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12** : règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites des voies et constructives et assurant une trame urbaine cohérente. Conformément à la loi SRU, ses règles participent à la limitation de l'étalement urbain et ainsi à une plus grande maîtrise de la densité urbaine.
- La mise à jour du règlement des zones IIINA, avec la reconnaissance d'une urbanisation existante dans les secteurs correspondants de manière à permettre la maîtrise des aménagements complémentaires (zone UD)

Le règlement intègre également les dispositions générales relatives aux opérations en cours de réalisation ou sur le point d'être réalisées :

- **ZAC de Malautiès, zone UDa**, située au sud-ouest du village, à vocation d'habitation, en partie réalisée,
- **ZAC des Arbousiers, zone I AU**, située au nord est du village, à vocation mixte avec de l'habitat et l'implantation d'un établissement hébergeant des personnes âgées dépendantes,
- **ZAC de Castelfort à vocation touristique, zone AUc** située dans la partie sud du territoire urbain de Montblanc.

Cette zone urbanisable présente des caractères écologiques et paysagers particuliers qui nécessitent la mise en place de dispositifs spécifiques.

Pour favoriser la mise en œuvre du parti d'aménagement paysager de la ZAC à vocation touristique, la zone a été divisée en 3 sous secteurs :

Secteur AUc 1

Zone destinée à accueillir de l'habitat individuel permanent et une résidence seniors.

Deux sous secteurs seront créés **AUc 1a et AUc 1b** (cf article R 123-9)

L'urbanisation projetée constitue un plus incontestable d'un point de vue paysager, à condition que les constructions qui seront édifiées sur ces zones soient à faible densité. Ce qui justifie pleinement que soit délimités ces deux sous secteurs dans lesquels les terrains ne seront constructibles qu'à la condition de présenter une superficie minimale de 2000m² (AUc 1a) et 1000m² (AUc 1b).

Secteur AUc 2

Zone destinée à recevoir :

- des constructions à vocation touristique comme des *résidences touristiques* (dont les appartements sont loués au minimum 3 mois par an).
 - de petites unités monolithiques. Leur taille et assemblage varieront en fonction des besoins du programme de ZAC afin de créer une unité architecturale.
 - des constructions à usage d'équipements collectifs, de stationnement.

Secteur AUc 3

La réhabilitation des bâtiments existants sera autorisée. Le caractère originel de ces bâtiments sera conservé. Une extension de 15% est autorisée. Seront également autorisés : l'édification d'un hôtel, de restaurants, d'un centre de vinothérapie ; les commerces, les services, les bureaux , les équipements publics, les constructions à usage d'équipement collectif, de stationnement et toute activité liée à l'urbanisation du secteur.

Secteur Ac1

Zone réservée à l'exploitation viticole, agricole, l'élevage, l'exploitation du sol et de la forêt.

Secteur Ac2

Ce secteur autorise la construction en partie sud de bâtiments nécessaire à l'exploitation viticole et agricole, notamment cave et/ou hangars. Une activité touristique restreinte (type centre équestre) en corrélation avec une exploitation agricole est autorisée.

Secteur Nz

Cette zone a vocation à rester naturelle car est concernée par les espaces boisés classés et la ZNIEFF « Grand Bois ».

Secteur Nz1

Seront autorisés les aménagements légers à vocation ludique et la construction des bâtiments indispensables au fonctionnement de ces aménagements légers et aux activités de loisirs.