

Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « LES COMMUNES »

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public



CONCERTATION PRÉALABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

PROJET DE ZAC « LES COMMUNES »

DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE

au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme

SOMMAIRE

- 1 • Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Montady du 27 octobre 2020
- 2 • Plan de situation
- 3 • Notice de présentation

Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « LES COMMUNES »

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public

1 • Délibération du Conseil Municipal de la Commune de Montady du 27 octobre 2020

CONCERTATION PRÉALABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MONTADY DU 27 OCTOBRE 2020

REÇU EN PREFECTURE
Le 29/10/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-834-213491615-20201027-DEL188_2700

REÇU EN PREFECTURE
Le 29/10/2020
Application agréée E-legalite.com
99_DE-834-213491615-20201027-DEL188_2700

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'HERAULT
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MONTADY.**

Séance du 27 octobre 2020

L'an deux mille vingt et le vingt-sept octobre, à 19 h, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu inhabituel de ses séances à savoir Salle Claude Nougare, autorisé par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 et du décret n°2020-571 du 14 mai 2020, sous la présidence de Monsieur Alain CASTAN, Maire.

Présents : Mmes ALAZET, AMMAR, BENTHEZ, BERNA, BERTHOMIEU, CAILLAULT, COLLYN, COSSIA, ESTRADE, GOURDON, GRANADOS, TORTES, PUISSANT.

MM BELKOWSKI, BOYER, BRETON, CASTAN, CAYLA, CORNUCHE, GAUDENZI, LEFROU, MAZZELLA, PALAZY, PEPOZ, SOSTE.

Excusés : MM GAIRAUD, SANCHE.

Absents : /

Procurations : /

Secrétaire de séance : Mme Patricia BERTHOMIEU.

Nombre de membres affectés au Conseil municipal: 27

Nombre de membres en exercice : 27

Nombre de membres présents : 25

Nombre de suffrages exprimés : 25

Date de la convocation: 20/10/2020

Date d'affichage: 20/10/2020

N° ordre : 18

Objet de la délibération : Principe de la création d'une zone d'aménagement concerté Secteur « Les Communes »-Objectifs poursuivis et modalités de concertation en application des dispositions de l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal, que la commune a engagé ce jour la révision de son P.L.U.

A ce titre, elle a notamment comme objectif d'assurer le développement de son urbanisation conformément à ses perspectives de développement démographique raisonnables et conformément aux prévisions inscrites dans le SCOT du Biterrois.

Afin de maîtriser l'urbanisation du village, la municipalité choisit d'engager une procédure de ZAC qui est un outil permettant à la collectivité de piloter l'étude et ses orientations d'aménagement, mais aussi d'adapter ses équipements publics présents et futurs, nécessaires et ajustés à l'accueil de nouvelles populations. Le secteur « Les communes » est à cet égard un secteur privilégié proche du centre bourg et des équipements existants, pour recevoir une nouvelle urbanisation raisonnable dans le cadre d'une opération d'ensemble et non au coup par coup sans cohérence par des opérations privées, afin d'accroître une offre diversifiée en logements, de permettre une mixité des types d'habitat, d'adapter son offre d'équipements publics, dans un cadre d'aménagement choisie et dirigé par la municipalité.

Pour cela une zone d'étude présentée en annexe a été délimitée, qui permettra de travailler sur un site bien plus large que celui du projet final, mais qui étudiera de façon étendue les interactions de cette zone avec son environnement.

Actuellement classé en zone agricole « A0V » il sera classé en zone à urbaniser opérationnelle dans le cadre du futur P.L.U.

Dans ce contexte, il y a lieu de confirmer d'une part, l'inscription dans le futur P.L.U d'une telle zone à urbaniser sur ce secteur afin de satisfaire les besoins exprimés pour les 15 ans à venir dans le cadre du futur P.L.U et d'autre part, le choix de recourir à la procédure de ZAC.

Monsieur le Maire précise toutefois que conformément aux dispositions de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, la création de la ZAC doit être précédée d'une concertation.

Ainsi le Conseil Municipal doit délibérer sur les objectifs poursuivis tel qu'exposés, et définir les modalités d'une concertation avec toutes les personnes intéressées.

Monsieur le Maire propose de définir les modalités de la concertation de la manière suivante :

- Une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en Mairie et par publication dans le bulletin municipal ;
- Un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées sera mis tout au long de la procédure à la destination du public en Mairie, aux heures et jours ouvrables ;
- Un dossier comportant plans et études en cours sera tenu à la disposition du public en Mairie pendant toute la durée de la procédure.

Après avoir entendu l'exposé du Maire ;

Vu l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme ;

Le Conseil Municipal,

A la majorité de 22 voix pour et 3 voix contre (Mmes AMMAR, CAILLAULT, M. MAZZELLA)

Confirme l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Les communes » tel que délimité par le plan d'étude joint en annexe, ainsi que les objectifs poursuivis.

Décide que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur s'opérera sous le mode de la procédure de Z.A.C dénommée « ZAC les communes »,

Approuve l'ouverture à compter de ce jour et pendant toute la durée de l'élaboration du projet, d'une procédure de concertation préalable associant les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées,

Définit les modalités de cette concertation de la manière suivante :

- Une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en Mairie et par publication dans le bulletin municipal ;
- Un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées sera mis tout au long de la procédure à la destination du public en Mairie, aux heures et jours ouvrables ;
- Un dossier comportant plans et études en cours sera tenu à la disposition du public en Mairie pendant toute la durée de la procédure

Dit qu'à l'issue de cette concertation, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibérera. Le dossier définit sera alors arrêté et tenu à la disposition du public.

Dit que la présente délibération sera transmise au Sous-Préfet de l'arrondissement de BÉZIERS et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant toute la durée de la concertation ainsi qu'une insertion dans un quotidien local diffusé dans tout le département.

Ainsi délibéré à Montady les jour, mois et an susdits.

Ont signé au registre tous les membres présents.

Pour extrait conforme.

Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter du présent affichage.
- Porté au recueil des actes administratifs de la commune.
- Affiché le :
- Transmis au représentant de l'Etat le :

Le Maire,
Alain CASTAN



Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « LES COMMUNES »

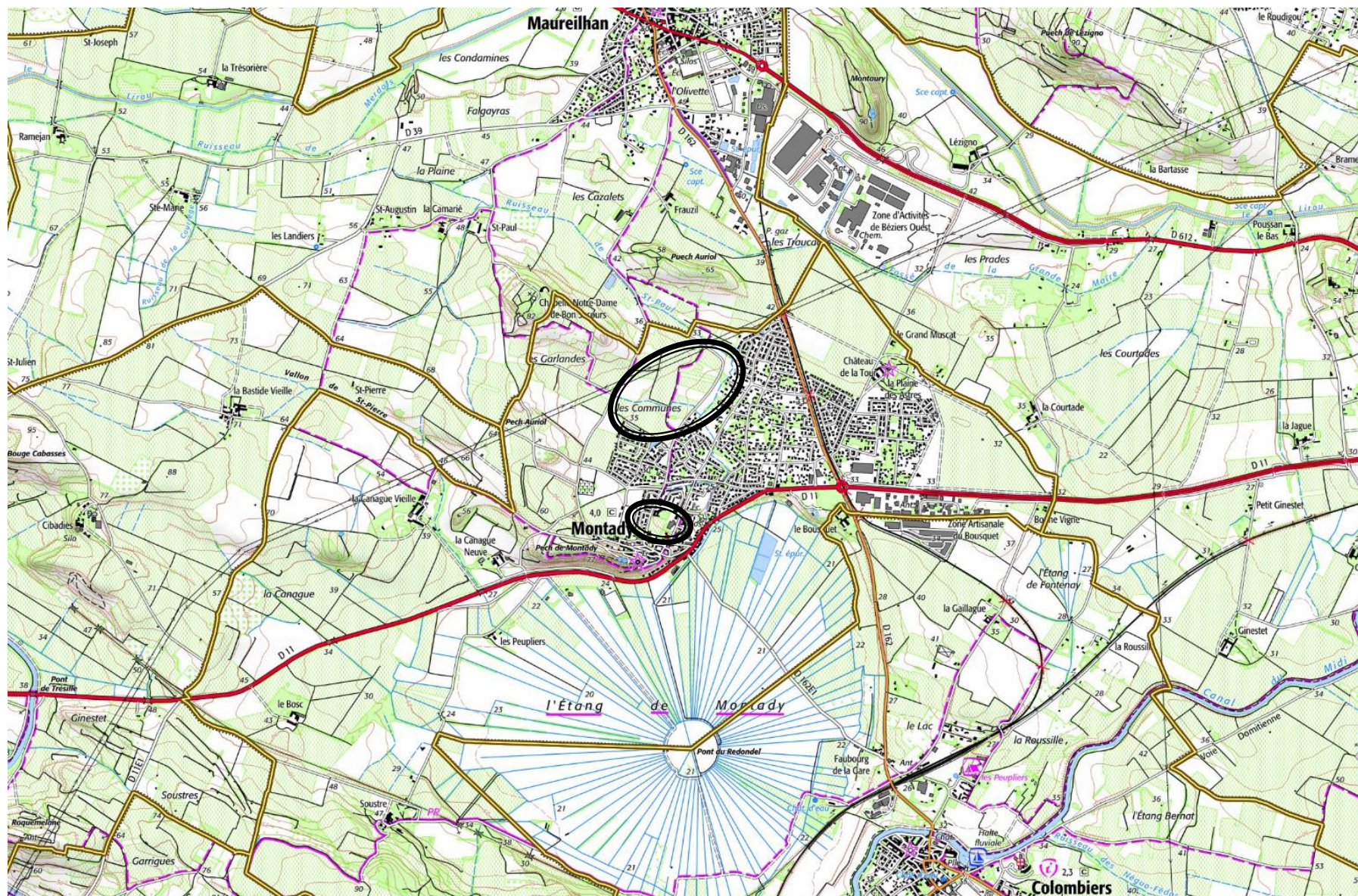
DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public

2 • Plan de situation

CONCERTATION PRÉALABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

PLAN DE SITUATION DU PROJET



Projet de ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ - Secteur « LES COMMUNES »

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE mis à disposition du public

3 • Notice de présentation

CONCERTATION PRÉALABLE

AU TITRE DE L'ARTICLE L. 103-2 DU CODE DE L'URBANISME

NOTICE DE PRÉSENTATION

PRÉAMBULE

En application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, **toute création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) doit faire l'objet d'une concertation préalable.**

Cette concertation préalable constitue une étape importante qui **permet d'informer et d'associer, durant la phase d'élaboration d'un projet, les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées par celui-ci.**

L'ouverture de la concertation préalable par la Commune de Montady est approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 27 octobre 2020.

Le présent dossier vise à présenter les enjeux et objectifs du projet d'aménagement du secteur « Les Communes » à Montady. Il est complété au fur et à mesure des études menées et de l'élaboration du projet urbain.

Il est précisé que l'étude d'impact au titre de la future création de ZAC ne sera pas soumise à enquête publique mais fera elle l'objet d'une participation du public à l'évaluation environnementale par voie électronique (procédure parallèle) selon l'article L 123-19 du code de l'environnement et qu'elle fera l'objet d'une mise à disposition du public à cet effet.

À l'issue de la concertation, l'ensemble des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un bilan qui sera présenté en Conseil Municipal de Montady pour approbation avant la création de la ZAC.

CONTEXTE COMMUNAL

La Commune de Montady est un territoire de l'Ouest de Béziers et de l'Hérault, dans la Région Occitanie. Elle bénéficie d'un positionnement privilégié, à équidistance entre le littoral Méditerranéen et les premiers contreforts de l'arrière-pays du biterrois.

Elle est entourée des Communes de Maureilhan, Colombiers, Nissan-lez-Ensérune, Poilhes, Capestang et Béziers.

Le village de Montady s'est développé au nord de la RD11, axe routier circulé entre Béziers et Capestang, au-dessus de laquelle, surplombent le Pech et la Tour de Montady, qui se détache dans le paysage proche et lointain. Au sud de cette départementale s'étire l'Etang de Montady jusqu'à l'Oppidum d'Ensérune, représentant des patrimoines emblématiques marquant le paysage local.

La Commune de Montady représente un territoire attractif, amenant des développements urbains, essentiellement à vocation d'habitat et d'équipements, au nord et à l'est du centre-bourg, et le long de la RD11. Quelques bâtiments d'activités se sont implantés au sud de cette départementale, et forment aujourd'hui une zone logistique.

Le reste du territoire de Montady est occupé d'espaces agricoles viticoles.

Administrativement, la Commune de Montady appartient à la Communauté de Communes La Domitienne, faisant partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois.

Jusqu'en 2009, elle a connu une croissance démographique positive importante. Depuis, sa population tend à stagner entre 2009 et 2020. Au 1er janvier 2020, elle compte 3990 habitants. Sur cette même période, son parc de logements a continué à augmenter, en passant de 1506 à 1687 logements. Dans le même temps, la taille moyenne des ménages de Montady a fortement chuté passant de 2,61 à 2,43.

Compte tenu de l'attractivité du territoire de Montady, de la tension du marché de logements et des possibilités de requalifications urbaines relativement modérées, la municipalité souhaite développer un nouveau quartier d'habitat et d'équipement. Il doit participer au développement d'une politique de mixité sociale et de diversité des formes urbaines, dans une ambition paysagère et environnementale qualitative.

CONTEXTE A L'ECHELLE DU SECTEUR DE PROJET

Le projet de ZAC se compose de deux sites géographiquement discontinus.

Le premier secteur du projet de ZAC se positionne au lieu-dit « Les Communes », au Nord-Ouest du village de Montady. Il s'inscrit dans la continuité du tissu urbain pavillonnaire de Montady, en transition avec les espaces agricoles et naturels.

Le deuxième secteur du projet de ZAC se situe au cœur du centre-ville contemporain de Montady et s'étend à la fois sur de l'espace déjà bâti (Gymnase) et sur de l'espace non bâti (parcelle agricole enclavé dans le tissu urbain).

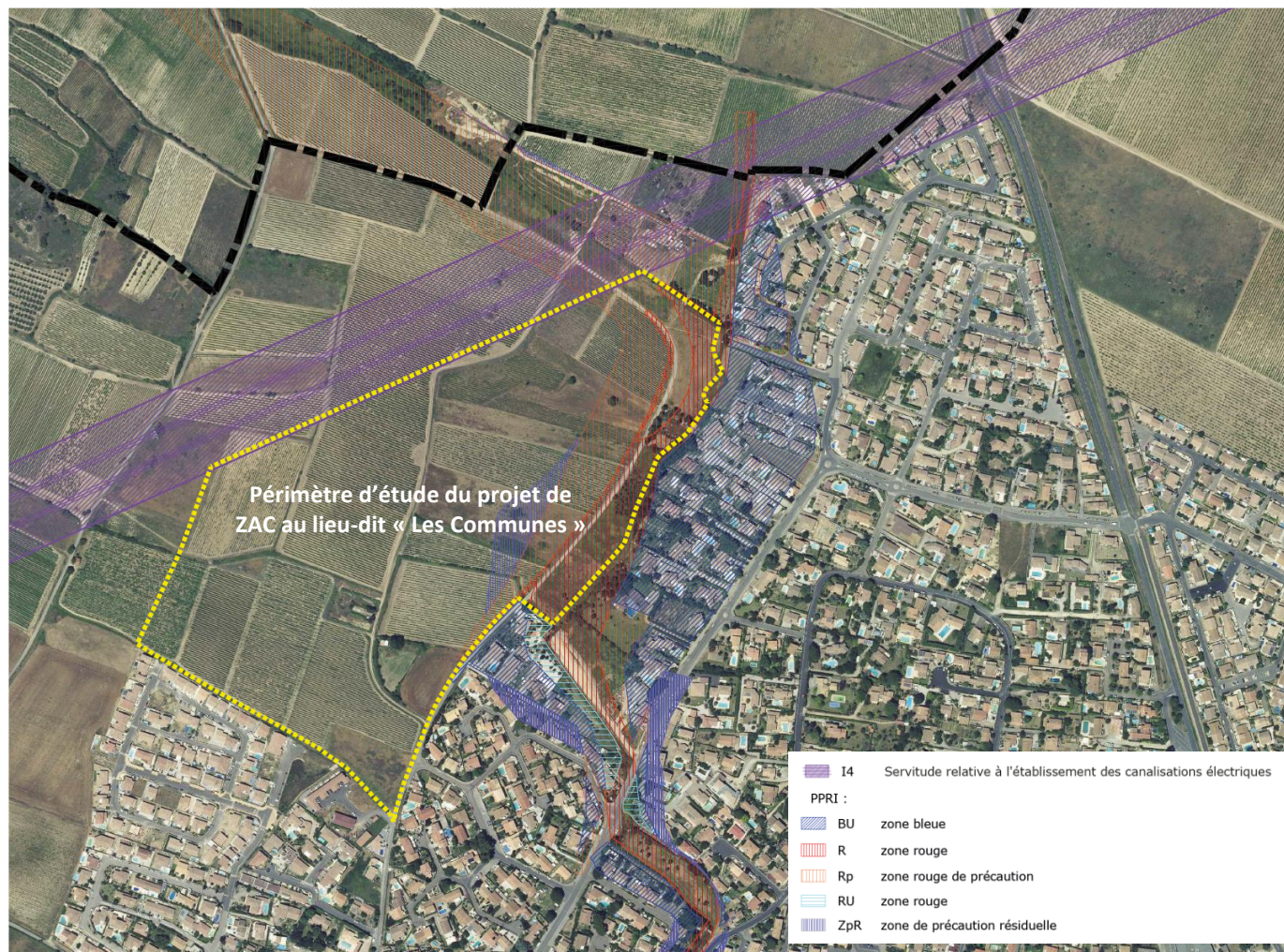
Pour la municipalité, la ZAC « Les Communes » représente une opportunité de concilier sa volonté de proposer de nouveaux quartiers d'habitations individuelles et sa volonté de revitaliser son centre-ville. Cette stratégie s'aligne avec les politiques publiques actuelles qui prônent la modération des extensions urbaines en privilégiant les projets de réinvestissement urbain.

Ce projet est une priorité pour la Commune et doit s'inscrire dans le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montady, pour lequel une procédure de révision générale est prescrite. En effet, la Commune dispose d'un PLU approuvé en mars 2007, qui a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution et qu'elle souhaite réviser pour définir ses nouvelles orientations et politiques d'aménagement, d'équipement, d'habitat, de mixité sociale, mais aussi de préservation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'aménagement futur « Les Communes » représente un enjeu urbain majeur pour le territoire communal, en relation avec les quartiers existants et le cœur de ville. Ce projet vise à renforcer les liens périphérie-centre en privilégiant les déplacements doux.



LES EVOLUTIONS DU PROJET DE PERIMETRE DE LA ZAC



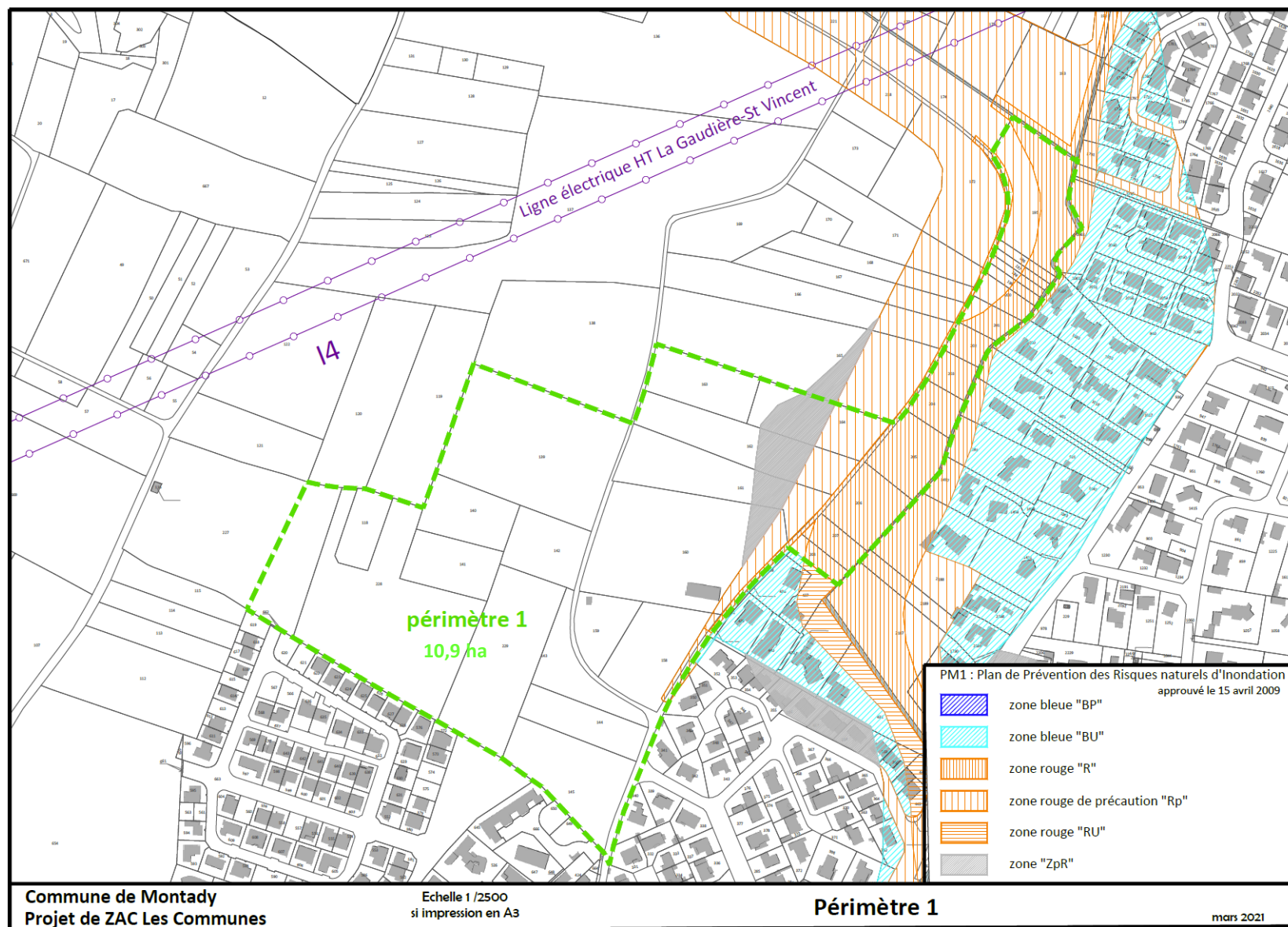
Initialement, le projet de périmètre ne devait concerner que la partie située au lieu-dit « Les Communes ». Il s'agissait donc d'une urbanisation exclusivement extensive.

Le **projet de périmètre initial couvrait environ 18 hectares**, de sorte à assurer la compacité et la continuité avec l'urbanisation existante, tout en s'ouvrant sur les espaces agricoles et naturels, s'étendant en direction Nord et Ouest du secteur d'étude.

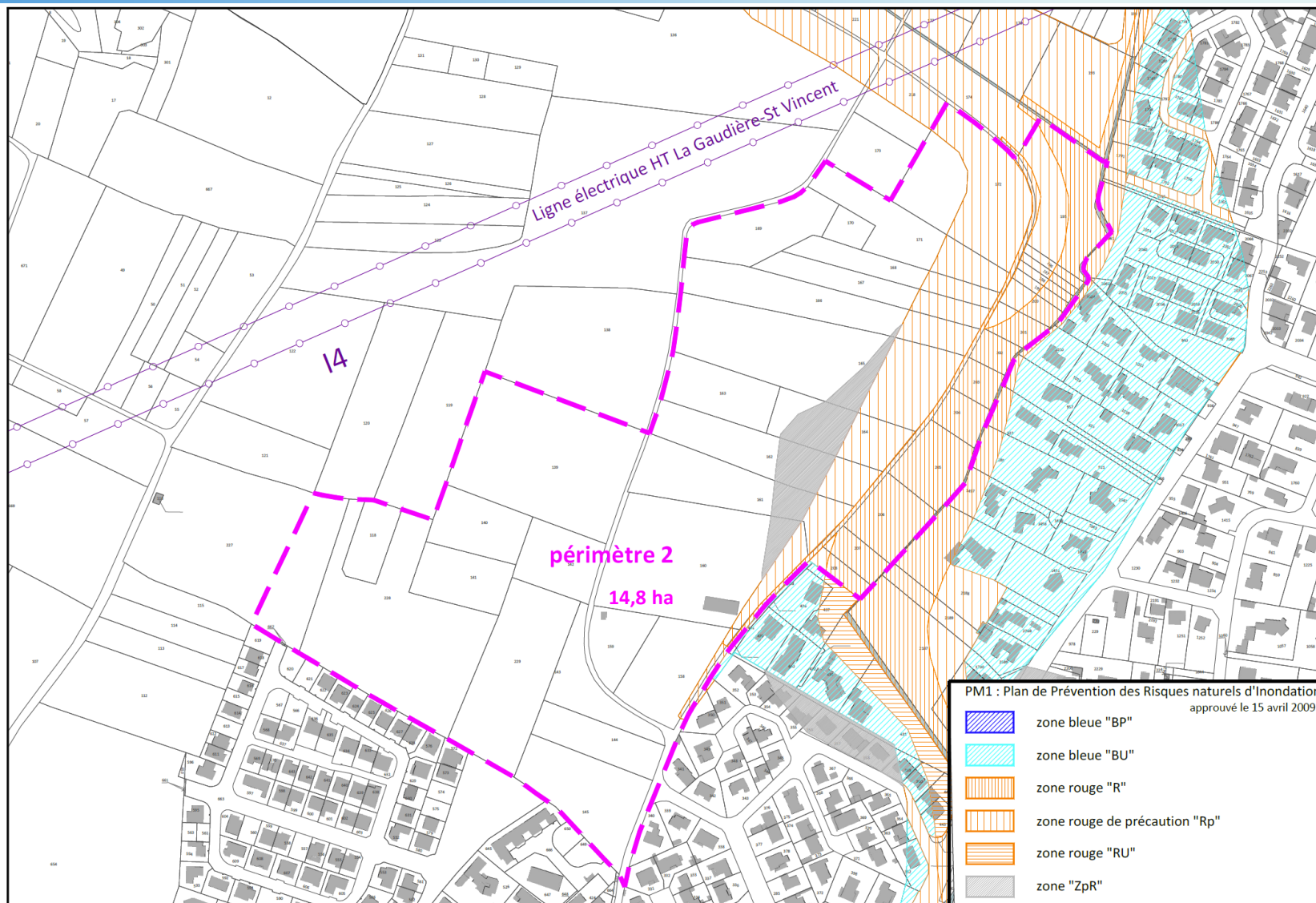
En effet, cette partie avait été **délimitée en s'appuyant sur l'emprise de la servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques**.

L'Est du secteur de projet, épousant les parcelles bâties, est partiellement concerné par des zones inondables du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI), avec des zones rouges permettant une évolution minimale du bâti existant et de recevoir certains aménagements.

NOTICE DE PRÉSENTATION



NOTICE DE PRÉSENTATION



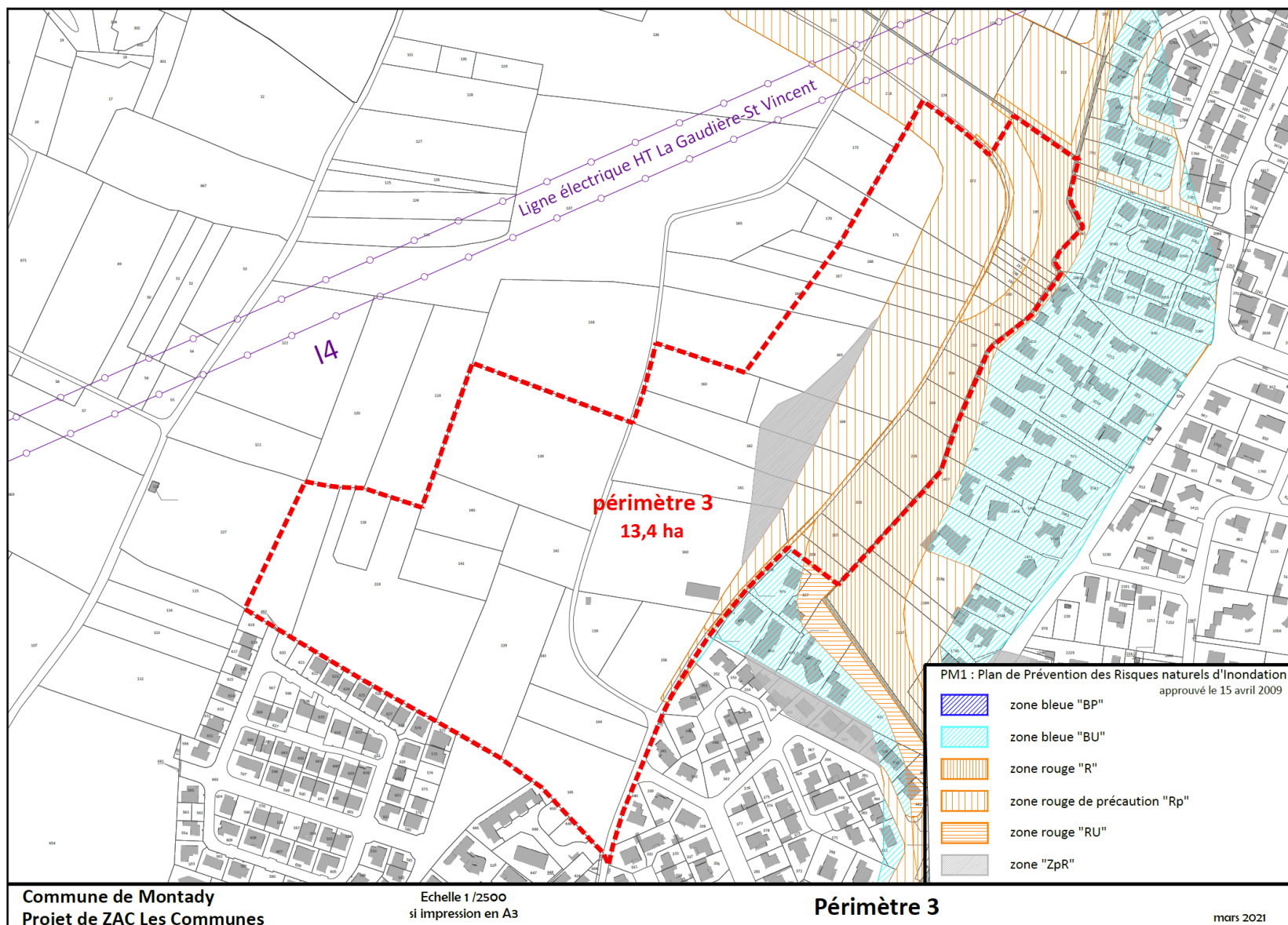
Commune de Montady
Projet de ZAC Les Communes

Echelle 1/2500
si impression en A3

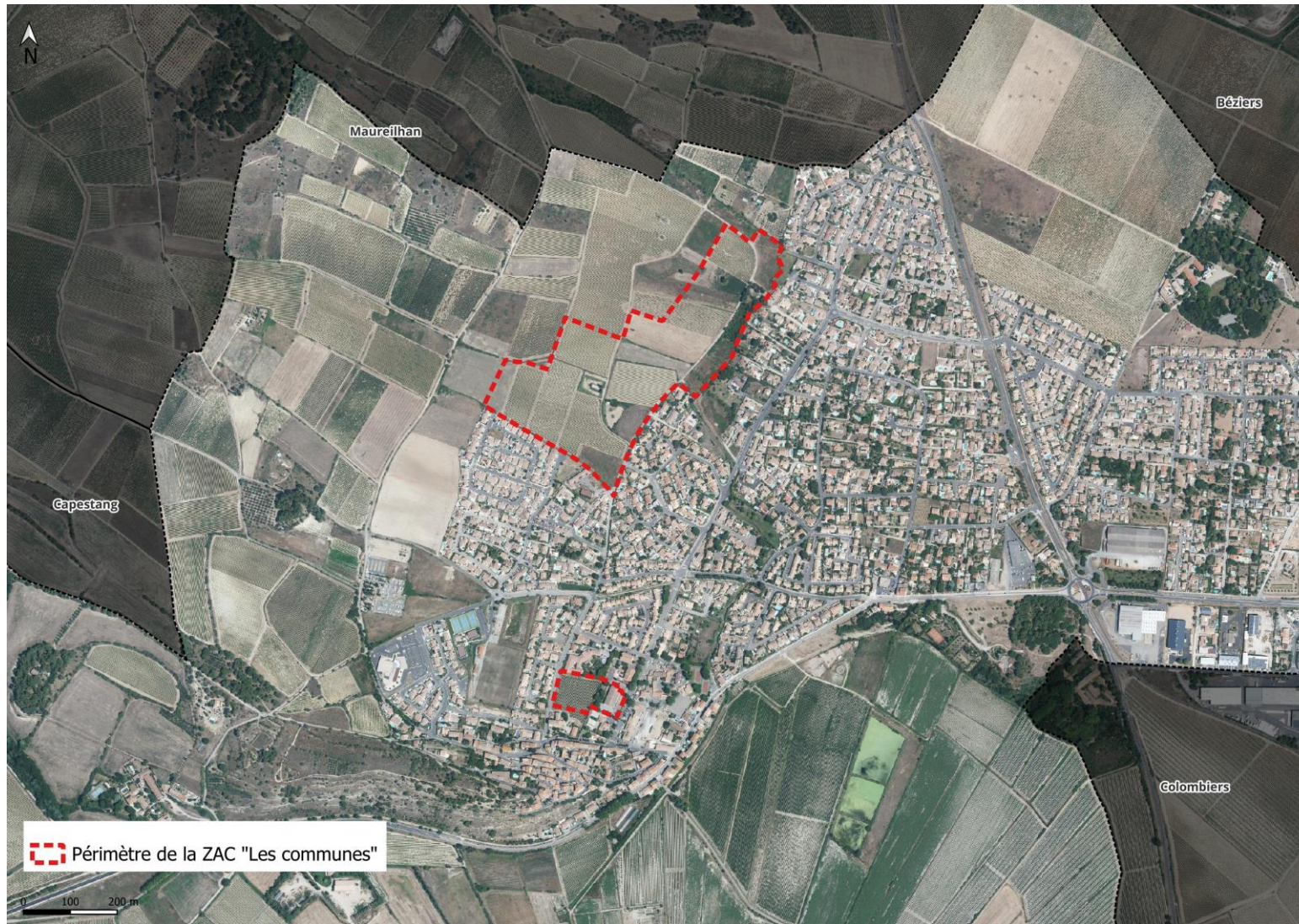
Périmètre 2

mars 2021

NOTICE DE PRÉSENTATION

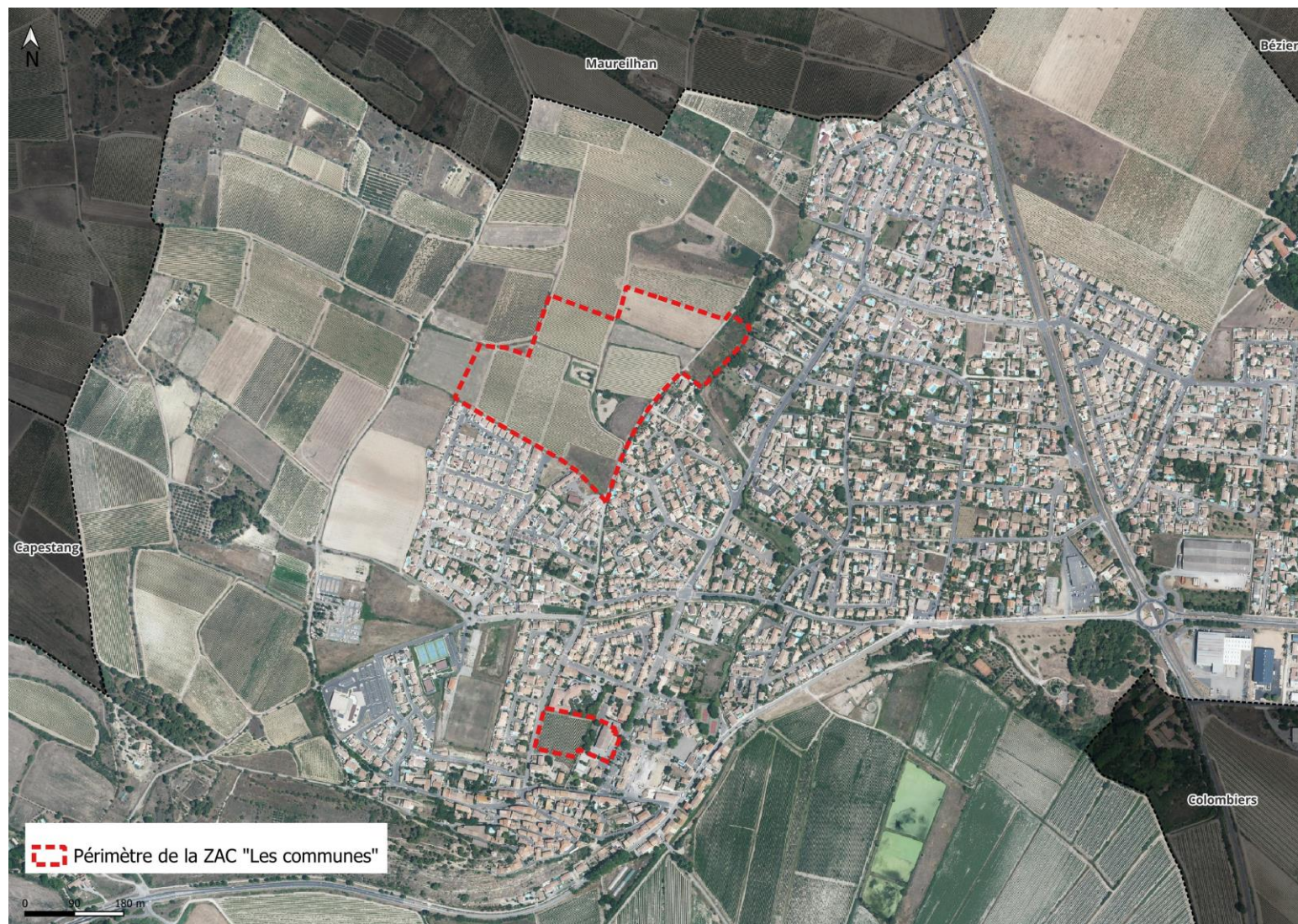


NOTICE DE PRÉSENTATION



Début 2024, le projet de ZAC a connu une évolution majeure avec l'intégration d'un projet de revitalisation du centre-ville. Désormais, le périmètre de la ZAC se divise en deux parties.

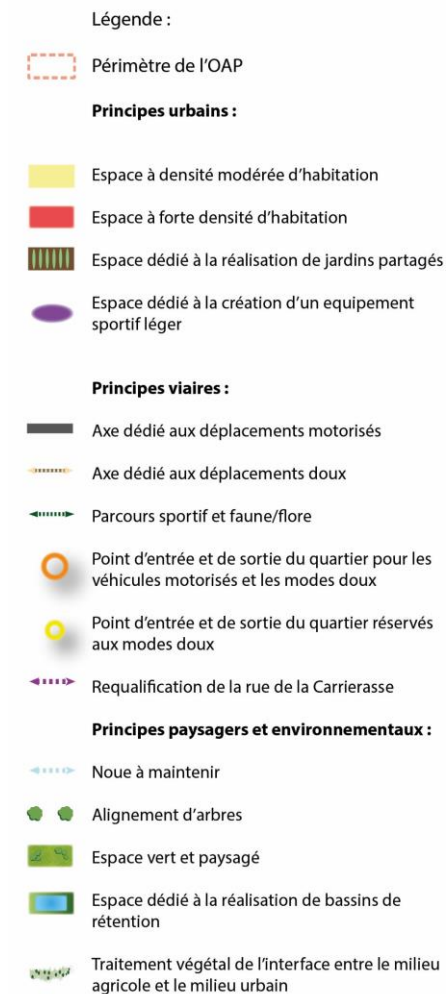
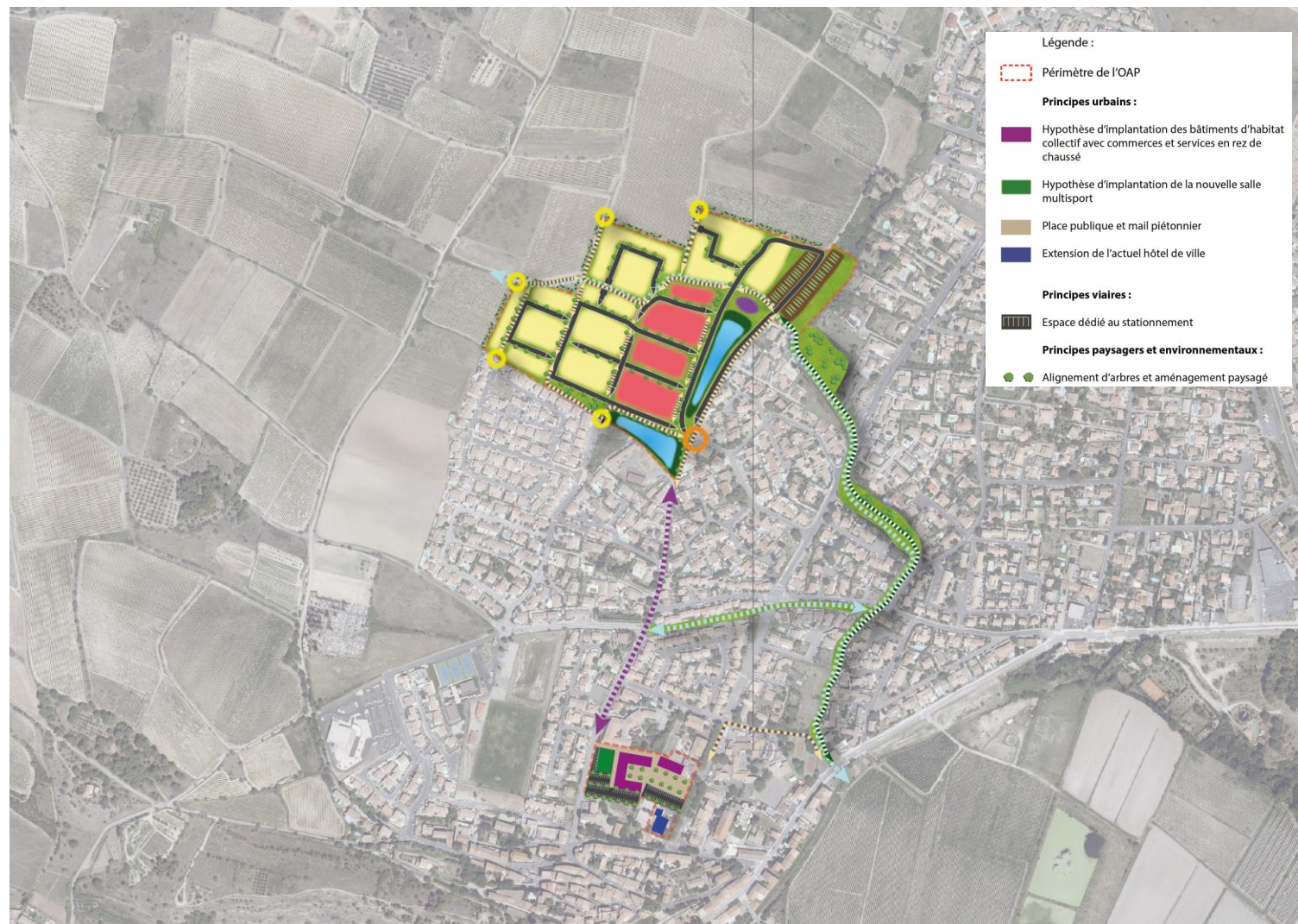
NOTICE DE PRÉSENTATION



En mars 2025, le projet de ZAC a connu une nouvelle évolution avec la réduction du périmètre de ZAC de la partie extension urbaine. Cette réduction s'inscrit dans une logique de réduction de la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles et d'une densification de la ZAC.

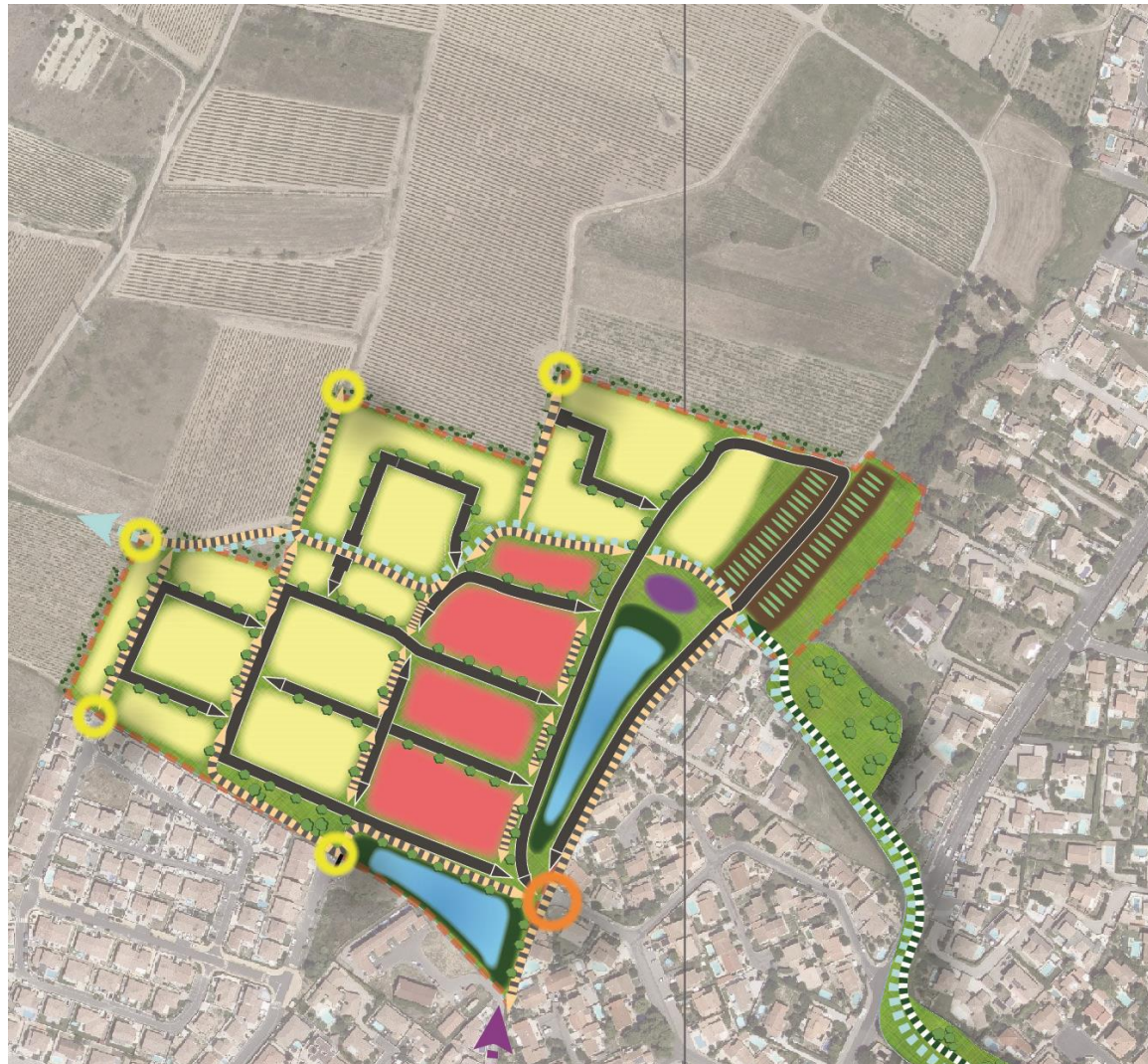
NOTICE DE PRÉSENTATION

Un projet global connecté par une coulée verte et la rue de la Carrierasse



NOTICE DE PRÉSENTATION

Le programmation du projet d'extension urbaine



Légende :

Périmètre de l'OAP

Principes urbains :

Espace à densité modérée d'habitation

Espace à forte densité d'habitation

Espace dédié à la réalisation de jardins partagés

Espace dédié à la création d'un équipement sportif léger

Principes viaires :

Axe dédié aux déplacements motorisés

Axe dédié aux déplacements doux

Parcours sportif et faune/flore

Point d'entrée et de sortie du quartier pour les véhicules motorisés et les modes doux

Point d'entrée et de sortie du quartier réservés aux modes doux

Requalification de la rue de la Carrierasse

Principes paysagers et environnementaux :

Noue à maintenir

Alignement d'arbres

Espace vert et paysagé

Espace dédié à la réalisation de bassins de rétention

Traitement végétal de l'interface entre le milieu agricole et le milieu urbain

- Construction d'environ 250 logements
- Création de jardins partagés et d'équipements publics sportifs et ludiques
- Aménagement de nouvelles voiries pour les déplacements motorisés et les déplacements doux
- Aménagement de nouveaux espaces verts

NOTICE DE PRÉSENTATION

Le programmation du projet de revalorisation du centre-ville



- Construction de 4 bâtiments d'habitat collectif (environ 85 logements) avec quelques commerces et services en rez de chaussé
- Démolition de l'actuel Gymnase et construction d'une nouvelle salle multisport
- Création d'un mail piétonnier végétalisé pouvant accueillir un marché
- Nouveaux espaces de stationnement
- Extension de l'actuel hôtel de ville

Légende :

 Périmètre de l'OAP

Principes urbains :

 Hypothèse d'implantation des bâtiments d'habitat collectif avec commerces et services en rez de chaussé

 Hypothèse d'implantation de la nouvelle salle multisport

 Place publique et mail piétonnier

 Extension de l'actuel hôtel de ville

Principes viaires :

 Espace dédié au stationnement

Principes paysagers et environnementaux :

 Alignement d'arbres et aménagement paysagé

Objectif 1 → Répondre à la demande en logement

Objectif 2 → Revitaliser le centre-ville afin de renforcer son attractivité

Objectif 3 → Favoriser le recours aux modes de déplacement doux

Objectif 4 → S'inscrire dans un urbanisme durable

Objectif 5 → Améliorer la qualité de vie des habitants