

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Située au carrefour de deux voies importantes, les autoroutes A 75 et A 750, la municipalité est confrontée depuis 2000, à une forte pression urbaine, que l'on ressent également dans tout le territoire "Centre Hérault".

S'étant développée au bord de la Lergue, la commune de Ceyras subit depuis plusieurs années, les contraintes de cette situation : inondations de la plaine et effondrement de la falaise due à l'érosion par la Lergue.

Dans ce contexte, la ville se doit de répondre à plusieurs besoins :

- Assurer la sécurité et la salubrité sur le territoire communal.
- Maîtriser le développement urbain tout en favorisant la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale.
- Parallèlement et dans un souci d'équilibre, la commune envisage des actions dans le centre ancien et sur la traversée du village.
- En vue d'un développement durable, la commune entend protéger et mettre en valeur les espaces naturels et les zones vertes, tout en favorisant le développement et la diversification des activités agricoles.

L'ensemble de ces objectifs ont vocation à assurer le développement humain dans un cadre de vie de qualité et à améliorer le fonctionnement urbain.

La réalisation de ces objectifs se réalisera selon une programmation assurant l'équilibre financier global de la commune.



1- Assurer la sécurité et la salubrité sur le territoire communal.

- **les mesures contre l'effondrement de la falaise :**

La commune de Ceyras a pris un arrêté de péril pour 11 maisons situées dans le centre du village, au bord de la falaise.

Certaines maisons se fissurent, d'autres se sont effondrées.

L'objectif de la municipalité est de démolir ces maisons et de reloger leurs habitants.

Elle envisage également de réhabiliter ce bord de falaise dans la même réflexion que l'aménagement de la place de la Vierge.

L'objectif serait de créer un balcon touristique sur la Lergue, et éventuellement de remettre à jour l'ancienne fontaine.

- **les mesures concernant le ruissellement pluvial**

La commune a réalisé une étude hydraulique sur le bassin versant des Roujals. Les travaux en cours de finalisation visent à réaliser un réseau pluvial le long de la rue du Château et de la rue des Roujals et à capter les eaux du ruissellement en provenance des hauteurs.

Dans le secteur des Horts du Pioch, les opérations d'aménagement devront prévoir la gestion des eaux de ruissellement et de l'imperméabilisation des sols dans le cadre de leur projet avant de rejoindre les exutoires publics réalisés.

- **les mesures concernant la qualité de l'eau**

La municipalité a terminé les travaux sur le renforcement du réseau d'eau potable, et les travaux assurant la salubrité des captages et du château d'eau.

A cet effet la mise en réseaux des eaux des captages de Cambous et des Roujals a été effectuée pour diminuer le taux de simazine du captage des Roujals.

Par ailleurs, afin de diminuer les risques, la Chambre d'Agriculture a demandé aux agriculteurs de ne pas utiliser de pesticides dans le périmètre du captage des Roujals, cette mesure devant être poursuivie pour l'ensemble des captages de la commune.

- **les mesures concernant les eaux usées**

Après la réalisation d'une étude multicritère pour déterminer le site adéquat, la nouvelle station d'épuration est achevée. Ce nouveau dispositif permet d'augmenter la capacité épuratoire et de la mettre en cohérence avec le projet urbain. Les zones d'assainissement ont ainsi été mises à jour conformément à la programmation du schéma directeur d'assainissement.

- **les mesures concernant les déchets**

La municipalité a mis en place des conteneurs pour les huiles, les papiers, les verres.

Elle adhère au syndicat Centre Hérault, qui traite les ordures ménagères.

Les autres déchets sont acheminés vers les déchetteries de St André, Aspiran ou Clermont l'Hérault.

Les déchets ultimes sont enfouis à Soumont. La politique de gestion globale des déchets doit être poursuivie. Les opérations d'aménagement ainsi que les projets de constructions devront être adaptés aux dispositifs de gestion des déchets mis en place par la collectivité.

2- Maîtriser le développement urbain :

Le projet communal vise principalement à maîtriser la pression urbaine très forte qui pèse sur un territoire de plus en plus attractif. L'achèvement des travaux de rénovation et de mise à niveaux (capacité et qualité) de la station d'épuration, permet d'envisager aujourd'hui la réalisation du projet urbain.

Conformément aux objectifs du **plan local de l'habitat**, *la volonté est d'accompagner le développement urbain, tout en maîtrisant la programmation* (rythme de la construction et contenu du programme de construction) *et la qualité des opérations dans un objectif de développement durable.*

Maîtrise du développement urbain dans le temps.

L'objectif démographique reste celui fixé dans la première révision du plan local d'urbanisme :

1 200 habitants en 2015 et maîtrise de ce rythme à long terme

Soit 200 personnes supplémentaires à accueillir en 8 ans

Soit 25 personnes par an, environ une quinzaine de nouveaux ménages ou de constructions (ancien, zones urbaine et d'urbanisation future).

Les disponibilités foncières de la commune en zones urbaines et à urbaniser permettent d'accueillir ces nouveaux habitants sans ouvrir à l'urbanisation la zone Aud. Elle restera dépendante d'une modification pour être ouverte.

Face à l'augmentation brutale du rythme de la construction, la municipalité souhaite maîtriser le développement dans le temps :

- à court terme :
 - construire les zones urbaines et les dents creuses
 - aménager et construire les zones à urbaniser
 - permettre le renouvellement de la ville sur elle-même
 - permettre le développement mesuré de la zone artisanale et l'aménagement de la zone en lien avec Saint-Felix.
- A moyen terme (dans quelques années), si les disponibilités foncières des zones ouvertes à l'urbanisation ne permettent pas d'atteindre l'objectif de 2 015 (rétention foncière,...) :
 - débloquer la zone d'urbanisation future dite bloquée (entrée de ville en provenance de St André) tout en poursuivant le schéma d'organisation et de fonctionnement des quartiers plus à l'ouest. Les orientations d'aménagement, la programmation (notamment politique de logement social) et les prescriptions de l'étude entrée de ville (L 111-1-4) devront être respectées sauf à devoir engager une révision générale du P.L.U.
 - Permettre de densifier les zones urbaines
- A long terme, (hors dimensionnement du présent zonage du P.L.U.) et pour poursuivre les objectifs démographiques de la commune et conformément au plan local de l'habitat, une procédure de révision simplifiée permettra de dégager le potentiel foncier nécessaire à la mise en œuvre d'une opération globale d'aménagement (de type Z.A.C.). Elle devra étudier la meilleure localisation (d'un seul tenant ou sur plusieurs sites) en fonction des contraintes hydraulique, environnementale, de sauvegarde des terres agricoles les plus productives et de la meilleure stratégie d'intégration urbaine et foncière.

Maîtriser la qualité urbaine des opérations et favoriser la mixité sociale et des fonctions urbaines.

La mixité sociale et la politique du logement social.

Pour permettre la mixité sociale, le plan local d'urbanisme doit permettre une diversité des formes urbaines (typologie, règles de prospects et hauteur des constructions) sur des parcelles de surfaces non homogènes.

La mise en œuvre de la politique de logement social a débuté par une opération d'initiative publique réalisée par Hérault Aménagement sur des terrains municipaux. La municipalité souhaite peser sur l'initiative privée pour s'engager dans une nouvelle politique du logement.

Des opérations d'aménagement (plus de trois logements) devront prévoir une part de logements sociaux (Cf. règlement de zone) en fonction de la nature du projet.

La maîtrise de la qualité urbaine des opérations et soutien de l'initiative privée en matière de réhabilitation.

La qualité urbaine s'articule autour de trois axes :

- la mixité des fonctions urbaines : les nouveaux quartiers comme les zones urbaines doivent accueillir les commerces et services nécessaires à la vie de quartier ou compatible avec la présence d'un quartier d'habitation (services, artisanat, équipements). Cet objectif permettra notamment de limiter l'usage de la voiture en rapprochant les lieux de vente ou de services, des lieux de résidences.
- l'organisation viaire : la ville s'intègre dans une organisation viaire particulière. Les nouveaux programmes viseront à respecter et poursuivre les logiques d'organisation et de fonctionnement urbain.
- l'aménagement des espaces publics. Outre les efforts publics pour aménager les voies publiques et permettre une circulation piéton-cycle sécurisée, l'objectif de la municipalité est :
 - de poursuivre l'effort dans les opérations privées
 - d'aménager un espace de centralité comprenant des espaces publics (vert et minéral), la réhabilitation des bâtiments, l'aménagement d'équipements culturels (voir aménagement du centre-ancien).

La municipalité encourage également les actions privées de réhabilitation de logements anciens en vue de leur location et doit mettre en place une politique particulière en lien avec la communauté de communes et les programmes du plan local de l'habitat.

3. l'aménagement du centre ancien et la traversée du village

La commune a en projet des mesures favorisant le renouvellement urbain :

Elle envisage de transformer la cave coopérative en salle polyvalente permettant de procurer des salles aux Associations; la bibliothèque sera transférée dans une partie de la cave.

Elle envisage également de réhabiliter les façades de la mairie et d'informer la population sur les aides fournies par l'Intercommunalité pour réhabiliter les maisons.

La réhabilitation des abords de la cave est également en projet.

Après avoir mis en place la signalétique des stationnements de la place de la mairie, elle envisage l'aménagement de la place de la Vierge en liaison avec la démolition des maisons situées au bord de la falaise.

Ces aménagements seront programmés progressivement, en fonction des disponibilités financières de la commune.

La sécurisation de la RD 908 est à l'étude avec l'aide du Conseil Général.

Celui-ci veut aménager la traversée de Ceyras en voie urbaine :

- en assurant la continuité des circulations piétonnes et leur coordination avec les points de desserte de transports en commun,
- en sécurisant cette voie en lui faisant jouer un rôle d'articulation entre le centre ancien et la périphérie.

Cette voie doit également devenir l'itinéraire de piémont de Saint Pons de Thomières à Ganges; elle pourrait alors avoir une vocation touristique.



4. protéger les espaces naturels et favoriser le développement de l'activité agricole

La Lergue, patrimoine et contrainte.

Les abords de la Lergue sont à protéger à double titre, pour le patrimoine paysager et naturel de sa ripisylve mais également pour les risques d'inondations qu'il entraîne lors d'épisode de débordements. Le risque de rupture de barrage et de détérioration des berges demande un engagement fort de la municipalité pour protéger ses espaces de toute urbanisation.

L'usine de La Planque, située en zone inondable, ne pourra être réhabilitée qu'en accord avec les services de l'Etat habilités.

Le réseau d'espace boisé classé.

Les E.B.C. doivent être étendus pour mieux protéger les espaces connexes à la Lergue, mais également l'ensemble du patrimoine végétal important (les bois qui parsèment le territoire communal, les alignements d'arbres, ...) de manière à créer de véritables corridors écologiques vers la Lergue.

La politique de développement agricole.

La commune souhaite favoriser le maintien des activités agricoles en permettant aux exploitants de s'installer dans des secteurs propices au développement de leur activité, en contrôlant les impacts potentiels sur le paysage et l'environnement.

Cette politique s'accompagne de la protection de la butte du Pioch de toute construction.

