

PREAMBULE

La révision du P.L.U s'inscrit dans le respect des principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme, définis notamment par les articles L.110, L.121-1 nouveau et L.123-1 nouveau du Code de l'urbanisme.

L'article L.121-1 stipule notamment que le P.L.U doit déterminer les conditions permettant d'assurer un développement durable équilibré, une diversité des fonctions urbaines, une mixité sociale ainsi qu'une utilisation économe de l'espace.

Le contenu des P.L.U est sensiblement différent des P.O.S. IL s'y ajoute le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune.

Selon le code de l'urbanisme :

Ce projet doit définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et de l'environnement.

La loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU), modifiée par la Loi du 2 juillet 2003 dite « Loi Urbanisme et Habitat » (UH), a réformé en profondeur les documents d'urbanisme.

Au terme des articles L 123-1 et R 123-3 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Ce document constitue la véritable armature du projet communal dans ses dimensions spatiales, humaines, sociales, économiques et culturelles. Il est à la fois le support de la norme et la clef de voûte de sa mise en œuvre.

Ainsi le Projet d'Aménagement et Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et de principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, le projet communal en matière d'urbanisme et d'aménagement.

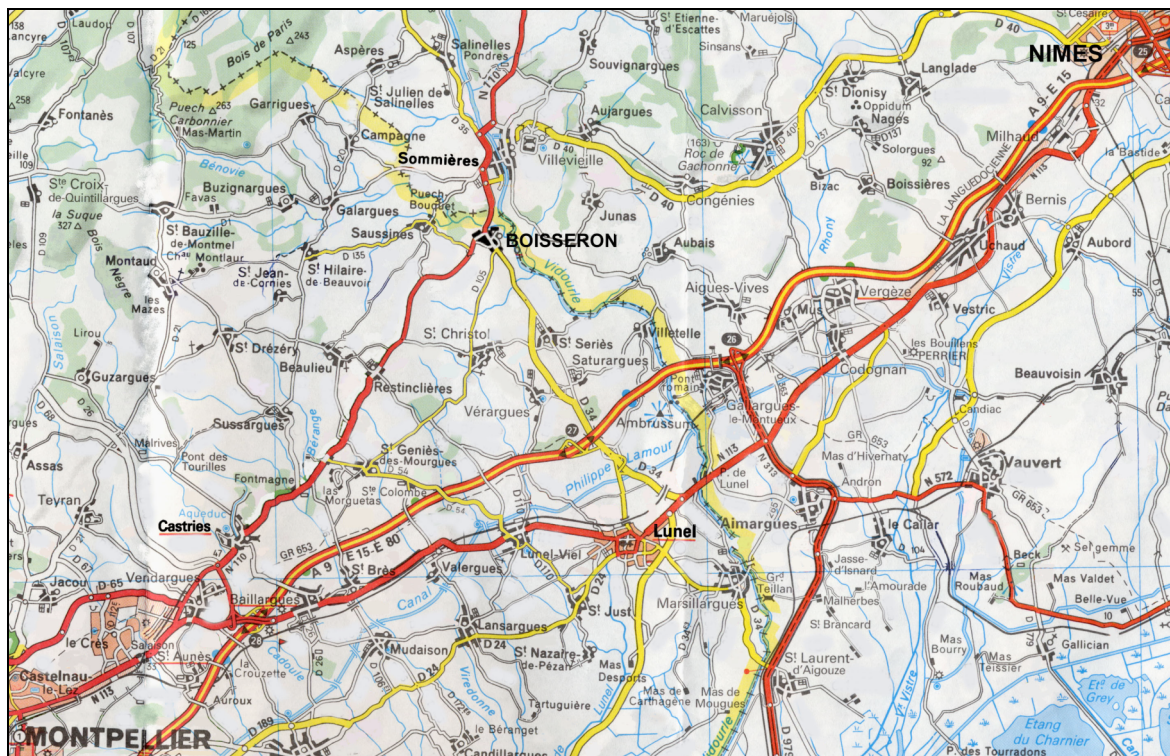
Il ne constitue pas cependant un document opposable aux tiers, à l'inverse du Règlement et des documents graphiques.

Il s'agit de présenter, à partir d'un diagnostic et d'une analyse initiale de l'environnement et à l'échelle globale du territoire, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement, notamment les objectifs démographiques et urbains ainsi que les mesures favorisant le renouvellement urbain, la préservation, de son patrimoine architectural et environnemental.

INTRODUCTION

La commune de Boisseron fait partie du canton de Lunel à l'est du département de l'Hérault, dans la région Languedoc Roussillon.

Située entre Montpellier et Sommières, elle jouxte le département du Gard.



Carte du Contexte régional

Les prévisions de développement, impliquent de préparer et d'organiser une croissance maîtrisée de la commune dans le respect des grands principes d'équilibre énoncés dans les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U) et Urbanisme et Habitat (U.H).

A l'issu du diagnostic et des entretiens avec les élus et les services associés, différentes problématiques sont apparues avec des niveaux d'importance variés. A la suite de ce constat, la commune a arrêté les orientations et les objectifs à poursuivre afin de maintenir les différents équilibres mis en évidence.

Dans ce contexte, le présent P.A.D.D expose dans un premier temps les problématiques retenues et, dans un deuxième temps, les réponses envisagées par le conseil municipal.

A – LES PROBLEMATIQUES RETENUES

Le diagnostic a fait émerger plusieurs problématiques et la commune a retenu les domaines suivants :

- 1 – Maîtriser l'évolution démographique et le développement du village.**
- 2 – Favoriser le développement économique.**
- 3 – Renforcer la centralité**
- 4 – Préserver le patrimoine et Mettre en valeur les espaces publics**
- 5 – Valoriser l'agriculture et aider à l'évolution vers une agriculture péri-urbaine.**
- 6 – Protéger l'environnement afin de sauvegarder l'identité paysagère et rurale.**
- 7– Assurer la salubrité du territoire communal par la maîtrise du développement de l'assainissement et de l'adduction d'eau potable.**
- 8 – Assurer la sécurité de la population par la prise en compte des risques naturels et tout particulièrement les risques d'inondation.**
- 9 – Réguler et améliorer le stationnement, créer des liaisons cyclables**
- 10 - Promouvoir et développer le tourisme**

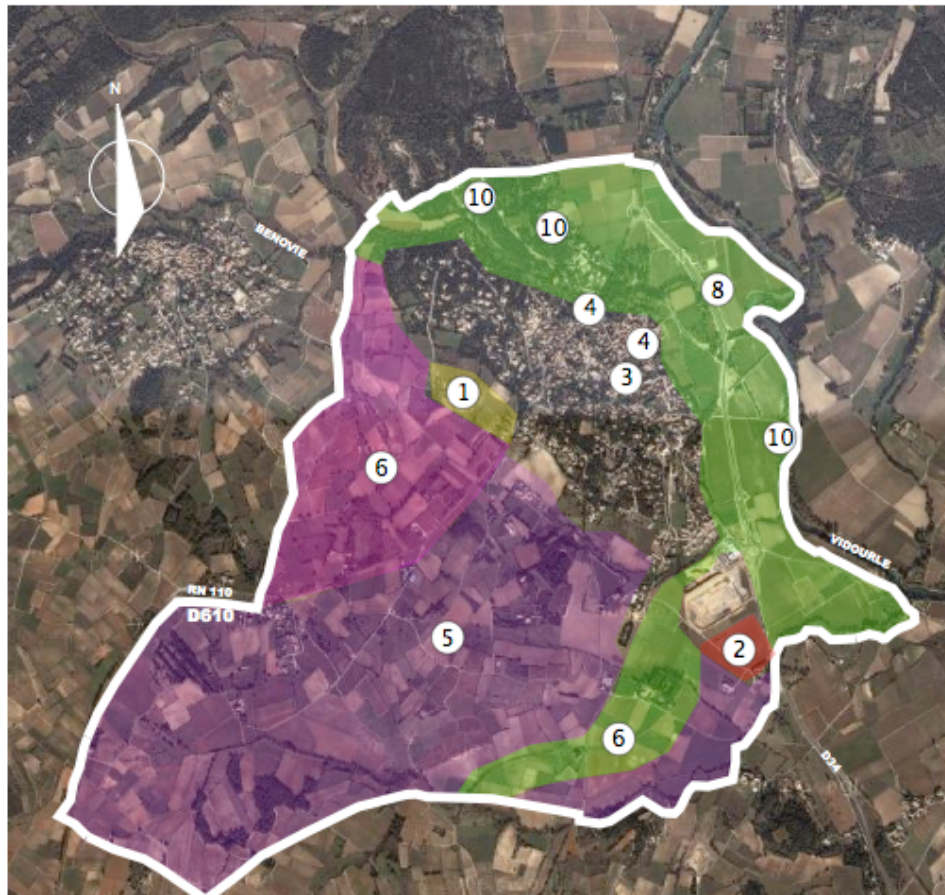


Schéma des 10 problématiques retenues

- 1- Zone d'extension de l'habitat classée en AU0 en aménagement différé.
- 2- Future zone d'activité dans le prolongement de celle existante.
- 3/4 - Classement du Pont et des Remparts, aménagements et création d'activités socio culturelles à proximité immédiate du centre ancien.
- 5 - Zone agricole
- 6 - Zone agricole avec protection renforcée du paysage
- 8 - Zone de protection contre les crues.
- 10 - Maintien des activités d'accueil touristiques et réhabilitation du moulin sur le Vidourle.

B – LES REPONSES COMMUNALES ENVISAGEES

1. Maîtriser l'évolution démographique et le développement du village :

Boisseron compte aujourd'hui 1497 habitants.

L'objectif à moyen terme est d'accueillir environ 500 habitants de plus soit une évolution de 33 % au terme du PLU. Le SCOT conseille un maximum de 200 logements.

Le SCOT préconise une réduction de 35% à 50% de l'espace consommé sur son territoire. Les choix retenus pour le développement de l'urbanisation sont fermement orientés vers une économie de l'espace.

Plusieurs mesures très volontaristes ont été prises concernant la densité des nouvelles opérations d'habitat. Dans le but de maintenir un bon équilibre entre les extensions urbaines et les espaces urbanisés, la priorité est donnée, notamment, au potentiel de renouvellement urbain et à la restructuration du bâti dans le centre bourg.

Afin de répondre à cette volonté communale et intercommunale, plusieurs actions seront mises en œuvre dans le cadre du développement de la commune.

L'accroissement de la population se fera principalement par densification des zones constructibles existantes.

◆ Les nouvelles zones constructibles :

Les nouvelles zones d'extensions sont limitées :

- au secteur de la route de Saussines, classé en zone AU0, elle sera urbanisée ultérieurement. Cette nouvelle zone d'extension aura un schéma d'organisation précisant l'organisation de l'espace, le type de logement et la densité par zone.

- une frange étroite au sud de la commune, immédiatement urbanisable.

Etant donné que les objectifs généraux du SCOT sont :

- de ne pas dépasser 128 ha ouvrable à l'urbanisation sur l'ensemble du territoire : ces zones ne dépasseront pas 7,5 ha pour Boisseron (plutôt 6,40 pour s'accorder au décompte suivant). La zone AU0 à une superficie de 9,6 ha, pour répondre aux exigences du SCOT, elle ne sera ouverte à l'urbanisation en totalité qu'après 2016.
- d'atteindre une densité de 25 logements /ha utiles minimum : ces nouvelles zones doivent accueillir 187 nouveaux logements, étant donné le pourcentage de logements à réaliser un renouvellement urbain ce nombre sera limité à 160 en comprenant les logements collectifs (35).

◆ La Mixité sociale :

Parallèlement au développement de ces quartiers, la commune a décidé de favoriser une meilleure mixité sociale en confortant la réalisation de petits logements dans le centre ancien. A la suite d'un état des lieux spécifique, l'objectif du SCOT est de permettre la création de 20% de nouveaux logements en renouvellement urbain pour Boisseron, soit 40 logements. L'objectif en logement collectif sera lui de 35 logements.

Ils seront destinés principalement aux jeunes ménages et l'intervention d'un organisme d'aménagement social n'est pas exclue en complément de toute initiative privée. Ceci permettra d'assurer le maintien et l'installation de populations à revenus modestes et de favoriser la mixité sociale et générationnelle de la population.

◆ Diversité des fonctions :

Le centre regroupe déjà quelques équipements publics de premières nécessité : écoles, agence postale, foyer socioculturel

Afin de compléter cette offre la commune désire compléter et/ou développer les projets communaux suivants :

- Projet d'équipement scolaire : extension de l'école actuelle ;
- Projet de création du centre socioculturel dans un ancien bâtiment agricole assez central

2 – Favoriser le développement économique
--

Le développement économique est la préoccupation essentielle de la municipalité qui souhaite renforcer l'emploi sur la commune.

Avec l'aide de la communauté de Communes du Pays de Lunel, a été créée en 1999 une zone d'activités nommée « ZAE su Puech Lyon ». Se sont implantés sur cette zone la société Big Mat (anciennement avenue Frédéric Mistral) et le centre régional du groupe de discount alimentaire ED.

Une extension de cette zone est prévue dans la mesure ou sera adaptée une charte de qualité lors de sa réalisation :

- intégration paysagère
- qualité de la construction
- gestion des déchets et de l'eau
- accès aux énergies renouvelables.

Des actions communales seront également menées pour promouvoir le commerce local.

3 – Renforcer la centralité

Dans ce but le SCOT préconise la mise en place d'un schéma d'organisation des extensions qui articule densité et formes urbaines.

A proximité du centre ancien dense, situé entre la D34 et un bras de la Bénovie, s'est développé un quartier au tissu lâche. Il se place entre la D610 (ex RN110) la D 34 et la rue Joseph d'Arbaud.

Il existe dans ce secteur des opportunités foncières susceptibles d'accueillir des logements ou des services. Notamment la place des Platanes, qui occupe un vaste espace inorganisé.

En limite de ce secteur sur la D34, un centre socioculturel est en cours d'aménagement.

Plusieurs actions sont envisagées pour réorganiser les déplacements :

- L'incitation au déplacement à pied ou à vélo par l'aménagement de liaisons douces sécurisées.

4 – Préserver le patrimoine et Mettre en valeur les espaces publics

Les espaces publics sont dans l'ensemble peu valorisés et mal perçus visuellement.

La commune souhaitant faire redécouvrir ces lieux publics, envisage plusieurs actions géographiquement ciblées :

- ◆ Le centre ancien

- Réhabilitation du vieux clocher et du puits près de l'ancienne mairie ;
- Enfouissement progressif des réseaux dont certains sont en cours de réalisation ;
- Redéfinition des emplacements de stationnements ;
- Espaces piétonniers ;
- Réaménagement des remparts avec promenade vers la Bénovie.

- ◆ La place des Platanes

Requalification de la place sous la forme d'une esplanade pouvant accueillir les fêtes du village ou des événements particuliers.

- ◆ L'avenue Frédéric Mistral (D34)

Depuis la création de la déviation sur la D34, l'avenue Frédéric Mistral a changé de statut. D'artère intercommunale de liaison entre Sommières et Lunel et l'autoroute A9, elle est devenue une simple voie de desserte locale.

Un projet existe déjà, réalisé par le Conseil Général de l'Hérault (Etude de requalification de la D34 - maîtrise d'œuvre Piteau Architecte). Il intègre le fonctionnement piétonnier, le ralentissement automobile, la création d'une piste cyclable et la mise en place de stationnement.

◆ Les entrées de ville

La municipalité envisage l'aménagement de la maison du garde barrière située à proximité immédiate de l'avenue Frédéric Mistral et à l'entrée du Parc Louis Armand.

Aménagement d'un parc de stationnement arboré et équipé autour de l'ancien château d'eau situé route de Montpellier.

◆ Les anciennes carrières

Enclavée dans la zone urbanisée, elle constitue un poumon vert important. La commune envisage de créer un théâtre de verdure.

Le maintien de l'identité passe à la fois par le maintien de son patrimoine historique et par le maintien des caractéristiques de l'habitat existant.

Parallèlement, la commune envisage le maintien et la confortation de ces éléments selon deux niveaux d'intervention réglementaires :

- Un niveau fort de contrainte pour le centre ancien avec le renforcement des préconisations architecturales dans le règlement du PLU (art. 11) ;
- Un niveau réglementaire plus souple pour les zones récentes ou futures afin de s'adapter aux conditions et à la réalité de la demande pavillonnaire.

Globalement le conseil municipal souhaite mettre l'accent sur :

◆ Le centre ancien :

- Favoriser les réhabilitations ;
- Résorber l'habitat vacant ou insalubre après état des lieux ;
- Réfection de la voirie ;
- Prévoir le stationnement.

◆ Les zones récentes et d'extension :

- La recherche d'une bonne utilisation de la topographie pour une meilleure intégration dans le site ;
- La réalisation d'une architecture simple ;
- La mise en œuvre de matériaux traditionnels, notamment au niveau de l'enduit de façade et de la toiture ;
- La prise en compte d'une certaine économie de l'espace ainsi que sa gestion dans le temps (perspectives d'évolution) ;
- Maîtrise l'étalement urbain par des formes d'habitat adaptées : densité, continuité de la morphologie du bourg, des rues et des masses bâties, prise en compte des unités paysagères ;

- Favoriser les constructions bioclimatiques, les énergies renouvelables, la récupération des eaux de pluies, les essences végétales locales, le recyclage et la réduction des déchets à la source.

5 – Valoriser l'agriculture et aider à l'évolution vers une agriculture périurbaine.

Après un état des lieux du potentiel agricole et des projets des intervenants, ces actions se structureront notamment :

- Par la protection du potentiel agricole et les zones d'intérêt paysager
- En favorisant la reconquête d'espaces agricoles en déprise, en compensation de l'urbanisation réalisée ;
- En favorisant une agriculture périurbaine par une valorisation des productions locales ;
- Autour de l'agrotourisme avec hébergements sous forme de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes par une valorisation ou un changement d'affectation du patrimoine bâti agricole ;
- Par la création d'un hameau agricole si nécessaire après enquête.

Des actions d'accompagnement menées par la CCPL viendront compléter ces orientations :

- Soutien de l'activité agricole (favoriser les circuits courts de distribution, les produits à connotation culturelle et bio, les activités de complément, accès au foncier pour les jeunes agriculteurs, ...) ;
- Intervention foncière par le biais d'une convention de mise à disposition de moyens à la SAFER pour aider les communes à lutter contre les acquisitions de foncier agricole à vocation de terrains de loisir et de cabanisation.

6 – Protéger l'environnement afin de sauvegarder l'identité paysagère et rurale.

La communauté de communes du Pays de Lunel a souhaité maîtriser l'évolution des paysages et créer une réelle trame écologique sur son territoire

- En reliant ces grandes aires par des corridors biologiques le long des principaux cours d'eau : ici, le Vidourle ;
- En préservant de véritables coupures d'urbanisation pour maintenir la qualité et l'identité paysagère du territoire notamment au nord-ouest de Boisseron ;
- En mettant en valeur les entrées de villes, en qualifiant les zones de contact des limites bâties, en maintenant les principaux cônes de vision ;

- En préservant certains paysages identitaires d'intérêt intercommunal et certains itinéraires paysagers : ici, vue vers la barre des Cévennes, le long de la D 610 (ex RN110).

Concernant la commune de Boisseron les dispositions du PLU iront dans ce sens.

◆ La plaine agricole

Elle bénéficiera d'un classement en zone A0.

◆ Les ZNIEFF – ZICO - Boisements :

Les périmètres de ces zones de protection seront inconstructibles pour maintenir la protection ou le rétablissement d'une continuité biologique le long du Vidourle et de la Bénovie (10 à 30 m de chaque côté des berges suivant le cours d'eau).

Une mise en valeur du patrimoine naturel par une signalisation appropriée est également envisagée.

Un zonage de protection est envisagé notamment pour les espaces boisés.

◆ Les espaces singuliers :

- Les potagers sont un élément caractéristique du paysage villageois. Ils feront l'objet d'une protection particulière tendant à rendre ces zones inconstructibles ;
- Création de circuits piétonniers avec les villages voisins notamment Saussines ;
- Qualifier les berges du Vidourle par la reconstruction du Moulin de Boisseron pour compléter les travaux entrepris sur la rivière.

7 - Assurer la salubrité du territoire communal
--

Le diagnostic ne fait pas état d'une quelconque situation de crise.

Dans ce contexte, la commune a diligenté l'étude d'un schéma directeur d'assainissement et une étude pédologique sur les secteurs du Mas de Barre et de la Pinèda afin de s'assurer qu'aucun rejet d'eaux usées ne rejoint la rivière ou la nappe phréatique et ne vient altérer la qualité des eaux de baignade et de consommation (captage).

Elle veillera également au bon fonctionnement du dispositif de filtration mis en place à cet effet sur la station d'épuration communale.

Les actions d'amélioration envisagées sont :

◆ Principales mesures pour l'approvisionnement et la qualité de l'eau :

- La protection anticipée des futurs captages d'eau potable ;
- Le suivi des états d'avancement des schémas d'adduction des eaux potables ;

- Favoriser l'utilisation de l'eau brute, les techniques économisant les ressources en eau et notamment la récupération d'eau de pluie.

◆ Principales mesures concernant les eaux usées :

Au niveau intercommunal ;

- La construction d'une station d'épuration intercommunale de 15000 eq/hab en tenant compte des critères d'épuration du syndicat du Vidourle ;
- Le suivi des états d'avancement des schémas d'assainissement ;
- La mise en place de service public d'assainissement non collectif.

◆ Principales mesures concernant les eaux pluviales :

- Développer des techniques compensatoires à l'imperméabilisation pour une meilleure gestion des eaux de ruissellement d'amont en aval ;
- Création de bassins de rétention ou de bassins d'orages paysagers à l'échelle de la future zone à urbaniser ou du quartier ;
- Calibrage des réseaux pluviaux ;
- Recourir à des techniques favorisant l'infiltration (chaussées drainantes) ;
- Lutter contre l'érosion des sols.

◆ Les mesures concernant les déchets :

Le tri sélectif est à développer.

La CCPL s'est lancée dans une sensibilisation des habitants à la politique de tri et de réduction à la source ; ce qui a permis de diminuer la quantité d'ordures ménagères. Les collectes spécifiques permettent de recycler et de traiter les déchets dans des filières adaptées.

8 – Assurer la sécurité de la population par la prise en compte des risques naturels et tout particulièrement les risques d'inondation.
--

La conséquence des risques naturels sur les biens et les personnes impose l'acceptation de toutes les contraintes liées à ces phénomènes.

La commune consciente des intérêts mis en jeux a décidé de s'imposer trois principes fondamentaux :

- préserver les zones d'expansion des cours d'eau ;
- préserver les axes d'écoulement des crues ;
- interdire toutes constructions dans le respect du P.P.R.I.

Concernant les risques d'incendies :

- création de zones tampons pour les boisements à risque d'incendie ;
- interdiction des voies en impasse ou avec raquettes dans les nouveaux quartiers ou zones d'activité.

9 – Réguler et améliorer le stationnement, créer des liaisons cyclables

Pour répondre aux besoins de stationnement des habitants, la commune envisage de créer des parkings municipaux afin de désengorger le centre ancien.

Pour effectuer des liaisons douces sécurisées en vue de répondre aux objectifs du SCOT, la commune envisage la création de pistes cyclables de liaison avec les communes voisines.

De plus dans le cadre du SCOT un « Plan Global des Déplacements » facilitera les liaisons et dessertes des communes.

10 - Promouvoir et développer le tourisme

Toujours dans l'esprit du Scot, la commune envisage de réaliser des aménagements des berges du Vidourle et notamment la remise en état du Moulin, la signalisation et la mise en valeur des ponts et surtout le réaménagement des bâtiments et espaces publics du cœur historique.

La commune favorisera l'hébergement touristique et la création de gîtes et chambres d'hôtes, notamment dans les zones agricoles afin de favoriser l'évolution des exploitations.

Page suivante : PLU révisé