



COMMUNE D'ADISSAN DEPARTEMENT DE L'HERAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

2-1 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

P.L.U DE LA COMMUNE D'ADISSAN PIECE 2-1 : PADD

ARRETE LE

20 JUILLET 2011

APPROUVE LE

Signature et cachet de la Mairie :

Pièce non modifiée par la modification simplifiée n°4

Bureau des Politiques
Publiques
25 JUIL. 2011
RECUE



1/ LA PHILOSOPHIE DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE D'ADISSAN



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable constitue le document central du Plan Local d'Urbanisme et doit être l'expression de la politique de développement de la commune.

Il doit ainsi afficher les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la municipalité que ce soit en matière :

- d'accueil et d'accompagnement démographique,
- de développement et d'aménagement urbain,
- d'évolution économique,
- de protection de l'environnement et du paysage.

Il a pour rôle d'exposer les ambitions de la politique communale pour les années à venir et pose donc les objectifs municipaux à moyen et long terme.

Ces objectifs doivent cependant s'inscrire dans le cadre des principes et enjeux du développement durable, dégagés par la loi Solidarité et Renouvellement mais également par le Grenelle de l'Environnement.

A travers son PADD, la commune d'Adissan souhaite afficher une identité forte autour de la Clairette. Cette identité reflète à la fois :

- l'activité et le tissu économique viticole de la commune et ce qu'il engendre ;
- le paysage typique viticole et rural ;
- l'ambiance rurale et villageoise d'Adissan.

C'est autour de ces images que le projet de développement et d'aménagement durable de la commune s'appuie. Celui-ci se décline en 3 grandes orientations :

- 1/ Adissan : une économie bicéphale soutenue par la viticulture**
- 2/ Adissan : vers un tourisme vert, révélateur du patrimoine paysager et naturel**
- 3/ Adissan : un cadre de vie urbain, social et harmonieux**

2/ LA DECLINAISON DU PROJET DE DEVELOPPEMENT D'ADISSAN



1/ Adissan : une économie bicéphale.....

Affirmer une identité viticole sur un terroir spécifique

La viticulture adissanaise constitue un pilier dans l'économie et la vie sociale de la commune. Elle se heurte toutefois à une image quasiment inexistante et l'absence d'un « monopole » de vente sur le territoire qui sont essentiellement les deux faiblesses de ce vin de qualité qu'est la Clairette. La commune devra veiller à aider au maximum les viticulteurs dans leur recherche de l'excellence.

Maintenir les terres viticoles : support de la production et aider au développement de la production

Une des premières aides est de veiller à maintenir des espaces utilisables pour la viticulture, et donc diminuer la pression foncière (espoir de passer en constructible) qui freine la reprise des exploitations.

Cette action passe par la protection stricte des terres à forte valeur agronomique située entre-autre au nord-ouest du village.

Elle passe également par la possibilité offerte aux viticulteurs de développer leur activité ou pour les jeunes, de s'installer sur la commune, en permettant sur certains secteurs des constructions agricoles.

Aider à la notoriété sur le marché intérieur, du vignoble local

Une deuxième aide peut se développer, à la demande de ces mêmes viticulteurs, en direction d'une notoriété encore insuffisante sur le marché intérieur et à l'export, pour ce vignoble rénové et de qualité.

Réfléchir sur la création d'un conservatoire du cépage de la Clairette sur le terroir d'Adissan

Enfin, l'idée d'un conservatoire du cépage de la clairette pourrait être envisagé sur le terroir d'Adissan.

L'obtention de cette notoriété est indispensable pour affronter la concurrence croissante et maintenir un vignoble de qualité à Adissan.

Soutenir et accompagner la dynamique oenotouristique

Soutenir et favoriser l'activité oenotouristique

Le développement d'activités complémentaires touristiques constitue de plus en plus une ressource indispensable pour le maintien des exploitations viticoles. Consciente de la fragilité de la viticulture, la commune souhaite soutenir les exploitations dans le développement de l'oenotourisme qui profite à la fois à la santé de la viticulture adissanaise et à l'image et l'attractivité du village.

Accompagner l'attractivité par une offre touristique

Adissan bénéficie d'une faible dynamique saisonnière du fait d'une absence d'hôtel ou de gîte.

La richesse du territoire adissanais constitue une réelle chance pour le développement de l'oenotourisme et le tourisme rural. Cette opportunité doit s'accompagner de la présence en infrastructures nécessaires pour soutenir et qualifier l'offre touristique de la commune et offrir les moyens de profiter du site. Ces infrastructures peuvent être de plusieurs ordres :

- Faciliter la diversification des activités des exploitations et leur permettre l'aménagement de structures d'accueil agritouristiques,
- Promouvoir le développement d'hébergements de types gîtes, chambres d'hôtes.

Pérenniser le tissu commercial, artisanal et de services local

La présence de commerces et artisanats œuvre à la vie économique du village. Leur maintien est ici un enjeu pour la dynamique locale vis-à-vis des habitants et des touristes.

Concurrencées par des offres attractives qui proviennent des alentours, les entreprises locales sont menacées et doivent pouvoir se démarquer en développant leurs nombreux atouts sur le marché local. La municipalité doit aider à pérenniser les emplois locaux en apportant son aide en matière de suivi des entreprises artisanales et par la construction d'un portail communal.

La présence des commerces de proximité sur la commune est indispensable pour accompagner le dynamisme local. Affaiblis et menacés de fermeture, la commune affiche sa volonté de contribuer au maintien de ses commerces en permettant un emplacement plus attractif, le long des flux de circulations. Ceci pourrait par exemple se traduire par l'aménagement d'un bâtiment accueillant les commerces locaux (type halle).

Egalement, les emplois liés aux services constituent l'avenir économique pour la commune qui doit permettre l'installation des activités de services. Un projet de nouvelle maison de retraite, plus importante, représentera entre autre une source d'emplois conséquents pour la commune.

2/ Adissan : vers un tourisme vert, révélateur du patrimoine paysager et naturel.....

Préserver le paysage identitaire adissanais comme promotion du village

Préserver le paysage de vignobles de coteaux :

Image spécifique d'Adissan, le paysage des vignobles de coteaux constitue un patrimoine déterminant à protéger à la fois pour les habitants et l'attractivité touristique. Il est un élément clef de la création et la vente d'une image spécifique.

Traiter l'interface entre l'espace viticole et l'espace urbain

La protection de ce paysage viticole passe, au-delà d'une protection stricte du territoire viticole, par une gestion de l'interface entre l'espace viticole et le village.

Elle se traduit par une préservation des points de vue et de l'espace environnant depuis les entrées de ville créateurs de l'ambiance viticole :

- Entrée depuis route de Péret marquée entre autre par un point de vue sur le cimetière
- Entrée depuis l'avenue de Pézenas : celle-ci est marquée par l'arrivée sur une parcelle viticole, très identitaire, et un point de vue sur le territoire sud
- Entrée depuis la route de Nizas

Elle se traduit également par un meilleur traitement des limites qui séparent le milieu viticole du milieu urbain et notamment par :

- un traitement des clôtures en fond de parcelles
- une implantation et un aspect des constructions, etc.

Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les éléments identitaires facteurs d'attractivité et de qualité environnementale

Préserver le patrimoine naturel

Le patrimoine naturel contribue fortement au cadre de vie et à l'image du village : polluons cette image et c'est tous les Adissanais qui en paieront le prix en terme de qualité de vie et de tourisme. Sa richesse et sa diversité entraînent donc un enjeu fort de préservation. Quelques lieux emblématiques sont à protéger tout particulièrement :

- les rives de la Boyne, patrimoine naturel d'intérêt notable, accueillant une flore et faune spécifiques. Un effort devra être fait en ce qui concerne l'entretien de la ripisylve, souvent envahie par les déchets amenés par les crues. Un chemin pédestre longeant les berges de la Boyne pourrait être un outil remarquable en ce qui concerne sa protection.
- le site de la chapelle de la Roque,
- la vue dégagée sur les montagnes aux alentours,
- les rares bosquets d'arbres sur la commune.

Un des objectifs est d'éviter au maximum la dispersion des habitations sur le territoire et toute cabanisation (mobil-home, caravane ou encore chapiteau) afin de maintenir le patrimoine naturel d'Adissan et un mode méridional d'urbanisation concentrée et dense.

Le respect de ce patrimoine passe également par la prise en compte du risque d'inondation qui concerne le village. Au delà d'assurer la protection des personnes et des lieux habités, il s'agit de composer avec ce risque et de valoriser sa présence par :

- un usage pluvial et paysager des valats,
- des cheminements piétons qui longent les cours d'eau,
- la création de jardins familiaux dans la zone urbaine Valat Le Liau touchée par le risque.

Développer la présence environnementale dans les espaces urbains comme relayeuse de l'identité et qualité de vie

Par sa politique de développement urbain, la commune doit également être porteuse de l'image rurale et environnementale décrite. L'urbanisation du village doit ainsi prévoir une place forte à l'environnement en :

- encourageant le recours à des énergies renouvelables et un habitat plus économe
- développant les espaces verts et les plantations d'essences locales

3/ Adissan : un cadre de vie urbain, social et harmonieux.....

Veiller à la progressivité et à la maîtrise du développement de la commune

Petit village rural implanté au milieu des vignes mais situé en bordure de l'autoroute, Adissan doit faire face aux pressions immobilières qui s'exercent tout en gardant vivace l'esprit et les traditions villageoises. La commune doit ainsi veiller à la progressivité et à la maîtrise de son développement.

Ne pas aller au-delà de 1240 habitants

La commune s'est fixée un objectif de 1240 habitants d'ici à 2025, objectif permettant à la fois de poursuivre le renouvellement de la population et assurer le dynamisme de la commune tout en conservant une taille démographique villageoise.

Définir raisonnablement et stratégiquement les zones d'accueil du village

Au regard des lotissements programmés (secteur Valat Le Liau) et des opérations en cours (PAE du Pioch), le développement urbain de la commune entraînera peu de nouvelles zones d'urbanisation, voir nécessitera une fermeture à la construction de certains secteurs du POS.

Seul le quartier de Lestang sera étendue pour permettre notamment la construction de logements sociaux.

Le secteur sud-est (Valat Le Liau) sera conforté en permettant la réalisation des projets lancés et prévus sans pour autant permettre un développement supplémentaire afin de ne pas éloigner la nouvelle population des futures polarités.

Au regard des projets d'équipements (stade, mairie) et dans un souci de rééquilibrer l'urbanisation du village, la commune souhaite poursuivre un développement au nord du tissu urbain, proche du pôle d'équipement émergent Le Village.

Eviter l'étalement excessif de l'urbanisation et la dispersion de l'habitat

Village rural, sans mitage excessif, Adissan doit préserver cette image en évitant l'étalement de l'urbanisation et une dispersion de l'habitat. Cette exigence de densité impose une réponse claire en ce qui concerne la délimitation restreinte de la zone urbaine et le classement de la majorité des terres en zone agricole, naturelle ou encore forestière à protéger.

Poursuivre la mixité, l'échange et la vie sociale propre à la ruralité adissanaise

Favoriser l'implantation des jeunes et promouvoir une diversité des formes urbaines, gage de mixité

L'avenir de la commune d'Adissan sera assuré avant tout par la présence de nouvelles et jeunes générations qui assureront la mixité et la vie communale.

Adissan doit ainsi permettre l'accueil de cette population en intégrant dans l'offre de logements, un habitat plus diversifié et accessible à tous et en permettant notamment l'implantation d'un habitat social à l'échelle du village notamment dans l'extension du quartier de l'Etang.

Accompagner l'intégration de la population dans la vie locale par une offre attractive en équipements

La création du lien et du fonctionnement social, représentative des petits villages ruraux, passe par la présence d'un minimum d'équipements. La commune d'Adissan, soucieuse d'offrir une qualité de vie à ses habitants, a lancé un projet de réaménagement de l'école et ses abords en prévoyant :

- l'aménagement d'un espace sportif sur le secteur Le Village
- la création d'une cantine
- l'extension de la structure scolaire

La création de la nouvelle mairie rue des Ecoles va faire émerger une nouvelle centralité qui constituera un lieu de vie déterminant dans le village et devra donc être accessible particulièrement par les piétons.

L'extension du cimetière est un élément à prendre en compte.

Maintenir un urbanisme rural à Adissan

Nonobstant la dilution progressive des différences entre la ville et la campagne (modes de vie, loisirs, professions, habitat urbain, développement de la voiture), il existe toujours une particularité adissanaise qui doit être maintenue.

Respecter les particularités architecturales adissanaises

Cette particularité passe en tout premier lieu par les caractéristiques urbaines et architecturales intrinsèques au centre d'Adissan qui en constitue son identification.

Les municipalités futures devront veiller au maintien de cette identité en faisant respecter l'architecture de l'urbanisme ancien du centre.

Le respect de cette architecture devra également porter sur le parc de constructions neuves afin de conserver l'identité et le paysage d'Adissan.

Poursuivre et étendre la réhabilitation du centre du village

Ce respect passe également par une lutte contre la désaffectation du centre du village et l'insalubrité des logements. Pour maintenir une certaine vie et mixité sociale, la réhabilitation du centre ancien doit se poursuivre et même s'étendre. Plusieurs moyens sont possibles pour arriver à ce but : incitation à la rénovation, réhabilitation des façades, requalification des rues, création de places piétonnes, conservation des marchés.

Maintenir les espaces de vie et d'échanges dans le vieil Adissan et en créer de nouveaux dans les quartiers

Le charme d'Adissan réside dans la présence d'espaces publics ponctuels dans le vieux village qu'il s'agit de préserver en tant qu'espace public piéton : place Moulière, avenue Pézenas, place de la Mairie notamment.

Symboles de l'esprit du village, la présence de ces espaces d'échanges doit se retrouver dans les nouveaux quartiers d'habitats qu'ils soient représentés par la rue ou l'espace vert.

Il s'agira, en plus de créer des espaces publics, de travailler sur un rapport plus présent entre l'espace privé et public (travail des clôtures, implantation des constructions, etc.) et sur une dimension plus piétonne des voies de desserte des quartiers.

Egalement, la réflexion devra porter sur l'évolution du parc municipal situé le long de la route de Nizas, dont le positionnement et le cadre offrent un lieu de vie agréable pour la population.

Mieux gérer les déplacements internes et externes du village

Adissan, nonobstant son attractivité et sa qualité de vie offerte, ne créera pas les emplois durables nécessaires à fixer les populations nouvelles. Ainsi, la densification du territoire d'Adissan et l'éloignement des lieux d'emploi va augmenter les déplacements qu'il s'agira de gérer et qualifier.

Améliorer et fluidifier la circulation automobile du village

Liaison principale entre le village et les pôles urbains, la route départementale RD128 soulève des problèmes de sécurisation et une coupure dans le village. Afin d'écarter les flux automobiles, la commune souhaite prévoir la possibilité, à long terme, de créer une déviation à l'est du pôle urbain.

Egalement, la prise en charge des déplacements devra passer par un réaménagement de certains carrefours : carrefour du rue du G. De Gaulle/rte de Péret, rue Marcellin/rue de la Clairette.

Les aménagements des entrées de ville doivent être continués, améliorés et même développés afin de bien les marquer dans l'espace (celle sur la route de Pézenas entre autre).

Mettre en place une politique concrète sur les déplacements doux

La gestion des circulations devra s'accompagner d'une politique de circulation douce passant par :

- une sécurisation piétonne autour des deux départementales qui traversent la commune. La commune prévoit d'aménager des plateformes traversantes sur les carrefours stratégiques :

- à l'angle de l'avenue Jean Moulin et la rue des Ecoles. L'idée étant de créer un espace de rencontre depuis les écoles jusqu'à dans le vieil Adissan passant par la future mairie
- à l'angle de l'avenue Jean Moulin et la rue Marcellin Albert
- à l'angle de la rue des Ecoles et de l'avenue du G. De Gaulle

- une amélioration des trottoirs et l'accès aux personnes à mobilité réduite
- l'établissement de parcours piétons entre les zones d'habitats, le centre et le pôle d'équipements
- la limitation de la vitesse dans le village

Traiter la problématique du stationnement sur le vieil Adissan

Le problème particulier du stationnement des véhicules doit faire l'objet d'une réflexion constante des élus et des habitants. Afin d'éviter un stationnement anarchique et un engorgement du vieil Adissan, plusieurs actions doivent être menées :

- création de parkings notamment sur l'espace de l'actuelle maison de retraite,
- création de parkings au niveau de la future mairie, des Ecoles, de la rue de la Chartreuse : ce secteur constituera une nouvelle polarité forte du village qu'il s'agit de rendre accessible.
- maintien des garages existants dans les maisons
- incitation à se déplacer par d'autres moyens que la voiture (voire paragraphe précédent)

La question du stationnement doit également être mieux traitée dans les zones pavillonnaires en organisant et hiérarchisant davantage la place de la voiture et celle du piéton

Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'Adissan : Carte synoptique

- Terres de la Clairette et paysage viticoles à protéger
Boisements à maintenir et développer
- Ripisylve des valats et de la Boyne à maintenir et valoriser
- Site patrimoniaux propres à Adissan à protéger
- Site de richesse archéologique à protéger
- Secteur de risque d'inondation à intégrer
- Espace jardiné à développer
- Parc municipal à conserver
- Vues sur le pôle urbain adissanais et le paysage viticole à respecter
- Qualité paysagère des entrées de ville à affirmer
- Parcelle viticole identitaire à protéger
- Développement urbain à contenir sur le pôle d'Adissan
Interfaces urbain/viticole à améliorer et traiter
- Pôle ancien à préserver et conforter (réhabilitation, respect des caractéristiques architecturales et urbaines)
- Quartiers urbains à conforter
Mixité et qualité urbaine à promouvoir
- Zone de développement futur à aménager en travaillant sur :
 - la mixité urbaine
 - qualité architecturale
 - la traitement des espaces de vie
 - la gestion des déplacements
- Pôle d'équipements à conforter et développer
- Nouvelle centralité à aménager
- Centralité historique à maintenir
- Site de la cave coopérative à conforter

- Espaces à traiter comme espace public central
- Traversante du village à sécuriser et amoindrir
- Carrefour à traiter
- Zones de stationnement à organiser
- Chemin du Pioch à traiter
- Liaisons douces à affirmer

