



**Commune de MONTBLANC**  
**Département de l'Hérault**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**18 Septembre 2007**

## **Plan d'Aménagement et de Développement Durable - 02**



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

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU DE MONTBLANC (P.A.D.D.)

## LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT :

### 1 - MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

La croissance démographique de Montblanc connaît depuis 1982 une augmentation constante de sa population, passant de 1643 habitants à cette date, à 1861 en 1990 et enfin à 2136 lors du dernier recensement de 1999, ce qui représente un taux de croissance annuel de plus de 1.5%. La population communale s'élève aujourd'hui à 2350<sup>1</sup> habitants, (y compris l'opération en cours de la ZAC Malautiès), ce qui correspond à plus de 200 habitants supplémentaires depuis 1999.

La position de la commune face à cette évolution est la maîtrise de sa croissance, notamment en conservant le même taux de croissance de 1.5% par an.

Les objectifs de population fixés dans le PADD s'élève alors à 2800 habitants à l'horizon 2010 (échéance du PLU), et 1000 touristes sur le domaine de Castelfort.

Elle couvre un territoire de 2614 hectares dont 1584 sont à vocation agricole et en garrigues et bois. En 1946, l'espace urbain couvrait environ 30 hectares, il en couvre aujourd'hui 85.

Montblanc se situe dans la première couronne de Béziers. Elle couvre un territoire de 2614 hectares dont 1584 sont à vocation agricole et en garrigues et bois. En 1946, l'espace urbain couvrait environ 30 hectares, il en couvre aujourd'hui 85. Montblanc fait l'objet d'une pression foncière importante, caractérisée par une demande croissante pour des terrains à construire et pour des maisons à aménager et, par une augmentation régulière des prix du foncier et de l'immobilier.

L'objectif démographique à terme (10 ans) de 2800 habitants représente, dans le bourg centre :

- 450 nouveaux habitants
- 180 logements à créer

La Commune par l'élaboration du PLU a mis en place un projet d'ensemble qui s'inscrit dans une logique de développement durable, lui permettant de maîtriser son territoire.

### 2 - LE PROJET :

A travers le diagnostic la commune de Montblanc a identifié des principes répondant aux enjeux définis :

- de poursuivre la politique d'accueil et de développement de la Ville, en ouvrant à l'urbanisation de nouvelles parcelles en continuité du bâti existant pour un développement maîtrisé et harmonieux, et en proposant plusieurs types d'habitat en vue de créer entre 150 et 200 logements.

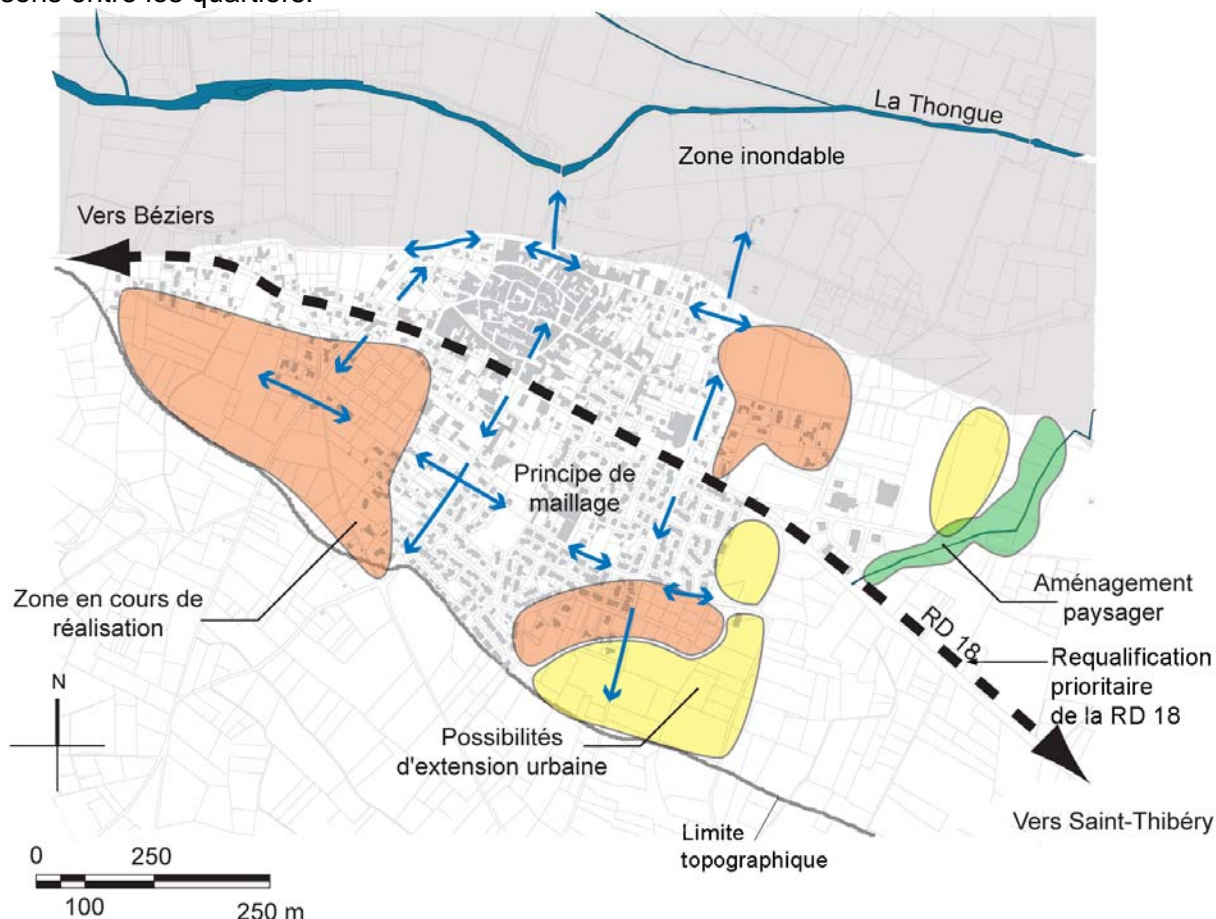
- de favoriser le maintien de la population locale, en poursuivant la réhabilitation du centre ancien et en assurant sa revitalisation, pour satisfaire les besoins culturels et sociaux des habitants.

- de respecter et valoriser les caractéristiques environnementales paysagères, agricoles, du territoire communal, limitrophe d'une grande ville du département, en préservant les terres agricoles et les domaines.

---

<sup>1</sup> Chiffre comptabilisant l'opération de ZAC de Malautiès.

- intégrer de manière harmonieuse les nouvelles entreprises et infrastructures, faciliter les liaisons entre les quartiers.



### 3 - LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD :

#### A. Objectifs en terme de logements :

##### \* dans l'agglomération :

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. En cela le projet propose une surface des zones à urbaniser (**zones AU**) de plus de 12 hectares dans le secteur du bourg. Avec le choix d'une densité moyenne de 15 logements à l'hectare, la création des 180 logements supplémentaires, dont 45 dans l'opération de ZAC les Arbousiers (zone **I AU**), sera nécessaire à échéance de 10 ans, pour accueillir les 450 nouveaux habitants. Le projet limite les extensions aux besoins du diagnostic, et préserve les capacités d'urbanisation future.

L'opération de la ZAC de Malautières (zone **UDa**, en cours de réalisation) a été comptabilisée dans l'estimation de la population actuelle (2350 habitants), et offre environ 80 nouveaux logements pour la plupart déjà construit aujourd'hui.

##### \*hors agglomération :

L'opération de ZAC de Castelfort représente près de 50 hectares destinés à un projet à forte orientation touristique et de loisirs, comprenant à propos de l'habitat permanent un programme locatif aidé pour le personnel de la zone..

70% de la SHON maximale sera affectée à de l'urbanisation touristique et 30% à de l'habitat permanent.

La ZAC de Castelfort se destine également à :

- Accueillir une population touristique de tous âges et une population permanente dans un espace naturel préservé, étant entendu qu'aucune construction ne sera possible sur les espaces boisés qui sont protégés dans le présent PLU.
- Développer sur la commune des activités touristiques et de loisirs.
- L'implantation des commerces et de l'hôtellerie.
- Développer un pôle viticole de qualité (vignoble biologique, centre de vinothérapie).

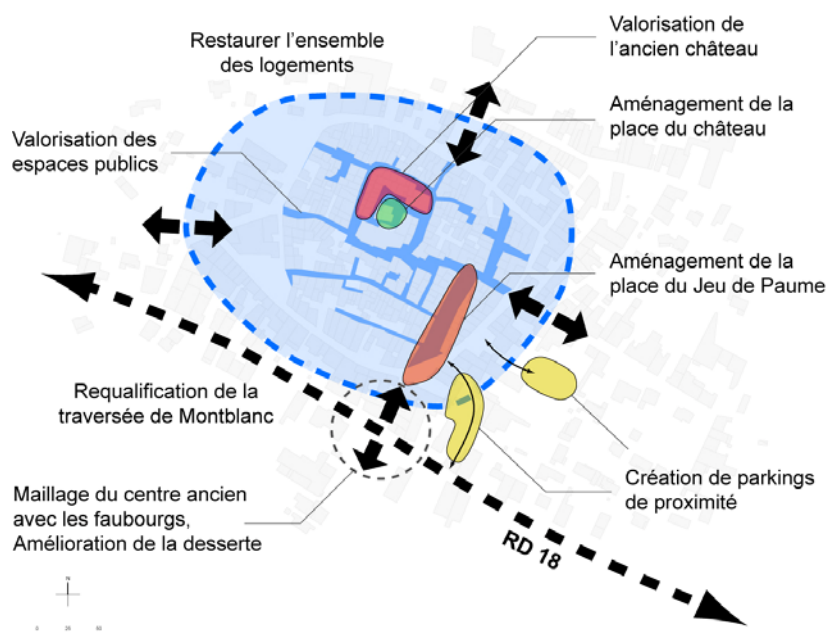
## **B Le réseau de voirie est à restructurer et à réglementer pour améliorer la circulation, assurer une plus grande sécurité**

Participant à ce même objectif, la **requalification de la RD 18** réalisée sur une bonne moitié en 2005 transforme cet axe en boulevard urbain intégrant pleinement les pratiques piétonnes et cyclistes de la voie, assurant ainsi la continuité de ces liaisons au sein de l'espace urbain. Cette voie joue un rôle fondamental dans l'articulation des composants de Montblanc, et structure l'ensemble de l'espace urbain. Une attention particulière sera portée aux liaisons transversales et aux points de traversée.

## **C Valoriser le centre ancien : Renouvellement urbain**

Le projet envisage une revitalisation de l'habitat, une valorisation des monuments (église, ancien château, portes, enceintes, passages...). Le traitement des espaces publics est aussi une priorité, afin de soutenir l'activité commerciale du centre, rendre les équipements plus accessibles, mieux partager l'espace urbain pour plus de qualité. En ce sens, une étude urbaine a été réalisée en septembre 2006 afin d'établir un pré-programme de réaménagement des espaces publics du centre ancien. Cette étude propose des aménagements à différentes échelles :

- Le stationnement – sens de circulation,
- La végétation,
- Traitement des rues,
- Aménagements des places.



Les orientations des projets d'aménagements proposent une démarche intervenant ponctuellement sur l'espace public permettant de ré-générer l'ensemble de l'espace urbain de la commune à travers le réinvestissement de :

- La place du jeu de Paume,
- La place du Fronton,
- La place de la Rampe,
- Le parvis de la poste,
- Le parvis de l'église,
- La place F.Phoebus

Cette démarche passe également, en parallèle des interventions sur l'espace public, par un aménagement linéaire, continu sur un ensemble de rues contiguës, fabricant alors une dynamique urbaine dans le centre ancien de Montblanc.

#### **D La création et l'extension de secteurs à vocation particulière**

Un lotissement agricole visant à mettre à disposition des exploitants des espaces équipés, répondant aux normes actuelles, respectueuses de l'environnement est proposé

Un projet d'extension de la zone artisanale existante, (actuelle zone IVNA) est proposé à l'Est de la Commune

#### **E La préservation des paysages, et l'équilibre agricole**

La conservation et l'entretien des espaces naturels boisés, des garrigues, des terres agricoles, la protection des rives de la Thongue constituent une priorité. Le PADD prend en compte les vues depuis, et vers le village, Le PLU protège ces éléments

L'intégration dans le grand paysage des voies de circulation (autoroutes, liaisons intercommunales, ...mais aussi le développement des circuits alternatifs dans et en périphérie de la ville pour tous usagers en site propre (piétons, cycles, autos...).

La mise en place de toutes installations relatives à l'alimentation en eau potable, l'intégration paysagère de la nouvelle station d'épuration.

