

DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE MARAUSSAN  
N°INSEE 34-148



## Révision Générale du PLU

### P.2 -1 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DATE DE PRESCRIPTION :  
8 juillet 2008

ARRETE PAR DCM DU :  
18 décembre 2012

APPROUVE PAR DCM DU :  
3 décembre 2013

Elaboré par

BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES et URBANISME



ZAE La Baume - Bât H  
34 290 SERVIAN  
Tél. 04 67 39 91 40  
Fax 04 67 39 91 41  
e-mail : bureau @ bet-bei.fr

<b>Introduction</b>	<b>p. 3</b>
<b>La Synthèse des enjeux</b>	<b>p. 4</b>
<b>Le PADD : grandes orientations d'aménagement et spatialisation</b>	<b>p. 7</b>
<b>Le Respect des principes de développement durable</b>	<b>p. 11</b>
<b>Conclusion</b>	<b>p. 12</b>

# INTRODUCTION

**Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.**

Il s'agit d'une pièce obligatoire du PLU.

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

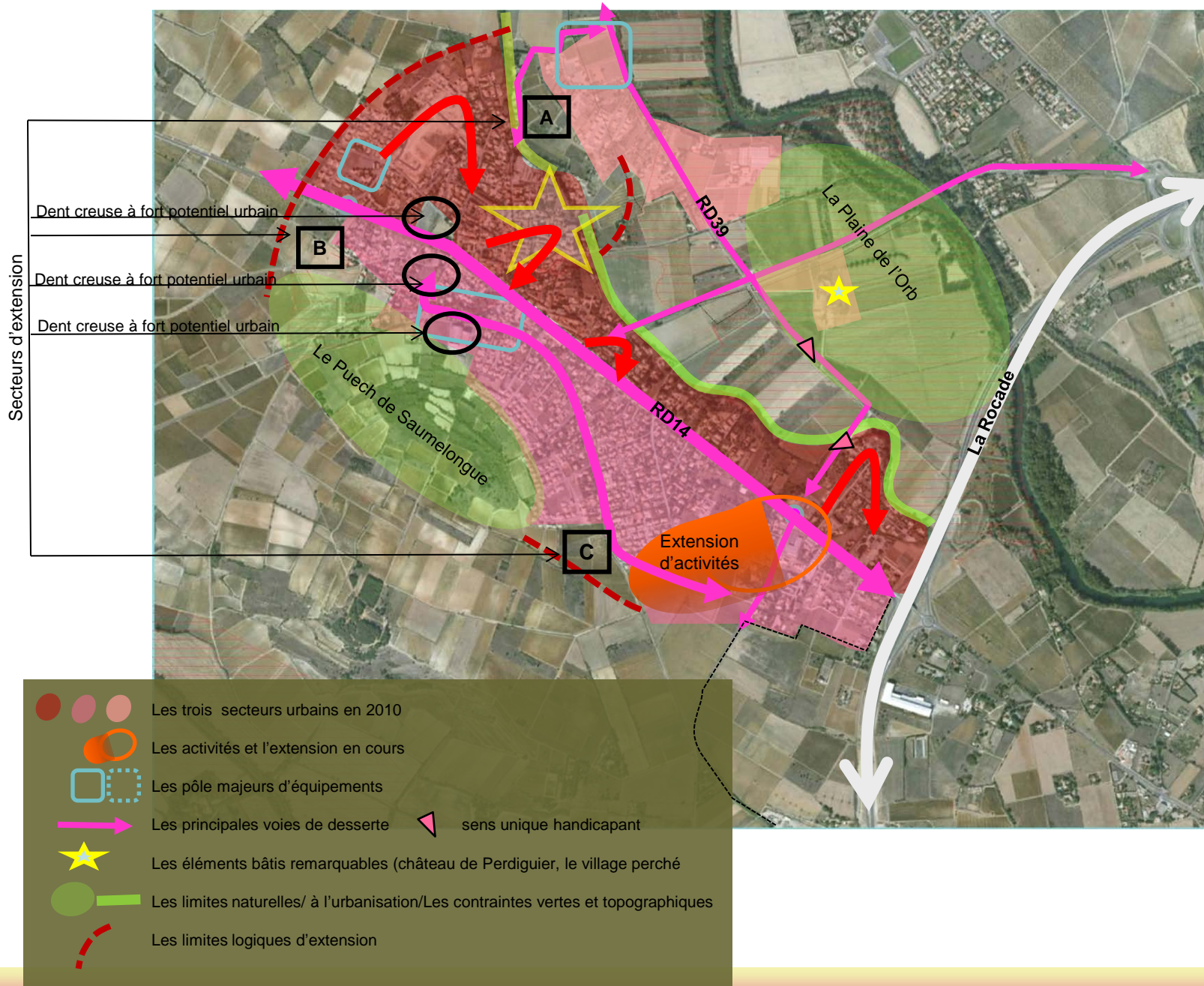
**Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme**

**Modifié par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 – article 19.**

**Le PADD expose les choix retenus de la commune pour son développement pour les 18 ans à venir** dans le respect des objectifs et des principes de base énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme:

- . Le principe **d'équilibre** entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces paysagers, naturels ou agricoles.
- . Le principe **de diversité urbaine et de mixité sociale** en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire sans discrimination les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics.
- . Le principe de **gestion économe de l'espace** en relation avec la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité de l'air et de l'eau, des écosystèmes, des milieux et sites naturels comme du patrimoine bâti remarquable, etc..

# LA SYNTHÈSE DES ENJEUX



## LE FONCTIONNEMENT URBAIN

**Le village est naturellement enserré** à l'ouest par le Puech de Saumelongue, à l'est par la plaine de l'Orb où se démarque le château de Perdiguier et une rupture de pente qui s'étire parallèlement à la RD 14.

Au sud, la limite de commune est atteinte et l'urbanisation est ceinturée par la rocade de Béziers.

**Une extension au nord-ouest reste la solution préférentielle.**

Le village s'est donc étiré de part et d'autre de la départementale 14. Aujourd'hui, **cette organisation linéaire distend le fonctionnement urbain**. Quartiers résidentiels, centre ville et équipements sont très éloignés, **ce qui démultiplie les déplacements automobiles**.

**L'on observe trois secteurs aux fonctionnements distincts :**

- Le « village » qui s'organise par poches d'urbanisation, desservies depuis la départementale
- Les quartiers résidentiels et les secteurs d'activités, au sud de la RD 14 ; secteur sur lequel se dessine l'amorce d'un axe transversal sud
- L'urbanisation diffuse, en contrebas du village, prioritairement desservi par la RD 39 (route de Villenouvette).

Au vu des différentes contraintes et logiques urbaines, **plusieurs secteurs d'extension se dessinent**.

- Une enclave au nord-est, en contrebas du cœur de ville
- Un foncier d'entrée de ville Nord-ouest, en rive sud de la RD 14
- Une poche résiduelle au sud-ouest, le long de l'axe sud

A

B

C

**Il reste encore du foncier au sud du village**, susceptibles d'accueillir de l'habitat, notamment :

- Une dent creuse le long de la traverse en entrée Sud-Est
- À l'extrême sud, au sud de la zone d'activités, venant ceinturer le village.

**Plusieurs secteurs à fort potentiel urbain s'y ajoutent :**

- Une dent creuse « Le Revel » le long de la traverse, à l'ouest du centre ancien
- Une autre à l'angle de la Rue de la Grotte et de l'Avenue des Vignerons Libres
- La reconversion de la cave coopérative en projet économique/touristique.

## LE PAYSAGE

Si l'entrée de ville depuis Cazouls est intéressante, avec son alignement planté et son paysage collinaire d'arrière-plan, **l'arrivée depuis Béziers est moins structurée**, du fait d'un mélange d'activités et d'habitat.

**La vue depuis Tabarka permet de mettre en scène le village perché**. A l'inverse, en sortie de village, le paysage remarquable de la plaine agricole se dessine.

**SUIT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, soit :**

- LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**
- LA SPATIALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS :

Affirmer un rôle local en étoffant le centre ville et renforçant les équipements commerciaux en entrée de ville Sud-Est

Objectifs de la commune	Conclusions du Diagnostic	Orientations d'aménagement
<p>Il s'agira de <b>soutenir l'activité artisanale et commerciale présente sur le village.</b></p> <p>Il s'agira de profiter du potentiel touristique et ludique lié à la présence de l'Orb.</p>	<p>Dans le village : <b>le cœur de ville</b> dense et saturé, <b>manque d'espace de respiration.</b></p> <p>En entrée de ville : En 2010, afin de rendre cohérent le développement Sud-Est, la commune a modifié son POS en imposant un schéma d'aménagement sur le secteur du Roudigou.</p> <p>Cependant, certains terrains, inscrits en vitrine de la RD 14, apparaissent comme <b>une opportunité plus intéressante de renforcer l'offre commerciale ou de services sur cette entrée Est en limite de Béziers, au sortir immédiat de la rocade.</b></p> <p>La commune souhaite favoriser le développement touristique et culturel par la mise en valeur des berges. <b>Cela passe également par une réflexion sur les vues que l'on peut avoir sur le village depuis la plaine de l'Orb, sur les pechs et leurs boisements signifiants, sur le maintien d'un paysage viticole qualitatif.</b></p>	<p>En complément à des interventions ponctuelles sur certains îlots bâtis, <b>une opération urbaine</b>, mêlant habitat et services, <b>pourrait être développée à l'ouest, venant renforcer le cœur de ville.</b></p> <p>Améliorer le fonctionnement et l'aménagement de la traverse et la sécuriser de façon à dynamiser les commerces existants.</p> <p>Poursuivre le développement Sud-est sur des terrains en vitrine de la RD 14.</p> <p>Au-delà d'un simple accès aux berges, la création d'un linéaire vert de détente de qualité doit être recherché.</p> <p>La commune soutiendra la création de projets de détente comme par exemple des jardins familiaux.</p>

## AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET ENVIRONNEMENT : un développement urbain dynamique respectueux du paysage

Objectifs de la commune	Conclusions du Diagnostic	Orientations d'aménagement
<p>Il s'agira de « recentrer » l'urbanisation autour d'un cœur de ville afin de redynamiser le village.</p>	<p>Compte tenu du relief, puech de Saumelongue à l'ouest, plaine inondable de l'Orb à l'est, <b>le village s'étire naturellement</b> autour de la RD 14, complexifiant le fonctionnement urbain.</p> <p><b>Le respect du paysage fait défaut :</b> Dans le POS, les zones urbanisables sont très nombreuses. <b>Certains secteurs sensibles méritent d'être protégés.</b></p>	<p>Deux orientations viendront se conjuguer pour aboutir à un rééquilibrage communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Deux grands secteurs naturels</b>, les abords du Puech de Saumelongue, les abords de la RD39 en direction de la plaine de l'Orb <b>seront protégés.</b></li> <li>- <b>Les zones à urbaniser</b> seront <b>re délimitées</b> et viendront <b>étoffer le centre</b> du village.</li> </ul> <p><b>Ces nouveaux quartiers seront structurés autour de liaisons viaires et d'équipements nouveaux.</b></p> <p>L'intégration tant fonctionnelle que paysagère des nouveaux quartiers est à prendre en compte. <b>Des schémas de secteurs sont à définir.</b></p>

# Les orientations d'aménagement et d'urbanisme sur le territoire communal

**DEPLACEMENTS** : répartir le trafic communal en améliorant les axes secondaires, aménager des « axes doux » reliant les pôles structurants

Objectifs de la commune	Conclusions du Diagnostic	Orientations d'aménagement
<p>Recréer du lien</p> <p>Valoriser l'ambiance urbaine</p>	<p>Le village s'organise de part et d'autre de la départementale 14 ; les voiries principales convergent vers le centre, mais <b>les liaisons viaires inter quartiers restent rares. La traverse est de fait saturée.</b></p> <p><b>Il conviendrait d'examiner une alternative automobile à la traversée</b> du village, au sud comme au nord.</p> <p><b>Du fait du sens unique de l'itinéraire (voie de la Malafougace, route de Villenouvette), de nombreux poids lourds</b> allant s'alimenter aux carrières, empruntent la traverse puis la route de Tabarka, via le carrefour de la Vierge. <b>La nuisance est importante.</b></p> <p>En complément, <b>la topographie relativement plane permettrait de développer un réseau piétons/cycles.</b></p>	<p><b>Concernant un itinéraire au Sud de la traverse, l'axe existant (rue Jean Jaurès/Rue de Poussan) va être prolongé</b> (secteur d'activités du Roudigou) <b>jusqu'au rond-point « Sud-Est » du Pêcheur</b>; <b>Une voie nouvelle desservant la future extension côté Cazouls, viendra parfaire cet axe traversant Sud</b>, en reliant la rue Jean Jaurès au giratoire d'entrée Nord-Ouest.</p> <p><b>La RD 39 constitue « l'axe parallèle Nord ».</b> En accompagnement du développement de l'urbanisation, <b>une nouvelle voirie structurante viendra s'y brancher.</b></p> <p><b>En vue d'un passage à long terme à double sens, des réservations seront faites le long de cet itinéraire.</b></p> <p><b>Des cheminements doux permettront de relier les différents quartiers et de rejoindre les grands pôles d'attraction</b> (groupe scolaire, poste, médiathèque, surface commerciale, etc...).</p>

## EVOLUTION MAITRISEE :

mettre en valeur le centre et moderniser les équipements, favoriser le développement des communications numériques

Objectifs de la commune	Conclusions du Diagnostic	Orientations d'aménagement
<p>Poursuivre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la modernisation du village et de ses équipements</li> <li>- le rajeunissement de sa population</li> </ul>	<p>Le cœur de ville est exigu et <b>certains équipements nécessiteront d'être améliorés</b> (salle polyvalente à réhabiliter, école maternelle à agrandir).</p> <p>Depuis 1999, la commune est motivée par <b>un souci de réhabilitation du centre ancien</b> :</p> <p>Une restructuration et mise en valeur du centre avance (OPAH, opération façades, acquisitions, etc...).</p> <p><b>La commune modernise ses équipements.</b></p> <p><b>En 2010, elle démarre la valorisation de son « cœur d'équipements » avec la création de la médiathèque et la rénovation de la Place Marcel Barrère.</b></p> <p><b>Elle entend poursuivre ses efforts avec</b> : la rénovation de la salle polyvalente et <b>la construction d'un gymnase et d'une cantine</b> au niveau de l'école élémentaire.</p> <p>A moyen terme, elle envisage la construction de nouveaux bâtiments pour l'école maternelle.</p> <p>La communication numérique est une préoccupation contemporaine incontournable.</p>	<p><b>Poursuivre la valorisation du centre par la mise en œuvre de projets et par des acquisitions foncières.</b></p> <p><b>Conforter la politique « sociale » de la commune</b> dans les années à venir à travers des projets tant privés que publics.</p> <p>Sur les extensions urbaines, la commune souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'approche du centre ville, <b>des opérations apportant une grande mixité, intégrant du logement social (30%), des services, des réserves foncières pour équipements publics, (notamment école maternelle) ...</b></li> <li>- Sur les secteurs plus périphériques, <b>une politique foncière diversifiée, permettant l'accueil d'une population jeune.</b></li> <li>- Dans le cadre de la création de nouveaux quartiers et/ou de reprise des réseaux et/ou de modernisation des équipements, il s'agit de <b>permettre l'accès à l'information</b> (internet), favorisant ainsi l'égalité des chances.</li> </ul>

## LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Le cœur de ville est exigu et **certaines équipements nécessiteront d'être améliorés**. La valorisation du centre doit être poursuivie.

Compte tenu du relief, puech de Saumelongue à l'ouest, plaine inondable de l'Orb à l'est, **le village s'étire naturellement** autour de la RD 14, **complexifiant le fonctionnement urbain**.

Pour rompre avec cette urbanisation linéaire et dynamiser le village, **Maraussan sera plutôt « étoffé »** :

- **Une extension en entrée de ville**, en rive sud de la RD 14.

- **Un nouveau quartier au nord-est, en contrebas du cœur de ville**, en direction du stade, **facilement accessible depuis la rocade** de Béziers.

Un développement Sud-ouest, en direction du Puech, est plus indépendant du fonctionnement urbain.

Compte tenu des besoins en terme d'équipements, des priorités d'urbanisation pour les quartiers majoritairement dévolus à l'habitat seront établies.

Une dent creuse en cœur de ville autorisera **une extension urbaine dense vers l'Ouest**.

Cette urbanisation **permettra de faire le lien avec les équipements** scolaires et parascolaires (école primaire, gymnase et cantine) existants ou à programmer.

La création **de nouvelles voiries** sur ces quartiers **permettront d'offrir une alternative à la traversée** du village par la RD 14.

**Des cheminements doux permettront de relier les différents quartiers et de rejoindre les grands pôles d'attraction.**

## LES AMBITIONS PAYSAGERES

**Les arrivées sur le village méritent d'être travaillées :**

- L'accroche à Béziers, via la rocade, doit être renforcée en matière d'implantation d'activités, notamment le long de la RD 14.

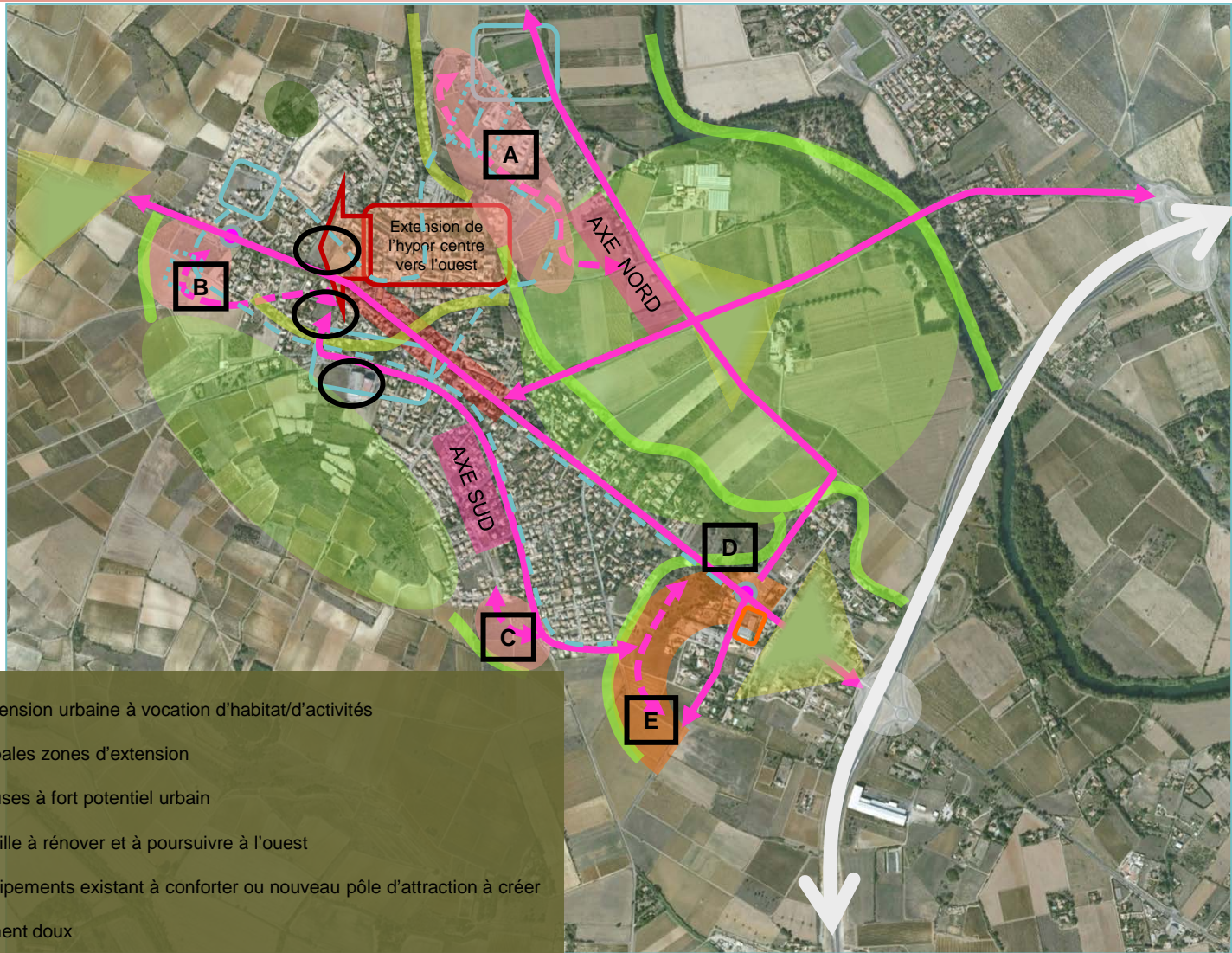
Au regard des délaissés encore disponibles, **le retraitement des abords de la départementale est également à mettre en œuvre**, dans un souci tant paysager que de sécurité et d'amélioration de la qualité de vie des riverains.

- L'arrivée par Cazouls les Béziers doit être travaillée **dans le cadre d'une zone d'extension urbaine en entrée Nord-Ouest**.

**Des préconisations en matière d'aménagement** (limitation de hauteur des constructions, végétalisation périphérique) **permettront de préserver les vues remarquables sur le puech de Saumelongue**.

- L'arrivée par Lignan et le pont de Tabarka est d'une qualité environnementale remarquable. **Les vues sur le village depuis la plaine doivent être protégées**. **L'urbanisation doit être contenue** sur ces secteurs afin de conserver cette qualité paysagère.

# Le PADD spatialisé



- Zone d'extension urbaine à vocation d'habitat/d'activités
- A, B, C... Les principales zones d'extension
- Dents creuses à fort potentiel urbain
- Cœur de ville à rénover et à poursuivre à l'ouest
- Pôle d'équipements existant à conforter ou nouveau pôle d'attraction à créer
- Cheminement doux
- Voirie existante à requalifier ou nouvelle voie à créer
- Coupure verte à conserver ou à conforter
- Espace naturel à préserver et à étendre
- Arrivée sur le village à travailler

Les principes de développement durable prévus par les articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme sont respectés et ce en matière :

## . DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE :

**En terme de développement économique,**

Une modification du POS menée en 2010 devait permettre la réalisation à court terme d'une petite zone locale à vocation essentiellement artisanale de façon à répondre à une demande locale.

Un foncier résiduel en front de départementale offre la possibilité de prolonger, en toute logique urbaine, le secteur d'activité avec une possibilité d'effet vitrine et d'accroche viaire sur la RD 14. Ce remodelage des secteurs d'activités permettra de renforcer le caractère économique de l'entrée de ville Sud-Est et de finaliser le schéma viaire du secteur.

**En terme de développement de l'habitat :**

Une nette diminution des zones urbanisables du POS en vigueur va dans le sens d'une économie d'espace voulue par les lois SRU et UH. Les zones à urbaniser ont été remodelées et/ou réaffectées de façon à « recentrer l'urbanisation » autour du centre ville et des équipements.

Il n'est en effet pas souhaitable de poursuivre une urbanisation linéaire, consommatrice d'espace, génératrice de réseaux, et ne favorisant pas une dynamique villageoise. Les zones urbanisables à vocation d'habitat, se montant à une trentaine d'hectares, permettraient l'accueil d'environ 1220 personnes d'ici 2030. Un phasage opérationnel s'avère donc nécessaire. Celui-ci est à définir, notamment en relation avec la nécessité de créer de nouveaux équipements.

Dans cette optique, certains secteurs seront prioritairement urbanisés tant au nord-ouest qu'au nord-est. Ces extensions majeures permettront la réalisation de nouvelles voies structurantes et l'implantation d'équipements nouveaux.

De façon plus marginale, deux autres opérations sont envisagées :

- une petite extension à l'est, à l'approche du puech de Saumelongue, dans la continuité de l'urbanisation résidentielle existante.
- une dent creuse en limite du centre ville, qui permettra la réalisation d'une opération urbaine plus dense, jouant un rôle d'articulation entre le centre et les extensions récentes Nord.

La réalisation de ces différentes opérations permettra de compléter le réseau viaire du village et ainsi soulager la RD 14 d'une partie du trafic.

## . D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE :

Un souci d'économie de l'espace a prévalu au PADD :

La Municipalité a choisi d'étoffer le village en urbanisant les dents creuses plutôt que de poursuivre l'urbanisation linéaire initiée.

Elle initie une politique de maîtrise de son développement urbain, en ayant par ailleurs recours à des procédures d'aménagement d'ensemble, ce qui permettra de mieux travailler la forme urbaine et l'intégration paysagère des extensions, comme de prévoir des réserves foncières pour les équipements futurs.

La politique de requalification du centre ancien déjà largement amorcée (réhabilitation d'immeubles, création de logements sociaux, requalification d'espaces publics, OPAH, opération façades) sera accélérée.

## . D'ENVIRONNEMENT :

La Municipalité souhaite préserver son capital paysager.

Elle entend préserver à l'est du territoire la plaine agricole et respecter les vues remarquables sur le village perché depuis Tabarka, comme les vues sur le puech de Saumelongue en arrivant de Cazouls ou de Maureilhan, en les travaillant dans le cadre des futures extensions.

Les risques d'inondabilité du PPR1 ont été pris en compte dans la délimitation des zones urbanisables.

Le nécessaire encadrement de zones d'exploitation des carrières au moyen d'un phasage (Nc1 à Nc4), va dans le sens d'une maîtrise de l'extension des possibilités d'exploitation, et veille à préserver l'environnement.

## . D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT :

Les nouveaux quartiers répondront aux impératifs de mixité sociale et d'offre diversifiée en matière de logements. Il s'agira d'opérations d'ensemble dans lesquelles les interrelations avec le centre ville, les équipements et les autres quartiers seront travaillés.

## . DE TRANSPORTS ET DE DÉPLACEMENTS :

L'ambition est de soulager la RD 14 en recherchant la réalisation :

- d'un axe transversal reliant les quartiers au sud de la traverse et
- d'une voie nouvelle structurant le développement Nord-Est.

## . D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES :

Une réflexion sur la modernisation des équipements, notamment scolaires est amorcée.

L'école élémentaire sera complétée par un gymnase et une nouvelle cantine. L'école maternelle sera réétudiée pour une meilleure fonctionnalité.

Une volonté de modérer la croissance villageoise a conduit à décider d'un phasage de l'urbanisation. **Certains secteurs ont été bloqués (C-D) ou phasé (E).**

**A l'horizon du présent PLU, soit 18 ans, en se basant sur une densité moyenne minimale d'habitat de 16 logements à l'hectare,** l'urbanisation des dents creuses U et des différents secteurs AU autorisera un développement maîtrisé du village : **le taux de croissance annuel** moyen de la population est ainsi fixé à **1.6 %**.