Département de l'Hérault

Commune de MAUREILHAN

N° INSEE 34-155

PIECE 1

LE RAPPORT DE PRESENTATION



DATE DE PRESCRIPTION :16 OCTOBRE 2007	ARRETE PAR DCM DU :14 JANVIER 2010 RE-ARRETE PAR DCM DU : 27 JUILLET 2010	APPROUVE PAR DCM DU :

Mai 2011

Élaboré 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

SOMMAIRE GENERAL

PREAMBULE p. 5

RAPPORT DE PRESENTATION – PARTIE I

CHAPITRE I – LE DIAGNOSTIC p. 17

OBJECTIFS ET ATTENTES

DIAGNOSTIC COMMUNAL

CHAPITRE II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT p. 73

APPROCHE PAYSAGERE

APPROCHE URBAINE

APPROCHE FONCIERE

CHAPITRE III – ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES p. 101

ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

PISTES DE REFLEXION POUR LE PADD

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

SOMMAIRE GENERAL

CHAPITRE I – JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT p. 109

OBJECTIFS GENERAUX DES LOIS SRU ET UH

OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE MAUREILHAN

- Ambitions du PADD et des Orientations d'Aménagement

AMBITIONS DU PADD

RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

- Opérations en matière d'habitat et Compatibilité au regard des équipements

CHAPITRE II – REGLEMENT ET DOCUMENTS GRAPHIQUES p. 123

LA DELIMITATION DES ZONES

DIFFERENCES POS 2009/PLU 2009

CARACTERE DES ZONES

TABLEAU DE SURFACES

SYNTHESE REGLEMENTAIRE

MISE EN PLACE DE CERTAINS OUTILS FONCIERS VENANT EN ACCOMPAGNEMENTOU COMPLEMENT DE CES MESURES

ESPACES BOISES CLASSES

LES ANNEXES SANITAIRES CONFORMITE DES DISPOSITIONS DU PLU

Annexe : Arrêté de ZAD

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

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



PREAMBULE

Ce préambule permet d'exposer le cadre et le contenu réglementaire d'un Plan Local d'Urbanisme.

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

PREAMBULE

Ce préambule expose les principales différences réglementaires entre les anciens documents d'urbanisme P.O.S. et le P.L.U.

LES PLANS LOCAUX D'URBANISME

Ils exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, l'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui synthétise les grandes orientations en matière d'urbanisme retenues par la commune pour les 10 à 15 ans à venir. En outre, ils comportent des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques de voies et espaces publics.

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

UN DOCUMENT STRATÉGIQUE ET OPÉRATIONNEL

▪Le P.L.U. remplace le P.O.S. : Cadre réglementaire

Les principes de base de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et renouvellement urbain, complétés par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ont pour objet notamment de rendre les politiques urbaines plus cohérentes.

Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports, des réformes profondes. Elle a notamment substitué le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).

<u>Le P.L.U. est désormais :</u>

- Pour les élus : un document plus exigent et plus opérationnel que le P.O.S. ;
- Pour les citoyens : un document plus lisible que le P.O.S., et donc facilitant la concertation à laquelle il est maintenant systématiquement soumis ;
- Pour les territoires : un document plus riche car plus global et plus prospectif que le P.O.S.

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

▪ Le P.L.U. exprime le projet urbain de la commune

Le P.L.U. ne définit plus simplement la destination générale des sols mais assume un rôle de véritable plan de développement et d'urbanisme.

Comme le P.O.S., le P.L.U. précise le droit des sols :

- Il délimite :
  - . Des zones urbaines
  - . A urbaniser
  - . Agricoles
  - . Et naturelles et forestières

- Il définit exactement ce que chaque propriétaire pourra ou ne pourra pas construire.

- Il comporte un règlement et des documents graphiques peu différents de ceux du P.O.S.

Mais le PLU ne se limite pas à cela :

Il couvre dorénavant la totalité du territoire communal à la seule exception des périmètres couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (secteur sauvegardé).

Il comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune qui précise le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune.

Il devient le cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement que la commune engage (interventions dans les quartiers à réhabiliter ou à rénover, espaces publics, entrées de ville, …)

UN NOUVEAU CONTENU PLUS COMPLET ET PLUS OPÉRATIONNEL

▪ Les documents du P.L.U.

Le PLU est composé de quatre pièces principales :

1. Le présent rapport de présentation
2. Un nouveau document spécifique à caractère prescriptif, « le projet d'aménagement et de développement durable » de la commune et ses documents graphiques
3. Un règlement qui s'appuie sur les plans de zonages
4. Des documents graphiques (plans de zonage)

Il peut comporter un cahier des orientations d'aménagement.
Il est accompagné d'annexes.

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

Du P.O.S. au P.L.U. : des changements de zones

× L'appellation des <u>zonages</u> a été modifiée et désormais il n'existe plus que quatre types de zones :

-Les zones urbaines, « zones U », sont inchangées.

-Les zones à urbaniser dites « zones AU » remplacent les anciennes zones NA.

-Les zones agricoles sont dites « zones A ». Elles correspondent aux anciennes zones NC.

-Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Elles remplacent les anciennes zones ND.

Les zones NB, qui permettaient une urbanisation inorganisée de secteurs naturels, sont supprimées.

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un plusieurs documents graphiques.

× <u>Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :</u>

1) Les occupations et utilisations du sol interdites ;
2) Les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières ;
3) Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
4) Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
5) La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
6) L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8) L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9) L'emprise au sol des constructions ;
10) La hauteur maximale des constructions ;
11) L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;
12) Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
13) Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14) Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

Les règles mentionnées aux 6) et 7) relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

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

Le P.L.U. contient un règlement d'utilisation des sols proche de celui des P.O.S., mais :

L'indication de la destination principale des zones constructibles n'est plus une obligation.

La formulation des articles 1 et 2 a été modifiée. L'article 1 précise d'abord ce qui est interdit dans la zone, ce qui n'est pas interdit étant autorisé, éventuellement sous conditions.

Les règles applicables à l'implantation des constructions restent obligatoires.

Il n'y a plus de tailles minimales de terrains (sauf dans un but paysager manifeste).

Les dépassements de Coefficient d'Occupation des Sols ne sont plus autorisés.

LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

a) Les espaces boisés classés ;

b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

g) Les périmètres, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

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

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions :

1- Dans les zones U :

a)Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles ;

b) Les secteurs délimités en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

2- Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L123-4.

3- Dans les zones U et AU :

Les secteurs pour lesquels un plan de masse côté à trois dimensions définit des règles spéciales.

Z.A.C. DANS LE P.L.U.

Le plan d'aménagement de zones (P.A.Z.) est supprimé.

Les zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) sont maintenues et intégrées dans les plans locaux d'urbanisme qui tiennent compte du caractère opérationnel de la zone.

Le P.L.U. doit préciser :
- Les principales voies de circulation et les espaces publics de la Z.A.C. ;
- Les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts de la Z.A.C. ;
- Le P.L.U. peut également fixer la SHON autorisée par îlot de Z.A.C.

ZONES URBAINES DANS LE P.L.U.

De nouvelles possibilités en Zones Urbaines

. Possibilité de geler la constructibilité sur un périmètre déterminé dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global (limité à 5 ans au plus).

. Des emplacements peuvent être réservés :
- Pour la réalisation de programmes de logements, notamment sociaux ;
- Pour les voies et les ouvrages publics ;
- Pour les installations d'intérêt général et les espaces verts.

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

ELABORATION, REVISION, MODIFICATION ET MISE A JOUR DES P.L.U.

- Comme l'ancien P.O.S., le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, en association avec l'État et les personnes publiques concernées.

- Une fois approuvé, il est tenu à la disposition du public.

- Le P.L.U. doit être compatible avec les autres documents de planification dans les trois ans et notamment avec le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) du Biterrois.
Les procédures d'élaboration, de révision et de modification sont simplifiées, notamment dans le but de réduire le contentieux lié à la forme.

- La concertation et l'enquête publique sont généralisées : les personnes susceptibles d'être consultées ou informées sont plus nombreuses. La concertation avec les habitants devient obligatoire dès le début de la procédure d'élaboration ou de révision.

-Une procédure de révision simplifiée est instaurée pour permettre la réalisation de projets présentant un caractère d'intérêt général. Cette nouvelle procédure se substitue à la procédure d'application anticipée. Elle est soumise à enquête publique et concertation préalable avant approbation.

- La procédure de modification est maintenue, mais son utilisation est définie de manière plus restrictive et n'est plus soumise à la procédure préalable de concertation.

. La compatibilité des ZAC avec l'économie générale des PLU est renforcée.
. Une notification est obligatoire à différentes personnes publiques avant enquête publique.
. Suppression de la modification sans enquête publique pour supprimer ou réduire un emplacement réservé.

Avec la loi Urbanisme et Habitat, la procédure de modification devient la procédure de principe.

- La procédure de mise à jour ne peut concerner que les annexes. Un arrêté du maire constate toute nouvelle information ou modification apportée aux différents éléments des annexes.

- Le P.L.U. peut désormais être abrogé.

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

LE CONTENU REGLEMENTAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Les dispositions de la loi relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain (loi S.R.U.) du 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, celles du décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 et du décret n° 2004-531 du 9 juin 2004, ont pour effet de définir le mode d'élaboration, de concertation et le contenu réglementaire du plan local d'urbanisme (P.L.U.) qui se substitue au plan d'occupation des sols (P.O.S.).
Le contenu du P.L.U. est défini par les articles L 123-1 et suivants du code de l'urbanisme, le rapport de présentation étant explicité par l'article R 123-2.

Ainsi, le rapport de présentation, en référence aux prescriptions de l'article R 123-2 du code de l'urbanisme :

1- Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L 123-1
L'article L 123-1 indique : « les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. »

2- Analyse l'état initial de l'environnement

3- Explicite les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L 111-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;

4- Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

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

Organisation du rapport de présentation

Afin de faciliter la lecture et la compréhension, le rapport de présentation se décompose en deux parties qui s'articulent autour de trois chapitres pour la première et deux chapitres pour la deuxième :

RAPPORT DE PRESENTATION - PARTIE I

Chapitre I – Le Diagnostic

Comprenant essentiellement :

. Une analyse socio-économique – *Analyse de la situation et perspectives d'évolution*
. Les contraintes législatives et réglementaires applicables au territoire communal – *Contraintes techniques*

Chapitre II - État initial de l'environnement

Comprenant :

. Une analyse du territoire urbain et naturel de la commune (*Approches paysagère, urbaine et foncière)*

Chapitre III - Les enjeux et les besoins répertoriés

Comprenant :

. Les conclusions du diagnostic et de l'analyse paysagère et urbaine

RAPPORT DE PRESENTATION - PARTIE II

Chapitre I- Justification des orientations d'aménagement

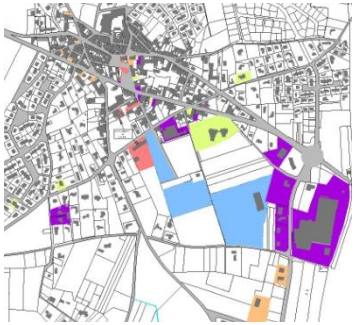
Comprenant :

. Les objectifs généraux des lois SRU et UH
. Les objectifs de la commune de Maureilhan – Ambitions du PADD et des Orientations d'Aménagement
. Le respect des principes du développement durable
. Les incidences du plan sur l'environnement – Les opérations en matière d'habitat et la compatibilité au regard des équipements

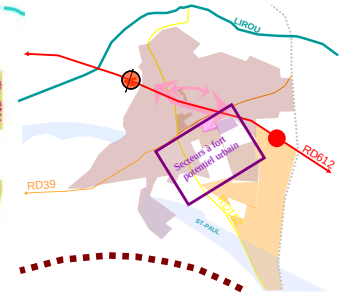
Chapitre II - Règlement et ses documents graphiques

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

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





PARTIE I

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

CHAPITRE I – LE DIAGNOSTIC **p. 17**

OBJECTIFS ET ATTENTES
DIAGNOSTIC COMMUNAL

CHAPITRE II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **p. 73**

APPROCHE PAYSAGERE
APPROCHE URBAINE
APPROCHE FONCIERE

CHAPITRE III – LES ENJEUX ET LES BESOINS REPERTORIES **p. 101**

ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS
PISTES DE REFLEXION POUR LE PADD

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



CHAPITRE I – Le Diagnostic

La première étape dans la procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme consiste en un diagnostic quasi exhaustif des caractéristiques communales. Les différentes informations recueillies sont analysées et cartographiées afin de servir de support de réflexion à la définition du projet communal.

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

OBJECTIFS ET ATTENTES

Maureilhan est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 18 mai 1982. Ce document d'urbanisme a été partiellement révisé le 2 mai 1994, modifié une première fois le 3 août 2000 et une seconde fois le 28 juillet 2003, puis plus récemment en 2008 et 2009.

Par délibération du 16 octobre 2007, le Conseil Municipal a décidé de lancer la révision de son document d'urbanisme communal (anciennement dénommé **P**lan d'**O**ccupation des **S**ols et aujourd'hui appelés **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme depuis l'adoption de la loi Solidarité et Renouvellement urbain.

Comme le prévoit la **Loi Urbanisme et Habitat** du 2 juillet 2003, ce PLU aura pour principale mission de transcrire un projet global de développement à moyen terme, dans le respect des lois et règlements en vigueur. Il sera réalisé dans les formes prévues aux articles L .120, L.121-1 et L.123-1 nouveaux du Code de l'Urbanisme.

L'article L.121-1 stipule notamment que le PLU devra 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 PLU devra en outre respecter la loi Paysage, la loi sur l'Eau, la loi sur la prévention des risques majeurs, la loi sur l'Air, la loi sur le Bruit ainsi que la loi Barnier.

La décision de révision des documents d'urbanisme a été prise par le Conseil Municipal pour plusieurs raisons, avec notamment :

- Mettre à jour et corriger le POS devenu PLU approuvé le 2 mai 1994,
- Maîtriser un développement urbain équilibré,
- Satisfaire les besoins présents et futurs de la population en matière d'habitat,
- Développer les activités économiques et touristiques,
- Protéger l'environnement naturel, les paysages et le patrimoine bâti,
- Préserver l'espace agricole,
- Prévoir les équipements publics nécessaires au développement urbain,
- Assurer la prévention des risques naturels, des pollutions e des nuisances.

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

OBJECTIFS ET ATTENTES

Tout en conciliant les possibilités de développement de la commune, les éléments du PLU devront traduire les volontés du Conseil Municipal qui sont :

-**maîtriser la croissance de la population; sur les 10 dernières années, la population de Maureilhan s'est considérablement accrue jusqu'à atteindre 1716 habitants au recensement du 1er janvier 2010.**

L'augmentation de population a été de 16% entre 1999 et 2005, puis **près de 13% entre 2005 et 2010.**
Compte tenu que plusieurs lotissements sont encore en cours de remplissage, **la volonté communale est de poursuivre son évolution mais en freinant le rythme** de l'urbanisation.

-**Envisager l'ouverture de nouvelles zones dévolues à l'activité économique dans le cadre intercommunal** en se préoccupant du paysage d'entrée de ville notamment au Sud-Est du village en limite avec Montady.

-**Intégrer les conclusions du PPRI**

-**Réfléchir** aux problèmes de circulation sur la commune et **aux aménagements qui permettraient d'améliorer les conditions de déplacements entre les quartiers sud et le centre ville.**

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

DIAGNOSTIC COMMUNAL

SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

Commune **située à 7 km de Béziers et à** environ **40 km de St Pons et de Narbonne**.

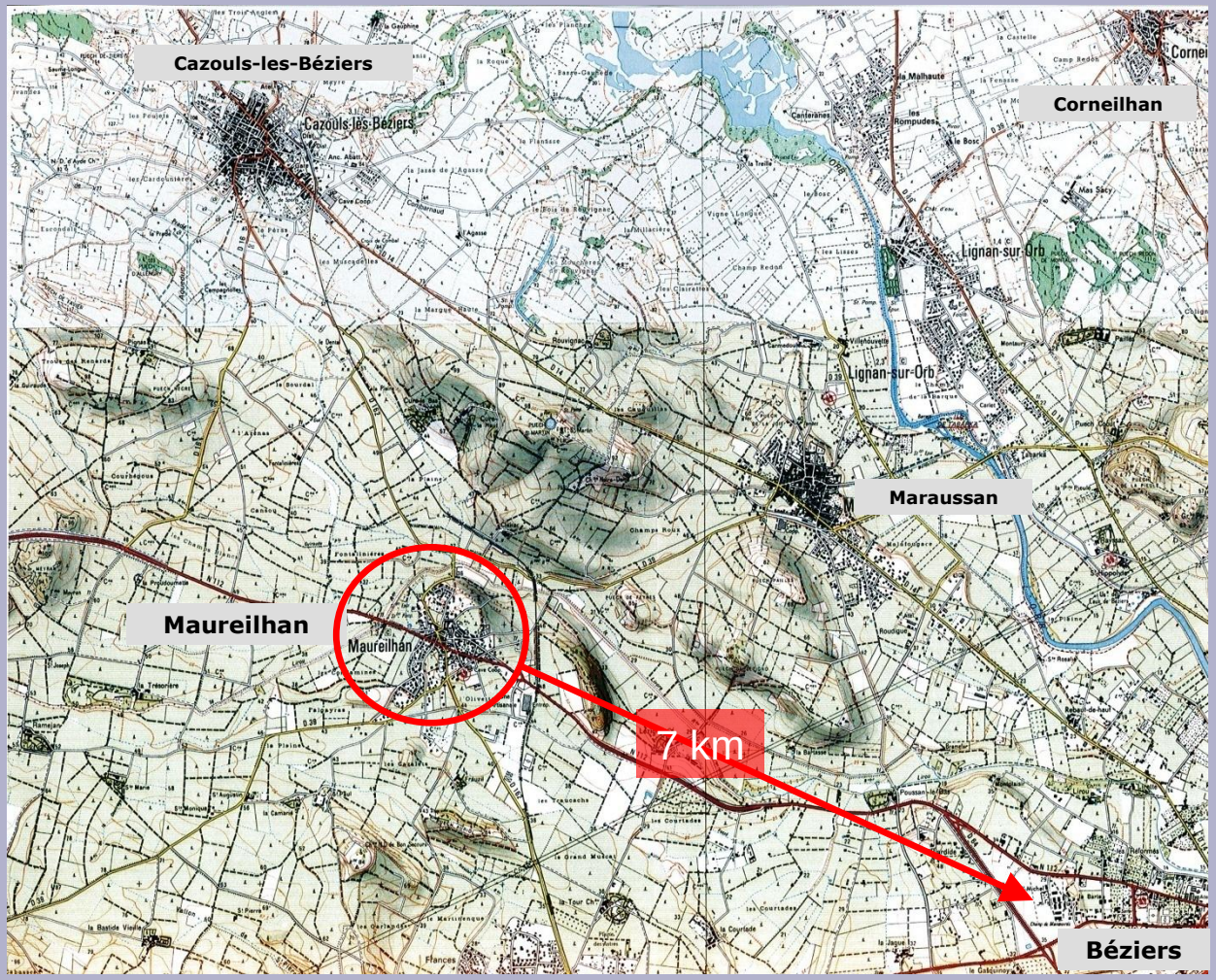
De plus, **elle bénéficie** de par sa proximité avec l'ouest de Béziers, **un accès rapide à la rocade nord de Béziers comme à l'autoroute A9** « La Languedocienne ».

La commune est accessible par la RD612. Elle bénéficie, grâce à la RD612, d'une relative proximité avec le pôle biterrois et à l'Ouest, Sud-Ouest avec St Pons et Narbonne.

Sa proximité avec la mer Méditerranée, procure au village un climat très agréable (45 km de la station balnéaire du Cap d'Agde et 20 km de la station balnéaire de Valras-plage).

Maureilhan est **située entre le Lirou et le Canal du Midi, sur la RD 612, reliant la mer à la montagne.**

Si l'on excepte le trafic sur la traverse (RD612), **la commune reste un village paisible** proche de la nature, de la campagne et de la montagne.



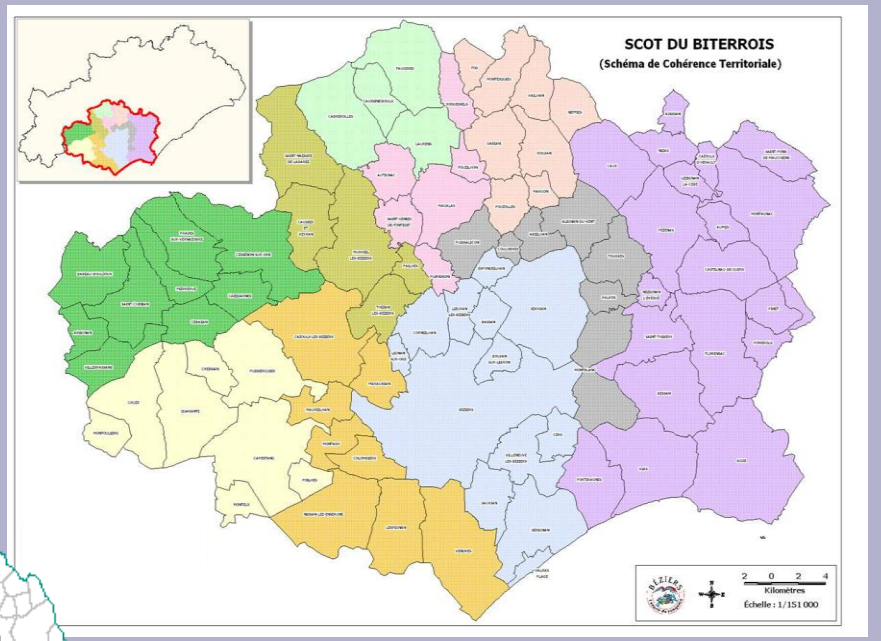
BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES et URBANISME
ZAE La Baume - Bât H
34 290 SERVIAN
Tél. 04 67 39 91 40
Fax 04 67 39 91 41
e-mail : synergeo@wanadoo.fr

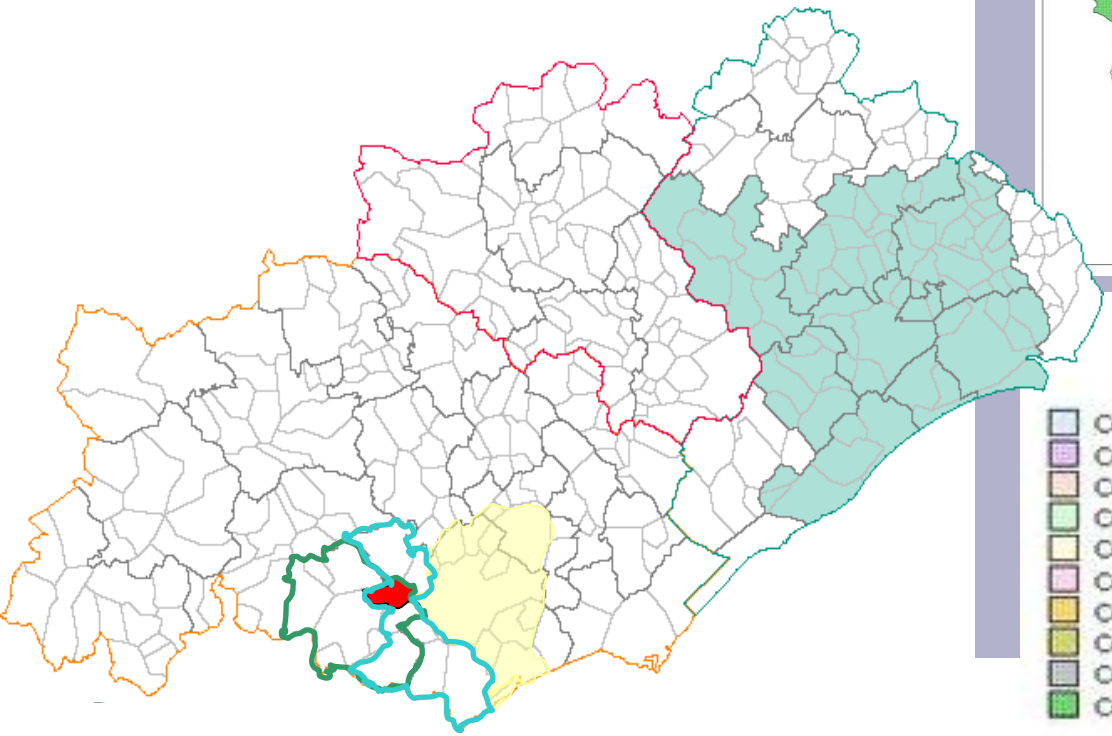
Administrativement, **la commune appartient** au **canton de Capestang** constitué de 9 communes. Sa population s'élève aujourd'hui à 15 421 habitants.

La commune d'une superficie d'environ 1055 ha, compte environ 1900 habitants en 2010 soit 180 hab/km². Située dans l'Hérault, dans la basse plaine du Languedoc, **Maureilhan intègre la Communauté de Communes La Domitienne** avec les villages de Cazouls-les-Béziers, Colombiers, Maraussan, Montady, Nissan-les-Ensérune, Lespignan et Vendres.

Maureilhan intègre le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Biterrois, arrêté le 11 juin 2003 et qui en cours d'élaboration. Ce qui représente 87 communes et rassemble plus de 213 000 habitants sur un territoire de 205 000 hectares dont 52 000 ha maritime

Ces 87 communes sont regroupées au sein de 8 communautés de communes et 2 communautés d'agglomération qui sont Béziers Méditerranée et Hérault Méditerranée.







A partir des données INSEE, complétées par une étude de terrain, nous avons émis différentes perspectives d'évolution, notamment en terme de démographie, d'activités économiques et logements.

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

I - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

EVOLUTION DE LA POPULATION

UNE POPULATION EN CONSTANTE AUGMENTATION DEPUIS 1982

Il y avait en 1982 à Maureilhan, 1298 habitants selon le recensement de l'INSEE contre 1335 en 1975. Une légère baisse a été constatée. Mais depuis 1982, la population ne cesse de s'accroître comme le montre le tableau ci-contre.
Le dernier recensement du village date de 2005. Le solde naturel négatif a été compensé par un solde migratoire positif. La croissance démographique du village de Maureilhan est caractéristique de celle de la Communauté de communes La Domitienne qui voit le nombre d'habitants de chaque communes augmenter.
En février 2010, la mairie a recensé (en vue du recensement INSEE 2012) **1896 habitants**, soit en arrondissant 1900 habitants.
L'on peut en déduire **une augmentation de 13 % par rapport aux dernières données (soit entre 2005 et 2010).**

La surface cadastrale du village étant de 10,55 km², la densité de population est **passée de 123 hab/km² en 1982 à 180 hab/km² en 2010 soit une hausse d'environ 46 %.**

UN IMPORTANT TAUX DE PERSONNES AGEES

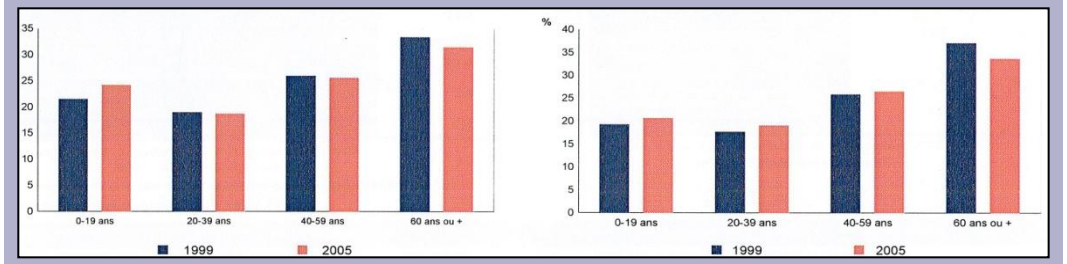
La population des plus de 60 ans était d'environ 69 % en 1999 et d'environ 65 % en 2005. Leur taux semble rester le même. Elle représente toujours le 1/3 de la population totale (**passage de 35% en 1999 à 32,5% en 2005**). Et ce, malgré une augmentation des moins de 20 ans.
La commune dispose cependant de services bien structurés (aide à domicile, services médicaux…).
Il faut également tenir compte du vieillissement à venir de ceux qui avaient entre 20 et 59 ans en 1999. Ils représentent environ la moitié de la population (45% environ), chiffre stable entre 1999 et 2005.
Un projet de résidence seniors est en cours sur la commune, ce qui permettra d'optimiser l'accueil de cette population sur le territoire communal.

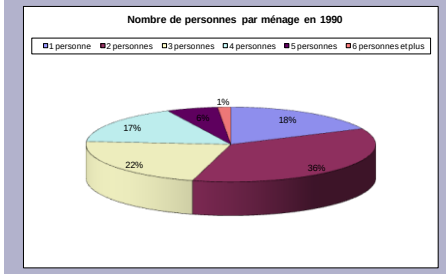
DEPUIS 1999, ENVIRON 2.4 HABITANTS / MENAGES

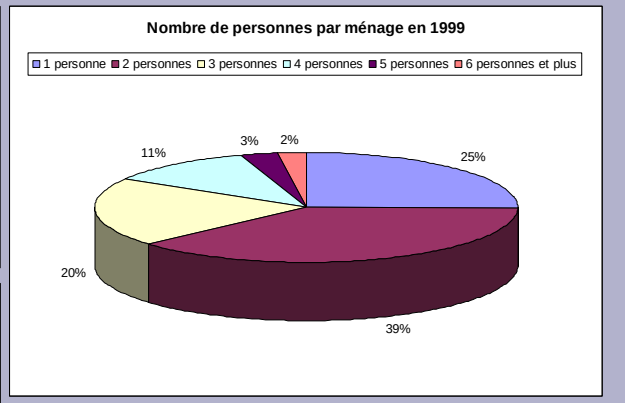
Entre 1999 et 2005, la commune compte environ 120 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 20,8 %. Le nombre moyen de personnes par ménage reste stable. Ce chiffre de « 2,4 hab/ménage » rejoint le fait que les ménages les plus courants sont constitués d'une ou deux personnes.

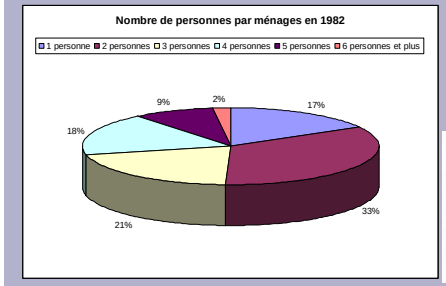
Données INSEE | Données Mairie

1975	1982	1990	1999	2005	2010
1335	1298	1412	1448	1680	1896
	-2,77 %	+8,78 %	+2,55 %	+16 %	+13 %









	2005	1999
Nombre de ménages	690	571
Part des ménages d'une personne (%)	23,5	25,2
Part des ménages dont la personne de référence est active (%)	50,0	48,3
Nombre moyen de personnes par ménage	2,4	2,4

Enjeux :

- **2010 : une population qui compte 1900 habitants,**
- **tenir compte du vieillissement à venir de la population en accompagnant cette évolution démographique au niveau des équipements, tout en attirant de jeunes ménages,**
- **ne pas sous estimer la capacité d'attraction de la commune qui risque de profiter** dans les années à venir**, de l'arrivée de certains équipements comme la future prison de Béziers, le remplissage de la ZABO et son extension** (d'ores et déjà prévue dans le PLU de Béziers).

UNE IMMIGRATION EN HAUSSE RELATIVE

Depuis 1982, les migrants sont un peu plus nombreux parmi la population de Maureilhan. Ils représentent environ un tiers de la population totale, passant de 22,6 % de la population en 1982 à 33 % en 1999. **Les étrangers, quant à eux, ont nettement diminué** puisque l'on est passé de 7,1 % à 3,1 % entre 1982 et 1999.

UNE POPULATION ACTIVE FIXEE SUR LA COMMUNE MAIS OUVERTE SUR SON BASSIN D'EMPLOI

Depuis ces 6 dernières années, la population active de Maureilhan a eu un poids de plus en plus important au sein de l'ensemble de la population de la commune. Mais on notera que le taux de chômage a quant à lui augmenté.

	1999	2005
population active	37,80%	39,20%

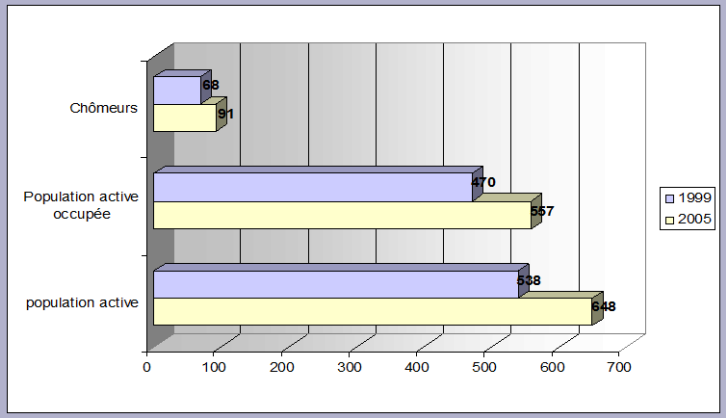
L'emploi dans le secteur du Tertiaire et dans le domaine de l'Agriculture et de l'Industrie prédominent avec respectivement 70,2% et 24% (agriculture et industrie).
En 2005 le taux d'activité représente environ **68,4% contre 66,9% en 1999.** Mais, on note malgré tout une disproportion entre la variation de la population active et le chômage.

Le taux de chômage a également augmenté de 1999 à 2005 en passant de 12, 6% à 14%.

	MIGRANTS		
	1999	1990	1982
Actifs	184	186	126
Inactifs	288	229	168
TOTAL	472	415	294

	POPULATION ETRANGERE		
	1999	1990	1982
Hommes	20	32	45
Femmes	25	28	47
TOTAL	45	60	92

Actifs ayant un emploi selon l'activité économique	1999
Agriculture	56
Industrie	60
Construction	28
Tertiaire	340
TOTAL	484

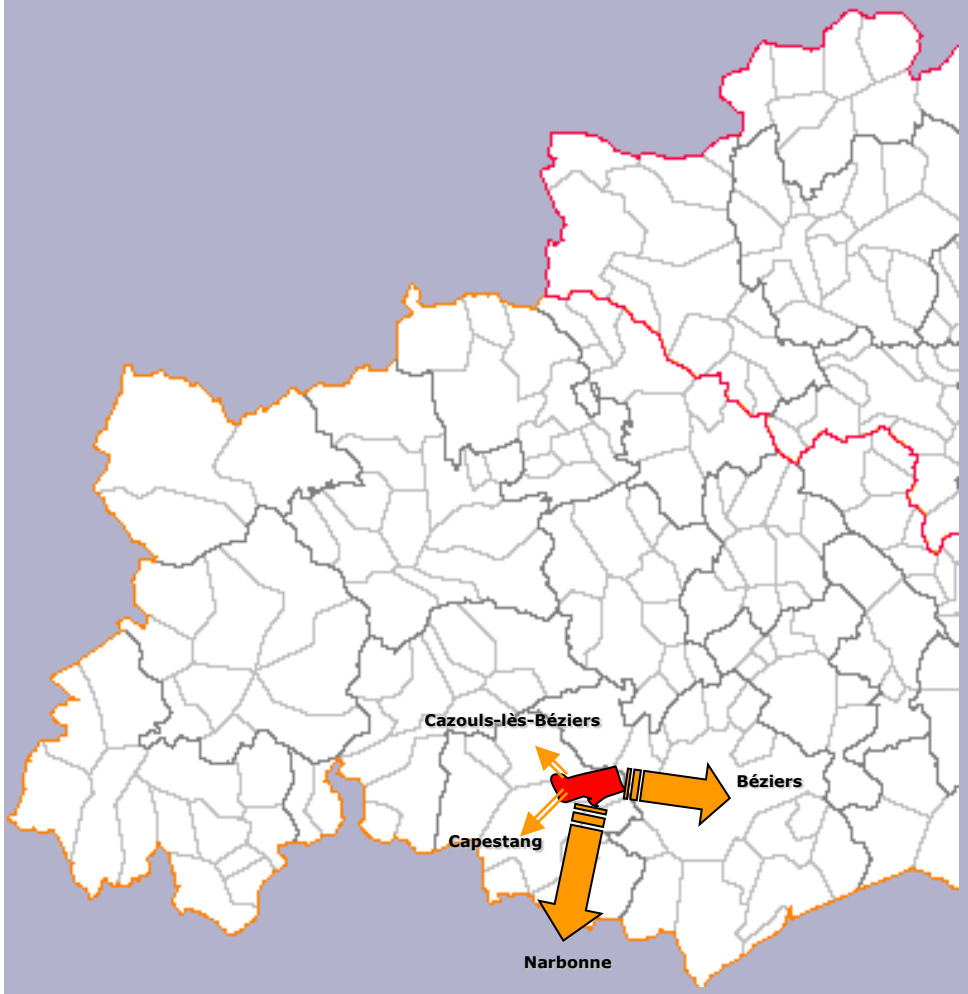


Enjeux :

- **encourager la croissance de la population active,**
- **maîtriser la proximité de Béziers en terme de création d'emplois (société d'embouteillage Trilles, extension de la ZABO).**

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

CARTE DES DEPLACEMENTS PENDULAIRES



LES DEPLACEMENTS PENDULAIRES SE FONT SURTOUT VERS LE BASSIN BITERROIS

30 % des actifs travaillaient sur la commune en 1990.

Le nombre d'actifs travaillant sur leur lieu de résidence a cependant nettement diminué entre 1982 et 1999, **passant de 185 à 140 personnes.**

Maureilhan appartient au bassin d'emploi de Béziers. Sa situation privilégiée induit **une répartition équilibrée des actifs entre Béziers et la commune.**

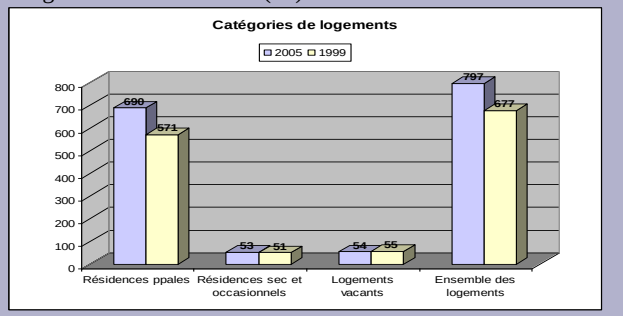
Parmi les actifs effectuant les trajets domiciles – travail, 310 personnes ont un emploi sur les communes périphériques et dans le département. Toutefois, 5,2% des actifs ont un emploi dans un autre département.

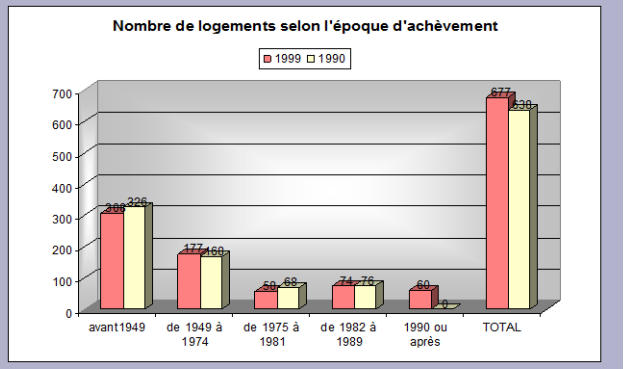
La carte des déplacements pendulaires illustre particulièrement l'émergence **des villes polarisantes que sont Béziers, Pézenas, Bédarieux.** Ce sont elles qui **drainent le plus d'habitants de Maureilhan**; en terme d'**emplois comme** de **consommation**.

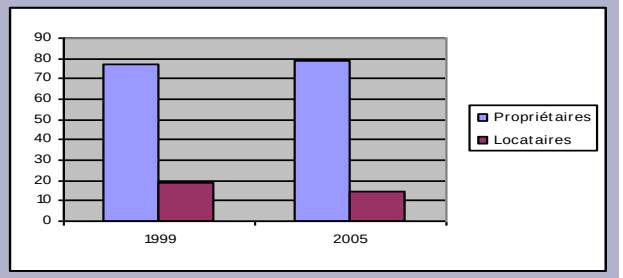
Viennent ensuite des pôles de proximité ainsi que Montpellier et Narbonne qui se placent comme intermédiaire entre les communes dominantes et les autres. On retrouve là Capestang, Magalas, Sauvian, Caux, Servian ... Enfin, les autres communes sont celles de la grande diffusion des emplois.

ENTRE 1999 ET 2005, + 18 % DU PARC

- Résidences principales : 86 % (690)
- Logements occasionnels, ou secondaires : 7 % (53)
- Logements vacants : 7 % (54)







UN PARC DE LOGEMENTS ANCIEN MAIS DE PLUS EN PLUS REQUALIFIE

45,5% du parc date d'avant 1949. **Le taux de logements vacants a diminué entre 1999 et 2005**, passant de 8,12% à 6,78%.

En 2005, 36% des résidences principales ont été achevées avant 1949.
Toujours en 2005, 14% des résidences principales ont été achevées depuis 1999, on perçoit un rythme de constructions en croissance. **La commune compte 120 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 17,7%.**

Le parc datant d'avant 1949 correspond au centre ancien et à ses extensions autour du château et sous forme de faubourg le long de l'avenue Louis Pasteur et de l'avenue de la République. L'urbanisation de type pavillonnaire débute à la fin des années 70, début des années 1980 au nord et au sud du village.
Le parc récent est matérialisé dans les secteurs situés aux entrées nord du village (Cazouls-lès-Béziers et Maraussan) et au sud-est (entrée par Montady).

UN PARC DOMINE PAR LA MAISON INDIVIDUELLE

Le parc des résidences principales est composé majoritairement de maisons individuelles (91,4% en 2005). Ce taux est resté stable depuis 1999 (91,1%). Mais il est à noter une augmentation de la part des appartements qui est passé de 6,3% à 8,4% en 6 ans.
La commune compte 120 logements supplémentaires depuis 1999, ce qui représente une augmentation de 17,7%.
Le taux de logements vacants est élevé mais diminue sur la période 1999-2005.
Bien que les maisons individuelles représentent la majorité du parc de logements, on note une baisse de la part des immeubles collectifs passant de 61 bâtiments en 1990 à 36 bâtiments en 1999.

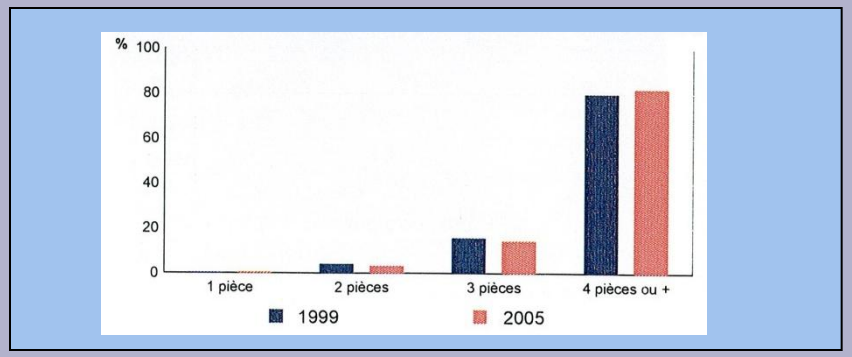
En 2005, la part des propriétaires représente environ 76% des résidences principales contre 79% en 1999 ; la part des locataires a augmenté et est passée de 15% en 1999 à 19% en 2005.

Part des résidences principales achevées avant 1949 (%)	36,4	39,6
Part des résidences principales achevées depuis 1999 (%)	14,2	///

UN RYTHME DE CONSTRUCTIONS NEUVES EN CROISSANCE

Depuis 1999, des logements neufs ont été construits à hauteur de 14,2%. Ce sont essentiellement des logements à caractère individuel. **Ce rythme reflète l'attractivité de Maureilhan** malgré un parc de logements ancien dont la majorité des bâtis ont été construits avant 1949.

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



	2005	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	**4,5**	**4,4**
Nombre moyen de pièces par maison	4,7	4,5
Nombre moyen de pièces par appartement	3,3	3,4

	2005	1999
Nombre de ménages	**690**	**571**
Part des ménages occupant un logement équipé d'une installation sanitaire (%)	99,6	98,8
Part des ménages disposant au moins d'une voiture (%)	85,2	82,8

EN TERME DE CONFORT, le nombre moyen de pièces par résidence principale a augmenté entre 1999 et 2005 que ce soit pour les maisons ou pour les appartements.
La majorité des résidences principales (99,6%) ont au moins une baignoire ou une douche et 65,5% ont un chauffage individuel ou collectif.

Néanmoins, certains logements manquent encore de confort:
- ~ 197 logements n'ont pas le chauffage centrale ou électrique;
- ~ 3 logements ont les WC extérieur de celui-ci;
- ~ 7 n'ont ni baignoire ni douche.

EN TERME D'AMELIORATION de l'habitat,

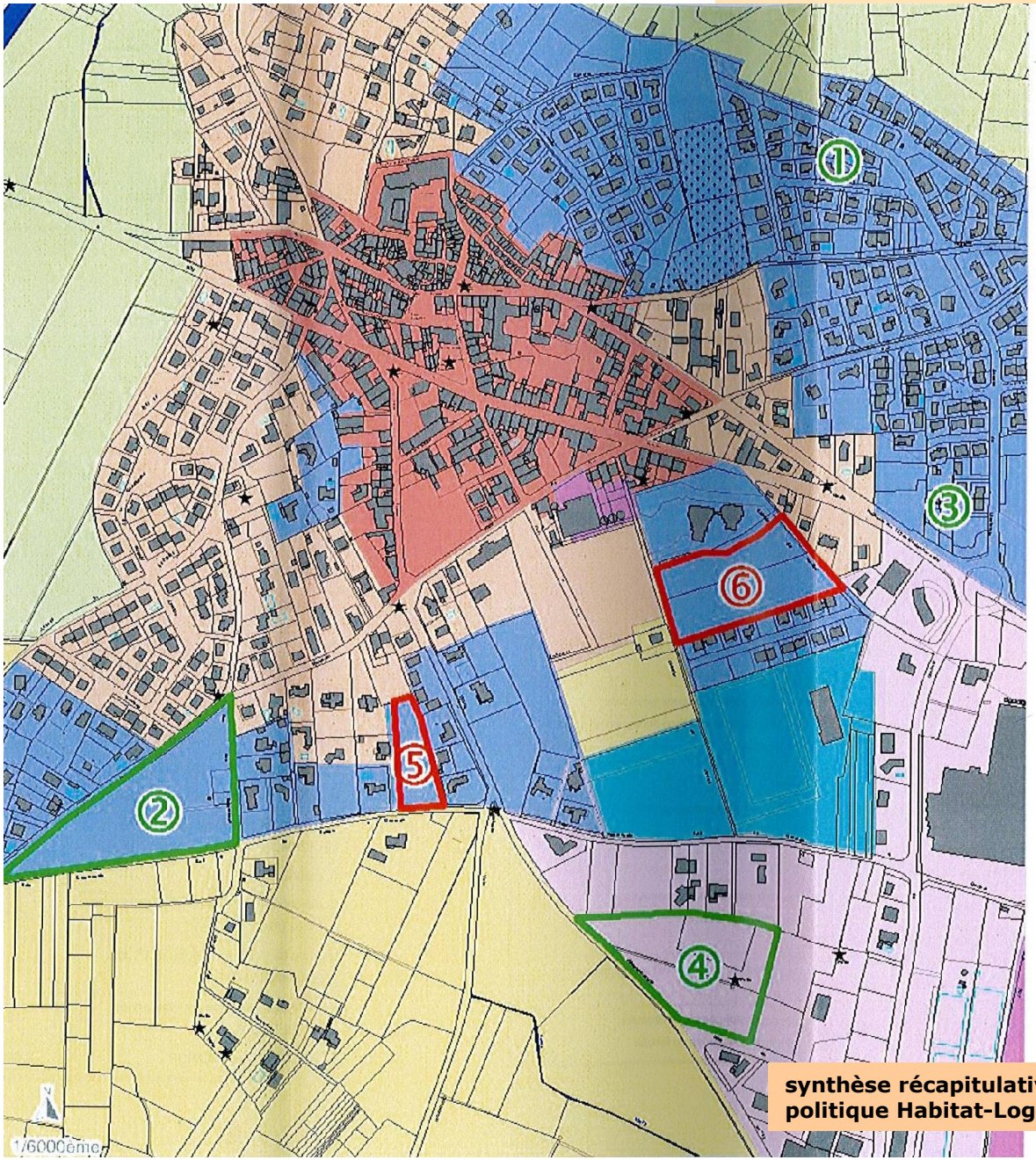
Depuis le milieu des années 1990, plusieurs OPAH successives ont permis d'initier la transformation du parc de logements du centre ancien de Maureilhan.

Suite à ces rénovations, on estime la mise sur le marché locatif d'une vingtaine d'appartements.

Récemment,
« La Communauté de communes La Domitienne s'est fixée comme objectif de mettre en œuvre une opération d'amélioration de l'habitat privé, *sous forme de PIG (Programme d'intérêt général) incluant comme thématiques : la lutte contre l'habitat indigne, la mise à niveau thermique des logements, la production de logements à loyers maîtrisés et l'amélioration des logements de propriétaires occupants.*

L'étude pré-opérationnelle, lancée en septembre 2009, ainsi identifié le potentiel de réhabilitation présent sur le territoire et cerné les enjeux que représentent ce type d'intervention dans les communes ».

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



MAUREILHAN

Opportunités foncières

- ① Opérations en cours
- ① Opérations futures
- ① Secteurs à enjeux

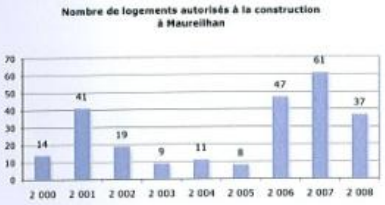
Vocation des sols

- UA
- UB, UC, UD
- NAI (Zones d'habitat futures)
- NAII (Zones d'habitat futures)
- UE (zones d'activités existantes)
- NAE (Zones d'activités futures)
- NAT (Zones touristiques ou de loisir
- NB (Zones naturelles avec habitat)
- Naturel
- Agricole

synthèse récapitulative d'Urbanis ainsi que le calendrier de la politique Habitat-Logement 2007/2012 initiée par La Domitienne

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

RYTHME DE CONSTRUCTION





ORIENTATIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE LA POLIQUE DE L'HABITAT

· Développement spatial

- Rythme de construction passé de 9 logements par an entre 1990 et 1999 à 27 logements entre 2000 et 2008.
- Développement urbain principalement sous forme de lotissements privés (habitat individuel).
- Volonté de maîtriser le futur développement urbain de la commune : ZAC voire ZAD envisagéés.
- A court terme, souhait de combler les dents creuses.
- Révision du PLU en cours.

· Logement social : intentions et projets

- En 2008, la commune possédait 10 logements sociaux (HLM et conventionnés privés).
- Un immeuble en cœur de village (maison de maître et jardin) est susceptible à terme de faire l'objet d'un programme de logement social.
- Potentiel de reconversion de la cave coopérative (1 ha), mais pas de projet à court terme.
- Programme de logements sociaux dans les futures zones d'extension (ZAC).
- Projet de logements sociaux au-dessus de l'école primaire.

· Modes opératoires actuels et envisagés (outil foncier et aménagement)

- Acquisitions amiables.
- Droit de Préemption Urbain.
- ZAD envisagée (15 ha).

POPULATION

Population RGP sans double compte 1999	1 430
Population municipale 2006	1 694
Taux croissance annuel population 1999-2006	+2,50%
% ménages non imposables (2006)	52 %

OPERATIONS EN PROJET ET POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT

Tableau des opérations en cours en 2009

SITE	CATEGORIE	SUPERFICIE	PROGRAMME	DENSITE BATIE	MODE OPERATOIRE	OBSERVATIONS
1- Les Capitelles	Extension résidentielle		76 lots de 350 à 600m2		Lotissement / PAE	Construit en quasi-totalité
2- La Planche	Extension résidentielle		40 lots dont 2 villas clé en main destinées à la primo-accession		Lotissement	Constructions en cours d'achèvement
3-	Extension résidentielle		Lotissement privé			En cours de commercialisation
4- Lotissement artisanal	Extension économique/ résidentielle		17 lots			En cours de viabilisation

Tableau des opérations futures et disponibilités foncières

SITE	CATEGORIE	SUPERFICIE	PROGRAMME	DENSITE BATIE	MODE OPERATOIRE	OBSERVATIONS
5-	Dent creuse		4 lots privé			
6- Maison de retraite	Dent creuse	2,3 ha	Projet initial d'une résidence senior abandonnée			

LOGEMENT

Nombre total de logements (2006)	804
Part des résidences principales (2006)	86 %
Part des résidences secondaires (2006)	7 %
Part des logements vacants (2006)	7 %
Rythme construction neuve 2000/2008	27 logts / an
% résidences principales construites avant 1949 (2006)	37 %
% propriétaires (2006)	77 %
% résidences principales potentiellement indignes (Filocom 2005)	18 %
Nombre de logements HLM au 1er janv 2008 (enquête EPLS)	6
Nombre de logements conventionnés privés au 1/01/09	4
Taux d'équipement HLM/RP	1%

synthèse récapitulative d'Urbanis ainsi que le calendrier de la politique Habitat-Logement 2007/2012 initiée par La Domitienne

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

CHRONOLOGIE DE LA POLITIQUE HABITAT-LOGEMENT 2007-2012

ANNEE 2007

06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12

27 juin : lancement de la consultation **pour réaliser l'Etude « Habitat-Logement » sur le territoire de la Domitienne**

1er aout démarrage» de l'étude pour un montant total de **29 093 TTC/** URBANIS est retenu

1er octobre 1er Comité de Pilotage (11 personnes présentes)

14 novembre 2ème CP (17 personnes présentes) / Rendu du diagnostic de l'étude

Prise en charge CG34 à hauteur de 75% HT

ANNEE 2008

02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12

25 juin représentation aux nouvelles équipes municipales du diagnostic / débat sur les enjeux de l'habitat sur le territoire de la Domitienne/organisation des ateliers thématiques (27 personnes présentes)

19 septembre Ateliers Thématiques : une journée de travail et d'échanges sur les thèmes de la diversité de l'habitat et de l'aménagement de quartiers durables (40 personnes présentes)

Courant Novembre remise du rapport final « orientations et plan d'actions » qui constitue la deuxième et dernière partie de **l'étude « Habitat-Logement »** et préconise la mise en place d'un observatoire de l'habitat et la réalisation d'une étude préalable à une OPAH sous forme de PIG à volet thermique.

1 Fiche action contrat territorial : Prise en charge CG34 Observatoire 50% du HT + étude Pré opérationnelle 35% du HT

ANNEE 2009

01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12

11 Février : présentation du Rapport Final de l'étude Habitat-Logement (17 personnes présentes)

16 Avril : conseil délibère pour l'accord de la signature d'une convention pour l'élaboration d'un **observatoire de l'habitat** et d'un forum de l'habitat avec le cabinet Urbanis pour un coût de **8 384€ TTC / 27 mai démarrage de la mission** le cabinet URBANIS est retenu / pas d'appel d'offre en dessous des seuils

23 juin : commission Logement est réunie pour avis
26 juin lancement de la consultation pour l'étude pré opérationnelle.
Démarrage au 1er septembre : URBANIS est retenu pour réaliser l'étude d'un montant de **35 628.84€** TTC

23 novembre 1er Comité technique de l'étude pré opérationnelle du PIG
ANAH et CG34 présents
2 décembre Forum de l'Habitat : Présentation des constats de l'Observatoire de l'Habitat / avancées de l'étude pré opérationnelle du PIG/ présentation de la ZAC Camp Redoun à Lespignan Echanges d'expériences (25 personnes présentes)

2 fiches action contrat territorial : suivi et animation 35% HT CG34/ 50% HT ANAH/ + opération façade 50% CG34

ANNEE 2010

01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12

11 janvier : 2ème CP de l'étude pré opérationnelle du PIG/ ANAH/CG34
20 janvier : présentation de la programmation au Président MBO
27 janvier : présentation de la programmation du PIG en bureau aux élus pour validation
Calendrier : Février : écriture et validation du CCTP/ Mars : vote du budget/ Mars et Avril : lancement de la consultation et choix du candidat en CAO (Commission d'Appel d'Offre)/ Mai - Juin : Démarrage du suivi et de l'animation

Coût du Suivi Animation à l'année : 107640€/ **Part Domitienne 31 140€**
Coût de l'opération Façade à l'année 360 000€/ **Part Domitienne 25 500€**
Ramener à **7 mois d'exercice** : Suivi Animation = 62 790 €/ Part Dom = **18 165€** / Opération façade = 28 900€ / Part Dom = **14 550€**

ANNEE 2011

01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12

Coût du Suivi Animation à l'année : 107640€/ Part Domitienne 31 140€
Coût de l'opération Façade à l'année 360 000€/ Part Domitienne 25 500€

ANNEE 2012

01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12

Coût du Suivi Animation à l'année : 107640€/ Part Domitienne 31 140€
Coût de l'opération Façade à l'année 360 000€/ Part Domitienne 25 500€

En date du 14 avril 2010, la Communauté de Communes a validé le projet d'étude préalable dont le budget s'élève à 36 628.84 euros. Une aide financière va être sollicitée auprès de l'ANAH.

synthèse récapitulative d'Urbanis ainsi que le calendrier de la politique Habitat-Logement 2007/2012 initiée par La Domitienne

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

EN TERME DE LOGEMENT SOCIAL proprement dit,

on recense 5 appartements, situés au-dessus de la mairie, qui sont gérés par le FDI Habitat.

Le parc HLM s'élève à 6 logements (source EPLS 2006), soit 1% des résidences principales. La moyenne départementale en logement HLM, déjà basse, est d'environ 10,5% de logements sociaux et de 16 à 17% sur la France entière. **On dénombre 6 demandeurs habitant la commune en 2006.** Du fait de la faiblesse du nombre de logements sociaux sur la commune, l'ensemble des demandes s'est dirigé vers les communes proches disposant d'un parc plus important. Le parc locatif est insuffisant et ne permet donc pas de répondre aux besoins d'une partie de la population.

La commune ne peut notamment pas maintenir ou accueillir les jeunes (seuls ou en couples) pour lesquels le logement locatif est la première étape dans le parcours résidentiel.
Afin d'assurer le renouvellement des générations (population de la commune vieillissante), il serait opportun de favoriser ce type de logement.

Le parc HLM est très faible sur la commune pour répondre aux besoins des personnes en difficultés. Le parc privé joue donc un rôle d'accueil de ces populations. Ces dernières sont la plupart du temps logées dans le parc inconfortable voire indécent notamment en centre ancien.

Un des enjeux est donc la ***production de logements locatifs et notamment de logements sociaux dans le respect de la mixité sociale***.

Cet enjeu pourrait se traduire à la fois par la construction de logements HLM et par la réhabilitation des logements privés et leur location à loyer maîtrisé.
Ceci permettrait d'assurer la complémentarité du logement locatif privé et du logement locatif public. Cette réhabilitation devant cibler prioritairement les logements vacants et/ou qui relèvent de l'insalubrité. Des efforts de sensibilisation doivent être faits en direction des bailleurs privés pour améliorer les conditions de ces logements et d'y maintenir les populations en place.

Concernant les nouveaux projets de construction ces derniers doivent se faire en priorité dans les zones urbanisées soit dans le centre du village ou en périphérie proche, afin de limiter l'étalement urbain et le mitage, et devront prendre en compte les enjeux environnementaux.

Enjeux :

- **Contenir la création de nouveaux logements tout en encourageant la réalisation d'opérations publiques ou privées,**
- **Conserver la qualité paysagère du site,**
- **Continuer à favoriser la rénovation du centre ancien,**
- **, Mettre en place une offre de logements locatifs et sociaux dans le respect de la mixité sociale.**

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

Le vignoble héraultais **représente 38% du vignoble régional le plus grand du monde** donc afin de préserver et gérer au mieux un cadre de vie de qualité, des espaces naturels, des paysages, de l'agriculture notamment la viticulture qui marquent le patrimoine naturel de la commune de Maureilhan, la municipalité a décidé d'aborder une réflexion à l'échelle communale dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette réflexion se base sur une logique de développement durable et de gestion raisonnée et équilibrée de l'espace au travers d'un diagnostic agricole.

Ce diagnostic a pour objectif de présenter :

→ une analyse spatiale de l'agriculture (répartition des exploitations, surfaces des exploitations, leur évolution…) et les chiffres-clés,

→ une analyse socio-économique et l'évolution récente ou attendue sur la commune,

→ le cadre règlementaire

Cette approche au niveau du PLU doit aider à :
protéger les espaces agricoles sans compromettre le développement des communes.

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

I/ L'ANALYSE SPATIALE -LES CHIFFRES-CLES

A – Au niveau départemental

En 2000, on comptait 15 481 exploitations,

dont **5869 professionnelles.**

En 2005, le nombre est passé à 12 558 exploitations,

dont **5232 professionnelles.**

L'agriculture occupe une place importante dans le département, soit une **valeur économique totale de la production agricole de l'Hérault qui se situe aux alentours de 500 millions d'euros** (488,62 millions d'€ en 2005, 525,13 en 2007).

La viticulture tient là encore la première place avec un chiffre d'affaires autour de 300 millions d'€.

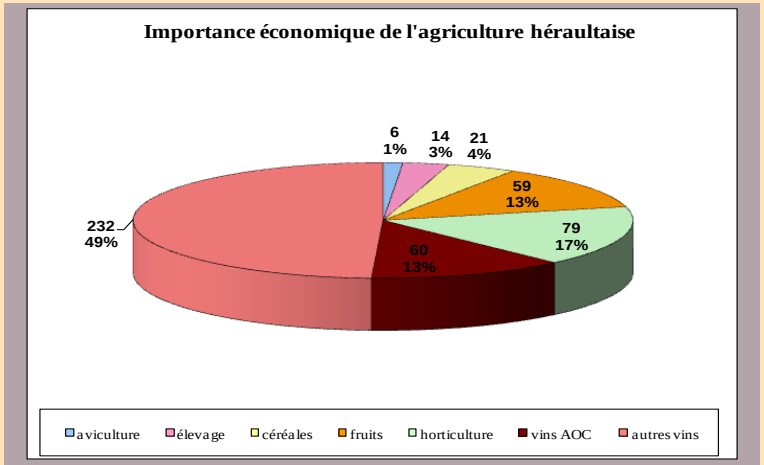
Entre 1984 et 2000 : 87.000 ha arrachés et 46.000 ha replantés

Une Reconversion Qualitative Différée a été faite et, on compte 3 700 ha arrachés définitivement en 2006.

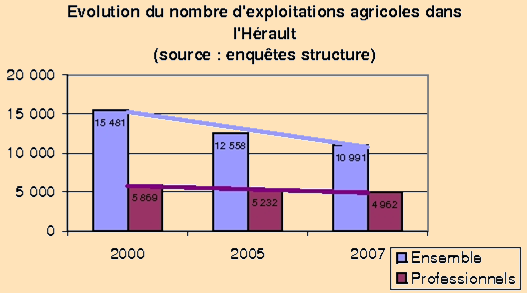
(Sources :

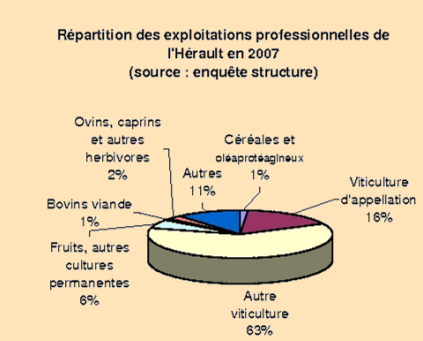
Groupe de Travail Urbanisme et Agriculture Hérault, « *Agriculture et Planification territoriale », décembre 2007)*

Direction départementale de l'agriculture et de la forêt de l'Hérault, préfecture de l'Hérault, données mises à jour en novembre 2008)



Source : Groupe de Travail Urbanisme et Agriculture Hérault, « *Agriculture et Planification territoriale », décembre 2007*





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 – Au niveau communal

Parmi les 11 propriétés réparties à l'intérieur du territoire agricole de la commune de Maureilhan, on recense **8 grandes exploitations viticoles** réparties sur l'ensemble du territoire, notamment au sud et à l'ouest. (voir carte ci-contre).
La surface viticole en 2000 est d'environ **600 ha; selon la base cadastrale 2009, les vignes représentent 555 hectares.**

En 2007-2008, **56,73 hectares ont été arrachés** (avec prime).

La culture de la vigne a fortement marqué le territoire. Dès l'époque romaine, la vigne s'étendait à la fois en plaine et sur les coteaux.

Selon le recensement 2000,

- La SAU représente environ 65% de la commune (700 ha sur 1055 ha).

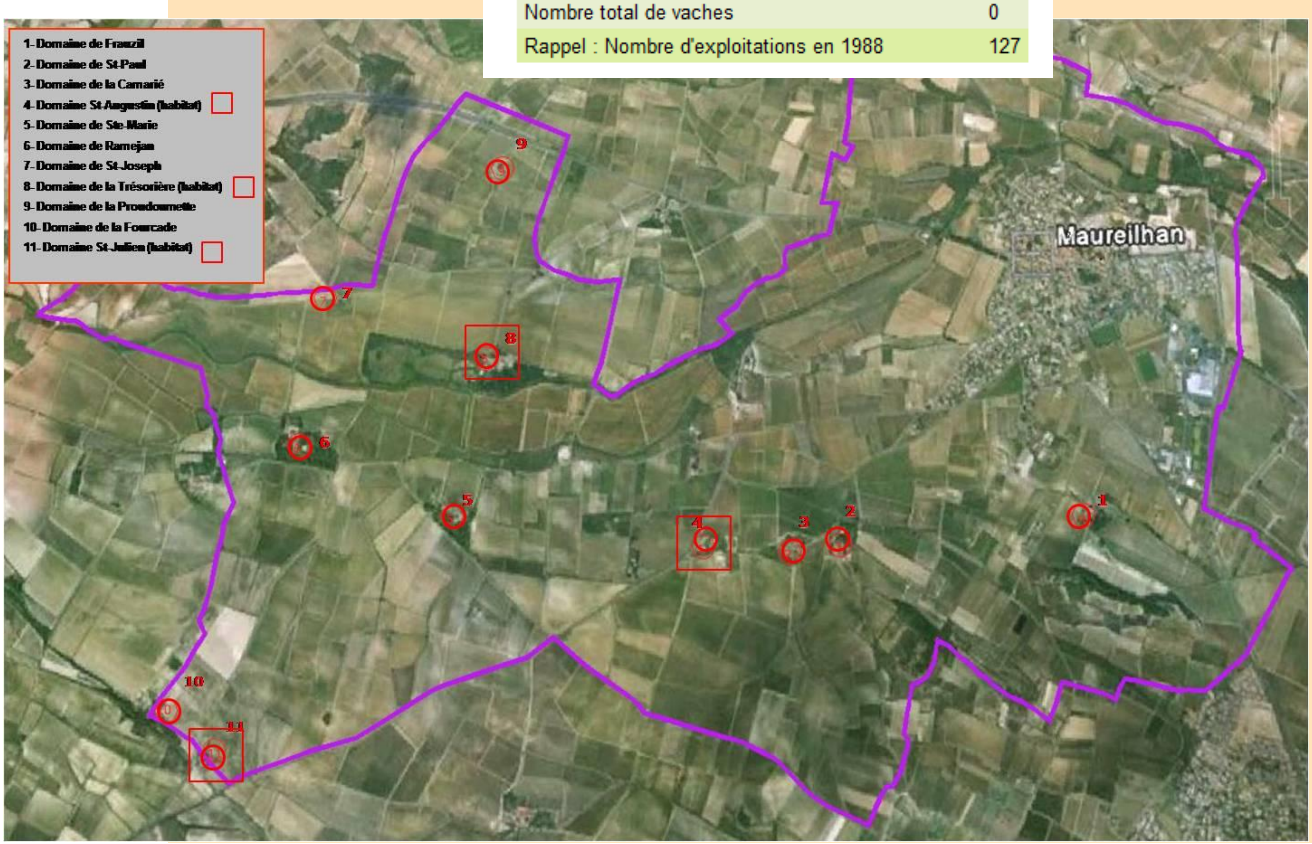
- La viticulture représente environ 85% de la SAU totale de la commune (600 ha sur 697 ha).

Les caves de Maureilhan et Puisserguier se sont engagées précocement dans la reconstitution de leur vignobles et l'ont menée de façon soutenue depuis une quinzaine d'année.

On ne recense pas d'AOC sur le territoire de Maureilhan.

Les chiffres-clé sur la commune en 2000 : (Sources : *Fichier Agreste Recensement 2000)*

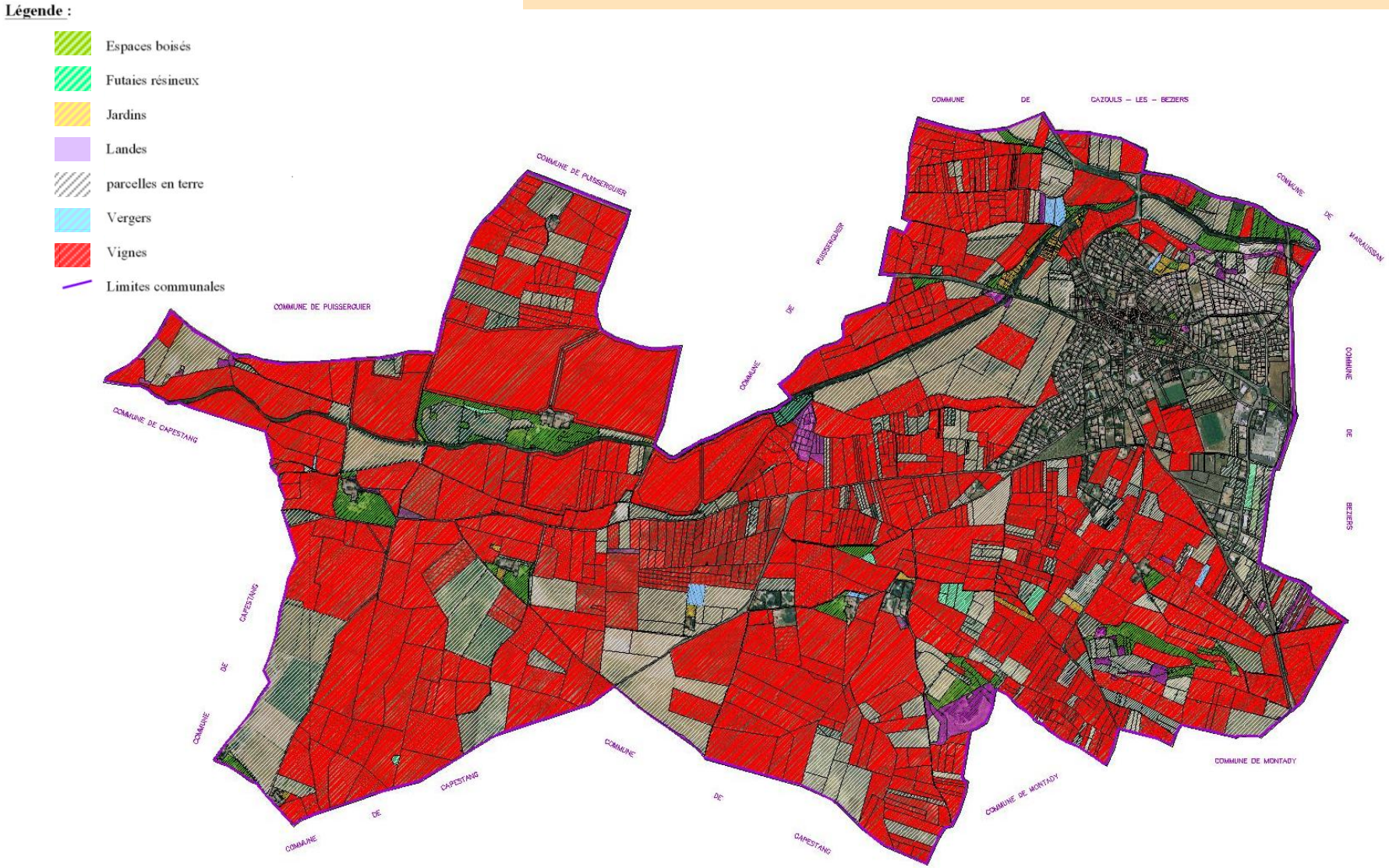
Nombre d'exploitations	66
dont nombre d'exploitations professionnelles	19
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	68
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	86
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA équivalent temps plein)	58
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	697
Terres labourables (ha)	52
Superficie toujours en herbe (ha)	c
Nombre total de vaches	0
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	127



PLAN DES DOMAINES : 11 PROPRIETES

(dont 8 sont des domaines viticoles et 3 sont dévolues uniquement à de l'habitat non agricole)

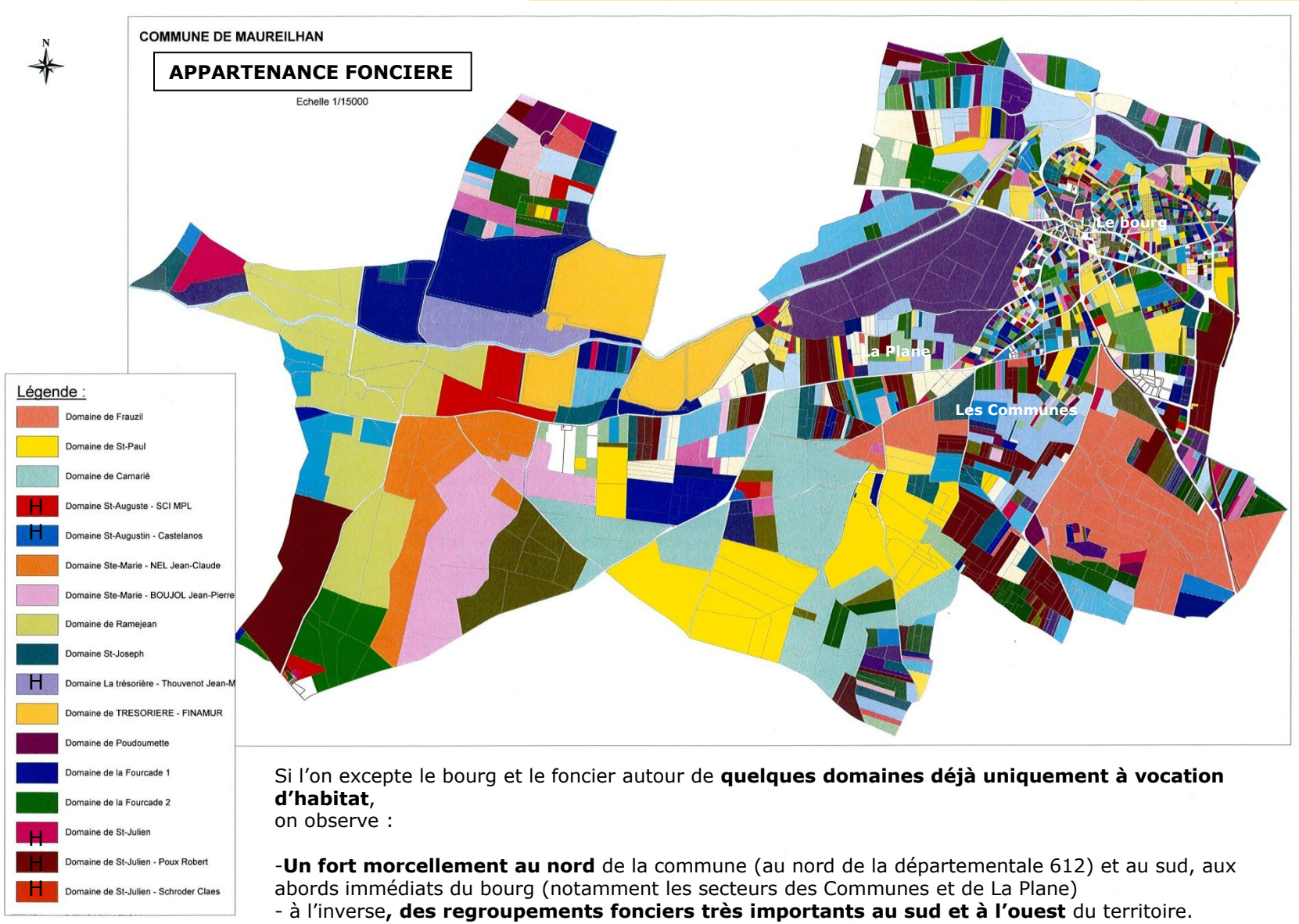
BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES et URBANISME
ZAE La Baume - Bât H
34 290 SERVIAN
Tél. 04 67 39 91 40
Fax 04 67 39 91 41
e-mail : bureau @ bet-bei.fr



OCCUPATION DU SOL

Aucun zonage AOC n'est à signaler.

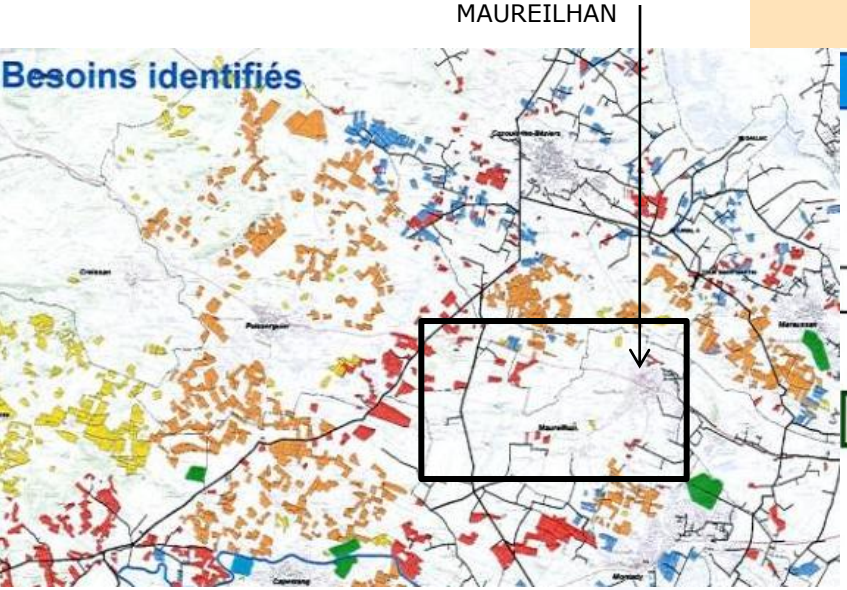
BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES et URBANISME
ZAE La Baume - Bât H
34 290 SERVIAN
Tél. 04 67 39 91 40
Fax 04 67 39 91 41
e-mail : bureau @ bet-bei.fr

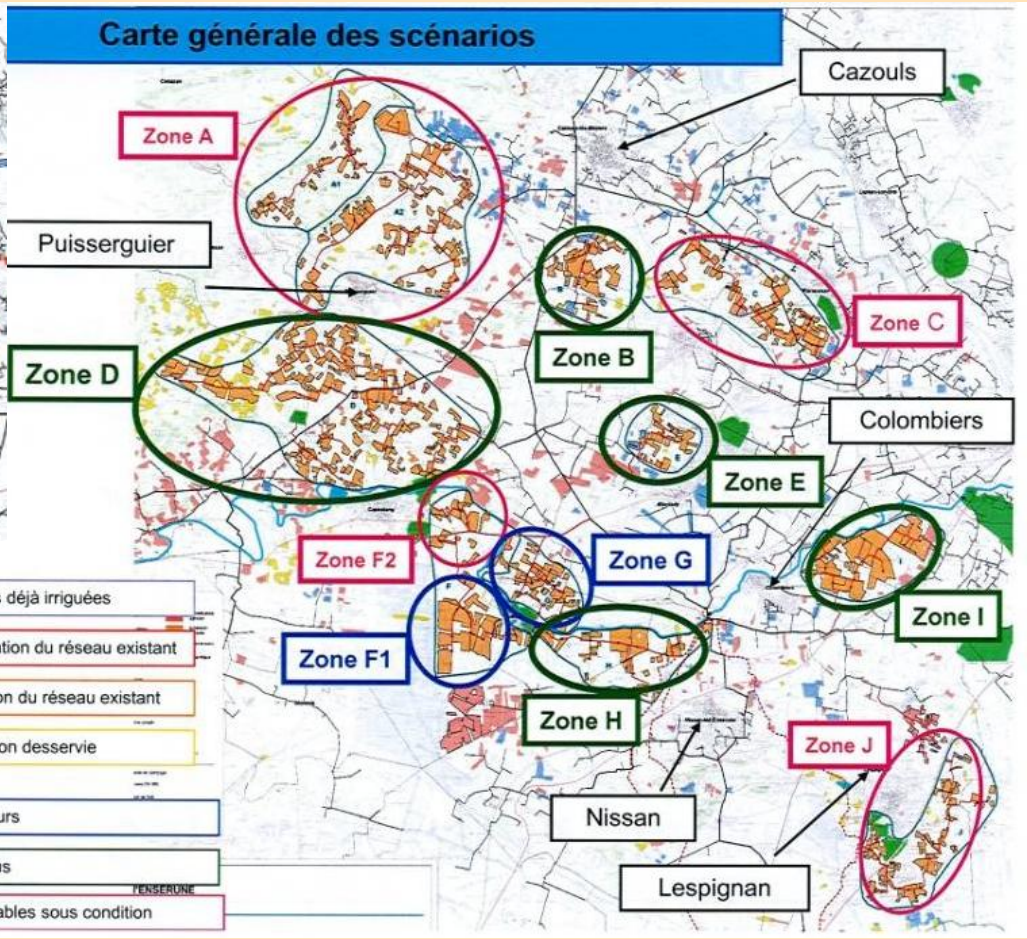


Si l'on excepte le bourg et le foncier autour de **quelques domaines déjà uniquement à vocation d'habitat**,
on observe :

-**Un fort morcellement au nord** de la commune (au nord de la départementale 612) et au sud, aux abords immédiats du bourg (notamment les secteurs des Communes et de La Plane)
- à l'inverse**, des regroupements fonciers très importants au sud et à l'ouest** du territoire.

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





Concernant la desserte en eau brute, une étude d'extension du réseau BRL est actuellement menée par les Vignerons du Pays d'Ensérune, dont Maureilhan fait partie.

Le réseau existant sur la commune est apparu aux yeux des viticulteurs comme suffisamment développé : les besoins identifiés sur Maureilhan sont donc marginaux.
Les scénarios retenus (voir carte ci-dessous) impacteront peu la commune de Maureilhan, hormis au nord du Lirou en limite du territoire de Cazouls (Zones B et C).

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

A – Au niveau départemental (Source : Groupe de Travail Urbanisme et Agriculture Hérault, « *Agriculture et Planification territoriale », décembre 2007)*

L'agriculture de l'Hérault a évolué rapidement au cours des dernières années.

Au niveau départemental, on dénombre **moins d'exploitations mais elles sont de plus en plus grandes.**

En 1988, il y avait 23 700 exploitations dont 8 500 professionnelles. En 2005, 12 558 exploitations dont 5 538 exploitations professionnelles soit une baisse de 47% en 17 ans. Par contre, en terme de superficie, les exploitations ont vus leur taille s'agrandir. La superficie moyenne est passée de 9 ha en 1988 à 16,2 ha en 2005.

La tendance actuelle est **la restructuration des exploitations** du fait :

- du Vieillissement de la population agricole
- de la Baisse des revenus viticoles
- de la Pression et déprise foncière

Cela se traduit par :

✓ une Diversification des productions

✓ un Développement de nouvelles filières

✓ un Agrotourisme (L'agriculture répond à de nouvelles demandes touristiques, et valorise le cadre de vie et l'identité du territoire)

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 – Au niveau communal

Importance des exploitations

Sur Maureilhan, on a assisté au même phénomène de professionnalisation de l'agriculture **:**

De 1988 à 2000, les exploitations sont passées de 127 à 66, soit **une baisse en nombre de 48 % en 12 ans. Les exploitations professionnelles sont très importantes (voir page ci-après).**

Evolution des exploitations

Les agriculteurs de la commune, représentés par M. Declock, ont été sollicités afin de connaître leurs projets éventuels; Une réunion de concertation avec plusieurs agriculteurs a eu lieu en mairie en novembre 2008.

Il est ressorti de cette concertation que :

- les essais de diversification de production agricole n'ont pas été concluants.

- le développement de l'agrotourisme est, par contre, fortement souhaité par bon nombre d'exploitants.

Concernant le devenir des Domaines, **il existe une volonté de transformer les bâtiments ou une partie de ces derniers en gîte ou chambre d'hôte.** Cette activité ne sera qu'un complément à l'activité principale, l'agriculture, et cela dans le respect des règles en vigueur.

Cave coopérative

Depuis janvier 2007, la coopérative de Maureilhan a été absorbée par celle de Puisserguier pour former les « Vignerons de Puisserguier »; qui eux-mêmes font partie des Vignerons du Pays d'Ensérune.

Si en 2008, la cave coopérative enregistrait encore une vinification de 20 000 hl; Les vendanges 2009 relevaient de la cave de Puisserguier.

Par voie de conséquence, il était important de **réfléchir à la reconversion possible du bâtiment de la cave** de Maureilhan, **qui est située en cœur de ville**.

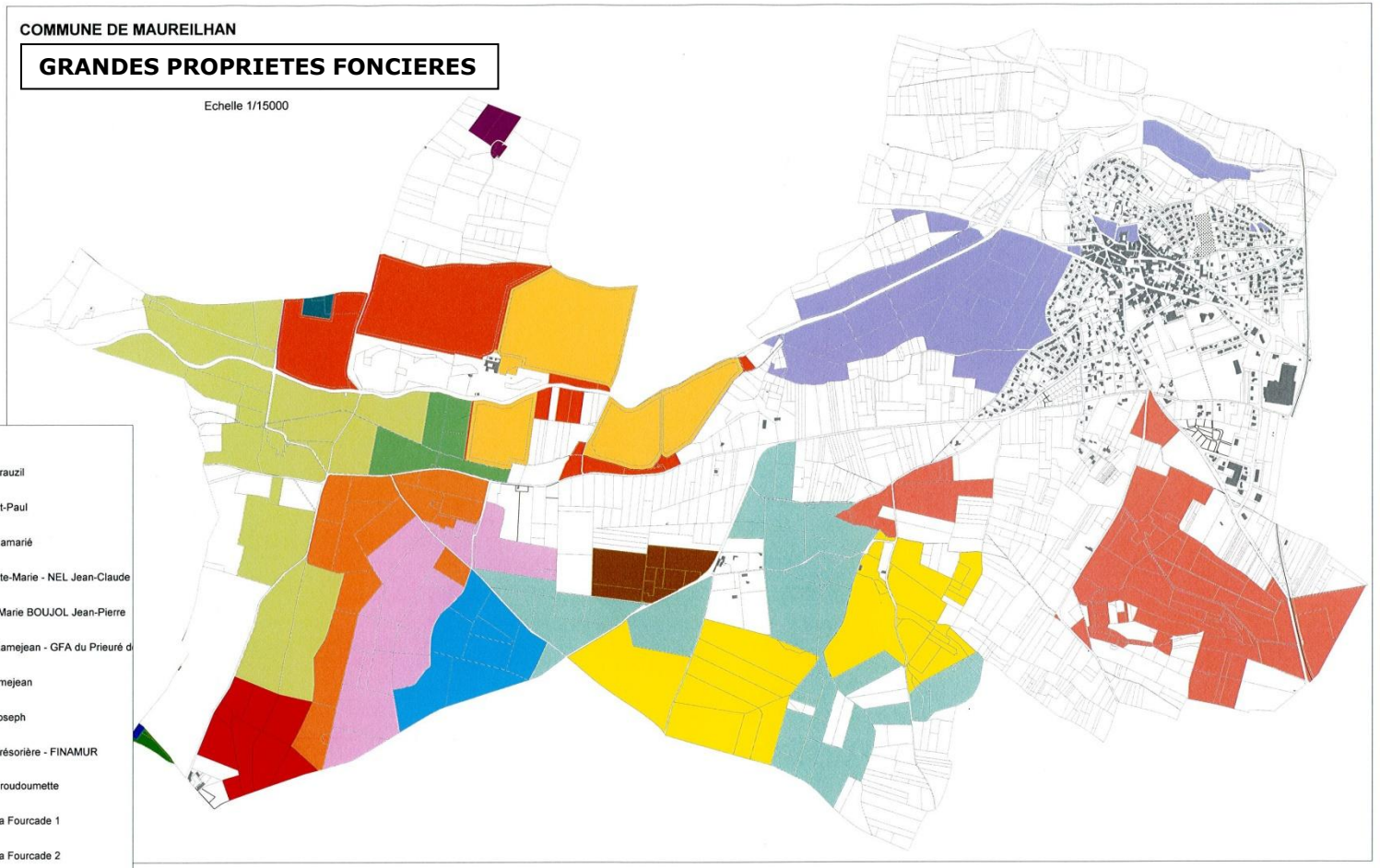
La municipalité a anticipé la fermeture de la cave coopérative en réglementant la reconversion du foncier dans le cadre d'une procédure de modification aboutie fin 2009. Ces ambitions sont reprises dans le cahier des orientations d'aménagement (p. 2b).

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

COMMUNE DE MAUREILHAN

GRANDES PROPRIETES FONCIERES

Echelle 1/15000



Au regard des 555 ha de vignes recensés sur la commune (base cadastrale au 1er janvier 2009), **près de 90%, soit environ 500 ha, sont la propriété d'une douzaine de très grosses exploitations : il apparaît en effet, qu'en moyenne, les exploitations de Maureilhan dépassent les 40 hectares.**

3/ LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les lois récentes :

- loi d'Orientation Agricole de 1999 qui prend en compte la multifonctionnalité de l'agriculture, qui permet de créer des Zones Agricoles Protégée pour les territoires agricoles présentant un intérêt général et qui crée le principe de réciprocité pour la construction à proximité de bâtiments agricoles.

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13/12/2000 qui crée les Schémas de cohérence territoriale (SCOT) et Plans locaux d'urbanisme (PLU) en lieu et place des SDAU et POS. Elle impose les principes d'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels, en respectant les objectifs du développement durable et d'une utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

- Loi Urbanisme et Habitat de 2003 qui vient compléter la loi SRU en permettant aux communes de protéger leurs éléments de paysage (haies, mares, clôtures…), d' autorise le changement de destination de bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, si ce changement de destination ne porte pas préjudice à l'exploitation agricole et, permet la restauration d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

- Loi sur le Développement des Territoires Ruraux de 2005 a permis de :

  - Développer les activité agricoles et équestres *(Rattachement du secteur équestre au secteur agricole)*

  - Rénover le patrimoine rural bâti et faciliter le logement *(Inciter la mise en valeur du bâti ancien des fermes, Possibilité de créer des sociétés d'investissements pour le développement rural, Hébergement touristique en zone de montagne)*

  - Valoriser et protéger les espaces agricoles et naturels *(Création des Périmètres de protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PAEN), Distance d'implantation des bâtiments agricoles, Réglementation de l'utilisation des chemins de randonnée).*

- Loi d'Orientation Agricole de 2006 : « L'agriculture sera mieux prise en compte dans les PLU, notamment en phase de diagnostic » ; Initiative de la création des Zones Agricoles Protégées par les EPCI ; Affirmation de la spécificité des zones de montagne (art. 79) *en créant un code de la Montagne, en confortant la reconnaissance des handicaps naturels et la vocation environnementale de la montagne.*

Ce volet agricole permet de faire un constat entre les future zones ouvertes à l'urbanisation et les espaces agricoles du territoire de Maureilhan. Il met en avant que le territoire maureilhanais est occupé à hauteur d'environ 85% par des vignes ou des parcelles en friche.

Une future opération d'aménagement est programmée en entrée Sud-Ouest du village où environ 15 ha seront ouverts à l'urbanisation. Ce projet s'inscrira dans une démarche de développement durable et de prise en compte de l'environnement.

Une part importante des zones AU sont déjà en cours d'urbanisation et seuls les secteurs AU4 et AU0 concernent des déclassements de secteurs agricoles

Cela ne concerne qu'une proportion infime de la superficie agricole, soit environ 3%.

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

LE CONTEXTE COMMERCIAL ET ARTISANAL

La commune de Maureilhan est dotée de l'ensemble des commerces de proximité nécessaires à la vie du village :

Alimentation : « Petit Casino »; Bar « Le Commerce »; Bar Restaurant « Le 112 »; Boucherie Traiteur « Talewee Thierry »; Boulangeries «Au petit gourmand », « Au petit pain »; Coiffure mixte « Tifanny »; Pizzéria « La Tonnelle »; Produits artisanaux « Le Petit Campagnard »; Tabac-Presse « Calleja Fabienne ».

Concernant l'artisanat, il est recensé :

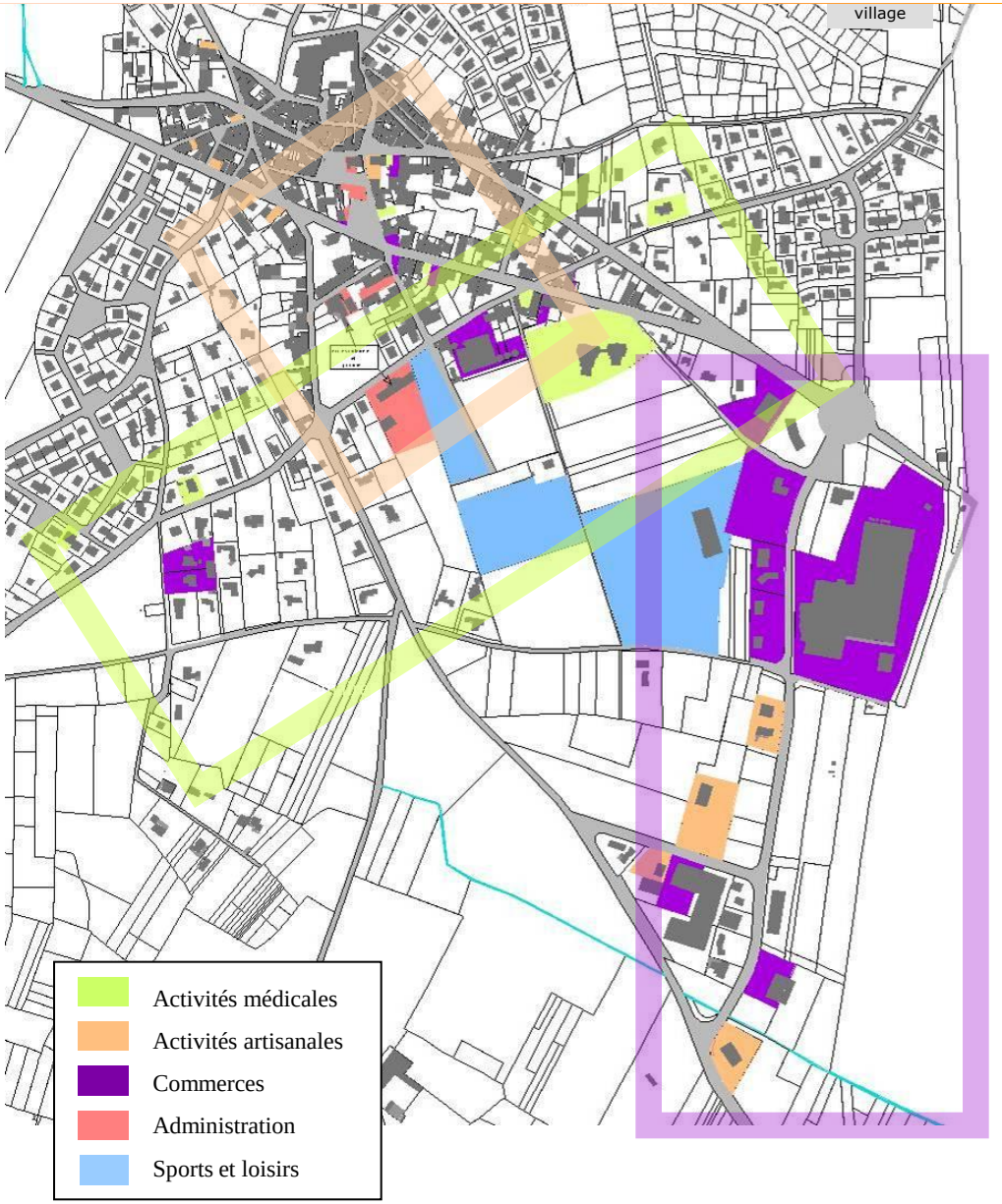
Agrimeca ; 1 antiquaire; 1 entreprise Alu-Gouttières ; 1 brocante ; 1 entreprise Charpente-Couverture ; 2 coiffeurs à domicile ; 1 entreprise d'Electricité générale ; 1 salon esthétique; 1 menuiserie ; 1 société informatique ; 5 maçons ; 1 menuiserie ALU-PVC ; 1 pédicure à domicile ; 1 plombier-chauffagiste ; 1 entreprise Pesage-Equipements; 1 poseur de menuiserie ; 1 ramoneur ; 1 société de taxi.

SPATIALISATION

En terme de localisation, commerces et activités sont concentrés en trois pôles principaux:

- **le centre ancien** offre les commerces et services de premières nécessité. Ils s'organisent autour de la place de la mairie, le long des avenues Louis Pasteur et de la République.
- **le quartier sud** est marqué par l'activité commerciale et médicales (présence d'infirmières et médecins).
- Plus récemment, **l'implantation de la zone industrielle** au carrefour de la départementale 612 et de l'avenue de l'Europe à l'Ouest du village complètent les activités de service et de commerces.

Si ces activités sont coupées du centre du village, elles disposent néanmoins d'une bonne visibilité. Elles sont essentiellement situées à l'entrée Est du village, en limite de Béziers et Montady.



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

CONCERNANT LES ACTIVITES ASSOCIATIVES

On recense un grand nombre d'associations présentes sur le territoire communal. Essentiellement sportives mais également culturelles, artistiques…

Associations sportives :		Autres associations :	
Ball-Trap	Pêche	Anciens combattants	Les Amis de Maureilhan
Boule Maureilhanaise	A.S.M.Rugby	Art et Culture	Les Pitchounets
Chasseurs propriétaires	A.S.Maureilhanaise	Les Cheveux d'Argent	Saint Baudile
Maureilhan Chasse	S.L.Maureilhanais	Club de l'amitié	Les Doigts d'or de Maureilhan
Danses de salons	Ecole de Rugby	Café philo	
Foot	ES Cazouls Maraussan Maureilhan	H.E.L.P	

EN CE QUI CONCERNE LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

1 crèche municipale; 1 école maternelle ; 1 école primaire ;
1 cantine ; 1 garderie

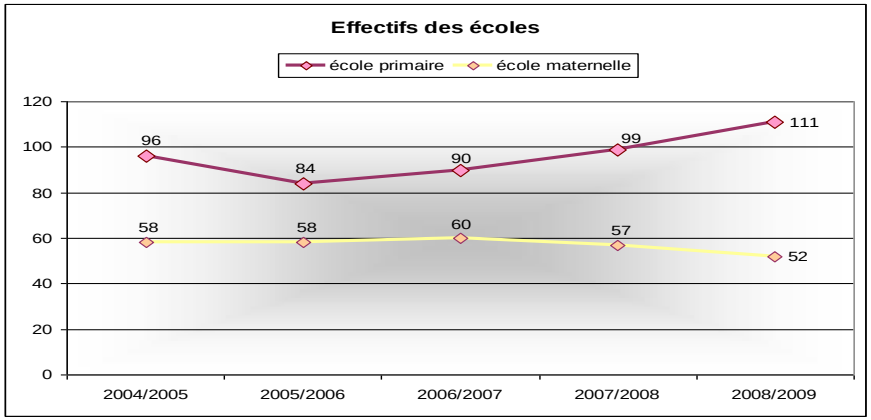
Concernant l'enseignement secondaire : les élèves de Maureilhan se rendent au collège de Cazouls-les-Béziers (1er cycle) et au lycée de Béziers (2d cycle).

Avant d'aller au collège, les jeunes de Maureilhan fréquentent le groupe scolaire communal de la maternelle jusqu'au primaire. Pour l'enseignement secondaire de premier cycle, les élèves fréquentent le collège de Cazouls-les-Béziers tandis que pour l'enseignement secondaire de second cycles (lycées), ils vont sur Béziers.

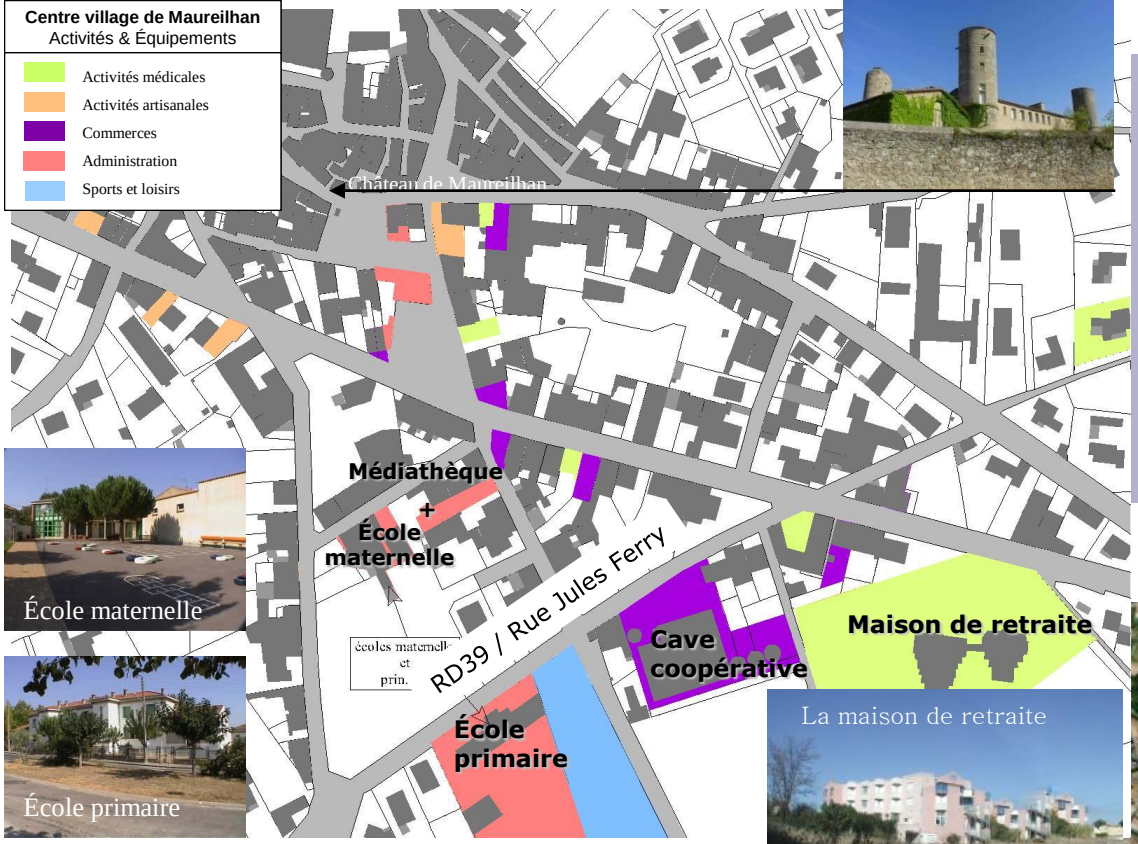
Ce groupe scolaire comporte une maternelle et une école primaire. **Le nombre des élèves ne cesse de progresser depuis ces 5 dernières années** malgré une baisse entre 2004 et 2005 de 7,8%. **Depuis 2005, l'effectif augmente en passant de 142 enfants à 163 à la dernière rentrée de 2008; soit une croissance de 14,8 % en 4 ans.**

Afin de mieux répondre aux besoins de la population, **une cantine et une garderie, fonctionnant toute l'année, ont également été créées**.
La répartition des classes évolue chaque année et il arrive que plusieurs niveaux scolaires soient représentés au sein d'une même classe.
En effet, avec la croissance de la démographie, il faut **s'attendre à une poursuite de la croissance des effectifs dans les prochaines années**.

L'école primaire comme la maternelle connaissent actuellement des projets d'extension.



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





TOURISME

On recense trois gîtes sur Maureilhan.

Du fait de son caractère viticole et de son histoire, **le village de Maureilhan présente un enjeu touristique important.** Pour se faire, la commune met en avant :

• **son patrimoine d'intérêt : le château et ses abords,** Le château du XVIème siècle, flanqué de ses 4 imposantes tours rondes, dominant le village.

• Sensibiliser la population au patrimoine (expos, conférences, visites guidées, actions en milieu scolaire),

• Promouvoir les vins et les caves coopératives et particulières très présentes sur le territoire communal,

• Valoriser les espaces publics,

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS et CULTURELS

En matière d'équipements sportifs, la commune est dotée **d'un gymnase dans le centre ancien** et de **deux stades, de tennis et d'un boulodrome au sud** entre la rue Jules Ferry et le chemin de Quarante.

Une salle polyvalente, rénovée en 2007, est mise à disposition des habitants de la commune pour tous événements. Elle se situe à proximité du complexe sportif.

Une médiathèque est ouverte la semaine et propose un accès à internet en plus de la bibliothèque.

En terme d'équipements sociaux, il existe **des équipements médicaux « de première nécessité »** (médecin généraliste, dentiste, pharmacie…).

Bien que fermée, une maison de retraite d'environ 60 lits existe sur le village. Bien que souhaité par la municipalité, le projet de reprise de cet établissement, étudié en 2010, n'a pas abouti.

Une garderie est également mis à disposition de la population.



SPATIALISATION

Les équipements structurants sont concentrés de part et d'autre de la rue Jules Ferry.

En terme de fonctionnalité, la proximité des équipements sportifs avec le groupe scolaire est un gros avantage.

DES ESPACES PUBLICS SATURES, qui ne sont plus à l'échelle du village,

Où le stationnement est privilégié

Les avenues de la République, Louis Pasteur et Jean Jaurès encerclent le cœur du village. Ces rues constituent les accès principaux au centre.

Le centre historique (le château médiéval et ses alentours), le cœur du village ainsi que les services de proximité sont ainsi facilement accessibles en voiture. La découverte du centre peut se faire également à pied en laissant son véhicule le long de la place Jean Jaurès, sur celle du marché ou même sur l'avenue de la République (la RD 612).

Les petites places existantes (place Jean Jaurès et place du Marché) **sont soit trop confidentielles, soit circulées, voire stationnées.**

Plus à l'ouest du cœur de village, le centre est accessible également par l'avenue Victor Hugo (RD162) qui permet également de se diriger vers les villages de Cazouls-lès-Béziers ou de Maraussan.

A l'Ouest, l'accès au centre du village se fait par l'avenue Louis Pasteur.

Dans la mesure du possible, toutes ces voies attenantes au centre ainsi que l'avenue de la République assument une partie du stationnement de proximité.

Si **le stationnement** ne génère pas de conflits dans les quartiers d'habitat (la plupart des logements neufs sont crées en incluant des garages ou des places de stationnement dédiées), dans le centre, celui-ci **est** beaucoup plus **problématique**.

L'objectif poursuivi dans le réaménagement des espaces publics du centre du village, (en cours de réalisation) **consiste donc à dégager des places de parking**, afin de limiter le stationnement sur des voies étroites moyenâgeuses qui ne sont pas calibrées pour assumer cet usage, comme par exemple la rue Victor Hugo.

Cependant, **même si l'on pouvait imaginer réduire le stationnement sur la place du Marché**, **celle-ci resterait trop étriquée, sans façade urbaine de réelle qualité.**

La place du Bicentenaire, pourtant plus récente et s'ouvrant sur l'école maternelle, elle aussi **assume essentiellement un rôle circulatoire et de stationnement.**









PLACETTES ET STATIONNEMENT


Stationnement sur la rue Pasteur


Stationnement Av. de la République

ENJEUX

-**il manque cruellement sur Maureilhan un bel espace public de qualité, qui soit à l'échelle du village,** susceptible d'accueillir différentes manifestations voire même la mise en place **d'aire de jeux** pour les enfants.

-A partir des ruelles piétonnes du centre, **un réseau de cheminements doux devra être étudié** afin de sécuriser les déplacements des scolaires notamment.

- **Il est nécessaire de désengorger le centre.**

Agir sur les conditions de circulation et de stationnement, c'est garantir une plus grande sécurité **pour les déplacements des piétons, et surtout, améliorer l'ambiance urbaine et la qualité de vie au cœur du village.**

• **Les dessertes aériennes :**

- Vols directs au départ des aéroports de Béziers- Cap d'Agde et de Carcassonne
- Vols internationaux au départ de Montpellier Fréjorgues

• **La desserte fluviale :**
néant

• **La desserte routière :**

Le territoire communal est desservi par des voies communales, départementales :

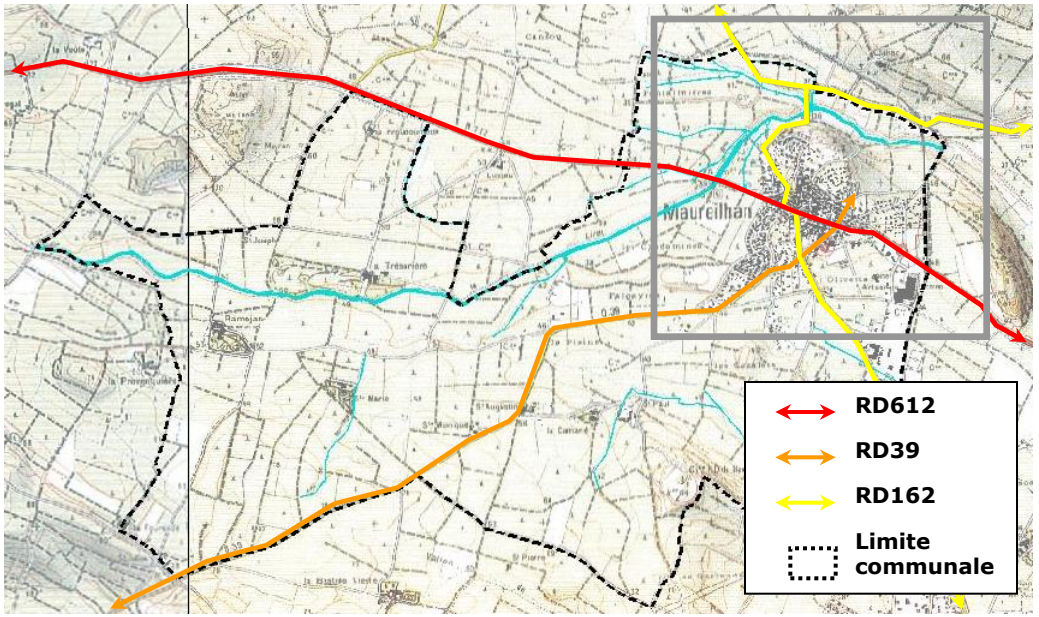
- **d'Est en Ouest par la RD612**, axe principal de desserte du village depuis Béziers et en direction de l'arrière-pays héraultais

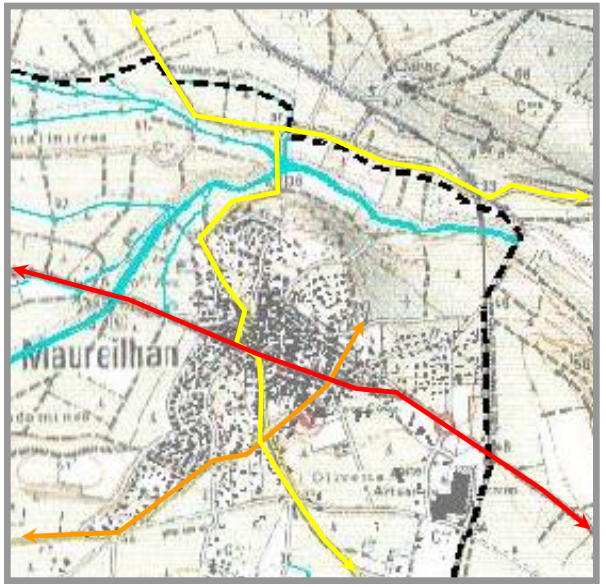
- **de Nord au Sud, la RD162** permet de faire le lien entre Cazouls-Les-Béziers et Maraussan au Nord et Montady au Sud

- **du Sud-Ouest au village, la RD39** qui permet d'accéder à Capestang depuis Maureilhan

La commune de Maureilhan est desservie par la Route Départementale n°612, axe routier faisant la jonction entre la plaine biterroise et l'arrière pays. Le village est également traversé par de nombreux chemins communaux qui desservent les domaines de la commune.

Le transit principal des véhicules se fait depuis la RD612 jusqu'au centre aggloméré de Maureilhan. On peut observer que les axes routiers principaux sont de type « étoilés » comme le souligne la carte ci-contre.





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

DEPLACEMENTS VEHICULES/BUS/CHEMINEMENTS DOUX

TRANPORTS PUBLICS

Hérault Transport gère le transport scolaire. Pour les trajets interurbains, le transporteur GRV assure des services réguliers en direction de Béziers et St Pons.

CONDITIONS D'ACCES AU CENTRE DU VILLAGE ET AUX EQUIPEMENTS

Le village s'est historiquement développé de part et d'autre de la RD 612 puis le long de la RD162 et la RD 39. Les commerces de proximité comme les équipements (mairie, poste, gymnase, ateliers municipaux, etc...) sont implantés dans le centre ancien.

Avec environ 10'098 véhicules/jour dont 7.91% de poids lourds (comptage 2008), l'essentiel du trafic concerne la RD 612*, ex RN 112, axe Est-Ouest qui relie Béziers à Saint-Pons de Thomières, via Saint-Chinian. **L'avenue de la République**, qui est le tronçon de la 612 traversant le village, **mêle trafic de transit** (passage de nombreux poids lourds) **et déplacements de proximité** avec manœuvres de stationnement. Cela génère ralentissements et difficultés. Les mêmes conflits d'usage interfèrent sur l'avenue Victor Hugo, tronçon urbain de la RD 162, dont le profil n'est pas calibré pour accueillir du stationnement, et que les poids lourds empruntent pour partir en direction de Cazouls.

La RD612 est par ailleurs ressentie comme une véritable coupure urbaine. **Plusieurs points noirs sont à souligner** sur cet axe routier principal, au niveau des différents carrefours (**voies en pente, gabarit des voies non homogène, débouchés des rues pas situées en vis-à-vis**).

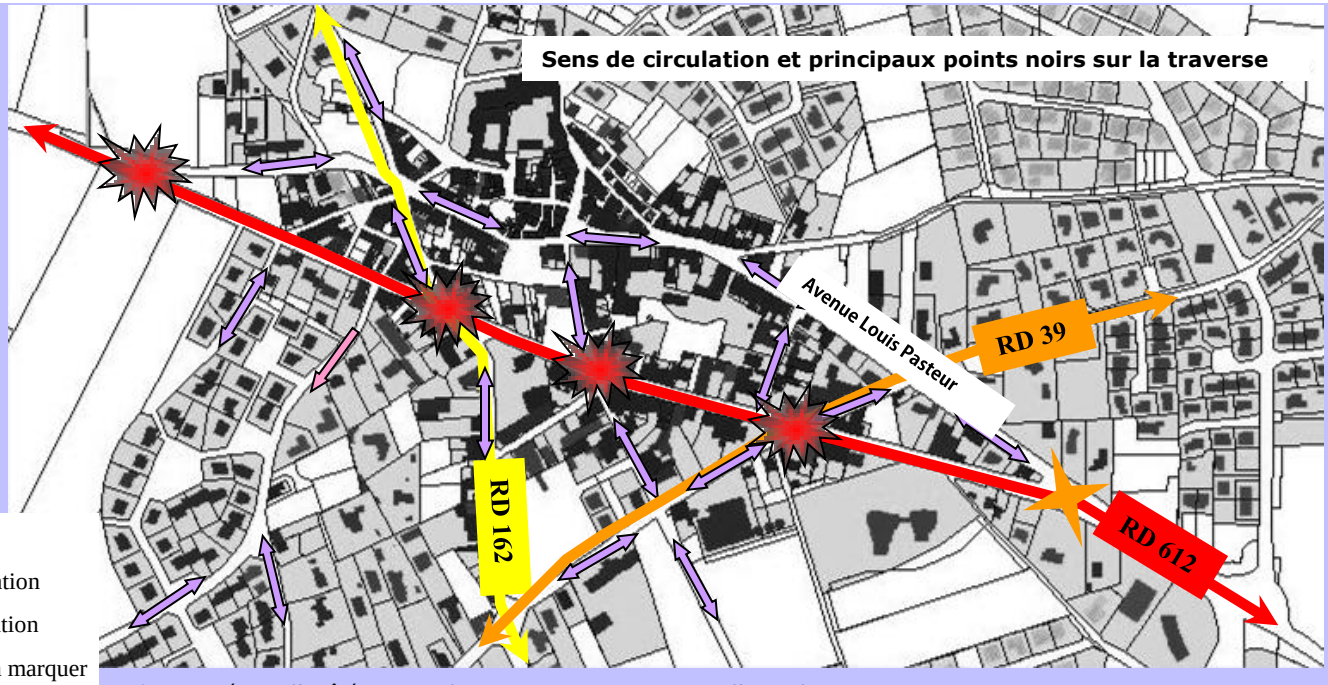
Il conviendrait d'étudier les différentes possibilités d'aménagement de ces carrefours, afin qu'ils deviennent plus lisibles et **pour favoriser les déplacements nord/sud**, que ce soit **pour les véhicules comme pour les piétons**. En effet, cette voie est fréquentée par les enfants de nord du village se rendant à l'école, située plus au sud sur la rue Jules Ferry (tronçon urbain de la RD39). **Des mesures de sécurité sont à réfléchir pour veiller au bon cheminement des enfants se rendant à l'école ou au stade.**

En terme de déplacements de proximité, **un autre inconvénient majeur** réside **côté Puisserguier**, où il est **impossible de faire demi-tour**. Une idée de giratoire peut être lancée afin de permettre de revenir sur le village.

La mairie est très préoccupée par les problèmes de sécurité sur cette traverse, **notamment au regard du nombre important d'écoliers** qui empruntent cet itinéraire chaque jour.

Le Conseil Général est régulièrement sollicité pour réaliser les aménagements nécessaires, en vue de réduire la vitesse.

Si **récemment, des travaux viennent d'être effectués au niveau de la sortie du Caroux**, la commune entend demander au Conseil Général la réalisation d'autres aménagements de sécurisation, notamment sur l'avenue Gambetta et la RD 612.

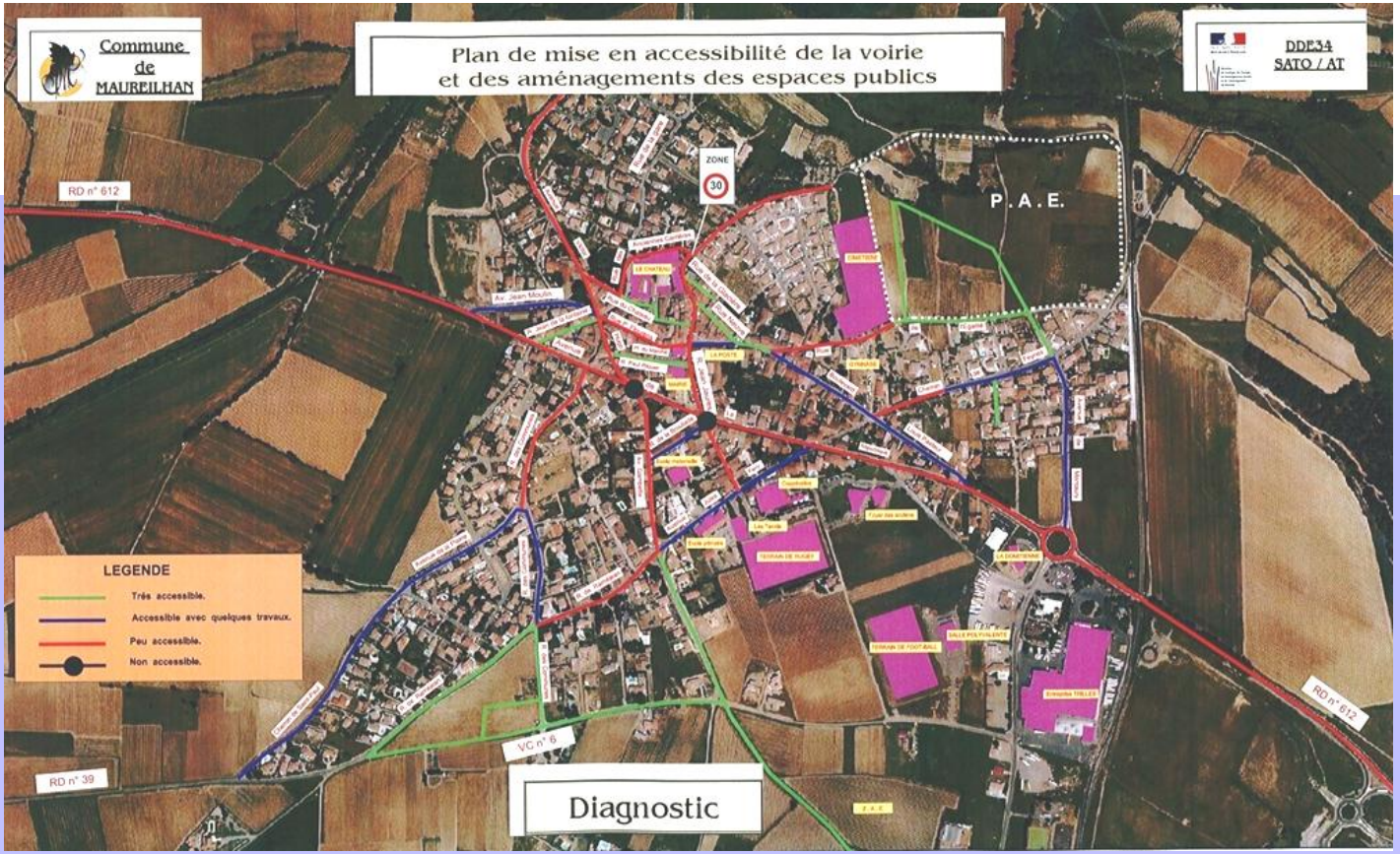


*Concernée par l'arrêté portant classement sonore et par un « l'amendement Dupont »
Voie classée « route à grande circulation ». Le Conseil général vient de demander son déclassement.

Au titre de la loi no 2005-105 du 11 février 2005 qui concerne l'accessibilité de la voirie, un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics vient d'aboutir en février 2010 (voir dossier complet en annexe au PLU).

Cette étude menée par la DDE34 **a permis d'aboutir à définir des cheminements destinés à être améliorés en priorité** (voir cartographie ci-après).

Il s'agit notamment des cheminements :
- le long de la RD 612,
- autour des écoles
- autour du château
- vers le PAE des Capitelles.



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

CONCLUSION :

Maureilhan reste une commune essentiellement viticole, mais **son développement économique est important.**

Aussi, **l'amélioration du cadre de vie de ses habitants comme la modernisation de son centre urbain et ses commerces peuvent être considérés comme des facteurs importants** en terme de développement.

A ce titre, plusieurs orientations peuvent être proposées :

RENFORCER LA JONCTION DES DIFFÉRENTS QUARTIERS DU VILLAGE EN AMENAGEANT LA RUE DE RAMEJAN ET L'AVENUE JULES FERRY

L'avenue Jules Ferry a contribué à l'extension du centre du village et à sa dynamique, notamment en relation avec la présence de **la cave coopérative**, de l'école et de la maison de retraite.

Le prolongement de l'avenue Jules Ferry, soit la rue de Ramejan a servi de support d'urbanisation pour la plupart des nouveaux lotissements des années 70-80.

Elle continue, ces dernières années, à être le support de la desserte du lotissement en cours de réalisation sur le secteur de La Planche.

Outre le développement de nouveaux quartiers d'habitat, on trouve également à proximité de cette voie un bon nombre des équipements structurants, aux premiers rangs desquels figurent l'école, le boulodrome, les tennis, le stade, la maison de retraite, la place du bicentenaire donnant accès à la maternelle et à la bibliothèque.

Cette Avenue mériterait par conséquent d'être également réaménagée de manière à devenir un véritable boulevard urbain et d'améliorer la sécurité des piétons, notamment **compte tenu du débouché** sur cette artère **des écoles** et de la maison de retraite.

Elle mériterait de faire l'objet de travaux d'aménagements, afin de passer d'une fonction strictement circulatoire à une fonction plus urbaine. **Cette évolution pourrait se faire en traitant les emprises disponibles, de manière à permettre la plantation d'alignements d'arbres, l'aménagement d'un trottoir destiné à accueillir les piétons, la mise en valeur de perspectives soulignées par l'usage d'une ligne de mobilier urbain.**

Il conviendra également de favoriser un éventuel changement de destination de la cave coopérative.

Une réflexion doit être également être portée sur la pérennité de la maison de retraite (Un projet de reprise en 2010, avec extension, n'ayant pas abouti) ou, après démolition, le réinvestissement possible de ce foncier stratégique en cœur de ville.

METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS SUR LESQUELS SE FONDE L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

Les espaces publics de la commune sont les éléments essentiels de la vie du village. Lieux de rencontre, d'animation, d'échange et de convivialité, ils contribuent à façonner l'identité d'un village, au même titre que le paysage viticole ou les espaces boisés.

Sur Maureilhan, on relève **plusieurs places encore susceptibles d'évoluer par un retraitement**, voire un réaménagement, notamment :

- La place de la mairie
- Les abords du château de Maureilhan et de l'église
- La place du marché
- La place du bicentenaire.

Mais cela n'est pas suffisant. **Il manque sur Maureilhan une belle place à l'échelle du village où se réunir.**

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

Nombre de contraintes sont répertoriées sur la commune. Qu'elles soient sanitaires ou environnementales, il convient d'évaluer leurs incidences sur les zones futures d'extension.

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

CONTRAINTES SANITAIRES – SITUATION ACTUELLE

Eaux usées

APPORTS TECHNIQUES
Rapport annuel du délégataire 2007 – établi par la Lyonnaise des eaux
« Schéma Directeur d'Assainissement des Eau Usées » établi par ENTECH Ingénieurs Conseils en 2003.
Renseignements pris en commune.

Régime juridique et administratif du service

La commune a renouvelé le 1er janvier 2006 pour une durée de 12 ans le contrat d'affermage la reliant à la Lyonnaise des Eaux. L'exploitation de la station d'épuration ne fait pas partie du périmètre affermé.
La commune a compétence en matière d'assainissement des eaux usées. Elle a fait réaliser en 2003 le schéma directeur d'assainissement des eaux usées.

Zonage d'assainissement

La commune dispose d'un zonage d'assainissement collectif approuvé en 2003. Il définit les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.
Les zones d'assainissement collectif : il s'agit de zones dans lesquelles les communes sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
Les zones d'assainissement non collectif : par assainissement non collectif ou assainissement individuel, il faut entendre tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.
L'ensemble des zones urbaines du village est en assainissement collectif.
Les zones urbanisables définies au PLU seront également en zone d'assainissement collectif et devront de fait être raccordés au réseau communal du village.

Réseau de collecte

Le réseau de la commune de Maureilhan est majoritairement séparatif mais recueille un volume important d'eaux pluviales en périodes d'intempérie. Il dessert l'ensemble du village ancien ainsi que les zones d'urbanisation nouvelles constituées d'habitations récentes ou en construction. La commune compte 2 postes de relèvement.
Les habitations existantes non raccordées correspondent à quelques habitations de la zone urbanisée (rue de la gare- route de Montady et RD 162) et aux écarts éloignés du réseau des eaux usées (11 domaines).
La population raccordée au réseau d'assainissement communal s'élève à 2000 personnes environ.

Dispositif épuratoire
La commune de Maureilhan dispose **d'une station d'épuration de type rhizocompostage (lits de roseaux**) mise en service en mars 2010.
Elle a une capacité de 3500 EH.

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

Eau potable

Régime juridique et administratif du service

L'alimentation en eau potable de la commune est faite par le biais du réseau d'eau potable intercommunal géré par le SIVOM d'Ensérune Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples auquel adhèrent aussi les communes de Capestang, Colombiers, Lespignan, Maraussan, Montady, Montels, Nissan-Lez-Ensérune, Poilhes, Quarante et Vendres Village. Chaque commune a ensuite en charge la distribution à ses abonnés.
L'exploitation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages communaux de distribution sont délégués à la société fermière « Lyonnaise des eaux ».
Le syndicat a lancé en 2007 un schéma directeur AEP à l'échelle du syndicat et un schéma directeur pour chaque commune alimentée.

La ressource en eau

Le SIVOM d'Ensérune dispose de trois ressources :

Forages de Perdiguier

La priorité est donnée aux **deux puits de Perdiguier** prélevant dans la nappe d'accompagnement de l'Orb au niveau de la commune de Maraussan. Le premier puits existant sur le site a été doublé d'un deuxième forage en activité depuis l'été 2006.
Les volumes autorisés par la DUP relative à ces captages sont de 300 m³/h pour le 1er puits et de 200 m³/h pour le 2ième puits, soit des autorisations de prélèvements de 10 000 m³ par jour.

Achat d'eau à BRL

Une prise d'eau sur l'Orb au lieudit Réals (commune de Cessenon/Orb) permet l'alimentation de la station de potabilité de Cazouls-lès-Béziers. Une convention avec le syndicat établit une consommation minimum de 500 m³/jour et 200 000 m³/an. Les débits maximums sont de 350 m³/h et 7000 m³/jour, correspondant à la capacité de traitement de la station de Cazouls.
Actuellement les volumes livre au réseau syndical représentent 1000 m³/j en hiver et 2000 m³/jour en été.
A noter que les volumes produits à la station de traitement BRL comprennent également les volumes vendus à la commune de Cazouls-lès-Béziers qui n'est pas inclue dans le syndicat.

Achat d'eau à la CABEME

Enfin, le réseau d'adduction du SIVOM est également maillé au réseau de la CABEME au niveau de la commune de Colombiers. En cas de besoin, le syndicat peut également être alimenté par ce biais.
Les eaux prélevées dans l'Orb sont traitées au point de mise en distribution : l'usine de production de Cazouls-Lès-Béziers. L'eau produite aux puits de Perdiguier et celle provenant de la CABEME sont chlorées en sortie de station de pompage.

Cas de la commune de Cazouls-Lès-Béziers

La commune de Cazouls les Béziers, non adhérente au syndicat, bénéficie actuellement de la même ressource : L'eau alimentant la commune de Cazouls-Lès-Béziers provient d'achat d'eau à BRL qui possède sur la commune une usine de traitant des eaux prélevées sur l'Orb (à Réals). Ces eaux se mélangent au niveau du réservoir de tête de Puech de Tiers, aux eaux issues des deux puits de Perdiguier sollicitant la nappe d'accompagnement de l'Orb. Une convention entre la commune de Cazouls et BRL établit une consommation maximum de 72 m³/h et 1728 m³/jour.

Projet d'exploitation du Captage de Savignac

La commune de Cazouls-Lès-Béziers envisage d'exploiter prochainement le Captage de Savignac qui prélève dans la nappe alluviale de l'Orb. La DUP autorise 1600 m³/jour.

Adduction et stockage

Sur le syndicat

Le réservoir de tête de Puech de Tiers (2000 m³) à Cazouls-Lès-Béziers alimente gravitairement le réseau de transport syndical qui se scinde en deux branches principales :
Le secteur Ouest dessert les communes de Capestang, Quarante, Montels, Poilhes et Montady.
Le secteur Est dessert les communes de Maraussan, Maureilhan, Montady, Nissan-Lès-Ensérune et Lespignan.
La capacité totale de stockage sur le syndicat représente 8 560 m³.

Sur la commune

La commune dispose de deux cuves de 400 m³ chacune pour une capacité totale de réserve de 800 m³ dont 120 m³ réservés à la défense incendie. L'autonomie communale est de 35 heures en moyenne et de 29 heures sur la semaine moyenne du mois de pointe.

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

Pour le syndicat et Cazouls-Lès-Béziers
Le syndicat comptait en 2008 une population totale permanente de 24 800 personnes env. dont 24 550 raccordées au réseau communal. (Taux de raccordement de 99%). *(Source schéma directeur AEP).* La population de la commune de Cazouls, alimentée par la même ressource, est de 4000 personnes env. A noter que cette commune envisage
Pour l'année 2007, les volumes prélevés étaient de 2 726 363 m³ (dont 2 162 402 m³ livrés au réseau syndical) La consommation représente 7 469 m³/jour en moyenne et 13 206 pour le jour de pointe (soit un coefficient du jour de pointe de 1.77). Soit un ratio en production de 304 m³/jour/personne en moyenne et de 539 m³/personne en jour de pointe.
Globalement l'eau provient de Perdiguier à hauteur de 70% environ, de BRL pour 10% et de la CABEME pour 20%. Entre 2003 et 2007, la production a augmentée de 16%.

Sur la commune
La commune compte une population non raccordée au réseau communal de 80 personnes. En 2007 la population communale raccordée en eau potable est estimée à 1700 personnes et pour l'année 2008 à 1740 personnes.
En 2007, les volumes en eau potable livrés au réseau étaient de 153 100 m³/an pour un volume facturé de 91 800 m³/an dont 88 000 m³/an facturés aux particuliers. (Source : bilan d'exploitation de la Lyonnaise des eaux). Entre 2003 et 2007, l'augmentation moyenne des besoins est de 2%/an.
En 2007, le volume moyen d'eau livré au réseau est de 419 m³/jour.
En 2008, les données en sortie de réservoir sont les suivantes (source SDAEP) :

Volumes journaliers moyens annuels : 459 m³/jour
Volumes journaliers moyens du mois de pointe : 560 m³/jour (coeff. de 1.22 par rapport à la moyenne journalière annuelle)
Maximum en Août : 622 m³/jour (coeff. de 1.36 par rapport à la moyenne journalière annuelle)

Sur cette base, la dotation par habitant et par jour est de 230 litres, cette quantité journalière comprend aussi les besoins des entreprises, des services publics et les pertes sur le réseau.

Capacité maximales d'exploitation

Ressources	Forage Perdiguier	Achats BRL	Achats CABEME	Total
Capacité de production à l'heure	500 m³/h	350 m³/h	900 m³/h	1 750 m³/h
Capacité de production par jour	10 000 m³/j	7 000m³/h	3 000 m³/j	20 000 m³/j

Pour le syndicat et Cazouls, les volumes produits en 2007 représentent près de 7500m³/jour en moyenne et 13 200 m³/jour en pointe estivale, volumes largement inférieurs aux capacités maximales d'exploitation de 20 000 m³/jour.

Installations de distribution
Sur le syndicat
Le syndicat recense un total de 10 200 compteurs. Globalement, l'indice de perte linéaire du réseau syndicat est correct tout comme le rendement du réseau puisque les volumes consommés s'élèvent à 86.4 % des volumes extraits en 2004, ils représentaient 85 % en 2003 et 92 % en 2002.
Afin de maintenir ce bon niveau de rendement, le syndicat procède à des recherches systématiques de fuite sur les réseaux communaux et sur le réseau intercommunal.
Sur la commune
Le réseau communal totalisait en 2007, 891 compteurs (avec 154 compteurs au plomb donc 18% du parc) et un linéaire de canalisations de 17 200 m. **Le rendement du réseau (67%) n'est pas très satisfaisant et pourra être amélioré.**
Qualité de l'eau distribuée
L'eau distribuée aux abonnés est traitée de suite après la source :
L'eau en provenance des forages de Maraussan est traitée au chlore gazeux
Les eaux brutes de l'Orb sont traitées à Cazouls-Lès-Béziers
Afin d'analyser la qualité de l'eau, 25 prélèvements ont été effectués en 2007 dont 18 par la DDASS. **L'eau distribuée est de bonne qualité bactériologique** (taux de conformité de l'eau distribuée en 2007 était de 100 % des bulletins d'analyse).
Le potentiel de dissolution du plomb est moyen (pH de référence entre 7,5 et 8).
Réseau d'eau brute
La commune dispose d'un réseau BRL d'eau brute.

CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Aucune ZNIEFF n'est à signaler sur le territoire de Maureilhan.

LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Instauré par la loi sur l'Eau de 1992, le SDAGE établit un cadre pour une politique de l'eau au niveau de chaque grand bassin hydrographique.

Le département de l'Hérault fait partie du bassin Rhône-Méditerranée.

Afin de répondre aux exigences de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), le nouveau SDAGE, entré en vigueur le 21 décembre 2009, fixe pour 6 ans les grandes orientations, notamment les objectifs de qualité des eaux à atteindre d'ici à 2015. Pour cela, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures qui précise les actions à engager. Les dispositions du SDAGE peuvent être localement déclinée au travers d'un Schéma d'Aménagement des Eaux (SAGE) ayant la même portée juridique.

Le P.L.U. respecte les huit orientations fondamentales du SDAGE 2009 « *Rhône Méditerranée Corse* », qui sont :

OF1 -Prévention
Passer du curatif au préventif, prospective

OF2-Non dégradation
Préserver la fonctionnalité des milieux en bon état
Ne pas dégrader davantage les autres milieux

OF3 -Vision sociale et économique
Mieux intégrer les coûts et les bénéfices marchands et non Mieux marchands (à court et long terme)

OF4 -Gestion locale et aménagement du territoire
Assurer la pérennité des structures de gestion de l'eau par bassin
Intégrer les enjeux de l'eau dans l'aménagement du territoire

OF5 –Pollutions
Un défi, réduire les flux de substances dangereuses
Des objectifs ciblés (ex. : ressource pour l'AEP)

OF6 --Des milieux fonctionnels
Un autre défi, restaurer le bon fonctionnement des milieux
Réduire l'érosion de la biodiversité

OF7-Partage de la ressource
Mieux gérer, prospective, socio économie

OF8 --Gestion des inondations
Réduire l'aléa et la vulnérabilité, en lien avec le bon état

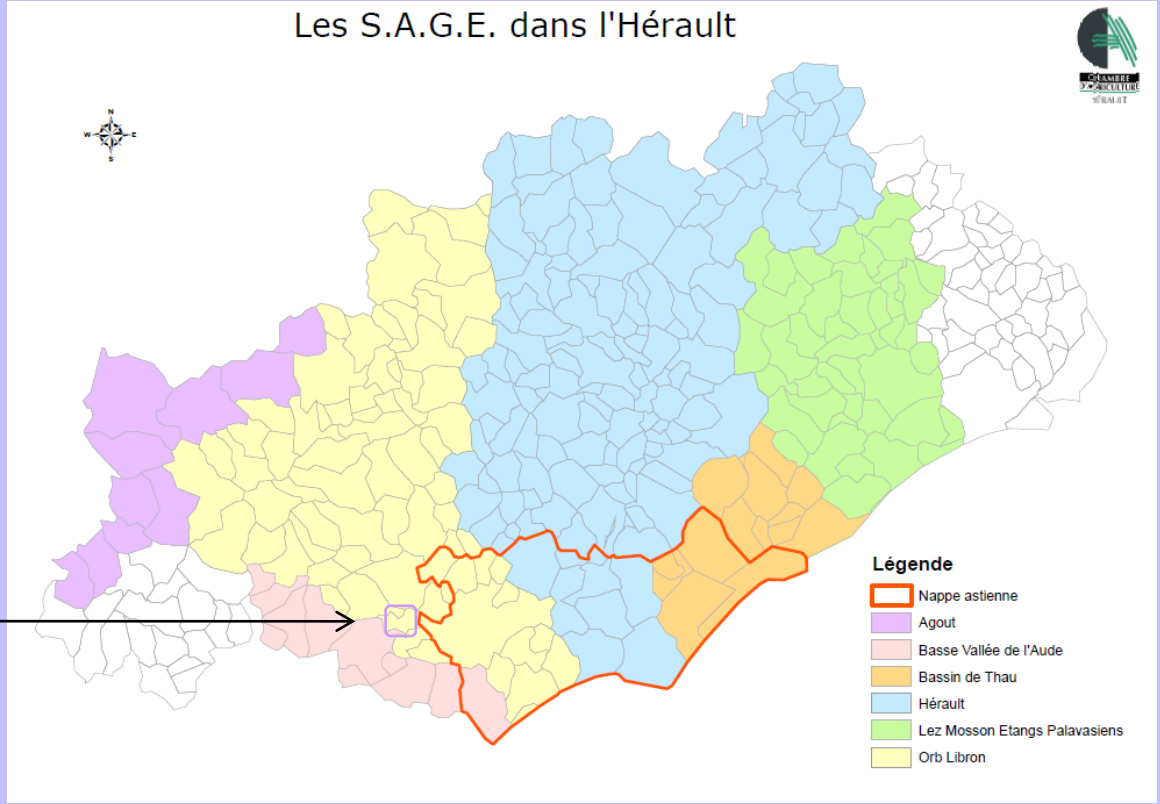
BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES et URBANISME
ZAE La Baume - Bât H
34 290 SERVIAN
Tél. 04 67 39 91 40
Fax 04 67 39 91 41
e-mail : bureau @ bet-bei.fr

Le SAGE

Parce que les rivières, les nappes et milieux aquatiques continentaux et littoraux subissent aujourd'hui de nombreuses pressions d'usages, la loi sur l'eau de 1992 propose une démarche visant à mieux partager la ressource en eau. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), au-delà des frontières administratives et des oppositions d'intérêt, rassemble riverains et usagers sur un territoire cohérent autour d'un projet commun : satisfaire les besoins de tous sans porter d'atteintes irréversibles à l'environnement.
Cette démarche a été largement comprise et mise en œuvre sur le bassin RMC puisque six SAGE sont aujourd'hui en phase opérationnelle. Au total, 24 SAGE ont été initiés dans le bassin RMC et 6 SAGE couvrent le département de l'Hérault.

Maureilhan est concernée par

le SAGE « Orb Libron »



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

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

En application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1987 et n°2770 du 20 octobre 1993, sont susceptible d 'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique: toute demande d 'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d 'installations et travaux divers, ainsi que certificats d 'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques sensibles, toute demande de même type concernant hors de ces zones des projets (en particulier Z.A.C.), dont l 'assiette correspond à des terrains de plus de 5 hectares d 'emprise.

Dans son PAC du 31/03/2009 concernant la révision générale du PLU, le préfet nous demande d'intégrer le plan des sites archéologiques et la liste qui s'y rapporte.

En conséquence, carte et liste ci-après sont d'ores et déjà intégrées au présent rapport de présentation (comme dans le dossier de modification 2009 en cours d'enquête publique).

5.2 – Les lois et décret relatifs à l'archéologie

5.2.1 – La loi du 27 septembre 1941 modifiée portant réglementation des fouilles archéologiques

Afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945 et reprise à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. Cette mention figurera dans le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Il sera **nécessaire de retranscrire intégralement dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme**, les mentions légales suivantes :

« Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

« Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles « 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. »

En application de l'**article L.121-2 du Code de l'Urbanisme**, il serait souhaitable qu'apparaissent sur les documents du PLU, au titre des informations utiles :

- **d'une part la carte des sites archéologiques et la liste qui s'y réfère (Cf. annexes ci-après),**
- **d'autre part, les rappels législatifs et réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal (Cf. annexe après)**

5.2.2 – La loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive

Cette loi modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics et privés concourant à l'aménagement.

Les dispositions de cette loi sont pour partie reprises aux articles L.510-1 et suivants du Code Patrimoine institué par l'ordonnance 2004.178 du 20 février 2004.

5.2.3 – Le décret n° 2004-90 du 3 juin 2004

Il précise notamment les opérations susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique qui ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde, définies par la loi du 17 janvier 2001 modifiée.

Information communiquée par le Service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles

L'attention du Maire est attirée sur le fait que la **délivrance d'une autorisation d'urbanisme** sur un terrain comportant un site archéologique, porté à la connaissance ou de notoriété publique, engage la responsabilité de la commune.

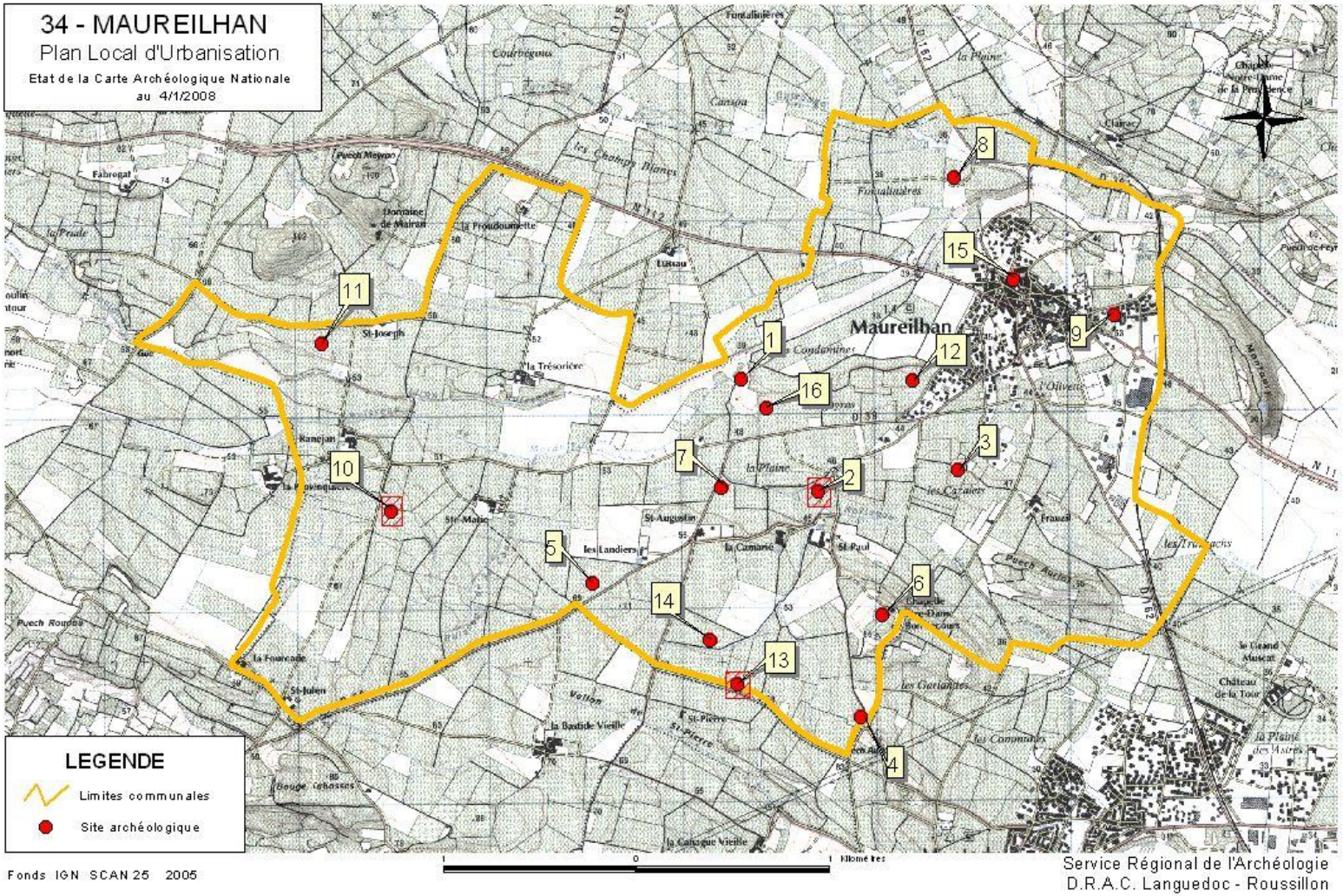
Par ailleurs, en application des dispositifs du titre II du Livre V du Code du Patrimoine, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique , préalablement à leur réalisation :

- **toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers, concernant les sites archéologiques de la liste ou situés dans une zone archéologique sensible telle que définie par l'article L.522-5 ;**
- **les projets d'aménagement affectant le sous-sol.**

Liste des zones sensibles : Cet inventaire et la carte des sites archéologiques reflètent l'état actuel des connaissances. Ils ne préjugent en rien d'éventuelles découvertes à venir et sont susceptibles de mise à jour.

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

Annexe : 1



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

PATRIARCHE : Listing des sites archéologiques recensés pour la commune de : MAUREILHAN (34155)

état des données au **20/10/2009**

nom du site : LA PENSIERE — **Parcelles** 1980 :D 63;D 64;D 65;

Lieu-dit : LA PENSIERE

Coordonnées en (X, Y): 662110 3117460 Lambert 3

n°carte	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
1	occupation	Néolithique récent	Néolithique final

Mode de protection **date de protection:**

nom du site : ST GENIES EST — **Parcelles** 1980 :D 224;D 225;D 226;

Lieu-dit : ST GENIES

Coordonnées en (X, Y): 662510 3116875 Lambert 3

n°carte	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
2	exploitation agricole	Gallo-romain	Gallo-romain
17	parcellaire	Haut-empire	Haut-empire

Mode de protection **date de protection:**

nom du site : LES CAZALETS — **Parcelles** 1980 :C 139;C 149;

Lieu-dit : LES CAZALETS

Coordonnées en (X, Y): 663230 3116990 Lambert 3

n°carte	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
3	occupation	Gallo-romain	Gallo-romain

Mode de protection **date de protection:**

nom du site : PEYRE GROSSE — **Parcelles** 1980 :C 370;

Lieu-dit : PEYRE GROSSE

Coordonnées en (X, Y): 662730 3115710 Lambert 3

n°carte	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
4	exploitation agricole	Haut-empire	Haut-empire

Mode de protection **date de protection:**

nom du site : LA COURREGE SUD-EST — **Parcelles** 1980 :E 13;E 14;E 15;

Lieu-dit : LA COURREGE

Coordonnées en (X, Y): 661340 3116400 Lambert 3

		Début d'attribution	Fin d'attribution

Mode de

n°carte	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
5	exploitation agricole	Gallo-romain	Gallo-romain

protection **date de protection:**

nom du site : NOTRE DAME DU BON SECOURS — **Parcelles** 1980 :C 348;

Lieu-dit : LA CHAPELLE

Coordonnées en (X, Y): 662840 3116240 Lambert 3

n°carte	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
6	chapelle	Epoque contemporaine	Epoque contemporaine

Mode de protection **date de protection:**

nom du site : SAINT GENIEZ OUEST — **Parcelles** 1980 :D 230;D 239;

Lieu-dit : SAINT GENIEZ

Coordonnées en (X, Y): 662010 3116900 Lambert 3

n°carte	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
7	occupation	Gallo-romain	Gallo-romain

Mode de protection **date de protection:**

nom du site : FONTALIGNERES — **Parcelles** 1980 :A2 496;A2 497;

Lieu-dit : FONTALIGNERES

Coordonnées en (X, Y): 663210 3118500 Lambert 3

n°carte	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
8	exploitation agricole	Haut-empire	Haut-empire

Mode de protection **date de protection:**

nom du site : MONTAURIE — **Parcelles** 1980 :A2 1423;A2 1424;

Lieu-dit : MONTAURIE

Coordonnées en (X, Y): 664040 3117790 Lambert 3

n°carte	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
9	occupation	Gallo-romain	Gallo-romain

Mode de protection **date de protection:**

nom du site : LA COURREGE NORD-OUEST — **Parcelles** 1980 :F2 100;F2 177;

Lieu-dit : LA COURREGE

Coordonnées en (X, Y): 660300 3116775 Lambert 3

n°carte	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
10	occupation	Gallo-romain	Gallo-romain

Mode de protection **date de**

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

nom du site : ST JOSEPH OUEST — Parcelles : 1980 :G 16;
Lieu-dit : CHEMIN DE PUISSERGUIER
Coordonnées en (X, Y): 659940 3117640 Lambert 3
Mode de protection :
date de protection:

n°carte	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
11	exploitation agricole	Gallo-romain	Gallo-romain

nom du site : LA PLANE 1 — Parcelles : 1980 :D 141;
Lieu-dit : LA PLANE
Coordonnées en (X, Y): 663000 3117450 Lambert 3
Mode de protection :
date de protection:

n°carte	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
12	exploitation agricole	Gallo-romain	Gallo-romain

nom du site : LA CAMARIES SUD — Parcelles : 1980 :E 125;E 191;E 75;E 76;
Lieu-dit : LA CAMARIES ET ST PAUL (+34 052 27)
Coordonnées en (X, Y): 662090 3115880 Lambert 3
Mode de protection :
date de protection:

n°carte	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
13	exploitation agricole	Haut-empire	Haut-empire
18	occupation	Bas-empire	Bas-empire
19	occupation	Moyen-âge	Moyen-âge

nom du site : LA CAMARIES SUD-OUEST — Parcelles : 1980 :E 73;
Lieu-dit : LA CAMARIES ET ST PAUL
Coordonnées en (X, Y): 661950 3116110 Lambert 3
Mode de protection :
date de protection:

n°carte	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
14	occupation	Haut-empire	Haut-empire

nom du site : CHATEAU DE MAUREILHAN — Parcelles :
Lieu-dit : VILLAGE
Coordonnées en (X, Y): 663515 3117975 Lambert 3
Mode de protection : inscription MH en tout ou partie (loi de 1913)

n°carte	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
15	château fort	Bas moyen-âge	Bas moyen-âge

20	demeure	Bas moyen-âge	Bas moyen-âge	date de protection: 1/1/1980
21	défense	Bas moyen-âge	Bas moyen-âge	
21	rempart	Bas moyen-âge	Bas moyen-âge	
22	défense	Bas moyen-âge	Bas moyen-âge	
22	tour	Bas moyen-âge	Bas moyen-âge	
23	demeure	Epoque moderne	Epoque moderne	
24	mur	Epoque moderne	Epoque moderne	

nom du site : LA PLANE 2 — Parcelles : ? :D MULT;
Lieu-dit : LA PLANE
Coordonnées en (X, Y): 662240 3117310 Lambert 3
Mode de protection :
date de protection:

n°carte	Vestiges	Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
16	habitat	Second Age du fer	République

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

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE, notamment:

- **AC1 : Servitude de protection des monuments historiques.**

Elle concerne **la protection** :

- **du Château de la commune** dont les façades et les toitures des quatre tours d'angle ainsi que les courtines Est et Sud, peintures murales de la grande salle du premier étage sont inscrites par arrêté du 18 décembre 1980 au monument historique.

- **de l'Église paroissiale Saint-Baudile** (arrêté n°070227 du 3 mai 2007). Cette deuxième servitude AC1 a été intégrée au POS/PLU dans le cadre de la modification 2009.

Code nom officiel de la servitude	Détail de la servitude	Date de l'acte qui l'a institué	Ministère ou Service Départemental responsable de la servitude
A 5 Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement		Loi n° 62-904 du 4 août 1962	Compagnie Nationale d'Aménagement du Bas Rhône Languedoc
AC 1 **AC 1** Servitudes relatives à la protection des monu-ments historiques classés	Château de Maureilhan Eglise St-Baudile	18 décembre 1980 3 mai 2007	S.T.A.P, Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine 5, rue Enclos Tissié Samus, 34000 MONTPELLIER
EI 5 Servitude de visibilité sur les voies publiques		Code de la voirie routière - articles L 114-1 à L 114-6	Ministère de l'Equipement
EI 6 Servitude grevant les terrains nécessaires aux routes nationales et aux autoroutes	R.N. 112	Décret du 30/11/1961 Décret du 24/10/1962 Loi du 03/01/1969 Loi du 18/08/1970	Ministère de l'Equipement
I 3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de Gaz	Canalisation DN 150 Antenne de Maureilhan - BSN		GRT gaz Région Rhône-Méditerrannée Agence du Midi 5 rue de Lyon 13015 Marseille
I 4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Ligne à 225 KV Livière-St-Vincent Ligne à 225 KV Gaudière-St-Vincent (ouvrage projeté)		E.D.F.-G.E.T. Languedoc-Roussillon 20 bis, ave de Badones 34500 BEZIERS

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

• **Les servitudes d'utilité publique PT3 relatives aux lignes téléphoniques** Les ouvrages implantés sur le territoire communal sont protégés par la seule application du Code des Postes.

Int 1 Servitude relative au voisinage des cimetières	Cimetière	Code de l'Administration communale Art. 442, 443.	Ministère de l'Intérieur Mairie de Maureilhan
PT 3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunications	Câble n° 284-01 Béziers-St-Pons	Arrêté du 23 février 1963	P.T.T. (DOTRN Toulouse)
Pt 4 Servitude d'élagage relative aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public		Code des Postes et Télécommunications article L 61-1	
T 1 Servitudes relatives aux chemins de fer	Chemin de fer	Loi du 15 juillet 1845	S.N.C.F.

•**PM1 : Servitude résultant des plans d'expositions naturels prévisibles**

Maureilhan est concerné par le risque naturel d 'inondation. La commune est donc soumise à la loi du 22 juillet 1987 sur la prévention des risques majeurs (voir ci-après risque inondation).

A l'intérieur de son POS dénommé PLU actuellement en vigueur, il apparaissait déjà certaines zones de risque fort (voir aussi volet « risque inondation »).

Le **Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation** ayant été approuvé le 15 avril 2009, cette servitude a été intégrée au POS/PLU dans le cadre de la modification 2009 (cf liste ci-contre). **Ce PPRI vaut désormais servitude d'utilité publique PM1.**

Code nom officiel de la servitude	Détail de la servitude	Date de l'acte qui l'a institué	Ministère ou Service Départemental responsable de la servitude
T 4 Servitudes aéronautiques de balisage (aérodrome civil et militaire)	Aérodrome de Béziers-Vias Arrêté du 15/01/1977 modifié le 31/12/1984		DDE Bases Aériennes
PM 1 Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles		P.P.R.I. approuvé sur le commune 15 avril 2009	Ministère de l'Environnement Service Eau Environnement et Risques DDE Montpellier

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

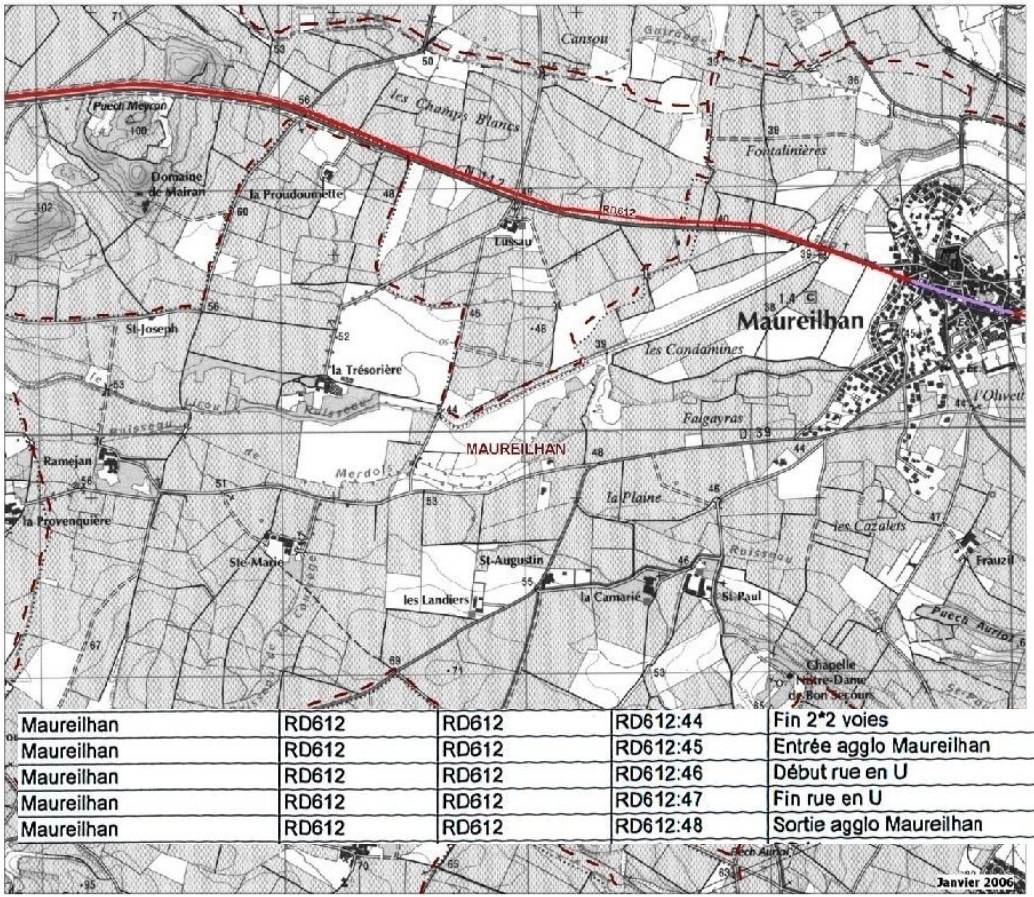
LES NUISANCES

a- La lutte contre le bruit

Première source de bruit, la RD 612 classée en catégorie 2 et 3. Cela implique une bande de 250m, respectivement 100 m, de part et d'autre de la voie affectée par le bruit. La seconde est liée à la Zone Artisanale au Sud Est. Des informations sont données en annexe au règlement.

MISE A JOUR
DU CLASSEMENT SONORE
DES INFRASTRUCTURES
TERRESTRES DU
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

MAUREILHAN



Légende
- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3
- Catégorie 4
- Catégorie 5
- Limite communale

Maureilhan	RD612	RD612	RD612:44	Fin 2*2 voies	Entrée agglo Maureilhan	Tissu ouvert	3
Maureilhan	RD612	RD612	RD612:45	Entrée agglo Maureilhan	Début rue en U	Tissu ouvert	3
Maureilhan	RD612	RD612	RD612:46	Début rue en U	Fin rue en U	Rue en U	2
Maureilhan	RD612	RD612	RD612:47	Fin rue en U	Sortie agglo Maureilhan	Tissu ouvert	3
Maureilhan	RD612	RD612	RD612:48	Sortie agglo Maureilhan	Début 2*2 voies	Tissu ouvert	3

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- La collecte et le traitement des déchets ménagers (cf annexes sanitaires)

Anciennement compétence du SIVOM d'Ensérune, le ramassage, le tri, et l'élimination des déchets est maintenant une compétence de la communauté de communes « La Service », à laquelle adhèrent les communes de Cazouls les Béziers, Colombiers, Lespignan, Maraussan, Maureilhan, Montady, Nissan lez Ensérune et Vendres.

Collecte et traitement des ordures ménagères
Les déchets sont amenés vers un centre de transfert puis acheminés vers l'usine de traitement de Sérignan

Tri sélectif
Un tri sélectif a été institué, avec la mise en place de bornes d'apport volontaires :
* pour le verre
* pour les plastiques
* pour les journaux

Déchetterie
La communauté de communes possède 2 déchetteries, l'une se trouve sur la commune, l'autre est située à Nissan-Lès-Enserune.

Situation projetée
Les circuits et les volumes de ramassage seront adaptés pour prendre en charge les suppléments d'ordures ménagères produits par la zone.
Concernant les déchets autres que les ordures ménagères, les occupants des lots s'en chargeront.
En matière d'assainissement des eaux usées, tout rejet autre que domestique, chaque artisan ou commerçant devra prévoir, à sa charge, la mise en place d'un traitement de ses eaux avant rejet dans le réseau.

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

LES RISQUES DIVERS

a- Le risque d'incendie

Les sapeurs-pompiers doivent pouvoir disposer en tout endroit et en tout temps d'un minimum de 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures.

À Maureilhan, **ces besoins sont assurés par la capacité des réservoirs** existants : **La commune possède deux réservoirs semi enterrés pour une capacité totale de stockage de 800 m³ dont 400 m³ réservés à la défense incendie.**
Sur le plan administratif, la commune de Maureilhan est inclue dans le périmètre d'intervention du pôle de Béziers du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du département de l'Hérault. La Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours (SDDIS) du département est implantée à Vailhauquès.

Les risques liés aux feux de forêt

Le classement de la commune au SDAFI

D'après le schéma départemental d'aménagement des forêts contre l'incendie (SDAFI) élaboré en mai 1994, la commune fait partie du massif n°11 « Plaine viticole » et est classée en commune de plaine peu sensible.
En l'état initial, le site est dépourvu de mesure spécifique de lutte contre les incendies hormis le classement réglementaire en zone de risque faiblement vulnérable aux feux de forêts.

Les obligations liées au débroussaillement

Le débroussaillement devra être assuré conformément aux règles en vigueur dans le département de l'Hérault.
Les dispositions du code forestier et en particulier l'article L.322-3, définissent les contraintes liées au débroussaillement et à son maintien notamment sur les constructions situées à moins de 200m des boisements. Il est obligatoire et doit être effectué par le propriétaire :
- En zone urbaine sur la totalité de la parcelle,
- En dehors de ces zones, sur une profondeur de 50 m aux abords des constructions et sur une profondeur de 10 m aux abords des voies privées y donnant accès.

La défense incendie

La défense incendie reste une compétence de police qui relève de la responsabilité du Maire.

Réglementation

La circulaire (n°51.46.S) du 10 décembre 1951 complétée par l'arrêté ministériel du 1er février 1978, précise les deux principes généraux de la lutte contre l'incendie :
- L'engin de base de lutte contre le feu est la motopompe de 60 m3 / h ;
- La durée approximative d'extinction d'un sinistre moyen peut être évaluée à deux heures.

Comme corollaire immédiat, il en résulte que les sapeurs pompiers doivent trouver sur place, en tout temps, une quantité d'eau égale à 120 m3 en 2 heures. La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption exige que cette quantité puisse être utilisée sans déplacement des engins.
La pression de service est de 1 bar pouvant descendre à 0,6 bar exceptionnellement.
De plus, la couverture géographique assurée par les poteaux incendie doit satisfaire aux contraintes suivantes :
Distance maximale de 150 m (par voies carrossables) entre le dernier poteau incendie et l'entrée du bâtiment le plus éloigné à protéger.
Distance maximale de 200 m (par voies carrossables) entre chaque poteau incendie.
Densité minimum d'implantation entre les Poteaux Incendie (P.I.) : 1 par carré de 4 ha.
La circulaire du Ministère de l'Agriculture du 9 août 1967 (ER/4037) précise que dans le cas de petites communes rurales, il est déconseillé de surdimensionner le réseau pour qu'il puisse assurer le débit de protection incendie pendant deux heures car cela entraîne des temps de séjour trop longs préjudiciables à la qualité de l'eau.

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

Lorsque le lieu à protéger n'est pas desservi par le réseau, ou lorsque le réseau ne permet pas d'assurer la défense, la mise en place de réserves de 120 m3 minimum utilisables en tout temps et implantées à 400 m maximum du lieu à défendre est obligatoire. Si plusieurs points d'eau sont nécessaires, la distance linéaire entre deux points d'eau doit être de 300 m maximum.
Les ressources en eau privées ne peuvent pas être prises en compte : la lutte contre l'incendie relève du service public obligatoire. Dans tous les cas, les contrats avec des sociétés de distribution d'eau brute prévoient des possibilités d'interruption de la fourniture de l'eau incompatible avec une permanence de protection.
Les poteaux incendie doivent être d'un diamètre minimum de 100 mm et satisfaire aux dispositions de la norme en vigueur (norme NF S 61-213 pour les spécifications techniques et norme NF S 62-200 pour les règles d'installation).
Les canalisations d'alimentation doivent être d'un diamètre minimum de 100 mm.

Les réserves en eau
Les sapeurs-pompiers doivent pouvoir disposer en tout endroit et en tout temps d'un minimum de 120 m³ d'eau utilisables en 2 heures. A Maureilhan, ces besoins sont assurés par la capacité du réservoir existant.
Sa capacité de stockage est de 800 m³.

Densité des poteaux incendie
Les données de localisation des poteaux incendie de la commune sont issues des plans numérisés du réseau AEP de la Lyonnaise des Eaux. Le cas échéant, ils doivent être mis à jour et les recommandations suivantes adaptées.
La protection incendie sur la commune de Maureilhan est assurée par 25 poteaux incendie recensés. Le plan n°09 montre les zones non protégées réglementairement sur le territoire communal (norme NF S 62-200).
En première approche et sous réserve de la mise à jour des plans du réseau, il manque 6 poteaux incendie sur le réseau du village permettant de couvrir la totalité des zones urbanisées.

Mesures des débits et des pressions
Les poteaux incendie doivent pouvoir desservir en tout temps 60 m3/h à un bar de pression dynamique pendant deux heures (normes NF S 61-213 et 61-214 du 20 avril 1990). Une des conditions nécessaires pour cela est que le poteau incendie soit alimenté par une conduite de diamètre supérieur à 100 mm.
Une analyse du réseau de distribution de la commune a été effectuée à l'aide du modèle numérique. Nous avons ainsi testé l'utilisation des poteaux incendie connus (apparaissant sur les plans des réseaux AEP dont nous disposons). La desserte des poteaux incendie existante est globalement satisfaisante mis à part pour le poteau incendie situé chemin des Communes (renforcement de réseau nécessaire). Cependant, quelques secteurs, au nord et au sud de la commune, ne sont pas équipés de poteaux incendie. Ils devront être installés et des renforcements de réseau sont alors nécessaires. Les travaux sont décrits au paragraphe suivant.
Une autre condition nécessaire à la conformité du poteau incendie est qu'il soit alimenté depuis une réserve d'eau de 120 m3 (circulaire n°51.46). L e réservoir communal dispose effectivement de sa réserve incendie bloquée. Le futur réservoir, qui alimentera le nouveau réseau de distribution surpressé, sera également équipé d'une réserve incendie.

Travaux préconisés
Les travaux préconisés par le SDAEP (ENTECH septembre 2009) sont les suivants en matière de défense Incendie :
Installation de 6 poteaux manquants
Renforcement en DN 100 mm de la conduite chemins des Communes.
Renforcement en DN 100 mm du tronçon existant dans le prolongement de la rue des Anciennes Carrières ou rue du Bosc.
Renforcement en DN 125 mm du tronçon existant DN 100 rue de la Gare depuis la rue des Anciennes Carrières.

b- Le risque sanitaire (eau potable et exposition au plomb)

c- Le risque de rupture de barrage

d- Les risques « industriels » et « technologiques »

On distingue les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à **déclaration**, **enregistrement et autorisation.**

Puisque la *« CAVE COOPERATIVE »* **est désormais fermée et** *L'« ANCIENNE DECHARGE MUNICIPALE »* **réhabilitée, on ne recense plus sur Maureilhan que deux installations classées pour la protection de l'environnement (situées en secteur AUe1) :**

- l'établissement TRILLES *« PREPARATION DE VINS »*, et
- Chavernac *« TRAITEMENT DU BOIS ».*

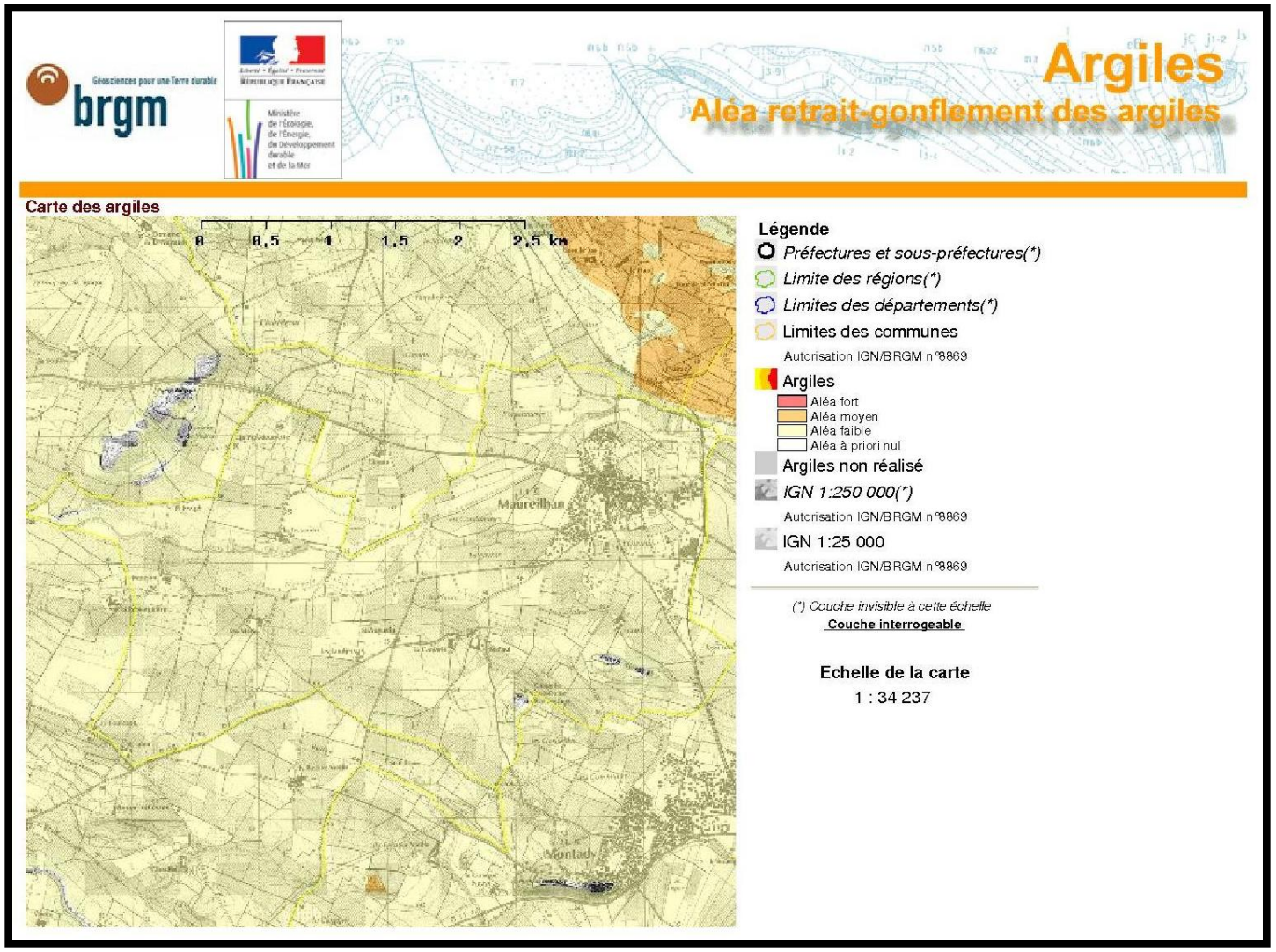
Le territoire de la commune n'est pas concerné par des concessions de minières.

a- Le risque « retrait-gonflement des argiles »

Le BRGM a cartographié l'aléa retrait gonflement des argiles sur le département de l'Hérault.

Il s'avère que la commune de Maureilhan est concernée sur son territoire par un aléa faible à moyen.
Les zones urbanisées sont concernées par l'aléa faible.

Sont annexées au règlement du PLU la méthodologie relative à cette étude et les mesures constructives adaptées en présence de ce type d'aléa.



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- Le risque d'inondation (Se rapporter également aux annexes sanitaires où une synthèse du PPRI est également réalisée).

La commune a fait l'objet de sept arrêtés de catastrophes naturelles depuis 1982, liés au ruissellement pluvial et aux coulées de boues ainsi qu'au débordement des cours d'eau .

Le principal problème, ressorti de *l'étude de septembre 2007 sur le PPRI du Lirou*, **est l'isolement de la commune en cas de crue**.

De nombreuses voies sont coupées.

- Le ruisseau de Saint-Paul / Le Rieutord sur Montady (situé au sud-ouest du village) **entraîne l'inondation de la RD 39 tandis que**

- le fossé de la Grande Maïre (situé au sud-est du village) **et le Lirou inondent la RD 162.**

La crue historique du Lirou remonte à 1996.

Depuis des aménagements ont été réalisés pour diminuer la force d'écoulement des eaux se propageant vers les habitations. Au niveau de la station de lagunage, a été créé **un remblai** pour la mise en place de bassins de décantation en rive gauche et **d'une digue** en rive droite. Ce qui a entraîné la déviation du tracé du Lirou à cet endroit. Lors des crues, les eaux viennent donc se buter contre le remblai. Un autre remblai permet aux bâtiments de La Trésorière d'être protégés.

Peu de constructions sont localisées dans la plaine alluviale. **Malgré l'emprise importante de la zone inondable, très peu d'enjeux sont présents sur le secteur de Saint-Félix.**

Le fossé de La Grande Maïre récolte une partie du ruissellement pluvial de Maureilhan par l'intermédiaire d'un réseau souterrain important. Il est considéré comme collecteur principal. **Composé de fossés supplémentaires**, ils **semblent suffisant pour évacuer l'eau en aval du secteur urbanisé** car bien entretenus.

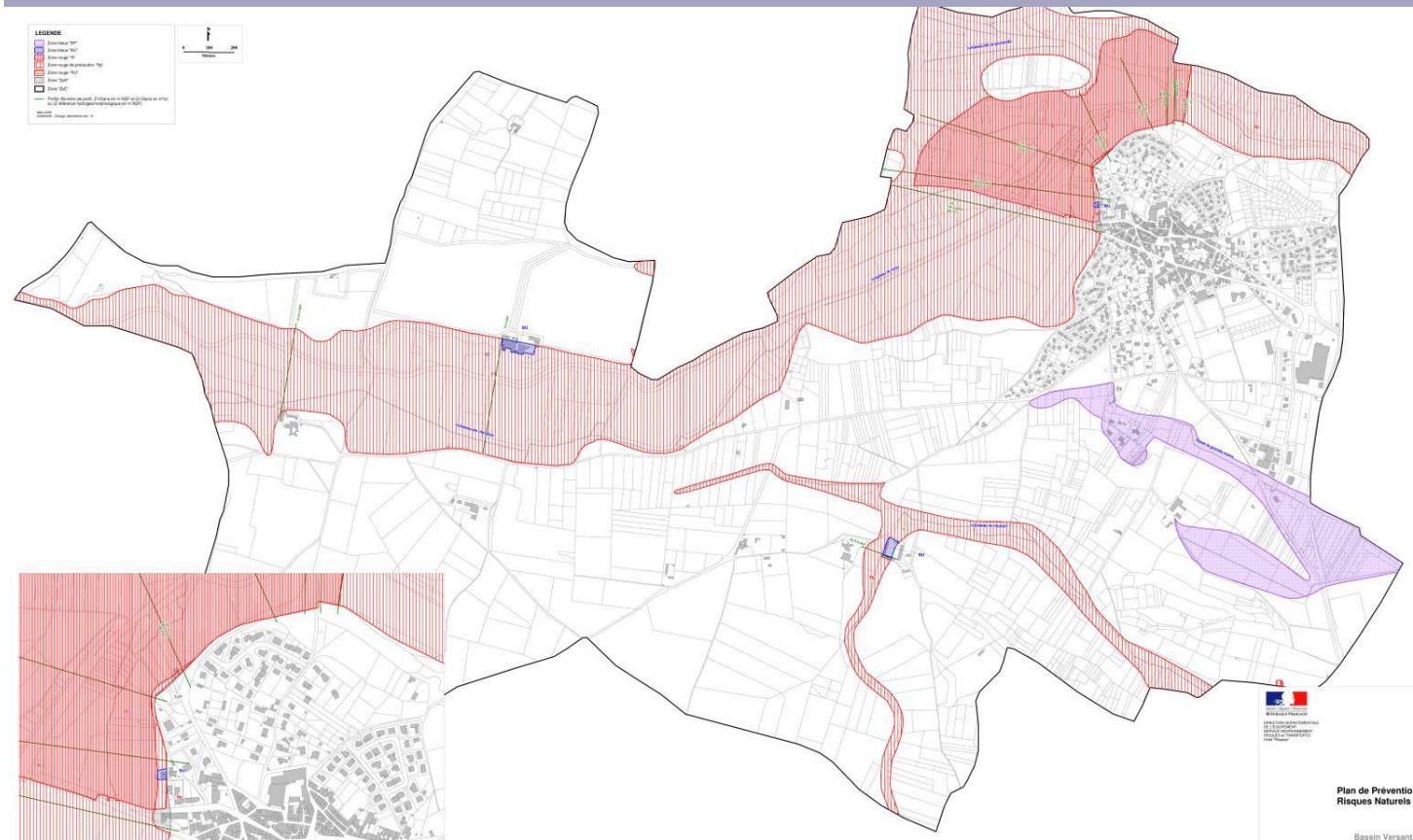
Ce risque inondation a conduit M. Le Préfet de l'Hérault à prescrire un Plan de Prévention des Risques Inondations le 19 septembre 2007.

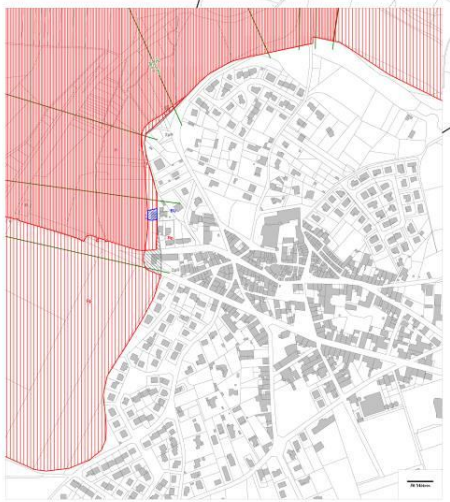
La commune de Maureilhan est donc aujourd'hui soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation **(PPRI) Bassin Versant du Lirou, qui a fait l'objet d'une approbation** préfectorale **en avril 2009. Dès lors, un plan de zonage et un règlement s'imposent.**

De plus, la commune avait l'obligation de mettre en place un Plan Communal de Sauvegarde, qui permet d'anticiper les mesures à prendre en cas d'inondation (actions à entreprendre, coordination des actions, information de la population des démarches à effectuer avant, pendant et après les inondations, etc…)**; Un tel Plan de Sauvegarde de Maureilhan a été approuvé le 15 avril 2010.**

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

Au niveau du territoire communal, les contraintes les plus importantes restent **les zones inondables**.







PM1 : Servitude résultant des plans d'expositions naturels prévisibles

Le **Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation** est tout juste approuvé.

Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique PM1 et est intégré et pris en compte comme tel dans le PLU (déjà pris en compte dans le cadre de la modification 2009).

Il définit un zonage des risques liés à l'inondabilité du territoire et une réglementation spécifique.

Le zonage du PPRI comprend **deux grands types de zones :**
-les zones de danger et
-les zones de précaution.

Les zones de danger sont des zones à risque fort :

La Zone Rouge Urbaine « RU » : elle concerne les zones urbaines inondables, à fort enjeux, soumises à un aléa fort.

La Zone Rouge « R » : elle concerne les zones naturelles inondables soumises à un aléa fort où les enjeux sont peu importants mais où il s'agit de préserver les champs d'expansion de crue en limitant l'urbanisation.

La Zone bleue « BU » : elle concerne les zones urbaines inondables, à fort enjeux, soumises par un aléa modéré.

La Zone bleue « BP » : elle concerne les zones inondables liées au ruissellement pluvial.

Les zones de précaution sont :

La zone Rouge de précaution « Rp » : elle concerne les zones naturelles inondables, à faibles enjeux, soumises par un aléa modéré.

La zone de précaution résiduelle « ZpR » : elle concerne la partie du territoire communal, urbanisé ou naturel, non soumis à la crue de référence, mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle.

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

SYNTHÈSE DES SERVITUDES en 2009

Au niveau du territoire communal

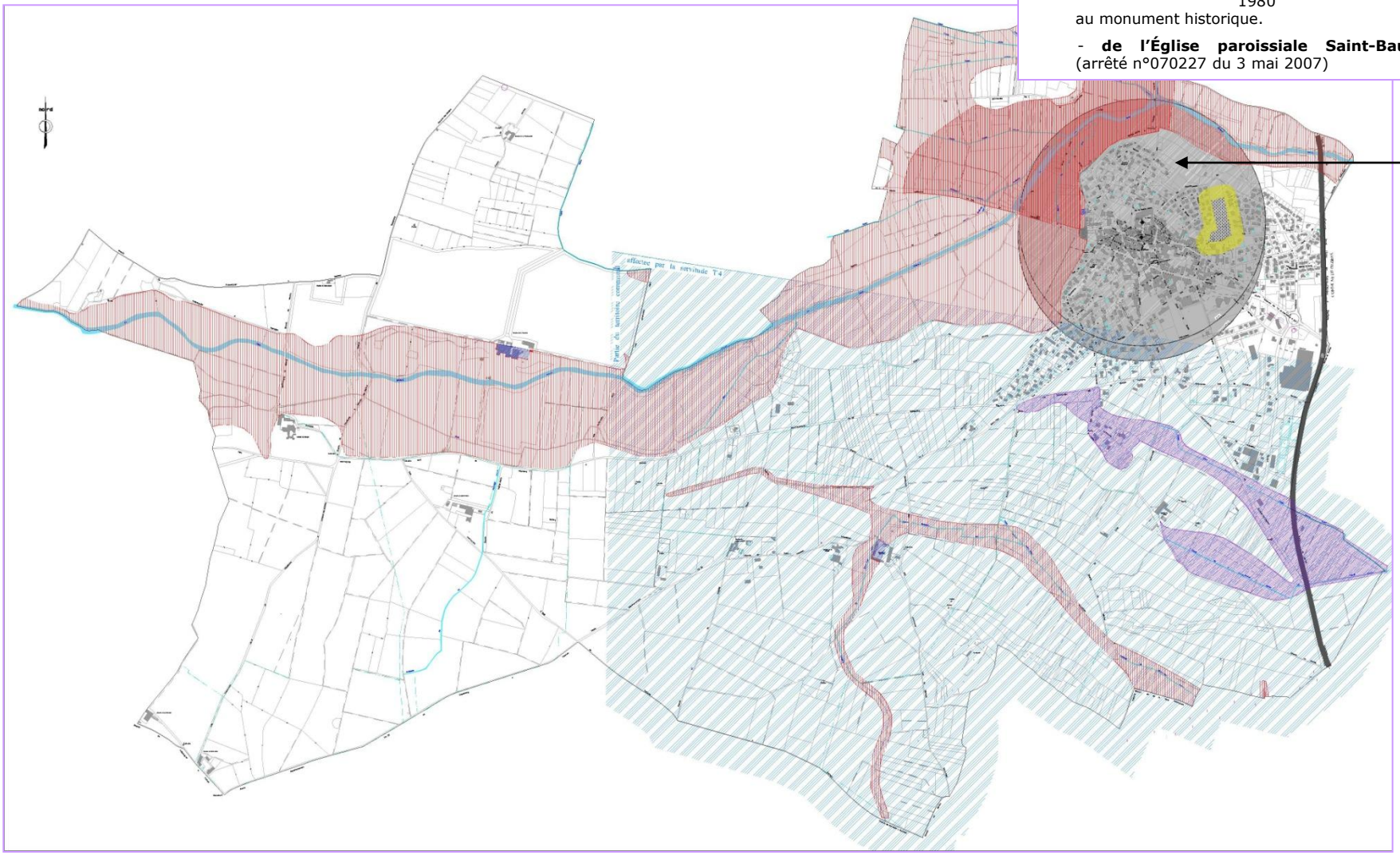
La servitude AC1 autour de l'Eglise Ste-Baudille vient également d'être prise en compte dans le cadre de la modification 2009).

AC1 : Servitude de protection des monuments historiques.

Elle concerne **la protection** :

- **du Château de la commune** dont les façades et les toitures des quatre tours d'angle ainsi que les courtines Est et Sud, peintures murales de la grande salle du premier étage sont inscrites par arrêté du 18 décembre 1980
au monument historique.

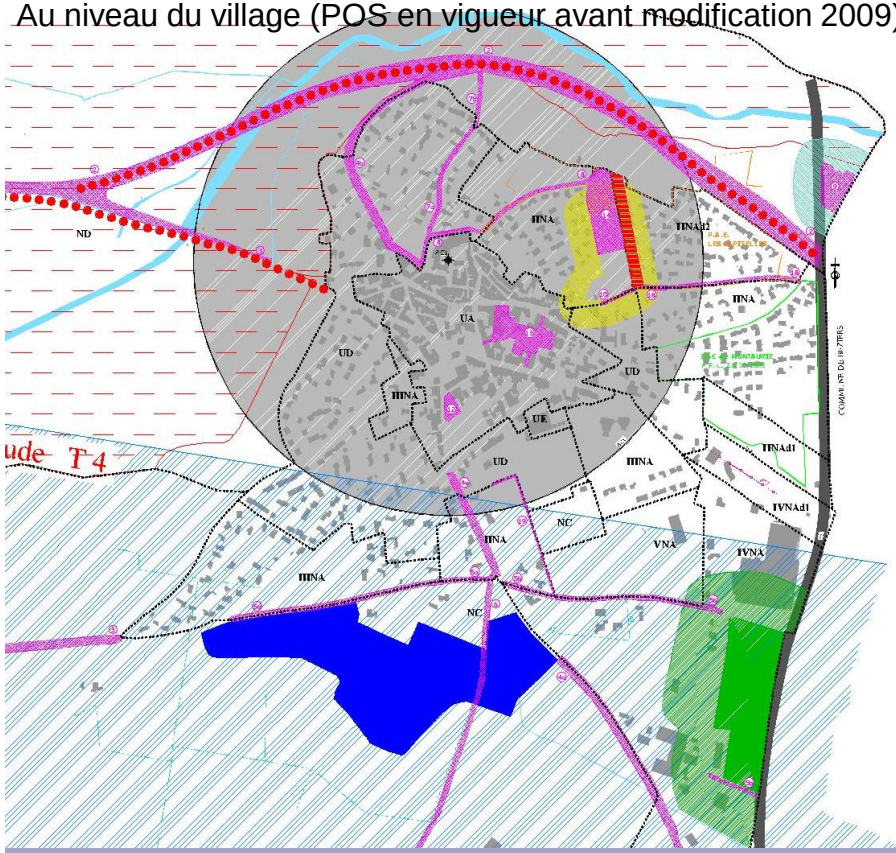
- **de l'Église paroissiale Saint-Baudile** (arrêté n°070227 du 3 mai 2007)



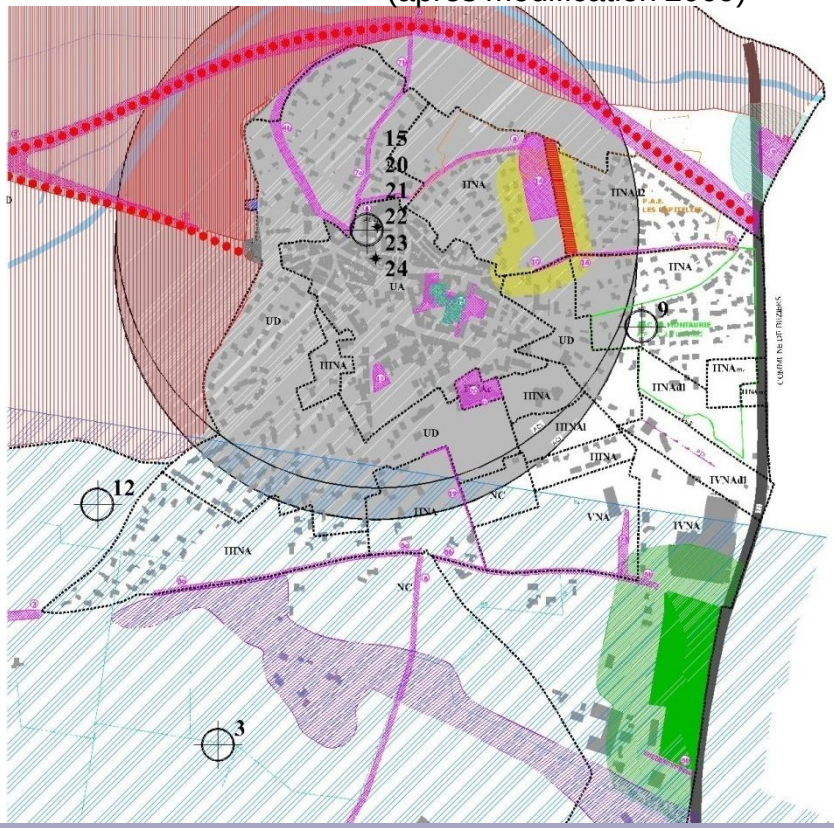
BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES et URBANISME
ZAE La Baume - Bât H
34 290 SERVIAN
Tél. 04 67 39 91 40
Fax 04 67 39 91 41
e-mail : bureau @ bet-bei.fr

SYNTHÈSE DES CONTRAINTES

Au niveau du village (POS en vigueur avant modification 2009)



(après modification 2009)



RESERVATIONS

Aux abords du village, **le plus contraignant restait le fuseau** de la déviation prévu au nord du village.

Du fait de l'extension du village, **le fuseau initial se retrouve en limite immédiate** de près **des ¾ du village.**

De plus, **pour** :

- **protéger** les quartiers existant **du bruit** généré par la déviation,

- **préserver** la ripisylve qui, sur **le** plan paysager, crée un **socle vert qualifiant**,

- d'un point de vue technique, puisque le tracé actuel exigerait **d'importants talutages** aux abords du Lirou et que le tracé est presque totalement en zone rouge,

Il convenait de se demander s'il était pertinent de conserver **ce fuseau, de le repousser** un peu plus au nord, voire d'imaginer un autre tracé. **Des études de faisabilité ont donc examiné, simultanément à la révision de notre document, un tel contournement par le nord, mais également un tracé sud.**

Désormais, le Conseil Général, par délibération du 26 avril 2010, a demandé « l'intégration d'une bande d'étude au sud, ce afin de s'affranchir au mieux des zones inondables du Lirou et de ses affluents et de permettre une meilleure irrigation des zones de développement actuelles ou futures de la commune et des communes limitrophes**».**

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

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

CHAPITRE II – État initial de l'environnement



L'analyse du territoire permet de donner des clefs de lecture (composantes du paysage, patrimoine paysager, unités de paysage...) utilisables pour le développement de la commune.

Croisée avec d'autres disciplines, l'étude paysagère permettra d'enrichir l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Il s'agit d'une lecture sensible découlant d'un travail de terrain. Les principaux enjeux paysagers seront ensuite couplés avec les enjeux urbains.

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



TOPOGRAPHIE et HYDROGRAPHIE

Puech St-Martin

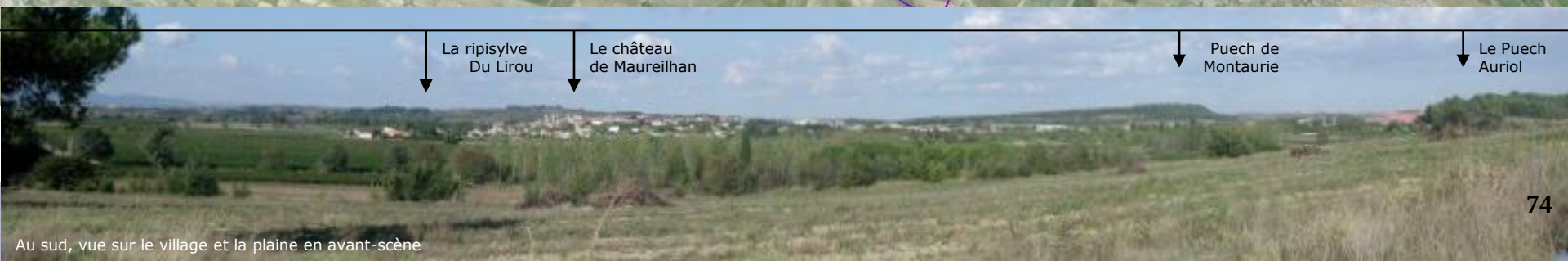
Maureilhan

Puech de Feynes

Puech Montaurie

Puech St-Paul

Puech Auriol



TOPOGRAPHIE

Le territoire communal est concerné par un seul grand ensemble géomorphique : la plaine viticole de l'Hérault.

Cette homogénéité est ponctuée par deux petits puech situés au sud-est en limite communale avec Montady.

En limite extérieure du territoire communal, des reliefs plus importants ceinturent la commune :

-**au nord, le Puech St-Martin,**

- **sur le tracé de la départementale 612 à l'ouest et à l'est, le Puech de Montaury, limitant les vues lointaines sur le village.**

Le village s'est développé au sommet d'un léger relief culminant à 60 m d'altitude, **dans un méandre du Lirou** qui traverse la commune d'est en ouest.

Une enclave de verdure rythmée par des peupliers, des cyprès et des pins centenaires encadrent le village d'où émergent les quatre tours d'une forteresse et le clocheton d'une église.

Maureilhan, ancien village dominé par son château, grâce à son sol fertile, s'est longtemps orienté vers la culture de la vigne, des oliviers et des céréales. Aujourd'hui seul le vignoble est exploité.

La commune s'étend sur une superficie cadastrée de 1055 ha composés de la manière suivante : 10 ha de bois, 13 ha de garrigues, 100 ha de terres arables, 800 ha de vignes, 132 ha divers (non agricole)



A l'ouest, vues sur la plaine de Maureilhan jusqu'aux premiers reliefs des contreforts des Cévennes en direction de Puisserguier

HYDROGRAPHIE

Sur le plan hydrographique, la commune de Maureilhan dispose d'un **réseau bien développé**, utile à l'agriculture.

Le réseau hydrographique de la commune s'oriente d'une manière générale sur un axe nord-ouest / sud-est.

La commune est essentiellement marquée par la traversée du Lirou et de sa ripisylve luxuriante au nord du territoire, qui vient enserrer la zone agglomérée et partage le territoire.

Le nord est drainé par le ruisseau de Campagnolles, affluent du Lirou. **La partie sud-est du territoire est concernée par les ruisseaux de St Paul, La Grande Maire de Frauzil, La Courrège et Le Beal.**



Un fort contraste coloré entre vignes et puechs ou boisements



Des bosquets en bordure de voie marquent l'arrivée sur les domaines



Les parcs boisés constituent un magnifique écrin de verdure pour les domaines

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

OCCUPATION HUMAINE

L'urbanisation de Maureilhan s'est **à l'origine développée autour de son château/forteresse**, en contre bas de l'église, **d'une manière dense**.

Le tracé des voies est plutôt concentrique, selon les courbes de niveau.

Durant le 19e et le 20e siècle, période fortement marquée par l'expansion viticole, **l'urbanisation s'est structurée d'une manière moins dense, entre le centre ancien et la cave coopérative** implantée au sud-est, laissant apparaître de nombreuses « dents creuses ».

A partir des années 1970-80 sont apparues **de nouvelles constructions sous forme d'habitat pavillonnaire**, notamment sur l'ouest du village.

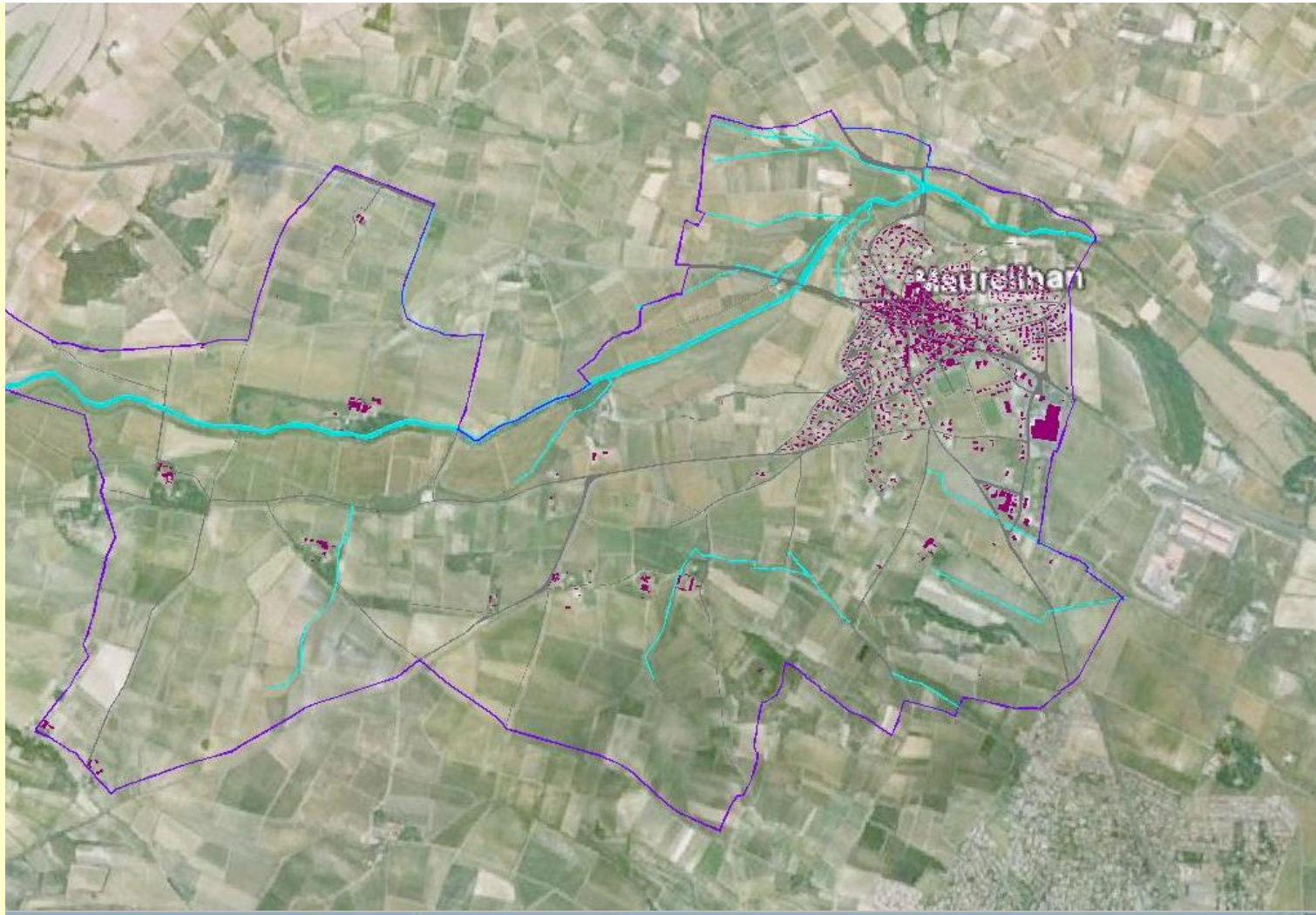
Ensuite, **un développement s'est amorcé** au sud du chemin de Quarante, **dans des secteurs inondables.**

Cette urbanisation est **significative du phénomène de dé-densification de l'urbanisation** synonyme de forte consommation d'espace.

L'extension urbaine se poursuit de nos jours au nord-ouest et au sud, le long des voies de communication, et au sud-est.

Il n'a pas eu de développement d'écart.

Seuls, fermes et domaines, pour la plupart entourés d'un écrin de verdure, **ponctuent le reste du territoire.**





Un village ancien regroupé autour de son « château/forteresse »,
Une urbanisation contemporaine diffuse et étalée.

PATRIMOINE

LE PATRIMOINE REMARQUABLE dans la plaine

Les DOMAINES protégés des regards par leur boisement





Vue sur St-Paul/La Camarié/St-Augustin

Le PETIT PATRIMOINE agricole, notamment les capitelles





Le Puit au milieu du champs



Mazet au milieu des vignes

Le PETIT PATRIMOINE religieux



Calvaire du domaine de la Camarié



Calvaire à l'entrée nord de Maureilhan

LE PATRIMOINE REMARQUABLE du village

Château du village, classée



L'église du village, classée

Le PATRIMOINE religieux



Le cimetière et ses cyprès



Église du village, classée

Le PATRIMOINE architectural urbain et paysager





Le château de Maureilhan, patrimoine privé









Plusieurs maisons de maître, leur toiture en ardoises, leur tourelle, leur parc





De belles maisons bourgeoises , des maisons de ville aux belles facades

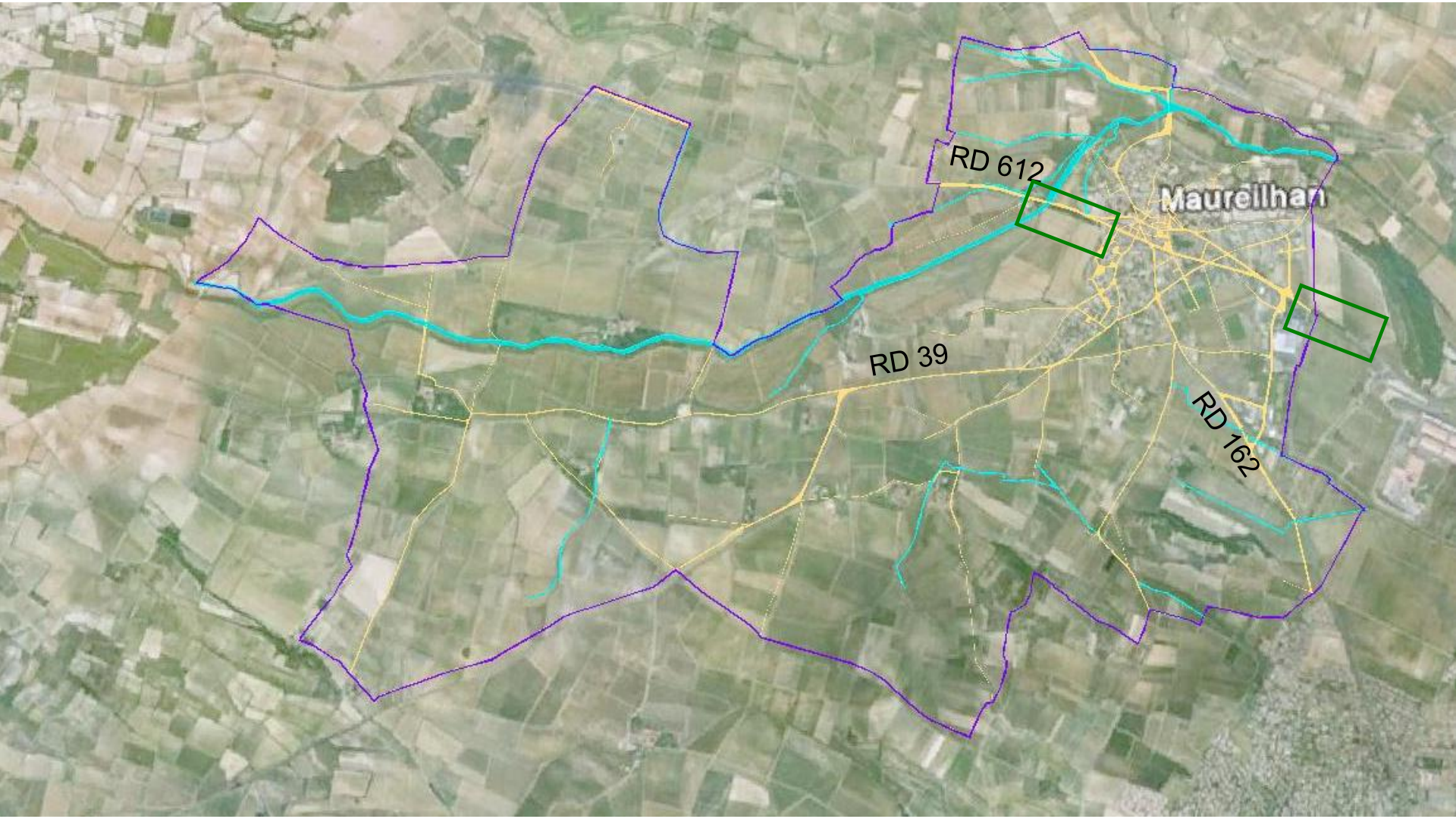






Des granges en pierre, restaurées ou non

TRAME VIAIRE



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

DESSERTES

Le ruisseau du Lirou coupe le territoire en deux. La partie nord est desservie à partir de la départementale 612 et **le secteur situé en rive nord du Lirou se trouve ainsi isolé** du reste de la commune.

La grande « traversante » primaire est la RD 612, reliant Béziers à Saint-Pons-de-Thomières (via Saint-Chinian) **sur un axe sud-est / nord-ouest.**

Passant au centre du bourg, la **RD612** se lit, au niveau du fonctionnement urbain, **comme une véritable coupure urbaine.**



1: la RD612







Deux routes départementales secondaires permettent la découverte du territoire :

la RD 162 permet de rejoindre au nord, Cazouls et Maraussan et au sud-est Montady

2: la RD162








la RD 39 rejoint Capestang au sud-ouest.

3: la RD39








Le réseau tertiaire dessert : à la fois le bourg grâce à un réseau étoilé et tout **le sud du territoire**, grâce à **des petites routes au départ de la RD39**.

A l'extérieur du bourg, ces petites routes communales sont très étroites, ce qui confère au territoire une connotation très rurale.

Un réseau tertiaire étroit, au départ de la RD39





HIERARCHIE

Les deux principales entrées de la zone agglomérée avaient été mises en scène par des alignements de platanes.

Si l'alignement reste remarquable en entrée Ouest, par contre, **côté Béziers, il a été en partie supprimé, ce qui nuit à la lisibilité.** En effet, les plantations en limite de voirie permettent une bonne lecture du réseau viaire.

Des alignements de platanes sur la RD612





Sur les rues inter-quartiers de Maureilhan, aucune plantation le long des voies, aucun stationnement n'a permis de hiérarchiser ce réseau, ce qui rend sa lecture très difficile.



L'avenue de la Plaine apparaît comme la seule exception.



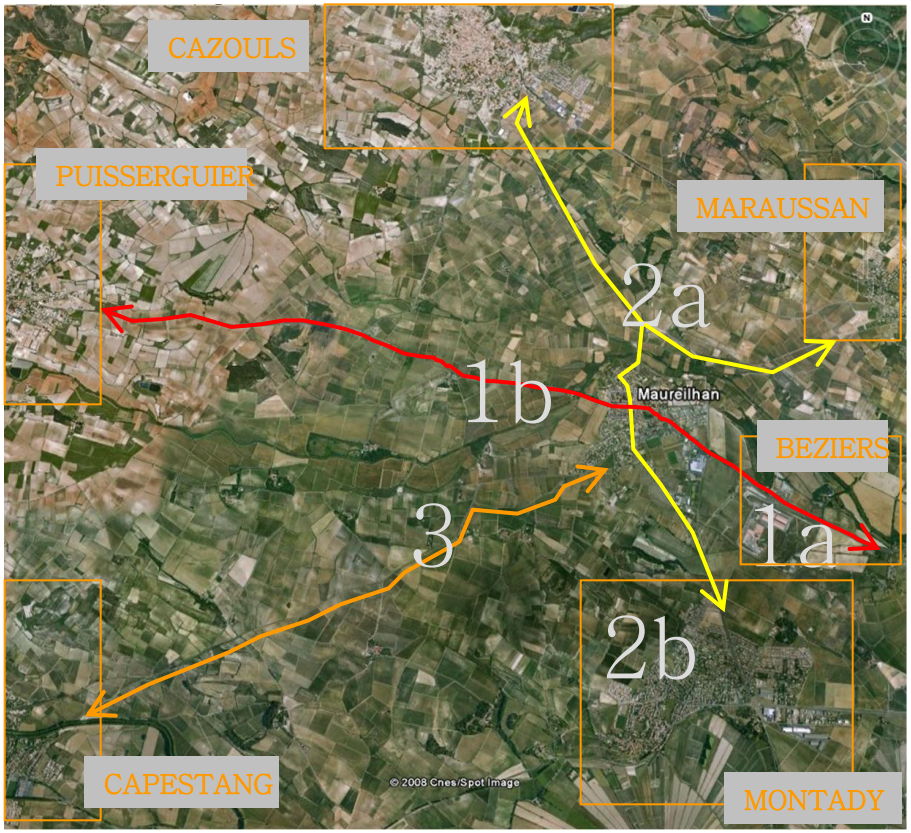

Le chemin de Quarante et **ses jardinières** apparaissent **comme une tentative de réintroduction du végétal.**




Les routes et les chemins constituent la meilleure façon d'appréhender une commune, au niveau fonctionnel comme au regard du paysage. Généralement, c'est en tant qu'automobiliste, que nous connaissons nos premières impressions d'une commune.

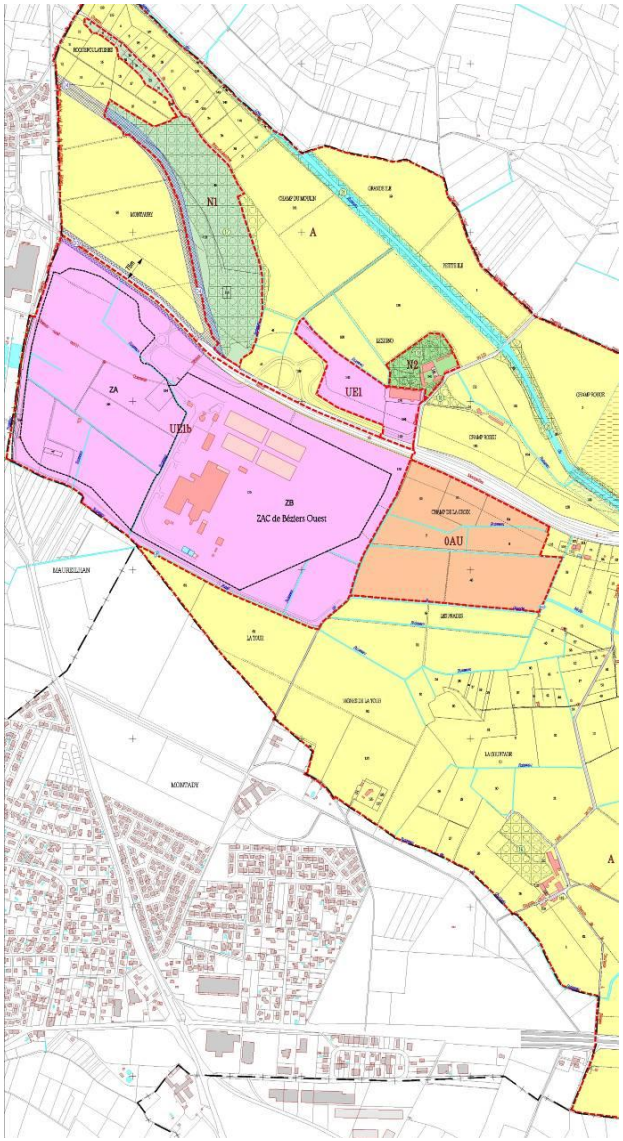
BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES et URBANISME
ZAE La Baume - Bât H
34 290 SERVIAN
Tél. 04 67 39 91 40
Fax 04 67 39 91 41
e-mail : bureau @ bet-bei.fr

DECOUVERTE DEPUIS LES ROUTES
MORPHOLOGIE DES DIFFERENTES ENTREES



L'axe majeur de découverte du territoire est la route départementale 612 en arrivant de Béziers. **Administrativement, l'alignement de platanes marque l'entrée de la commune.**

Au niveau du paysage, la ZABO (Zone d'activités Béziers-Ouest) implantée en en limite communale, **se confond avec l'entrée du village de Maureilhan.**



ZABO en limite communale (PLU de Bésiers)

Le village de Maureilhan reste éloigné de plusieurs kilomètres des bourgs voisins de Cazouls, Puisserguier, Capestang et Maraussan. Par contre, **la ville de Béziers a implanté une zone d'activités en limite de Maureilhan et de Montady, intervenant ainsi sur le paysage d'entrée de ville.**

Le PLU, Plan Local d'Urbanisme de la ville de Béziers, approuvé en février 2008 **permet l'extension économique du secteur jusqu'à la voie ferrée qui se confond avec la limite communale.**
L'opération est en cours de réalisation et **son incidence sera déterminante sur l'entrée de ville, tant en arrivant de Béziers par la départementale 612 que depuis Montady par la RD 162.**

Sur ce secteur, le développement économique est peut-être à envisager au niveau intercommunal,
Montady et Maureilhan faisant toutes deux partie de **« La Domitienne »**

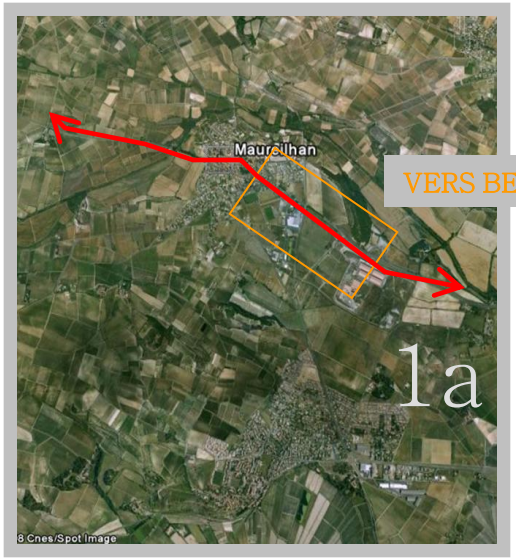
ENTREE depuis **BEZIERS**

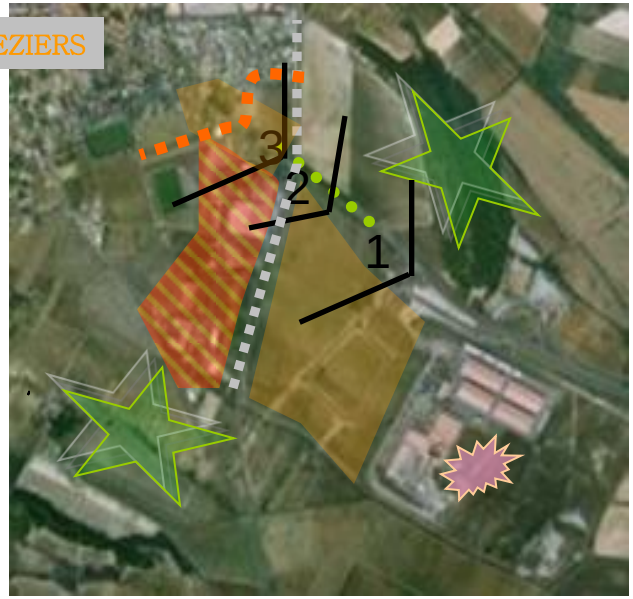
A l'est, l'entrée depuis Béziers est très hétérogène.
En arrivant de Béziers, tout d'abord une vue ouverte au sud-ouest sur la zone d'activités s'arrête sur l'alignement de platanes.





En approche directe, cet alignement structurant masque totalement l'urbanisation villageoise. Une haie dense fait écran à la zone d'activités implantée en contrebas.









Cette entrée de ville est encore appelée à muter (projet de modification PAZ/RAZ en cours), dans le respect des prescriptions liées à l'étude « amendement Dupont » réalisée en juillet 1997 et toujours d'actualité.

Le passage à niveau marque administrativement l'entrée du village.
Pourtant, **précisément à partir de la ligne du chemin de fer et du giratoire qui la tengeante, le paysage perd toute cohérence :** panneaux publicitaires, bâtiments d'activités de différentes échelles et disposés de façon aléatoire, débouché de la rue Louis Pasteur peu lisible.
Il faut attendre l'alignement des maisons le long de la traverse pour que le village gagne en cohérence urbaine.
En limite de la voie ferrée, face à Trilles, le secteur, pourtant classé constructible dans le POS en vigueur, reste encore vierge.

Limite de l'habitat

Alignement vert

ZAE non homogène = Espace incohérent

Espace en devenir à anticiper

Elément significatif bâti

Elément significatif végétal







En bref, **le paysage est appelé à être complètement modifié** dans les années à venir.
Sur Béziers, **la construction imposante du centre de logistique Lidl va s'inscrire en front de village.**

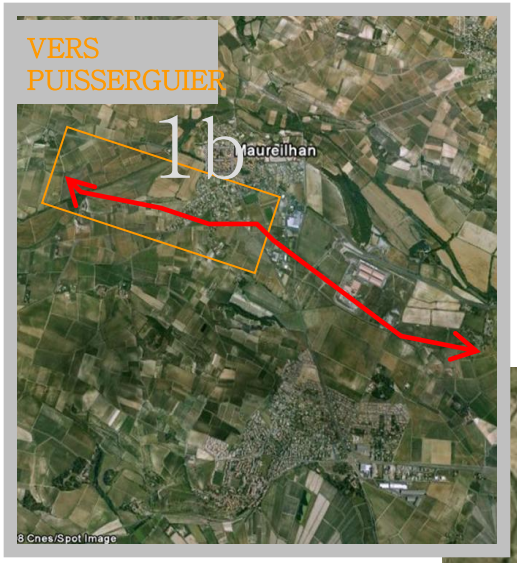
Sur Maureilhan, après la voie ferrée, le secteur de Montaurie en front de départementale étant encore vierge, **ce sera l'occasion de traiter véritablement cette entrée de ville de façon qualitative.**
Ce secteur a donc fait l'objet de la modification 2009.

ENTREE depuis PUISSERGUIER





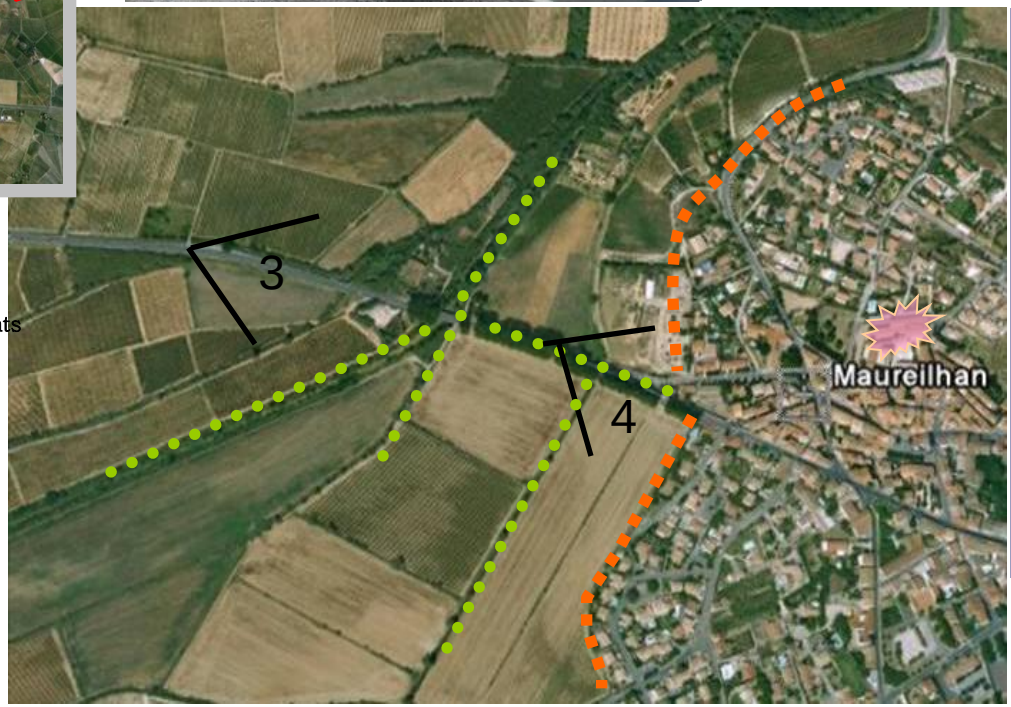
Contrairement à l'entrée Est, **l'arrivée par l'Ouest est très lisible.**
En arrivant de Puisserguier, alors que le nord du village et les tourelles du château se détachent toujours nettement, **la partie sud reste beaucoup plus discrète, rarement perceptible du fait de quelques reliefs et trames vertes faisant obstacle au regard.**











Limite bâtie

Alignement vert structurants

Elément significatif bâti

Pour synthétiser,
L'arrivée sur le village **depuis Puisserguier est l'entrée la plus qualifiante.**

Les limites du village sont clairement établies, **sa forme reste bien groupée, les abords de voies sont** propres et **agrémentées de plantations en bosquets.**

Les haies bocagères en limite des parcelles **participent du paysage et leur maintien est important.**
La limite bâtie s'en trouve bien intégrée.

En provenance de Cazouls, le nord du village de Maureilhan se profile dans le lointain de façon groupée et homogène. **La ripisylve du Lirou** qui s'étend au pied du village, **devra rester une limite naturelle à l'urbanisation.**

ENTREE depuis CAZOULS/MARAUSSAN





En provenance de Maraussan, **le village de Maureilhan se profile au dernier moment**, la ripisylve accompagnant l'urbanisation de façon cohérente.





Au niveau du pont enjambant le Lirou,



puis **en approche directe, le village reste toujours entièrement masqué** par la végétation.

- Limite bâtie
- Lirou = écrin vert
- Elément significatif bâti
- Elément significatif végétal
- Ouverture visuelle

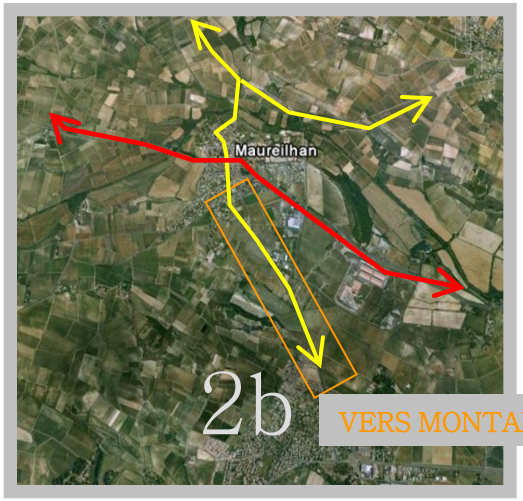
En résumé, **l'entrée en provenance de Cazouls ou Maraussan est intéressante offrant :**

-**Depuis le lointain, une belle silhouette villageoise** au milieu des quelques puechs
-**En approche directe, le paysage verdoyant de la ripisylve**

ENTREE
depuis MONTADY

Au sortir de Montady, le village de Maureilhan est très peu perceptible. Seule la ZAE annonce le village.
A l'Est, l'usine BSN sur la ZABO focalise les regards.







En approche directe, un alignement bâti naissant marque l'entrée, alors que la ZAE est masquée par de la végétalisation naturelle des talus.





Aujourd'hui, la verrerie 0I ex BSN est isolée, mais l'extension de la Zone d'Activités de Béziers Ouest est en cours de réalisation, puisque LIDL y implante sa plateforme logistique.
De fait, **il s'agit d'anticiper l'impact qu'aura cette urbanisation nouvelle au sein d'un territoire** totalement **ouvert.**
Sur la rive gauche de la voie, plusieurs constructions très récentes polluent la vue que l'on pourrait avoir sur les domaines et le village. Il serait bon de stopper ce développement économique naissant et de l'envisager plutôt dans la continuité de la ZABO.

- Bâti diffus
- Végétation spontanée
- ZAE non homogène = Espace incohérent
- Espace en devenir à anticiper
- Elément significatif bâti
- Elément significatif végétal
- Ouverture visuelle

Plus loin, l'hétérogénéité des bâtiments d'activités le long de la rue de l'Europe comme celle des extensions en cours, requiert des plantations le long de la RD 162.
Recréer des alignements verts en entrée de village le long des voies, serait une solution avantageuse.
Il apparaît que la partie de territoire située entre la RD 162 et la RD 612 est appelé à accueillir un développement économique.
Une réflexion est à engager entre les communes de Béziers, Montady et Maureilhan de façon à harmoniser leur développement économique.





Du fait de la volonté de poursuivre le développement économique initié, l'entrée sud-est est appelée à évoluer.
-**Restreindre le développement industriel à l'ouest de la départementale de façon à dégager la vue sur la plaine,** le village, les puech et les domaines**.**
-**A l'inverse, développer l'est de la voie en direction de ZABO et prévoir un traitement paysager d'entrée de ville de façon à limiter l'impact des bâtiments économiques.**

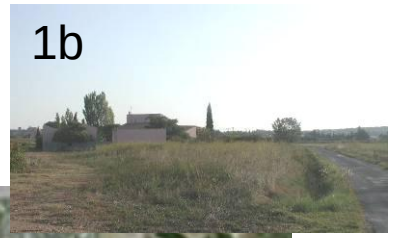
ENTREE
depuis CAPESTANG

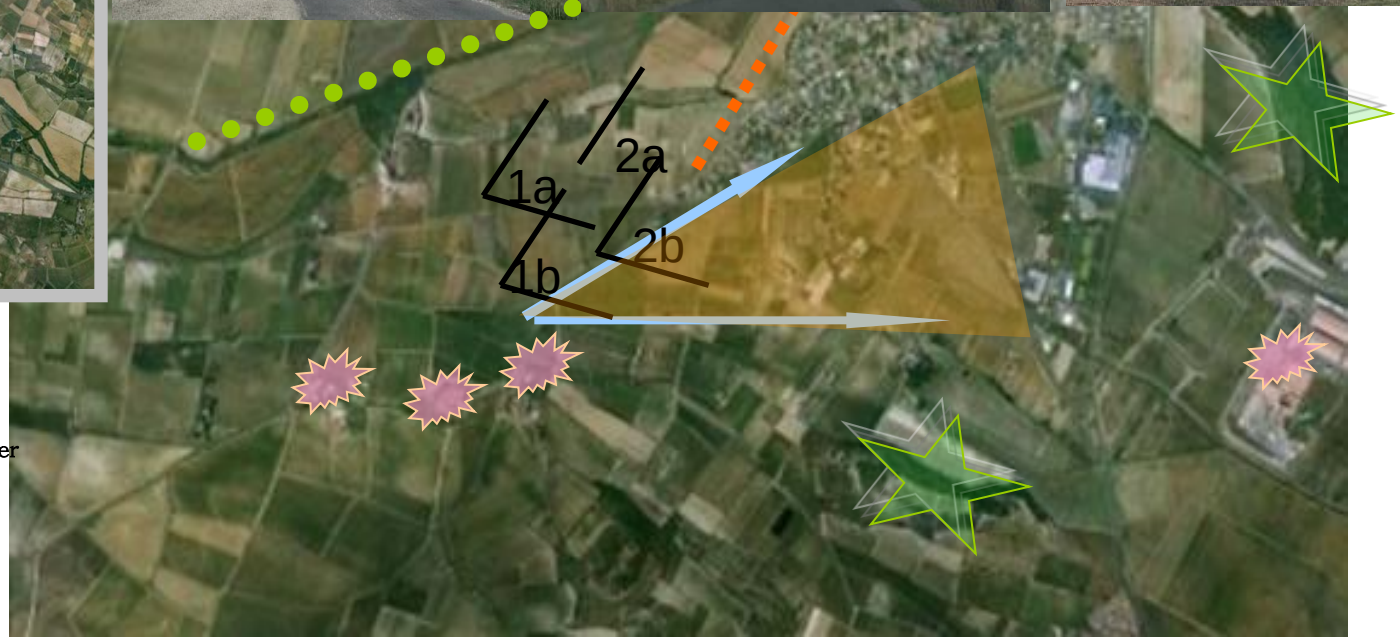
En provenance de Capestang **à l'ouest, la vue bloque sur le village existant**, **à l'est** en regardant dans la direction de Montady, **le paysage est dégagé**, si l'on excepte la construction existant entre la RD39 et le chemin en direction de Camarié.
L'urbanisation à venir aura un impact très important sur l'arrivée du village.











- Alignement bâti
- Ripisylve du Lirou
- Espace en devenir à anticiper
- Elément significatif bâti
- Elément significatif végétal
- Ouverture visuelle

Les entrées Est, Ouest et Nord apparaissent comme figées. Par contre, **de forts enjeux paysagers pèsent sur** les arrivées par **le sud-est et le sud-ouest.**



C'est sur cette entrée sud-ouest, en provenance de Capestang ou Quarante**, que les enjeux paysagers seront les plus déterminants.**
Compte tenu des différentes contraintes territoriales pesant sur le village, **c'est sur ces secteurs sud-ouest que le développement de l'habitat devrait se faire** dans les années à venir. **Il viendra s'inscrire en front du centre ancien. Une réflexion devra être menée,** aussi bien **en terme de densité des constructions (conserver une urbanisation aérée et limitée en terme de gabarit) qu'au niveau du traitement des limites** (clôtures végétales à privilégier).

Au travers de reportage photographique, il convient de faire le point sur les différents quartiers, leur mode d'urbanisation, l'aménagement de l'espace public et de la voie.

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

EVOLUTION URBAINE GLOBALE

D'après les cartes ci-contre sur l'évolution du fonciers de Maureilhan, on peut constater que **la commune s'est développée essentiellement vers le sud et l'est** à partir du milieu des années 40.

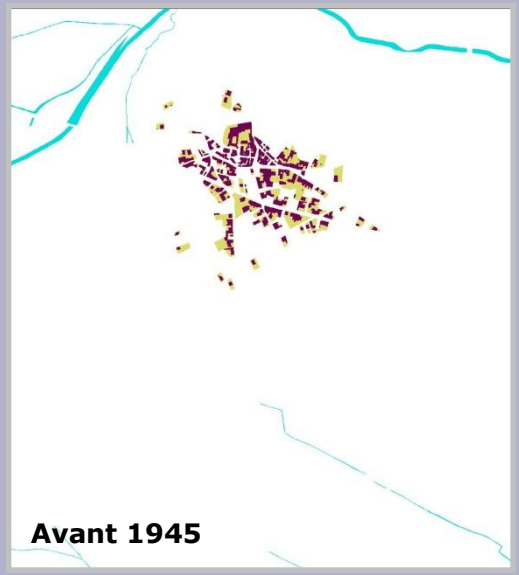
Il faut noter également que la commune s'est développée au niveau de quelques mas et des différents domaines viticoles que compte Maureilhan.

Le **développement** du village s'est donc fait de façon **« étoilé » en prenant comme limite :**

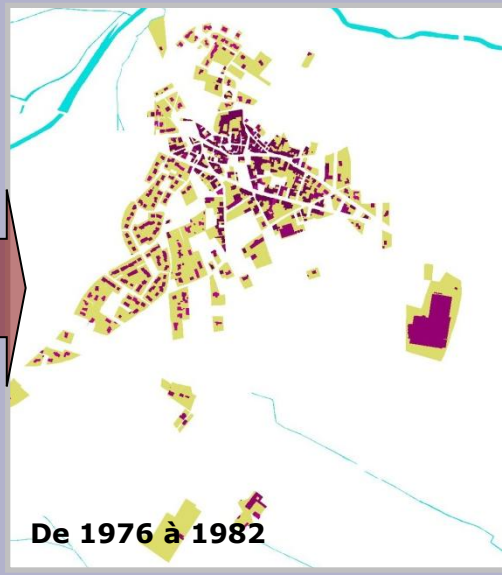
-la ZAC ouest de Béziers à l'Est,

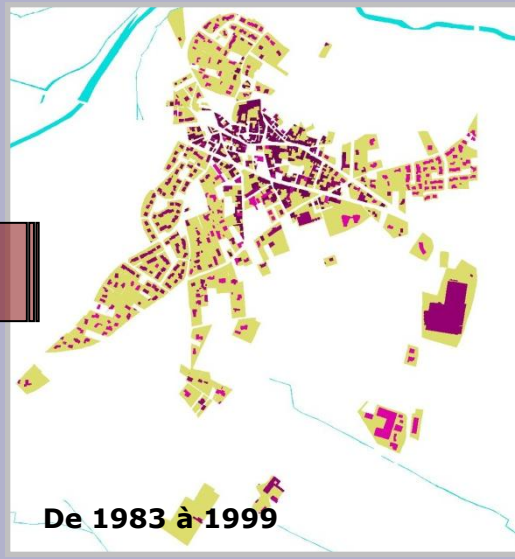
-**la ripisylve au nord** du village.

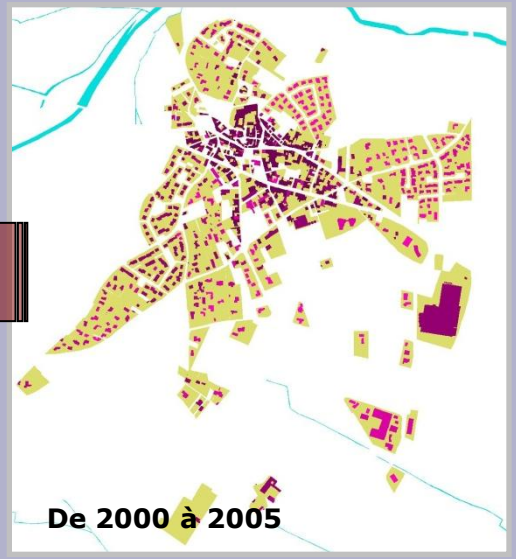
-Les limites de l'extension **au sud** du territoire communal sont marquées par **l'urbanisation** du village **de Montady** qui s'arrête en périphérie de la commune de Maureilhan.

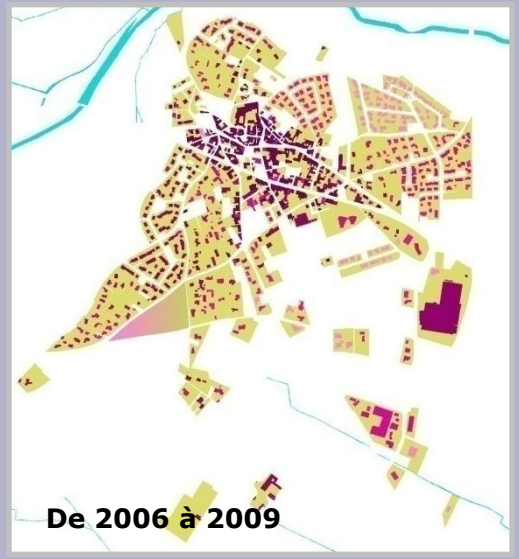






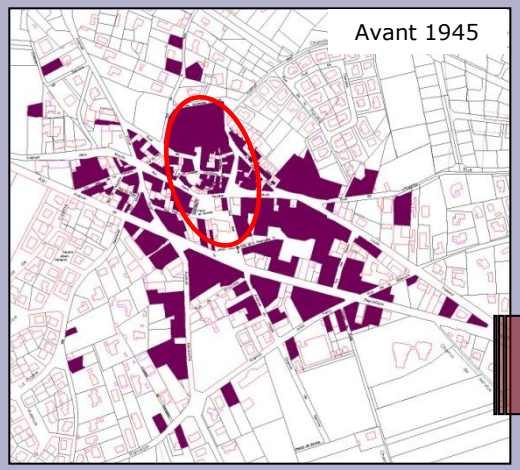


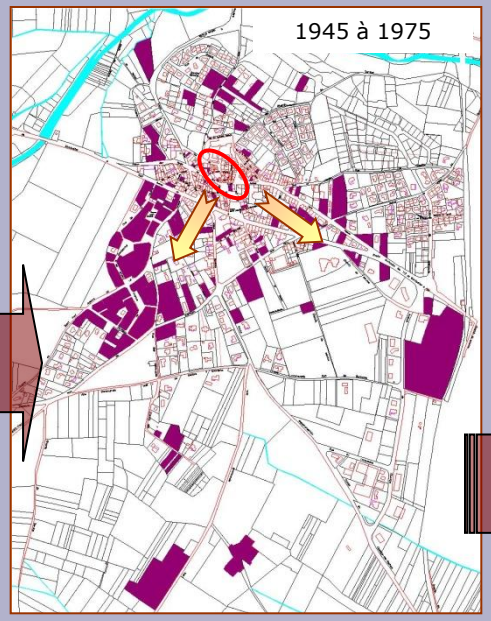


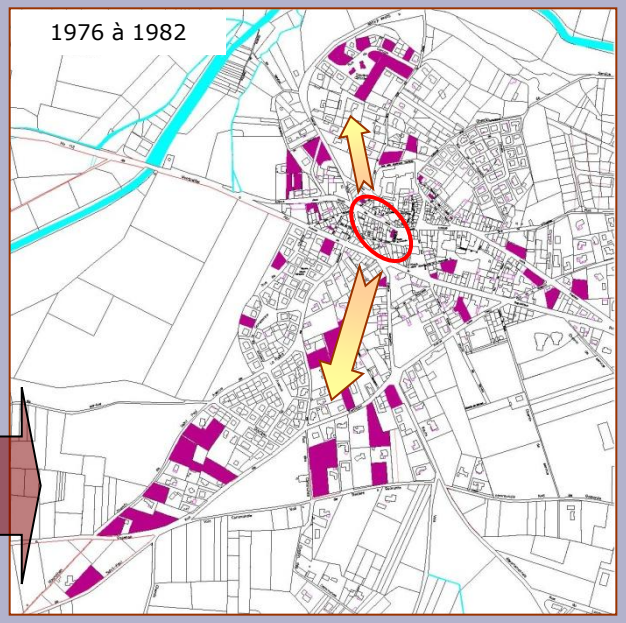


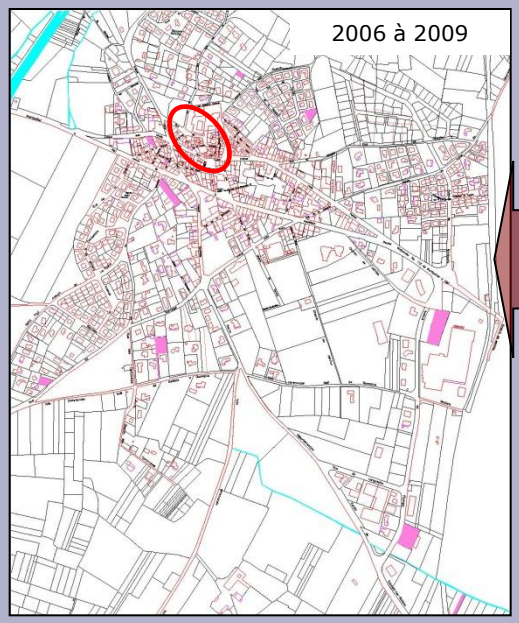
BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES et URBANISME
ZAE La Baume - Bât H
34 290 SERVIAN
Tél. 04 67 39 91 40
Fax 04 67 39 91 41
e-mail : bureau @ bet-bei.fr

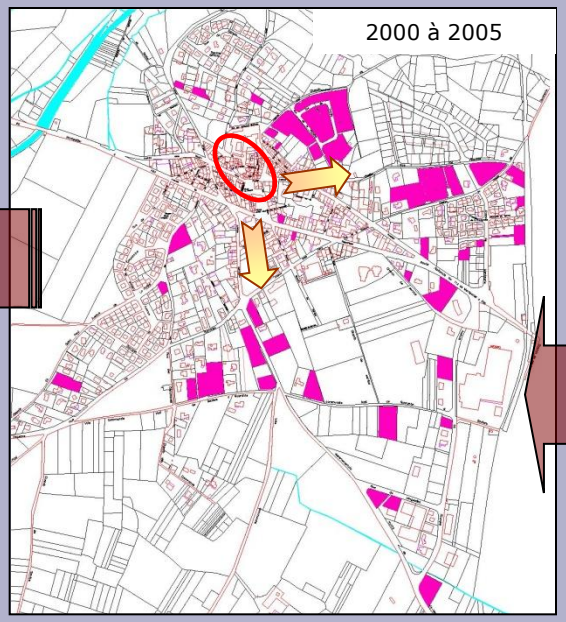
EVOLUTION URBAINE ET MORPHOLOGIE DES DIFFERENTS QUARTIERS

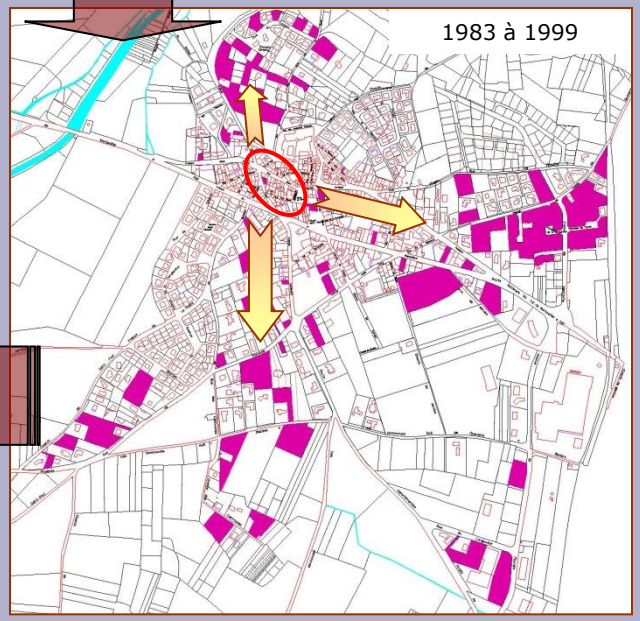




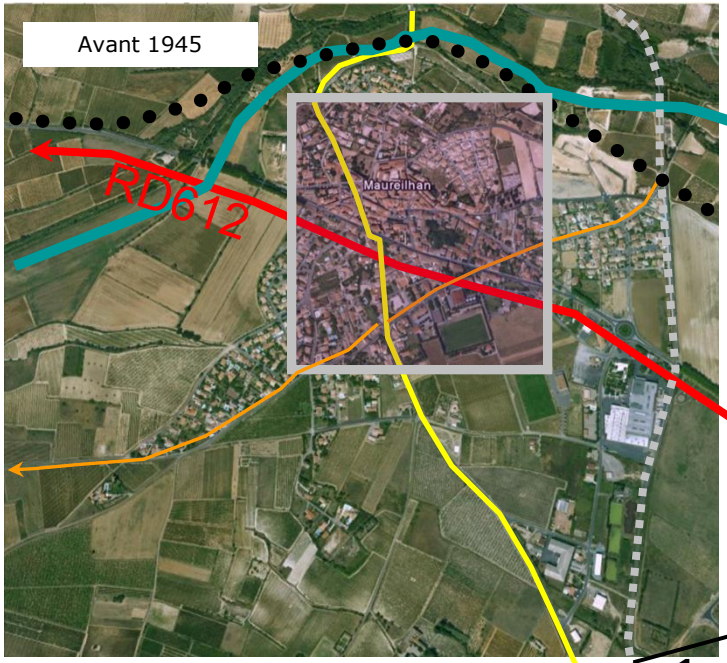








BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES et URBANISME
ZAE La Baume - Bât H
34 290 SERVIAN
Tél. 04 67 39 91 40
Fax 04 67 39 91 41
e-mail : bureau @ bet-bei.fr



URBANISATION ET AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC ET DE LA VOIRIE

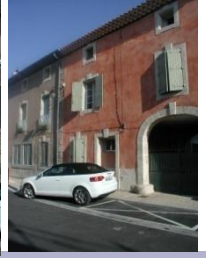
Le cœur de ville se trouve aujourd'hui coincé entre cette traverse majeure et l'avenue Louis Pasteur, **sans véritable possibilité d'amélioration.**
A l'intérieur de ce centre historique, les espaces publics sont rares et étriqués: il s'agit plus d'élargissements de voirie que de véritables espaces publics.
Hormis le parvis de l'hôtel de ville, l'on trouve entre la poste et la mairie, l'unique place du centre ville, la place du Marché. **Celle-ci n'a d'ailleurs de place que le nom.** En effet, **elle s'apparente plus à un espace résiduel** : forme aléatoire, bâtiments riverains hétérogènes.
Même si l'aménagement de la place s'impose, **il ne suffira pas de créer un espace public fédérateur, compte tenu de la nécessité de conserver des possibilités de stationnements** à proximité des équipements structurants (mairie, poste) et des commerces.

Les gabarits limités de la voirie ont été exploités en introduisant du stationnement sur l'un, voire les deux côtés de la voie quand cela restait possible, parfois au détriment des trottoirs.

Cependant **un réseau de ruelles** nord-sud descendant du château **offrent des alternatives intéressantes aux déplacement des piétons**. Il conviendrait cependant de rénover ces venelles pour les rendre attirantes et les sécuriser.


Des bâtiments sur 2 ou 3 niveaux, pour la plupart restaurés





Avant 1945,
l'urbanisation s'est faite en dessous du château, de part et d'autre de la route départementale 612, qui est perçue comme la traverse du village.
Le noyau originel est caractérisé par un bâti dense et groupé, sans agencement particulier. Sans tracé régulier, développé en fonction des voies et du relief.
Les extensions se sont structurées **autour de l'avenue Louis Pasteur, sous forme d'alignements significatifs.**

Les bâtiments sur 2 ou 3 niveaux sont peu à peu réhabilités. **Les rez-de-chaussée sont généralement des commerces ou des garages.**



1





Au niveau des détails, des encadrements clairs, des balcons alignés,
En façade, de la pierre, du lierre ou des enduits colorés.


Une voirie exploitée au maximum



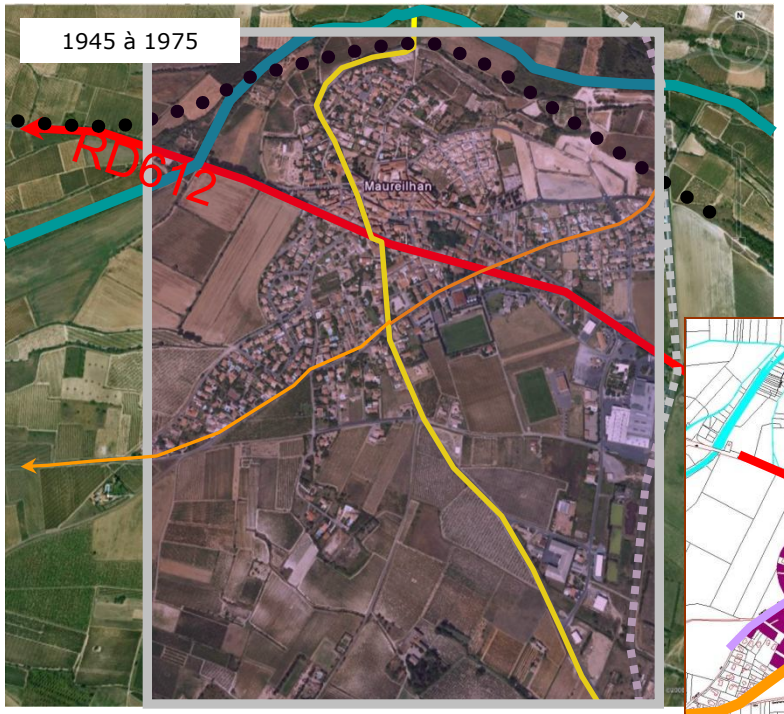

1
L'alignement planté à droite, est complété par un alignement bâti en rive gauche


En guise de place, plutôt un élargissement de


Des venelles fonctionnelles à aménager


Une place sans âme, qui même rénovée, n'est pas à l 'échelle d'un village comme Maureilhan

URBANISATION ET AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC ET DE LA VOIRIE



De 1945 à 1975,

- **simultanément à la densification du centre** au sud de la traverse, y compris la construction de l'école
- **le village s'est étendu au sud-ouest** entre les départementales 612 et 39.

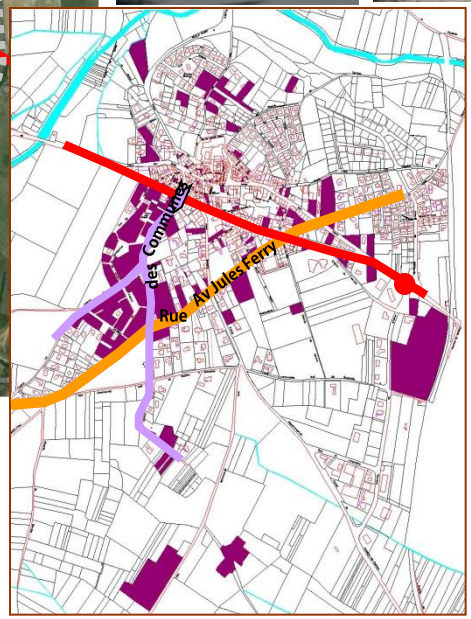
L'extension la plus conséquente s'est développée le long de la rue des Communes puis sur l'avenue de La Plaine, **sous la forme de lotissements** structurés autour de placettes.

Le développement économique débute en entrée Est de la commune avec l'implantation des établissements Trilles.





L'on trouve de grosses maisons individuelles isolées sur leur parcelle, comme **des maisons en bande regroupées autour de** larges **placettes ombragées**.




Un bâti homogène et de même gabarit


Des quartiers structurés





Les couleurs d'enduits, les murs de clôture, sont disparates mais du fait de la taille moyenne des lots et de la végétation actuelle importante, **l'ensemble reste harmonieux**


Des emprises non aménagées


venelles piétonnes

Les rues du quartier sont larges, presque **démesurées du fait de la faiblesse de leur aménagement**, du stationnement non matérialisés, pas de plantations.

De nombreux chemins piétons permettent de rejoindre le centre, un autre quartier, les sentiers alentours

Au niveau de son fonctionnement, le quartier est en prise avec la rue Jules Ferry, puis desservi à partir de la rue des Communes et de l'avenue de la Plaine.

Compte tenu du fort trafic de transit sur la RD 612 et de la faiblesse des différents carrefours, le schéma de circulation interdit de revenir sur la traverse depuis la rue des Communes.

Par contre, **le quartier est bien relié au centre du fait de nombreux chemins piétonniers.**

Du fait de leur faiblesse **d'aménagement,** la circulation sur les voies structurantes est rapide, des dos d'âne permettent de casser la vitesse. **A l'inverse, les cœurs de quartier sont très calmes.**

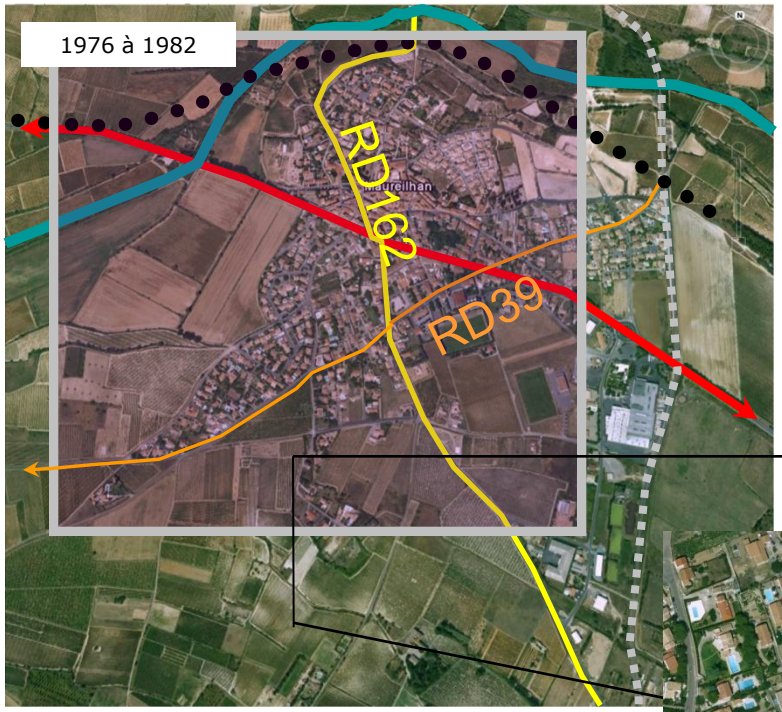
Les profils de voirie sont importants, offrant des possibilités d'aménagement ultérieurs. L'ensemble reste agréable du fait de la présence de grands jardins largement plantés, de petits squares qui agrémentent le quartier.


Plusieurs petites placettes dynamisent le quartier


Des cœurs de quartier multi fonctionnels


Des micro-placettes





URBANISATION ET AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC ET DE LA VOIRIE

De 1976 à 1982,

le village s'est développé sur deux secteurs préférentiels, au sud, à partir de la RD39 et au nord, le long de la RD162.
L'extension majeure s'est faite :
- de part et d'autre de la route de Capestang entre la RD162 et la rue des Communes et,
- sur un secteur d'entrée sud-ouest compris entre l'avenue de la Plaine et la voie communale de Béziers à Quarante.
Dans une moindre proportion :
- le village s'est étendu au nord autour du square Gironis.

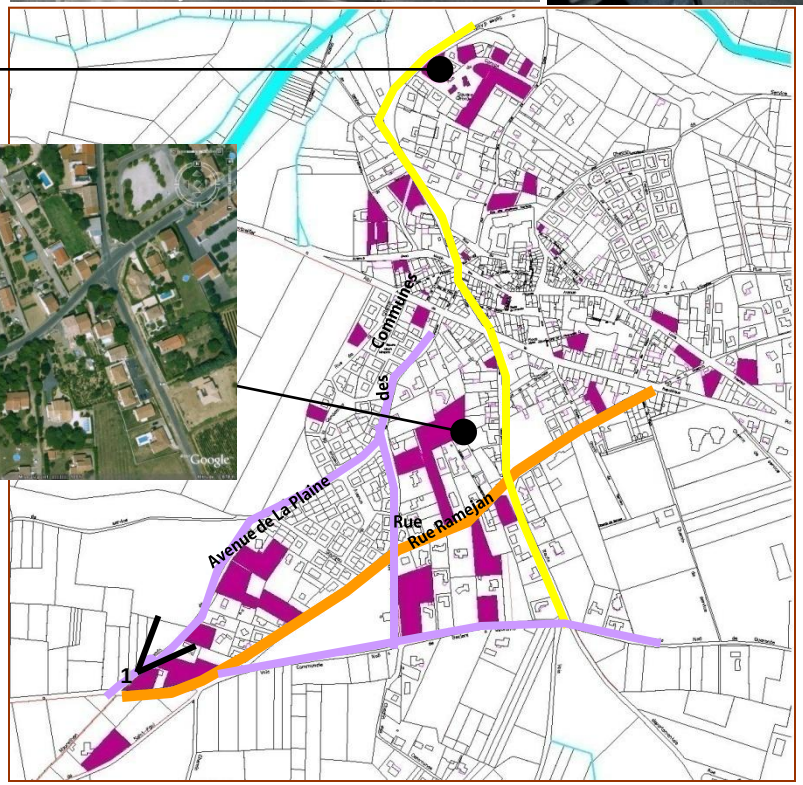

Rue de Ramejan


Rue de Ramejan









En limite du centre, **un secteur très diffus.** De très grandes parcelles, de grands jardins.
Rupture nette entre les bâtis réhabilités (ancienne cave, etc..... Et des maisons de plein pied.

Des dents creuses, des gabarits divers, aucune cohérence

Les rues sont prolongées, au gré des constructions individuelles.
Au final, **on ne ressent aucune structure sur des voies pourtant proches du centre.**
Aucun nouvel espace public.

L'angle entre l'avenue de la Plaine et la RD39, sa clôture, son boisement, laisse à penser que « l'urbain » est proche.
Très vite, ce sentiment disparaît au profit d'un sentiment de délaissé urbain.
Pourtant l'arrivée sur le village, avec la vision du château dans le paysage lointain, mériterait la mise en valeur de cette voie.


Vue sur l'avenue de la Plaine


Angle Avenue de la Plaine et RD39

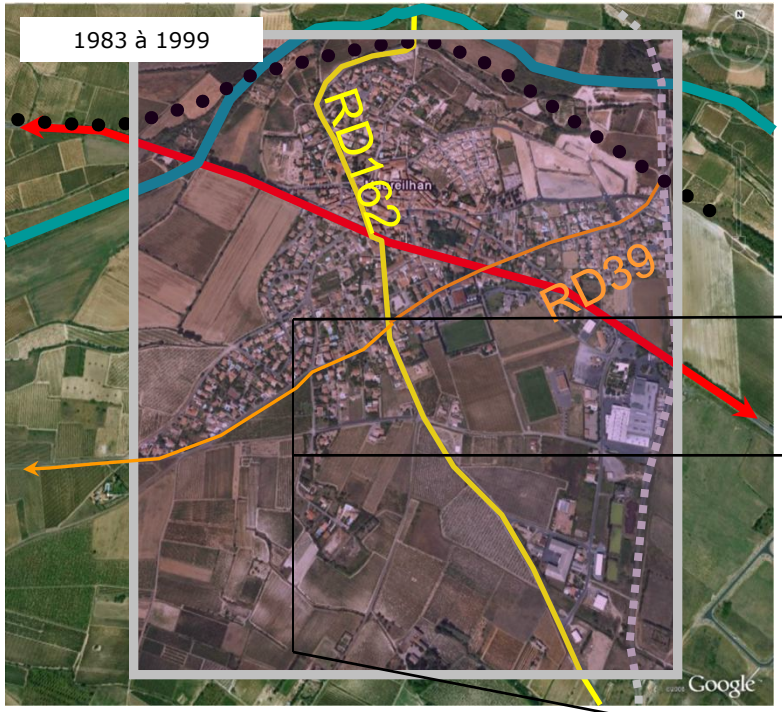

l'avenue de la Plain

Une rupture dans l'aménagement est brutalement ressentie au niveau du chemin de service.

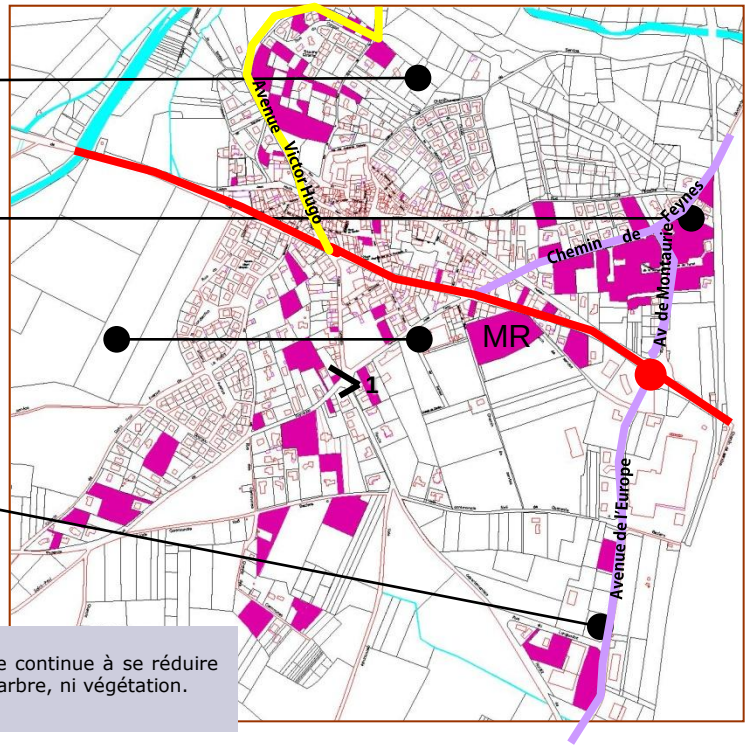


En effet le début de l'avenue de la Plaine, traité dans le cadre des premiers lotissements, comportait mobilier et alignement d'arbres. Plus tard, **la poursuite de l'avenue est réduite au strict minimum. Initiée dans les années 75-80, cette faiblesse d'aménagement devient rapidement la règle sur tout le bourg.**





De 1983 à 1999,
l'urbanisation s'est poursuivie avec la densification du quartier nord du village, à partir de la RD 162.
Mais , à l'Est le long du chemin de Feynes, stoppée par la voie ferrée (ZAC de Montaurie).
La maison de retraite est édifiée sous la forme d'une opération dense en R+ 3.
Au sud, en direction de Montady, l'urbanisation économique se poursuit sous la forme de bâtiments égrainées le long de la rue de l'Europe.
Le secteur « inondable » des Communes s'étoffe.




Le nord-est: secteur Montaurie


La maison de retraite


A l'écart : « les Communes »



URBANISATION ET AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC ET DE LA VOIRIE

Sur le secteur de Montaurie qui reste l'extension majeure de cette période, la voie continue à se réduire au minimum, une emprise roulable, un « trottoir-stationnement », toujours aucun arbre, ni végétation.

Deux types d'urbanisation se côtoient.
Sur les dents creuses ou les secteurs décentrés, la densité est stable.
En périphérie, des opérations de lotissements démarrent. La densité y est forte, les maisons jumelées sont fréquentes.

Avenue de Montaurie



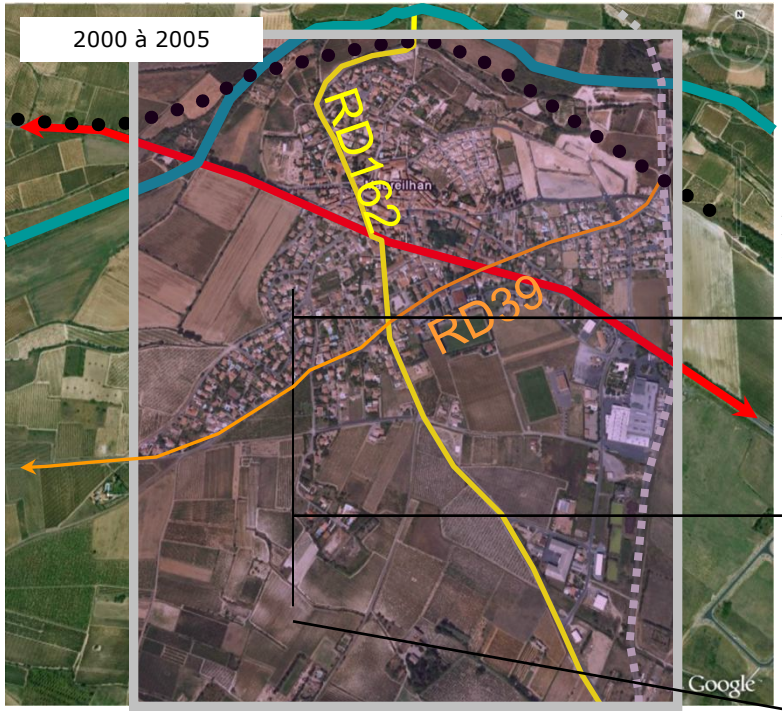
Sur les voies, comme le chemin de Feynes, où les jardins privatifs sont importants, l'ensemble reste relativement verdoyant.
Sur l'avenue de Montaury ou les impasses plus confidentielles, la clôture focalise tous les regards. Un phénomène de rue-couloir s'instaure.

Entre Av Lucques et Montaurie



Chemin de Feynes





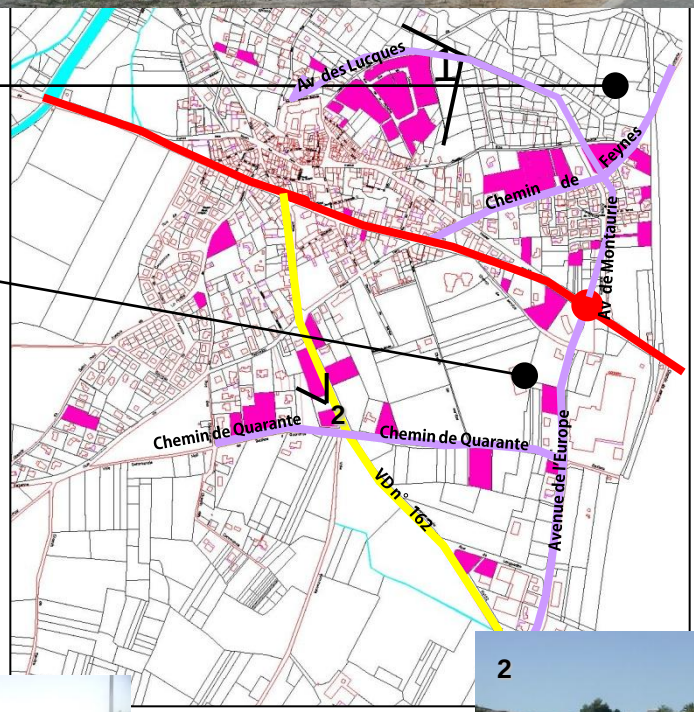
De 2000 à 2005,
l'urbanisation s'est densifiée :
- le long de la RD 162
- le long du chemin de Quarante
- le long du chemin de Feynes jusqu'à la voie ferrée

Le secteur d'activités en entrée Est s'étoffe sur la traverse et le long de la rue de l'Europe,
Puis de nouvelles constructions de type hangar + maison s'installent au sud du chemin de Quarante.
Mais
- le développement majeur s'est fait non loin du centre ville entre le château et le cimetière : Lotissement Les Oliviers.

La haie de cyprès « emblématique » du cimetière

Le lotissement les Oliviers En contre-haut





URBANISATION ET AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC ET DE LA VOIRIE

L'aménagement de voirie reste toujours aussi minimaliste. Le plus choquant reste le fait qu'il n'y a toujours aucun alignement d'arbres. Par contre, les entrées de lotissement sont généralement bien traitées, une pancarte signalétique, un tableau d'affichage, un arbre, un banc. L'ensemble est fonctionnel et propre, caniveaux, bordures, parfois quelques plate-bandes en accompagnement de la voie.
Néanmoins, compte tenu que par quartier, les opérations de part et d'autre de la voie datent d'époque différente, l'ensemble reste verdoyant. Jardins et haies de clôture du lotissement limitrophe, ou l'espace naturel non constructible ou les murs anciens en pierre aux abords du château agrémentent le quartier.


Chemin de Feynes


Avenue des Lucques





Piste cyclable le long de la RD 162


Entrée des Oliviers


Parterre et jardinière en béton sur le chemin de Quarante



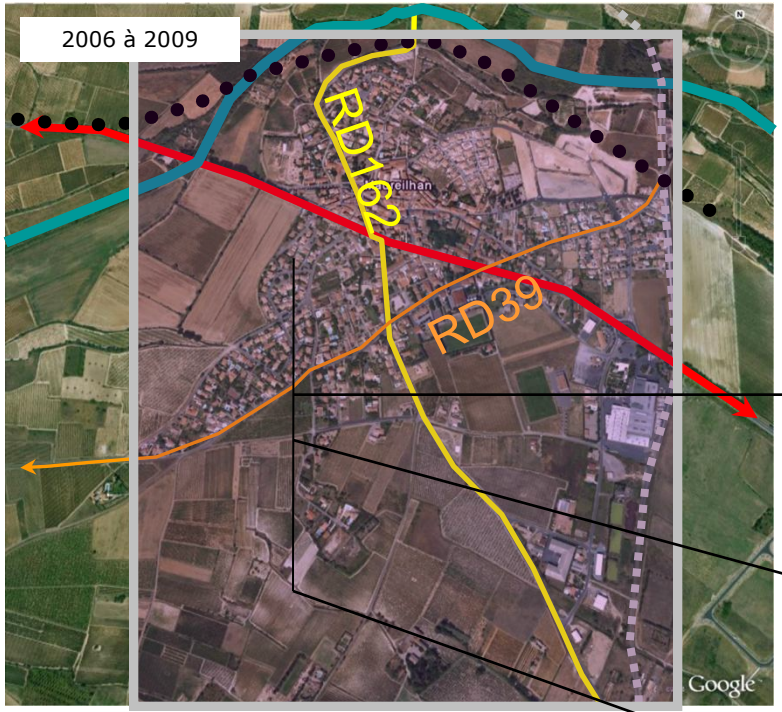

Plate-bande accompagnant la voirie sur l'av. des Lucques


Mur ancien le long de l'av. des Lucques


L'agréable entrée des Oliviers


Banc ombragé à l'angle Lucques/ Anciennes carrières


Bric à Brac sur l'avenue des Lucques



URBANISATION ET AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC ET DE LA VOIRIE

Les nouveaux aménagements de voirie restent fonctionnels et essentiellement représentés par des structures non végétalisées. **Les entrées de lotissement** et **les bassins de rétention sont plutôt bien réalisées**.
Par contre, le paysage urbain est standardisé, **les murs de clôtures sont trop prégnants**
et il faudra attendre bon nombre d'années avant de voir apparaître de la végétation sur ces nouveaux quartiers, au niveau des jardins privatifs.

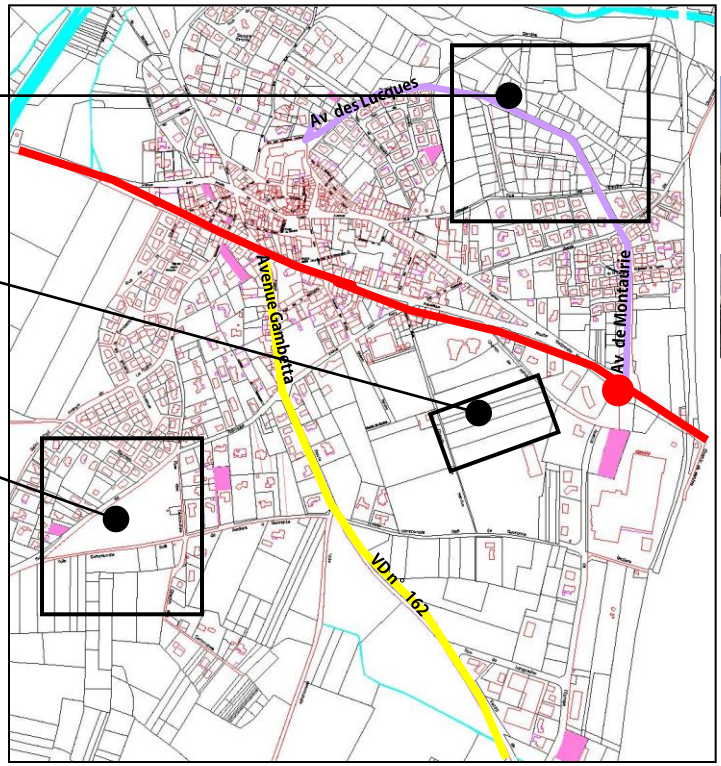
De 2006 à 2009,
l'urbanisation s'est densifiée par ci par là, à l'intérieur de quelques dents creuses.
L'extension majeure s'est faite au nord-est « au-dessus du Bois » dans la poursuite du quartier de Montaurie.
Le nouveau quartier des Capitelles s'est ainsi développé sous la forme d'un PAE. Un petit lotissement a été réalisé au sud de la maison de retraite (**La Grande Olivette**).
Au sud-ouest, **le lotissement « Cazalets »** est en cours de réalisation sur la route de Capestang.



Les Capitelles







La construction devient de plus en plus standardisée : le parallélépipède de plein pied à double pans, le chapeau à 4 pans,



La Grande Olivette



Vu la faiblesse architecturale croissante des constructions et la diminution de la taille des parcelles et donc des jardins privatifs, l'aménagement de la voirie gagne en importance au niveau du paysage urbain.
Il devient désormais vraiment indispensable de structurer très fortement la voie (plantations, mobilier, éclairage, différence de revêtements).
Les opérations devenant de plus en plus denses, le traitement des entrées de lot prend également toute son importance. Parmi les préconisations majeures à proposer :
Jumelage des entrées, place de stationnement directement accessible, portillon vers le jardin, harmonisation des portes de garage, privilégier les haies de clôture plutôt que les mur-bahut.

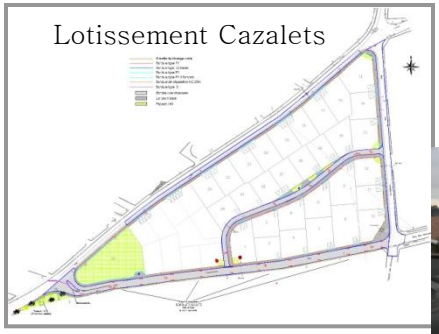


Les Cazalets





La problématique des aménagements hydrauliques semble avoir été bien intégrée.
Les bassins de rétention sont : soit des espaces verts accessibles, plantés comme aux Cazalets soit extérieurs au lotissement mais particulièrement bien intégrés dans le paysage comme aux Capitelles.





Au travers du POS actuel et de la densité des opérations, il convient

-d'évaluer le foncier constructible résiduel,

-la nécessité de faire des réserves pour les futurs équipements publics.

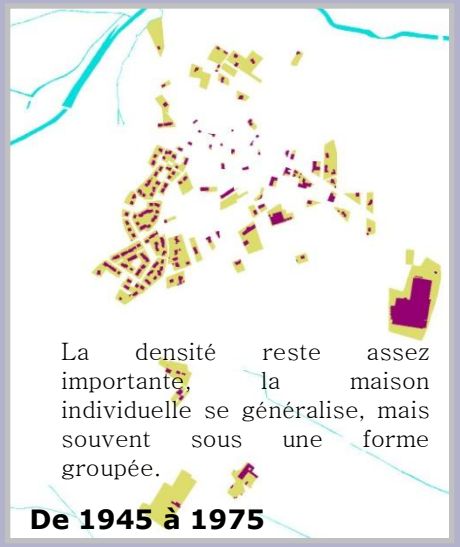
BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES et URBANISME
ZAE La Baume - Bât H
34 290 SERVIAN
Tél. 04 67 39 91 40
Fax 04 67 39 91 41
e-mail : bureau @ bet-bei.fr

EVOLUTION FONCIERE PAR PERIODE



La densité est forte, si les bâtis le plus anciens n'ont pas de terrain privatif, les extensions bourgeoises restent toujours construites à l'alignement des voies mais possèdent un jardin derrière la maison.

Avant 1945



La densité reste assez importante, la maison individuelle se généralise, mais souvent sous une forme groupée.

De 1945 à 1975



La densité devient très faible, la maison isolée au milieu d'un grand terrain devient la règle.

De 1976 à 1982

De 2006 à 2009

Moyenne parcellaire
Sur Capitelles 490 m2
Sur Olivettes 460 m2



Le lotissement devient le mode de construction quasi exclusif sur la commune. La moyenne parcellaire baisse sensiblement. Les dents creuses susceptibles d'être construites s'amenuisent.

De 2000 à 2005

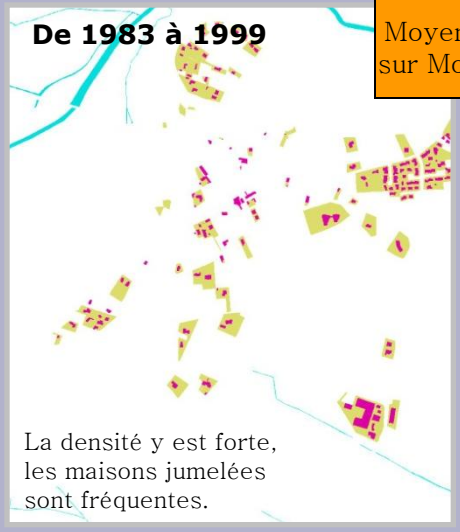
Moyenne parcellaire sur Oliviers 562 m2



Les opérations de lotissement se généralisent avec une densité importante au niveau de chaque lotissement.

De 1983 à 1999

Moyenne parcellaire sur Montaurie 602 m2



La densité y est forte, les maisons jumelées sont fréquentes.

Pour l'avenir,

Il semblerait important de **permettre une densification** importante aux abords du bourg groupé.

A l'inverse, il serait peut-être plus judicieux, afin de garder une certaine cohérence au niveau du paysage et de préserver certains cônes de vue, de **ne pas trop densifier en entrée sud-ouest** (cos bas, ratio d'espaces verts important, gabarit limité en hauteur, plantations sur voirie). Cela sera travaillé dans le cadre d'une modification ultérieure puisque le secteur concerné de La Plane est bloqué dans le cadre du PLU.

POS ACTUEL



POS ACTUEL 2009 (échelle communale)

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

RESIDUEL CONSTRUCTIBLE

L'étude du POS montre que :

- **Les zones** II NA et III NA, plus particulièrement **destinées au développement de l'habitat arrivent à saturation.**

- A l'inverse, les secteurs en friche le long de la départementale 612, dévolus à de l'activités doivent peut être évoluer.

Il faudrait que le secteur de Montaurie IINAm en entrée de ville se réalise rapidement pour constituer une véritable entrée de village.

Le caractère d'activités du résiduel constructible sur la ZAC de **Montaurie n'étant plus pertinent, il a fait l'objet de la modification 2009; hormis en front de départementale, ce secteur est désormais dévolu à l'habitat.**

- **Le secteur** IV NA **dévolu à l'activité apparaît comme démesuré,** en tout cas à l'échelle communale.

- **Il existe une enclave agricole NC en plein cœur de ville,** à l'arrière du stade, sans réelle raison d'être.



POS ACTUEL 2009 (zoom sur le village)

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

FONCIER COMMUNAL

L'étude du foncier communal laisse apparaître que :

- **Le foncier utile**, est **presque entièrement réalisé**.

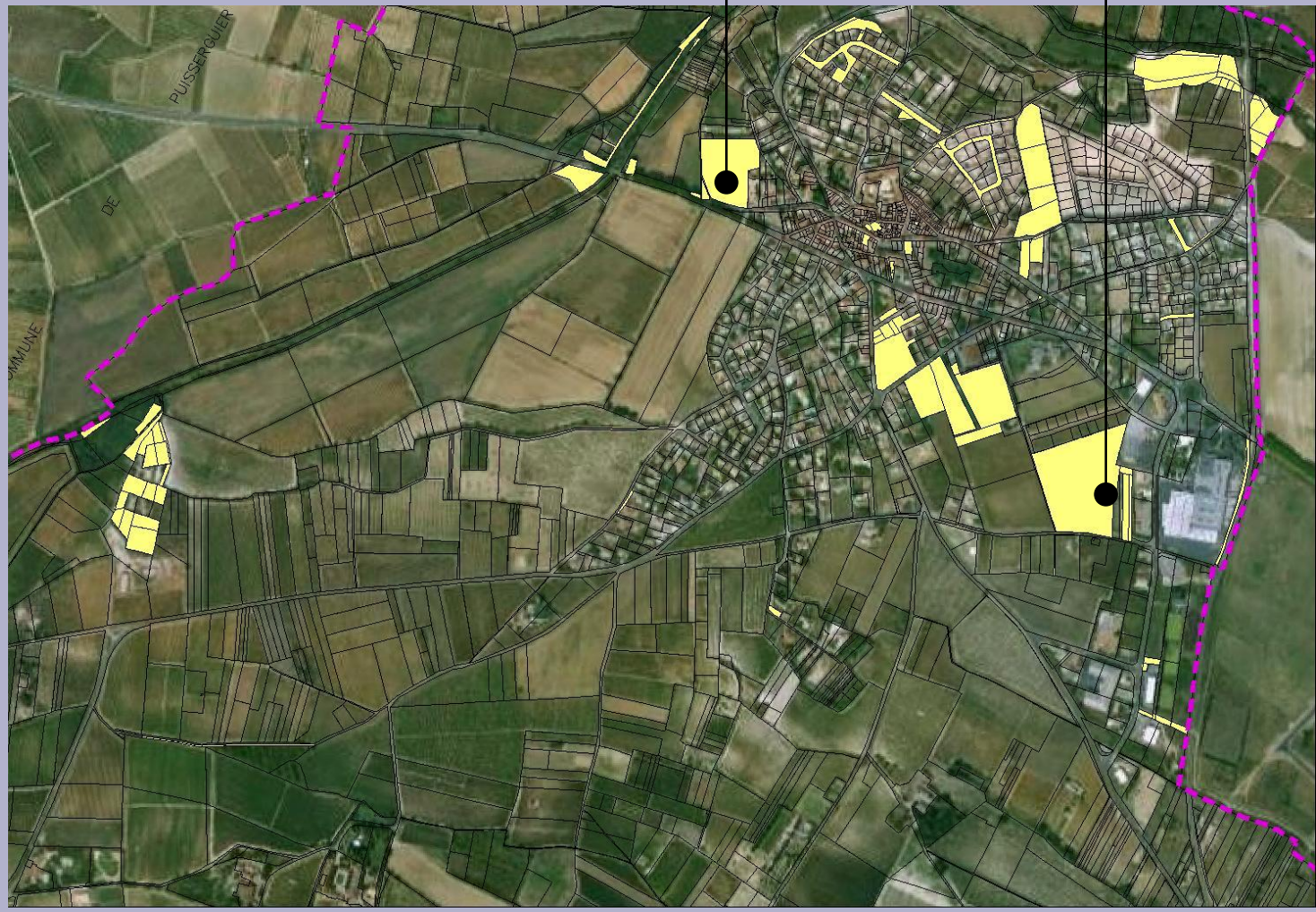
Il reste **une grande parcelle** (ancienne station d'épuration) qui **présente un fort potentiel** vu sa position en entrée de village **mais malheureusement la parcelle est concernée par la zone rouge du PPRI.**

Le village s'est fortement développé ces dernières années, **sans que** pour autant **de nouveaux équipements soient réalisés.**

La salle polyvalente sera sûrement amenée à accueillir de plus en plus de manifestations. **Il faut** d'ores et déjà **envisager son extension**.

Bien que les équipements scolaires puissent s'agrandir à l'intérieur de leur foncier (projets en cours d'étude), **il pourrait y avoir de nouveaux besoins.**

En bref, **il convient de réfléchir à de nouvelles réserves.**



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

CHAPITRE III – Enjeux et Besoins répertoriés



Le croisement des différentes analyses (paysagères, urbaines, foncières) permet de définir des enjeux à l'échelle du territoire, comme à celle du village.

De cette synthèse découle, en toute logique, les bases du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD);

PADD qui fixe les grandes orientations communales pour les 12 ans à venir.

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

-PROTÉGER L'ESPACE AGRICOLE DE QUALITÉ
Entretenir les alignements verts structurants (platanes, **haies bocagères**). **Interdire la construction inconsidérée de hangar agricole sur les secteurs paysagers sensibles**, notamment aux abords du bourg

-**PROTÉGER LES DOMAINES VITICOLES**
(périmètre d'éloignement par rapport au bourg, parcs des domaines, cônes de vue), **notamment le long de la ligne de crête au sud du territoire**.

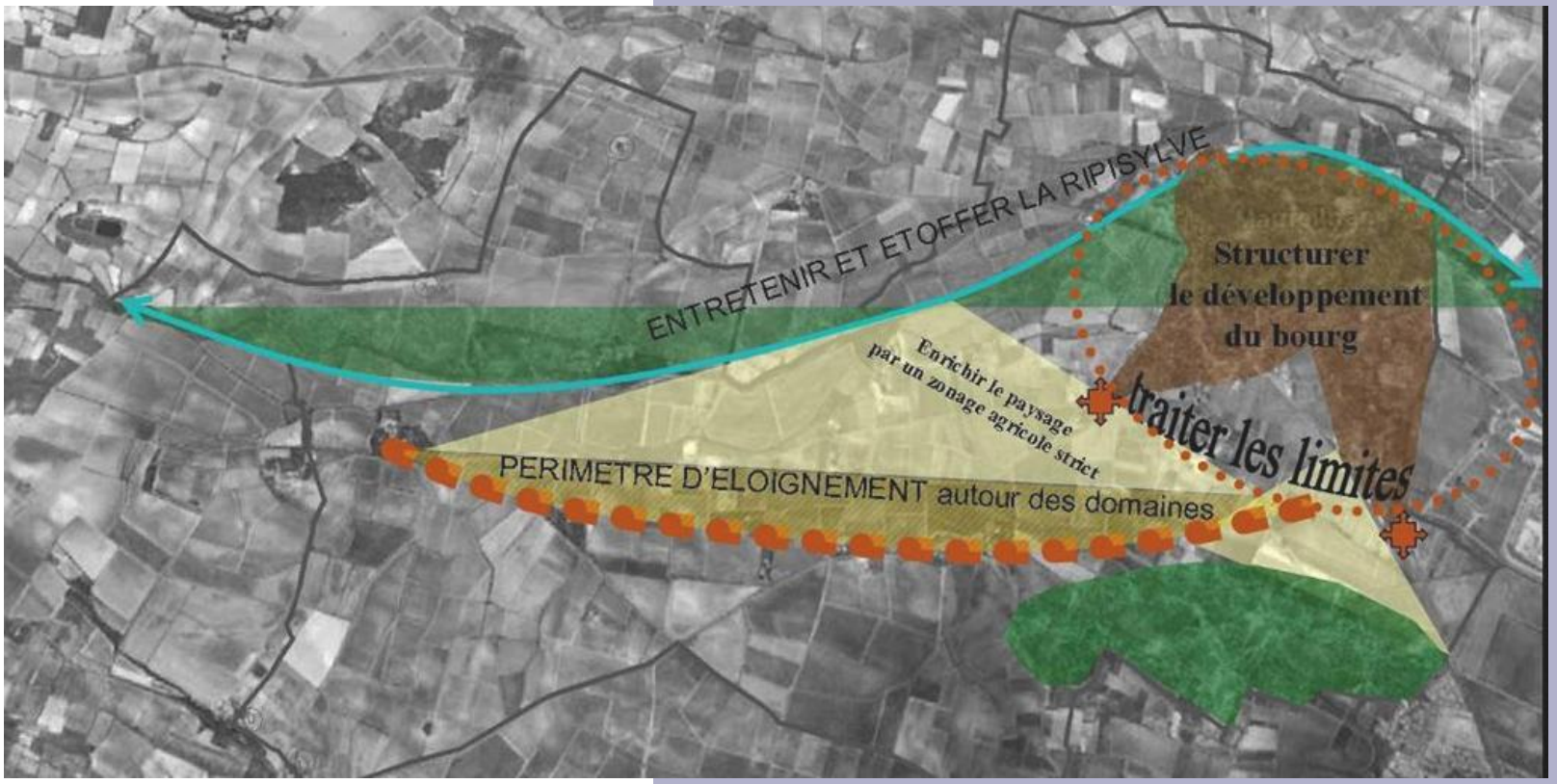
-PROTÉGER les espaces naturels autour du Lirou,
notamment ceux qui constituent **LE « PROMONTOIRE VERT » du village** et les alignements aux entrées.

-PRÉSERVER LES OUVERTURES VISUELLES SUR LE PATRIMOINE architectural
(silhouette du village, tourelles du château).

-**RECONQUÉRIR LES ENTRÉES DE VILLE** (traiter les accotements, valoriser les talus, les délaissés, les avant-scène), notamment au sud-est et sud-ouest

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

Au niveau du territoire communal



Et

- RÉFLÉCHIR AUX INTERRELATIONS À L'INTÉRIEUR DU FONCIER COMMUNAL et dans le cadre des opérations futures, notamment en terme de liaisons douces , afin d'aboutir à une meilleure cohésion urbaine

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

Au niveau du bourg

En terme de DEVELOPPEMENT

Le village est enserré :
-à l'est par la voie ferrée qui se confond avec la limite communale
-au nord par le Lirou et sa ripisylve
-à l'ouest par la limite de la zone inondable du Lirou.

Les contraintes au nord et à l'est du bourg **forcent le village à s'étendre au sud-est** (déjà consacré au développement économique) **et au sud-ouest** (pour l'habitat, **dans la limite du PPRI).**

En terme de PAYSAGE

Si au nord de la RD39, le village semble figé, et donc son paysage, **au sud, le paysage est susceptible d'évoluer notablement.**
La qualité du paysage viticole alentours exige de conserver un certain éloignement entre les domaines et les extensions à venir.

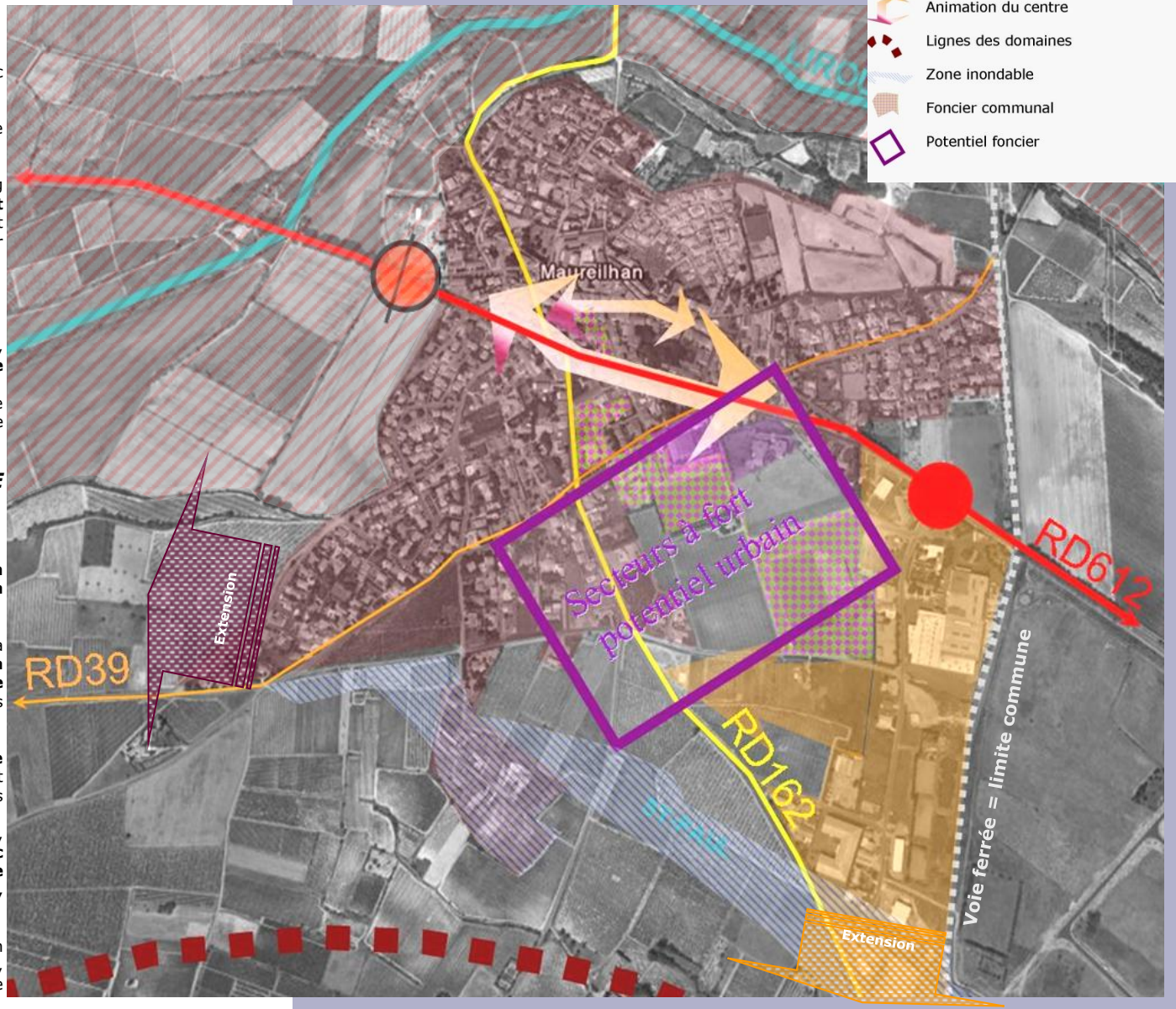
En terme de DYNAMIQUE VILLAGEOISE

En terme de fonctionnement local,
il manque un point de retournement en sortie, en direction de Puisserguier; **Cela favorise l'engorgement du centre**.

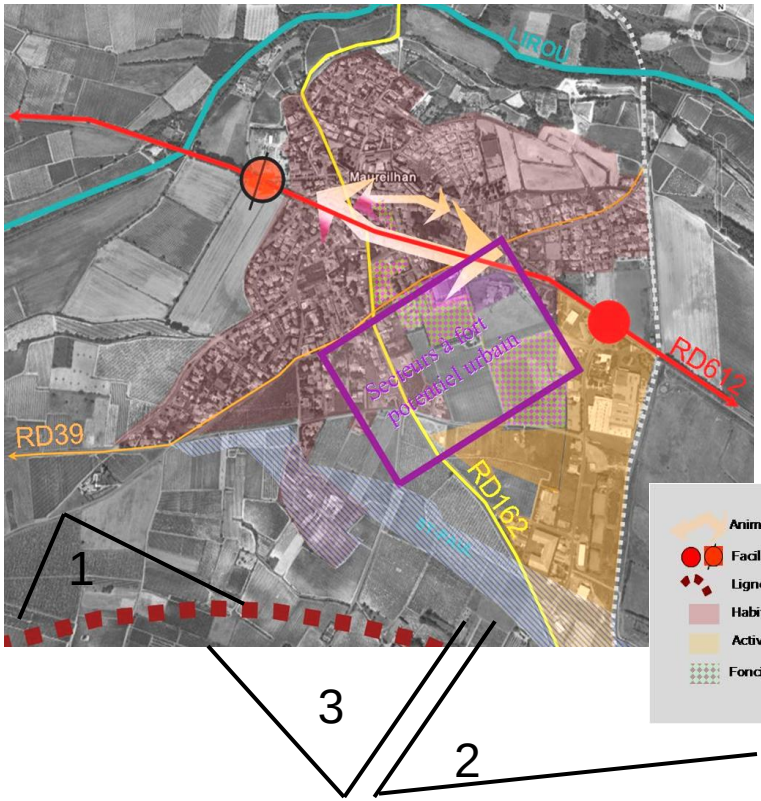
Tant que le projet routier de déviation n'aura pas abouti, **le trafic de transit sur la départementale continuera d'isoler le centre ville** des quartiers sud et des équipements communaux.

Le « centre bourg » ne semble plus être à l'échelle du village de Maureilhan, tant au niveau de l'espace public que des activités commerciales de proximité.
L'animation se déplace vers le sud, notamment **au niveau du secteur public** s'étendant **de part et d'autre de la rue Jules Ferry (place du Bicentenaire, groupe scolaire, boulodrome, etc...).**

Ce quartier devrait encore muter en fonction du devenir de la cave coopérative, de la maison de retraite, du foncier proche encore disponible.



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




Vue sur La Camarié, St-Paul et St-Augustin

La qualité du paysage viticole alentours exige de conserver un certain éloignement entre les domaines et les extensions à venir

Secteur bleu urbanisé en direction de Fauziles

Le Puech de Montaury

La zone d'activités de Maureilhan

La verrerie sur Béziers



La première maison en direction de St-Paul

Le secteur du Gourgau

Le lotissement des Cazalets en entrée en cours de finalisation

Le cœur historique

L'îlot public

Le cimetière

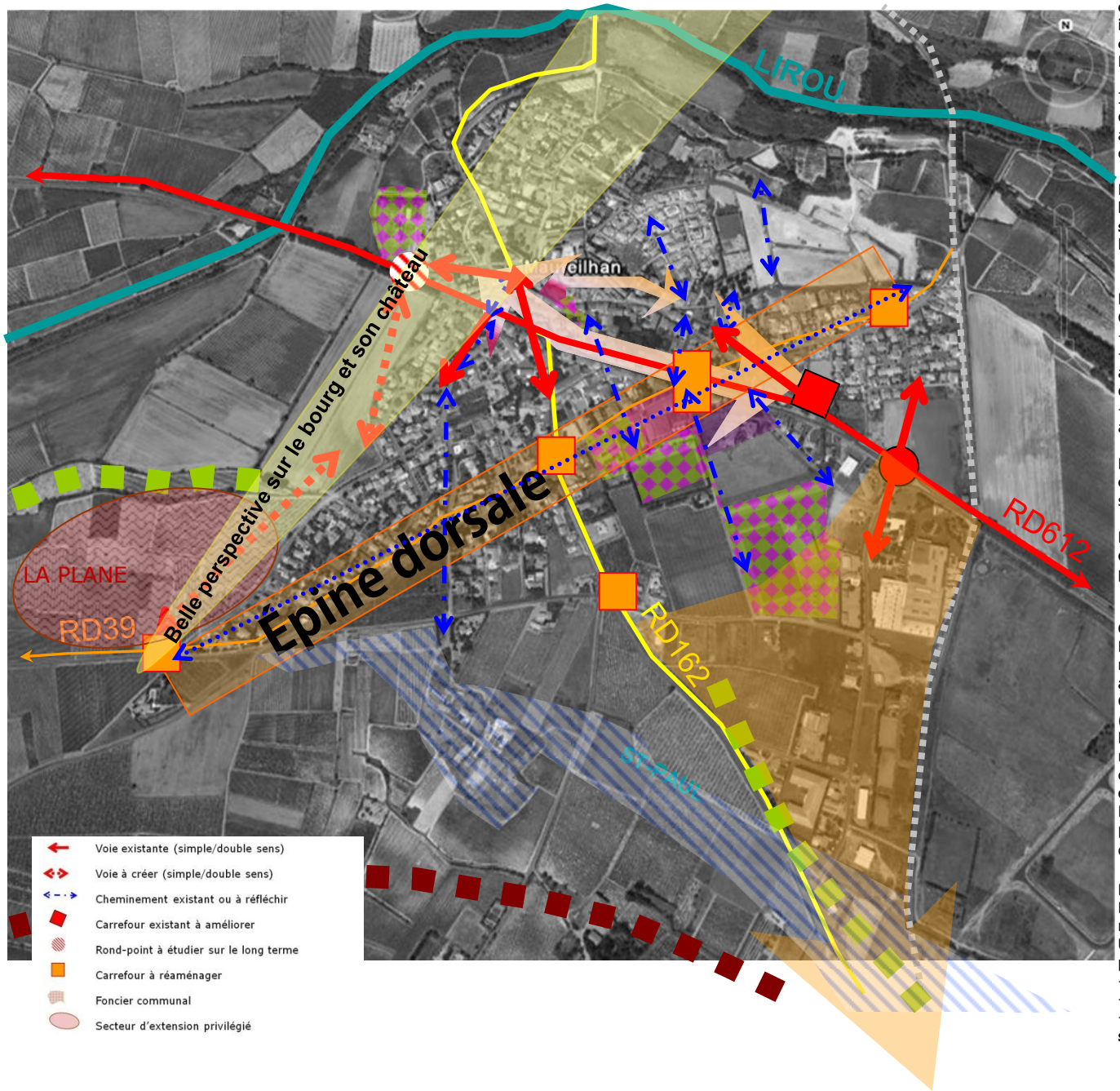
La maison de retraite


Vue depuis le Cazalets : un étalement très significatif, un repérage difficile


Vue depuis le haut du versant

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

PISTES DE REFLEXION pour le PADD



A) DEVELOPPEMENT

Après la densification du secteur économique des Traucats **en cours sous le stade** le long de la voie communale no 6, **l'extension économique de compétence intercommunale pourrait être développée en entrée sud-est**, en concertation avec Montady, sous l'égide de La Domitienne.

Il convient de ne pas handicaper un tel développement au sud-est en posant un zonage agricole strict de façon à interdire toute construction de hangar.

Du fait des nombreuses contraintes territoriales, **les extensions majeures en terme d'habitat semblent devoir se situer au sud-ouest** de la commune.

B) PAYSAGE

Compte tenu :
-**d'une volonté d'éloignement** des domaines,
- **de la qualité de l'avenue de la Plaine** apte à affirmer son rôle de voie structurante de quartier,
- **de la vue emblématique sur le** centre aggloméré et son **château,**

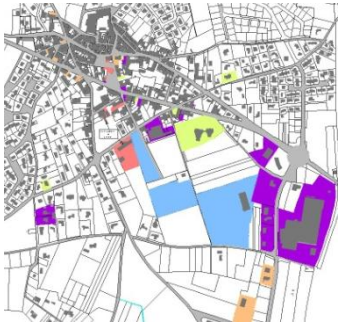
En terme d'extension urbaine, il apparaît opportun de développer en priorité le secteur de **« La Plane ».**

Le reste du territoire agricole, à l'approche du village, devra être dévolu à la stricte production agricole.

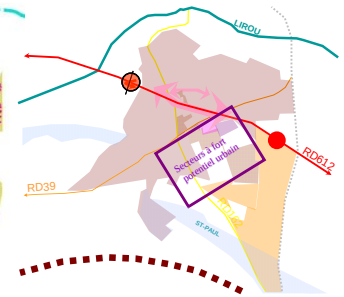
C) DYNAMIQUE VILLAGEOISE

Le cœur historique étant saturé, une nouvelle centralité à l'échelle du bourg est à rechercher.
Compte tenu que les équipements structurants (groupe scolaire, aménagements sportifs, bibliothèque, maison de retraite, centre médical) sont localisés sur **la rue Jules Ferry**, cet axe **se lit désormais comme l'épine dorsale** du futur développement du village.
L'emprise de la voie et des carrefours qui la ponctuent permettrait un réaménagement de qualité.

Pour desservir le nouveau quartier de **La Plane, une nouvelle voirie est à créer, qui relierait la RD39 à la RD612.**
Un giratoire d'accès sur la RD612 **permettrait :**
-de rejoindre le nouveau quartier;
-de marquer l'entrée de ville et
-d'offrir une possibilité de retournement en sortie de village.





PARTIE II

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

SOMMAIRE GENERAL

CHAPITRE I – JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT p. 109

OBJECTIFS GENERAUX DES LOIS SRU ET UH

OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE MAUREILHAN

- Ambitions du PADD et des Orientations d'Aménagement

RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

- Opérations en matière d'habitat et Compatibilité au regard des équipements

CHAPITRE II – REGLEMENT ET DOCUMENTS GRAPHIQUES p. 123

LA DELIMITATION DES ZONES

DIFFERENCES POS 2009/PLU 2009

CARACTERE DES ZONES

TABLEAU DE SURFACES

SYNTHESE REGLEMENTAIRE

MISE EN PLACE DE CERTAINS OUTILS FONCIERS VENANT EN ACCOMPAGNEMENTOU COMPLEMENT DE CES MESURES

ESPACES BOISES CLASSES

LES ANNEXES SANITAIRES

CONFORMITE DES DISPOSITIONS DU PLU

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



CHAPITRE I – Justification des orientations d'aménagement

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

Les lois S.R.U. et UH, par rapport à la réflexion sur le projet d'aménagement qu'elles induisent, mettent en avant la notion d'agglomération, nouvelle entité territoriale cohérente. La planification urbaine doit être plus large en dépassant le simple droit du sol et éviter par conséquent certaines incohérences qui ont eu lieu jusqu'ici. Cette démarche sera dorénavant permise avec la loi S.R.U. qui amène une refonte globale des politiques et des pratiques urbaines.

Les communes sont maintenant tenues d'élaborer un véritable Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du territoire dans lequel elles doivent motiver et justifier les projets qu'elles font pour l'intérêt de la collectivité.

Ces projets doivent respecter les principes d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines, de mixité sociale et de respect de l'environnement.
Document d'orientation pour le S.C.O.T. et Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour les P.L.U., ces documents doivent prendre en compte, dans les orientations générales, tous les secteurs de l'aménagement : logements, transports, activités commerciales, environnement.

L'objectif est d'éviter que l'urbanisme soit l'objet de pressions diverses, d'intérêts particuliers (économiques, politiques, …) **pour revenir à un urbanisme objet de véritables projets d'aménagement.**

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

Les objectifs généraux induits par les lois SRU et UH tendent à :

Respecter l'équilibre entre développement rural et urbain.
Ce principe d'équilibre doit guider les projets d'aménagement : ils doivent déterminer et assurer l'équilibre entre le développement urbain maîtrisé et le développement rural, la protection et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les principes de développement durable.
Ce premier objectif renforce le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection contenu dans l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme.

Réussir une véritable mixité urbaine et sociale
La modification des articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme par la Loi d'Orientation sur la Ville (LOV) de 1991 a été repris par la loi SRU et cette mesure s'inscrit dans la volonté de lutter contre les ségrégations spatiales et urbaines résultantes d'une division fonctionnelle abusive de l'espace.
Elle vise le respect de la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat (coexistence dans un même espace de logements sociaux et non sociaux par exemple).
L'offre de logements sociaux ou non doit être favorisée.
C'est la nouvelle dimension de ce principe de diversité qui la rend plus intéressante car concernant non seulement les constructions nouvelles mais aussi les réhabilitations. L'objectif principal étant, par la mixité urbaine, de développer dans un même espace de la mixité urbaine et sociale afin de lutter contre la ségrégation et la constitution de zones monofonctionnelles.

Enclencher une véritable dynamique de renouvellement urbain
Face à l'éclatement spatial, le renouvellement est une des solutions et un des objectifs : Il est permis par des actions menées sur l'immobilier neuf et ancien.
Ces opérations peuvent être de différentes natures et elles sont facilitées : Résorption de l'Habitat Insalubre (R.H.I.), démolition, Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.).
La seconde dimension de cet objectif est évidemment en rapport avec ceux du développement durable (art. L 110-1-11 du nouveau Code de l'Environnement) : « l'objectif du développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».
Le renouvellement urbain doit également prendre en compte la diversification des fonctions urbaines et la mixité sociale.

Utiliser d'une façon économe et équilibrée les espaces naturels, urbains et ruraux
Cette innovation majeure de la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (L.O.A.D.D.T.) en matière de planification, reprise par la loi SRU concerne principalement les mesures de maîtrise de l'étalement urbain.
Ces dispositions de limitation de la consommation de l'espace sont contenues dans la loi SRU (constructibilité limité en l'absence de projet d'aménagement et de cohérence territoriale) et s'imposent aux documents de planification locale.

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

A) DEVELOPPEMENT

Après la densification du secteur économique des Traucats **en cours sous le stade** le long de la voie communale no 6, **l'extension économique de compétence intercommunale pourrait être développée en entrée sud-est**, en concertation avec Montady, sous l'égide de La Domitienne.
Il convient de ne pas handicaper un tel développement au sud-est en posant un zonage agricole strict de façon à interdire toute construction de hangar.

Du fait des nombreuses contraintes territoriales, **les extensions majeures en terme d'habitat semblent devoir de situer au sud-ouest** de la commune.

B) PAYSAGE

Compte tenu :
-**d'une volonté d'éloignement** des domaines,
- **de la qualité de l'avenue de la Plaine** apte à affirmer son rôle de voie structurante de quartier,
- **de la vue emblématique sur le** centre aggloméré et son **château,**

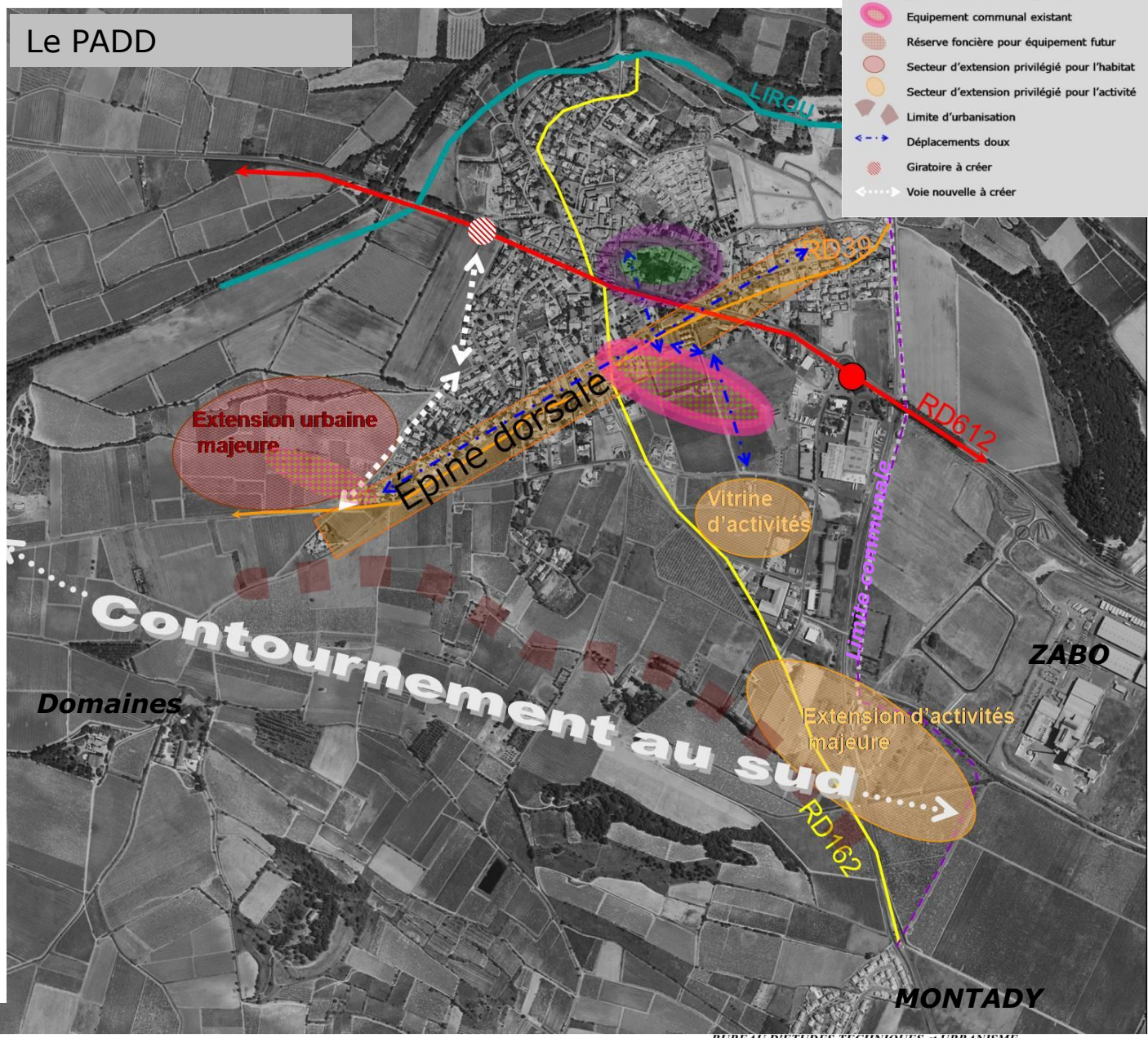
En terme d'extension urbaine, il apparaît opportun de développer en priorité le secteur de **« La Plane ».**

Le territoire agricole, à l'approche du village, devra être dévolu à la stricte production agricole.

C) DYNAMIQUE VILLAGEOISE

Le cœur historique étant saturé, une nouvelle centralité à l'échelle du bourg est à rechercher.
Compte tenu que les équipements structurants (groupe scolaire, aménagements sportifs, bibliothèque, maison de retraite, centre médical) sont localisés sur **la rue Jules Ferry**, cet axe **se lit désormais comme l'épine dorsale** du futur développement du village.
L'emprise de la voie et des carrefours qui la ponctuent permettrait un réaménagement de qualité.

Pour desservir le nouveau quartier de **La Plane, une nouvelle voirie est à créer, qui relierait la RD39 à la RD612.**
Un giratoire d'accès sur la RD612 **permettrait :**
-**de rejoindre le nouveau quartier;**
-**de marquer l'entrée de ville et**
-**d'offrir une possibilité de retournement en sortie de village.**



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

Le débat sur le PADD communal a démarré le 15 janvier 2009.
Courant 2009, **la commune de Maureilhan a mené à bien une modification** de son Plan d'Occupation des Sols dénommé PLU **afin de remodeler notamment le secteur de Montaurie** en cohérence avec la modification du PAZ/RAZ de la ZAC mixte de Montaurie, ce afin **d'y favoriser le développement de l'habitat.** La finalisation de cette zone d'aménagement concerté va permettre **de transformer le paysage d'entrée de ville**, aujourd'hui en désuétude.

Le PADD, projet de développement durable, expose, de façon synthétique, les orientations retenues, tout en les justifiant en matière d'équilibre, de diversité, de renouvellement urbain et de gestion économe de l'espace :
. Répondre à une demande foncière forte de la 1ère couronne de Béziers
. Maîtriser un développement urbain équilibré
. Développer le village en prévoyant les équipements publics nécessaires et en faisant un effort particulier en matière d'espace public
. Renforcer et développer une politique sociale sur les quartiers existants et nouveaux

La commune entend ensuite poursuivre son développement à la fois sur les dents creuses **au sud du groupe scolaire et sur le secteur de La Plane** en entrée sud ouest.
La commune a d'ores et déjà décidé de lancer, en parallèle à la révision générale, **une procédure de ZAD** sur ce foncier d'entrée de ville, ce qui permettra d'éviter le phénomène de surenchère foncière.

Le PADD (pièce 2a) répond aux objectifs généraux des lois SRU et UH.
Afin d'enclencher un urbanisme de projet, le PADD est précisé au travers d'un cahier des Orientations d'Aménagement.

Ce document (pièce 2b) précise les grands principes à développer notamment sur l'hyper centre et à l'intérieur du quartier de la Plane, qui sera probablement développé sous forma de ZAC. Cela permettra notamment d'enclencher, dans le centre, un phénomène de renouvellement urbain et, sur les nouveaux quartiers, de tendre vers une mixité urbaine et sociale.

Le secteur de La Plane restera bloqué dans l'attente de la réalisation et du remplissage des lotissements et ZAC en cours.
Ensuite, une fois ces projets résiduels concrétisés, **le présent document d'urbanisme sera modifié** afin d'intégrer les principes d'aménagement et le règlement du secteur La Plane à débloquer (probablement par tranches successives), ce dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable défini pour les 12 ans à venir.

En terme de développement économique, un secteur AUe0 a également été bloqué dans l'attente d'un projet supra communal qui serait étudié en concertation avec les communes limitrophes.

Le projet de déviation de la RD612 va également impacter durablement le territoire Sud de Maureilhan. **Le passage d'une telle infrastructure n'est pas neutre.**

En terme paysager, les puechs au sud du village, les domaines à l'architecture intéressante et leurs parcs boisés, méritent également une attention particulière. Un certain éloignement devra être maintenu entre les domaines qui s'égrainent sur le versant et l'urbanisation villageoise.

Ces multiples ambitions, tant économiques que paysagères, **se rejoignent : il convient de ne pas handicaper le territoire Sud Villageois. Un zonage Agricole Strict a donc été posé sur les secteurs sensibles**, à l'approche du village.

Ces mesures visent autant à maîtriser l'étalement urbain qu'à ne pas hypothéquer l'avenir des générations futures en ouvrant à l'urbanisation de façon modérée et en réponse à des besoins avérés.

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

Orientations d'aménagement sur les secteurs stratégiques

➢ ***ABOUTISSEMENT DE L'ENTREE EST***

Courant 2009, la commune a mené à bien une modification de POS **afin de** permettre le développement de l'habitat sur le secteur de Montaurie, en entrée EST.
La finalisation de cette ZAC de 1984 va **permettre de transformer le paysage désuet d'entrée de ville.**

➢ ***CONFORTER L'EPINE DORSALE RD 39***

Le cœur historique étant saturé, une nouvelle centralité à l'échelle du bourg est à rechercher.
Comme les équipements structurants (groupe scolaire, aménagements sportifs, bibliothèque, maison de retraite, centre médical, foncier de la cave coopérative) sont localisés sur **la rue Jules Ferry**, cet axe **se lit désormais comme l'épine dorsale** du futur développement du village. Les emprises permettent un réaménagement de qualité.

➢ ***REMPLISSAGE DES DENTS CREUSES, puis DEVELOPPEMENT AU SUD-OUEST***

Contrainte d'est en ouest (zone inondable, Lirou, voie ferrée, limite communale), la commune souhaite poursuivre son développement sur les dents creuses **au sud du groupe scolaire et sur le secteur Sud-Ouest de La Plane**, où une **procédure de ZAD** est en cours.
Le secteur de La Plane restera bloqué dans l'attente du remplissage des lotissements et ZAC en cours. (modification ultérieure du document **et déblocage probable par tranches successives.**

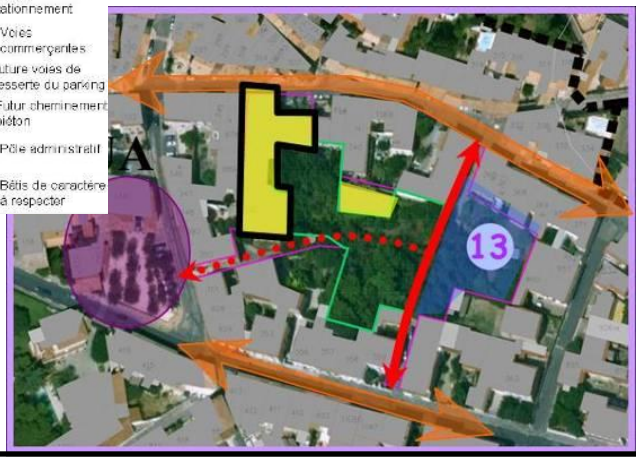
Des précisions sont apportées dans **un cahier des Orientations pour:**
➢***TENDRE VERS UNE MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE*** sur le futur quartier de la Plane.

➢ ***ENCLENCHER, dans le centre, UN PHÉNOMÈNE DE RENOUVELLEMENT URBAIN*** sur l'Hyper Centre et la Cave Coopérative

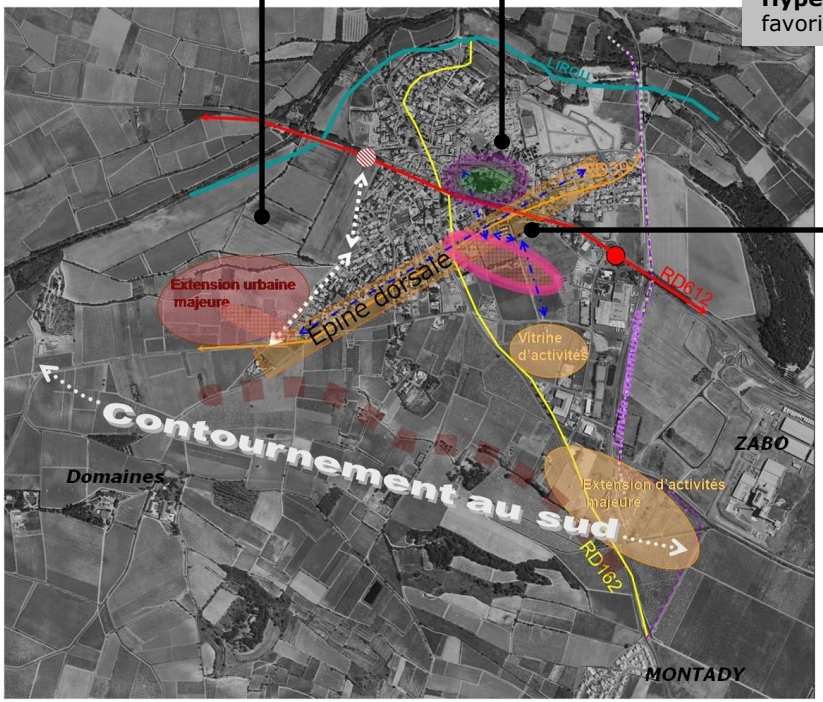


La Plane:
favoriser la mixité





Hyper Centre:
favoriser une opération urbaine et sociale



Foncier Cave Coopérative:
favoriser un rôle d'articulation



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

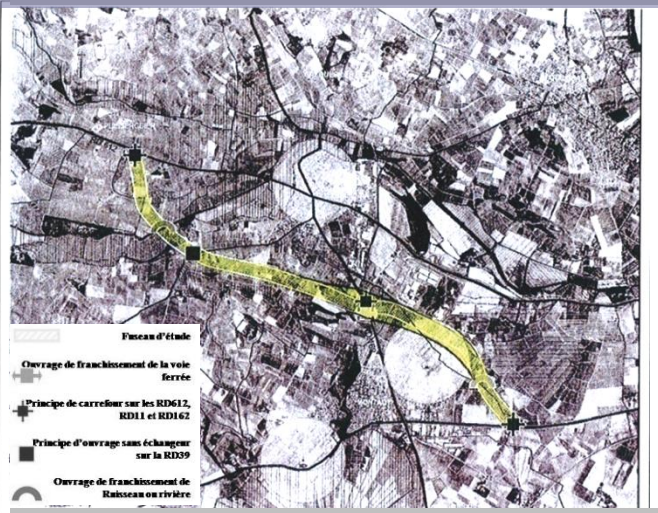
Orientations d'aménagement sur les secteurs stratégiques

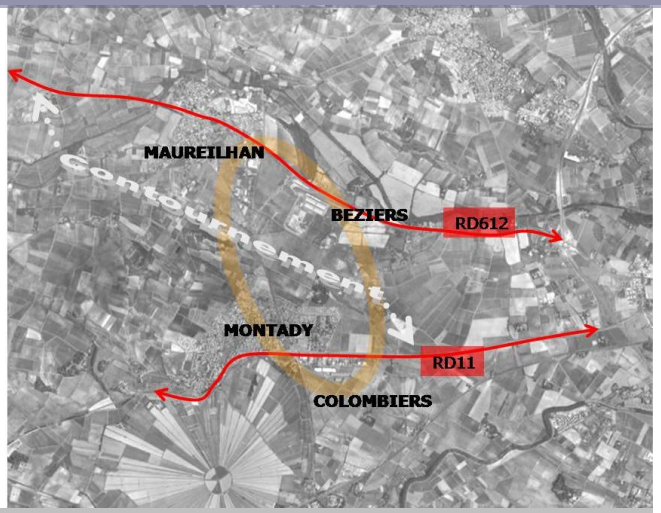
De plus, le PLU de Maureilhan s'insère dans deux réflexions supra communales;

L'ambition de Maureilhan est de soutenir le développement d'un nouveau secteur économique cohérent
-En profitant de l'inscription d'un tracé de contournement de Maureilhan**, qui relierait la RD11 à la RD612, via le Sud de son territoire -**

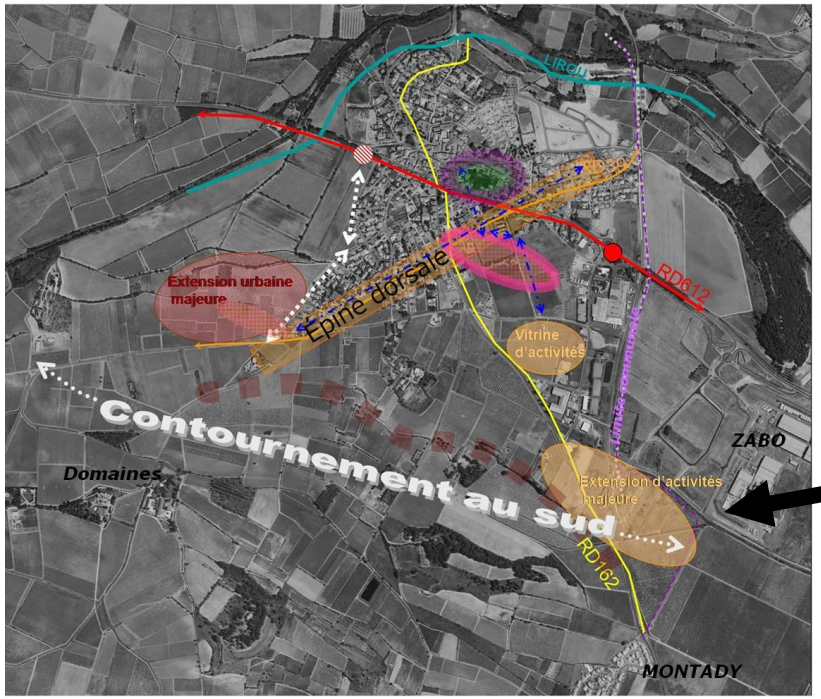
➢ ***ANTICIPER LE PROJET DE DÉVIATION*** **de la RD612**
qui va durablement impacter le territoire en contournant le village par le sud **du village.**
Par délibération du 26 avril 2010, le Conseil Général déclare :
« L'emplacement réservé pour la déviation de la RD 612, inscrit au POS de Maureilhan depuis de nombreuses années et étant implanté dans les zones inondables rouges du Lirou et de ses affluents, le Département a décidé d'abandonner ce tracé de contournement Nord et de définir une nouvelle bande d'étude.
La nouvelle proposition ne nécessite donc plus le maintien des emplacements réservés no 1 et 2 qui sont à supprimer.
La bande d'étude du contournement de Maureilhan est située au Sud du village afin de s'affranchir au mieux des zones inondables du Lirou et de ses affluents et de permettre un meilleur raccordement au réseau de voirie départementale existant. Elle assure également une meilleure irrigation des zones de développement actuelles ou futures de la commune et des communes limitrophes. Cette bande d'étude indiquée sur le document joint est à intégrer dans le nouveau document d'urbanisme. »

➢ ***DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU SUD-EST,***
à étudier en concertation avec les communes limitrophes
Le secteur reste **bloqué dans l'attente de projets. En fonction de la vocation attendue, deux sous-secteurs sont différenciés :**
-À gauche de la RD162, une vocation artisanale, dans la poursuite de l'existant
-A droite de la départementale, en direction de ZABO et de Montady, une vocation économique mixte, plus diversifiée.

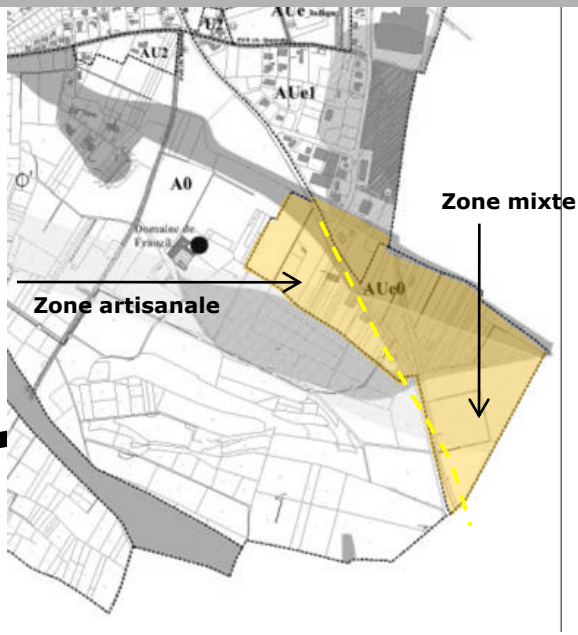




Le secteur AUe0 :
Pouvoir **s'inscrire dans un développement économique** cohérent et **concerté, peut-être à une échelle supra-communale**



PRINCIPE DE DEUX VOCATIONS



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

RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

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 :

Plus près du village, **le secteur économique des Traucats** (entre le chemin de Quarante et la RD 162), **en cours** d'urbanisation, **permettra l'accueil rapide d'opérations** artisanales, **qui nécessitent une vitrine commerciale.**

Sa densification serait l'occasion de retraiter l'arrivée sur le village, depuis Montady, à l'approche de la rue du Languedoc.

A plus long terme, **le développement des activités** économiques **est prévu sur le secteur le plus favorable**, en bordure immédiate de la RD 162, **en cohérence avec le développement économique des communes limitrophes** que sont Béziers et Montady.

La Communauté de Communes de **la Domitienne**, qui a compétence en matière de développement économique, **réfléchit à un périmètre d'étude sur ce secteur d'entrée de ville, afin d'y développer un secteur d'activités.**
En attendant la définition d'un périmètre opérationnel, toute urbanisation sur ce secteur sud-ouest sera refusée, afin de ne pas handicaper le développement futur.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur AUe0 bloqué ne pourra intervenir que **dans le cadre d'un document d'urbanisme ultérieur, lorsqu'un périmètre opérationnel aura été décidé.**

Concernant les quartiers d'habitat, **l'ouverture du secteur de la Plane (un peu plus de 15 ha) permettront de couvrir les besoins générés par l'accueil de nouvelles populations jusqu'en 2022**.

. EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE :

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

Une fois le résiduel urbanisable utilisé, **la Municipalité a choisi d'ouvrir à l'urbanisation en priorité le secteur de La Plane**.

. EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES :

Afin d'améliorer la fonctionnalité de la salle polyvalente, une réserve a été faite dans le cadre de la modification 2009.
Une seconde réserve pour équipements futurs pourrait être envisagée (dans le cadre d'un document ultérieur) sur le secteur de La Plane.

. EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT :

La Municipalité souhaite également préserver son capital paysager.

A cette fin, elle a pris plusieurs décisions. Elle entend **préserver le territoire viticole** et agricole, notamment **au sud/sud-ouest.**
Cette plaine viticole, ponctuée de domaines, permet de mettre en scène le village. Un large secteur agricole strict est délimité Il se limitera au strict usage du sol, sans possibilité de construire. Le reste du territoire agricole permettra, au besoin, la construction de hangars.

Une ceinture verte paysagère et de promenade, composée de vignes, de puechs et des parcs des domaines sera ainsi conservée en périphérie sud du village.
L'urbanisation sera contenue à des logiques topographiques et paysagères existantes.

Les risques d'inondabilité sont pris en compte, en tenant compte des données du PPRI du Lirou approuvé en avril 2009 (également intégré dans la modification2009).

Il n'est pas souhaitable de poursuivre l'urbanisation sur le secteur des Communes En cas d'extension de bâtiment existant, des contraintes particulières seront intégrées dans le règlement du PLU (notamment rehaussement de planchers) afin de limiter les risques bleus liés au secteur.

Plutôt que de recourir à des dispositifs purement techniques d'assainissement pluvial comme le busage ou les bassins clos, on tentera **de faire participer les espaces de rétention au paysage urbain**. Noues et bassins paysagers ouverts et plantés seront privilégiés.

. EN MATIÈRE D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT :

Le nouveaux quartier de La Plane et la densification des dents creuses, répondront aux impératifs de mixité sociale, d'offre diversifiée en matière de logements.

. EN MATIÈRE DE TRANSPORTS ET DE DÉPLACEMENTS :

Le projet d'aménagement de Maureilhan s'organise autour de :

- **la requalification de la RD 39 (dans son tronçon urbain) comme l'épine dorsale du village. Une alternance sur son linéaire de carrefours et de plateaux, l'introduction de stationnement, de plantations et de mobilier, offrirait un caractère plus urbain**.

- **La création de voies structurantes sur La Plane, associée à un giratoire d'entrée Ouest, (ce qui offrira une possibilité d'éviter le retour sur la traverse depuis Capestang ou les secteurs Sud).**
- **Le réaménagement de la traverse après son déclassement**
- **La mise en place du projet de déviation sur le long terme.**

A terme, cette voie offrira une possibilité d'évitement du centre. Libérée du **trafic de transit, la départementale 612, traverse de village, gagnera alors en qualité fonctionnelle et paysagère.**

Les déplacements doux, permettant de rejoindre tant le centre ville que le pôle d'équipements sportifs et scolaires **seront au cœur des réflexions** sur les futurs quartiers. Les liaisons piétonnes à l'intérieur du tissu existant seront également revues lors des projets de requalifications.

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

LES OPERATIONS EN MATIERE D'HABITAT

Les perspectives d'évolution démographique de la commune sont essentiellement liées à terme à **la réalisation d'un nouveau quartier sur le secteur de la Plane**. Une telle ouverture à l'urbanisation d'environ **15 hectares** (11 hectares utiles) à destination d'habitat **permettrait l'accueil d'environ 630 personnes (en prenant un ratio approximatif de 25 logements/hectare net).**
L'urbanisation du secteur de la Plane (zone AU0) sera conditionnée par la réalisation d'une procédure de modification ou révision simplifiée et donc soumise à l'avis des services de l'état. **Nous avons toutefois pris en compte les besoins de cette future population vis-à-vis des réseaux.**

Il serait pertinent que s'urbanisent en priorité les dents creuses existantes :

. en entrée de ville, soit le secteur de Montaurie ayant fait récemment l'objet d'une modification du document d'urbanisme en 2009

. en 1ère couronne, le secteur compris entre le groupe scolaire et de la maison de retraite (ancienne poche agricole résiduelle)

. en limite du centre ville, la parcelle de la cave coopérative, où le règlement autorise le développement d'un projet dense pourrait être développé, profitant de la proximité des équipements scolaires.

Les principales opérations en matière d'habitat sont susceptibles de générer:

	Nombre logements	Nombre d'habitants		
CAVE COOPERATIVE (AUc)	20	50	100	Dents creuses urbanisable à court terme et Déjà prises en compte dans la modification 2009
ZAC DE MONTAURIE (Aum)	20	50		
PAE DU STADE + RESIDUEL DANS LE VILLAGE (AU5 + AU6 + AU1 + AU2 + dents creuses)	60	150	780	
SECTEUR LA PLANE (AU0) (220 à 275 logements, soit une moyenne de	250	630		
TOTAL	**350**	**880**		

Ce qui, en prenant comme base 1900 habitants en 2010, porterait à environ 2780 personnes maximum, la population de Maureilhan à l'horizon 2022.

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

EAU POTABLE

Estimation des besoins à l'horizon 2020 (sur la base des ratios actuels)

Pour le syndicat et Cazouls-Lès-Béziers
La population permanente raccordée au réseau était en 2008 de 28 500 personnes environ dont 4000 personnes hors syndicat (Cazouls-Lès-Béziers). Le SDAEP retient à l'horizon 2020 une population de 32 000 personnes en hypothèse basse et de 36000 personnes en hypothèse haute. Cazouls bénéficiera de sa propre ressource.
Sur la base des ratios observés sur le syndicat, les volumes prélevés en 2020 devraient représenter, en retenant l'hypothèse haute 10 950 m³/jour en moyenne et 19 400 m³/jour en pointe estivale, pour des capacités maximales d'exploitation de 20 000 m³/jour.

Sur la commune
A l'horizon 2020, la population permanente alimentée est estimée à 3000 habitants.

Les besoins futurs en eau potable sont évalués à partir de l'augmentation de la population, sur la base du ratio observé sur la commune (**230 litres en moyenne annuel, de 331 l/hab. en moyenne du mois de pointe et de 391 l/hab. en jour de pointe**), qui prend en compte les pertes sur le réseau et les besoins publics.

Tableau 2 : Estimations des besoins à l'horizon du PLU en 2020

	Volume livré au réseau communal 2008 (en m³/jour)	Ratio en m³/pers.	**besoins 2022 estimée sur la base de 2780 personnes alimentées (m³/jour)**	**besoins 2022 estimée sur la base de 2150 personnes alimentées (m³/jour) (sans le secteur de la Plane)**
Moyenne annuelle	459	0.230	**733**	**568**
Jour moyen de la semaine de pointe (août 2008)	560	0.280 (coefficient 1.22)	**894**	**692**
Pointe estivale	622	0.345 (coefficient 1.36)	**997**	**772**

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

Sur la base de ces chiffres, à l'horizon 2022, les volumes journaliers projetés sur la commune sont évalués à 733 m³ en moyenne, et 997 m³ en pointe estivale.
En intégrant le secteur bloqué à l'urbanisation de La Plane.
Ces chiffres ne tiennent compte, comme dans le schéma directeur (voir en paragraphe suivant) :
Ni d'une amélioration du rendement du réseau,
Ni d'une diminution des consommations,
Ni d'un coefficient de pointe majoré.

Les besoins estimés pour la commune dans le schéma directeur AEP.
Le SDAEP retient pour Maureilhan :
« un coefficient de pointe maximal égal à 1.70 pour plus de sécurité, un coefficient du jour moyen de la semaine de pointe égal à 1.22»
un rendement du réseau à terme de 80%
« un ratio de consommation de140 l/jour pour les habitants actuels et 120l/jour pour les nouveaux arrivants. ».
Selon le SDAEP, les besoins totaux pour le jour de pointe sur Maureilhan pour alimenter 2770 personnes, seront de 1034 m³ en jour de pointe.

Incidences sur la ressource mobilisable
Sur la base des ratios observés sur le syndicat, les volumes prélevés en 2020 devraient représenter, en retenant l'hypothèse haute 10 950 m³/jour en moyenne et 19 400 m³/jour en pointe estivale.
Ils restent inférieurs aux capacités maximales d'exploitation de 20 000 m³/jour des 3 ressources.

Incidences sur les réservoirs et leur autonomie
La commune possède un réservoir de 800 m³ de réserve dont 120 m³ de réserve incendie.
A l'horizon 2022 :
En intégrant les besoins du secteur de la Plane, l'autonomie de réserve sera de l'ordre de à 22 heures en moyenne. Elle est estimée à 18 heures pour le jour moyen de la semaine de pointe.
Hors secteur de la Plane, l'autonomie de réserve sera de l'ordre de à 28 heures en moyenne. Elle est estimée à 24 heures pour le jour moyen de la semaine de pointe.

Selon le SDAEP, l'autonomie du réservoir sera de :
22 heures (déficit de stockage de 61 m³) pour une population de 2770 personnes,
25 heures pour une population de 2285 personnes.

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

EAUX USEES

Régime juridique et administratif du service

La commune a renouvelé le 1er janvier 2006 pour une durée de 12 ans le contrat d'affermage la reliant à la Lyonnaise des Eaux. L'exploitation de la station d'épuration ne fait pas partie du périmètre affermé.
La commune a compétence en matière d'assainissement des eaux usées. Elle a fait réaliser en 2003 le schéma directeur d'assainissement des eaux usées.

Zonage d'assainissement

La commune dispose d'un zonage d'assainissement collectif approuvé en 2003. Il définit les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.
Les zones d'assainissement collectif : il s'agit de zones dans lesquelles les communes sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
Les zones d'assainissement non collectif : par assainissement non collectif ou assainissement individuel, il faut entendre tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.
L'ensemble des zones urbaines du village est en assainissement collectif.
Les zones urbanisables définies au PLU seront également en zone d'assainissement collectif et devront de fait être raccordés au réseau communal du village.

Réseau de collecte

Le réseau de la commune de Maureilhan est majoritairement séparatif mais recueille un volume important d'eaux pluviales en périodes d'intempérie. Il dessert l'ensemble du village ancien ainsi que les zones d'urbanisation nouvelles constituées d'habitations récentes ou en construction. La commune compte 2 postes de relèvement.
Les habitations existantes non raccordées correspondent à quelques habitations de la zone urbanisée (rue de la gare- route de Montady et RD 162) et aux écarts éloignés du réseau des eaux usées (11 domaines).
La population raccordée au réseau d'assainissement communal s'élève à 2000 personnes environ.

Dispositif épuratoire

La commune de Maureilhan dispose **d'une station d'épuration de type rhizocompostage (lits de roseaux**) mise en service en mars 2010.
Elle a une capacité de 3500 EH.
A l'horizon du PLU en 2020, la population communale raccordée sera voisine de 3000 personnes en cohérence avec la capacité de la station d'épuration.

L'impact de l'urbanisation est cohérent avec la capacité de la station d'épuration projetée de 3500 EH.

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

EAUX PLUVIALES

Les projets d'extensions urbaines ne poseront pas de problème particulier en matière d'assainissement des eaux pluviales. Ils ne sont pas situés en zone inondable.

ELIMINATION DES DECHETS

Les circuits et les volumes de ramassage seront adaptés pour prendre en charge les suppléments d'ordures ménagères produits par la zone. Concernant les déchets autres que les ordures ménagères, les occupants des lots s'en chargeront.

En matière d'assainissement des eaux usées, tout rejet autre que domestique, chaque artisan ou commerçant devra prévoir, à sa charge, la mise en place d'un traitement de ses eaux avant rejet dans le réseau.

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

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



CHAPITRE II – Règlement et documents graphiques

Ce chapitre reprend les modifications graphiques apportées.

Il tient compte de la modification du POS/PLU aboutie en 2009.

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

DIFFÉRENCES P.O.S. / P.L.U.

●Les zones urbanisées et constructibles et urbanisées du P.O.S. sont intégrées dans le P.L.U. en zone U, respectivement AU avec différents sous-secteurs, **basés sur des secteurs à caractéristiques spécifiques, et notamment sur des périmètres ayant fait l'objet d'études Amendement Dupont antérieures au PLU.**

●**Les équipements publics**, géographiquement regroupés, **sont** sortis de la zone U et **indicés U ludique.**

●**La commune envisage de développer** essentiellement deux nouvelles zones d'urbanisation qui prennent en compte les nécessités et les contraintes exposées précédemment dans ce rapport.

1- L'une qui correspond au **secteur situé au sud du village**, à proximité des équipements publics, scolaires et sportifs.

2- L'autre concerne **le secteur de La Plane**, qui restera bloqué.
Ce sous-secteur est pour l'instant bloqué, puisque la commune préfère que les opérations en cours aboutissent.
Une modification du document d'urbanisme sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Plane.
A l'occasion de cette modification, le règlement sera élaboré, les réservations nécessaires seront posées.

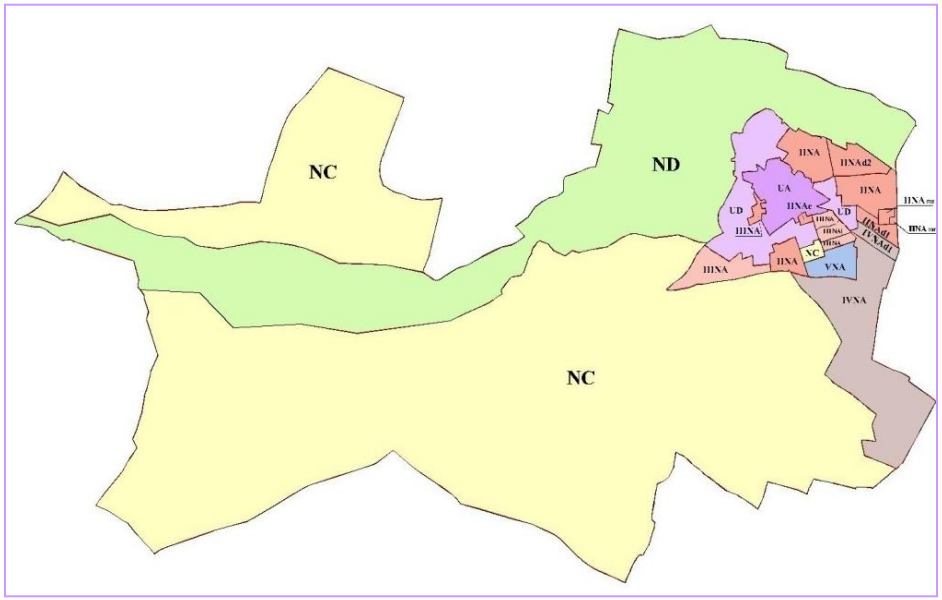
●En matière d'activités, **la zone IVNA non construite, légèrement remodelée, est transformée en zone AUe0 bloquée**.

●**La zone naturelle suit la nouvelle délimitation du PPRI.**

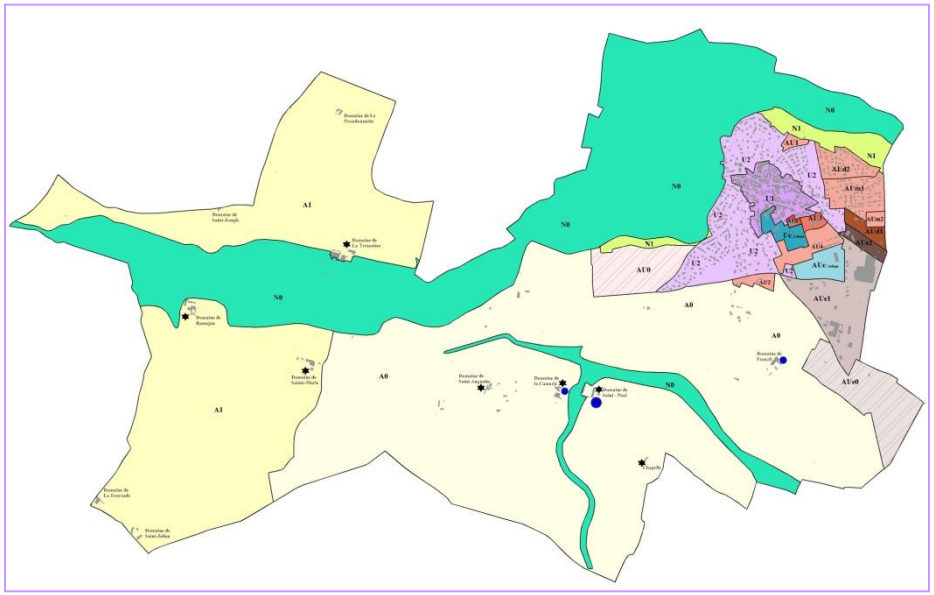
●**Une zone agricole stricte est créée au sud du village**.

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

POS 2009



PLU 2011



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

DELIMITATION DES ZONES

Le plan local d'urbanisme est décomposé en quatre grandes zones, elles-mêmes divisées en sous-zones pour tenir compte des spécificités des quartiers et introduire des mesures de protection soit paysagères, soit techniques:

Les zones urbaines, soit les zones U :

- à vocation d'habitat, commerces et services associés: U1 et U2
- à vocation ludique et d'équipements: Ue_ludique

Les zones à urbaniser, soit les zones AU :

- à vocation d'habitat, commerces et services associés: les zones AU1 à AU4, AU0 bloquée, Aum et AUc

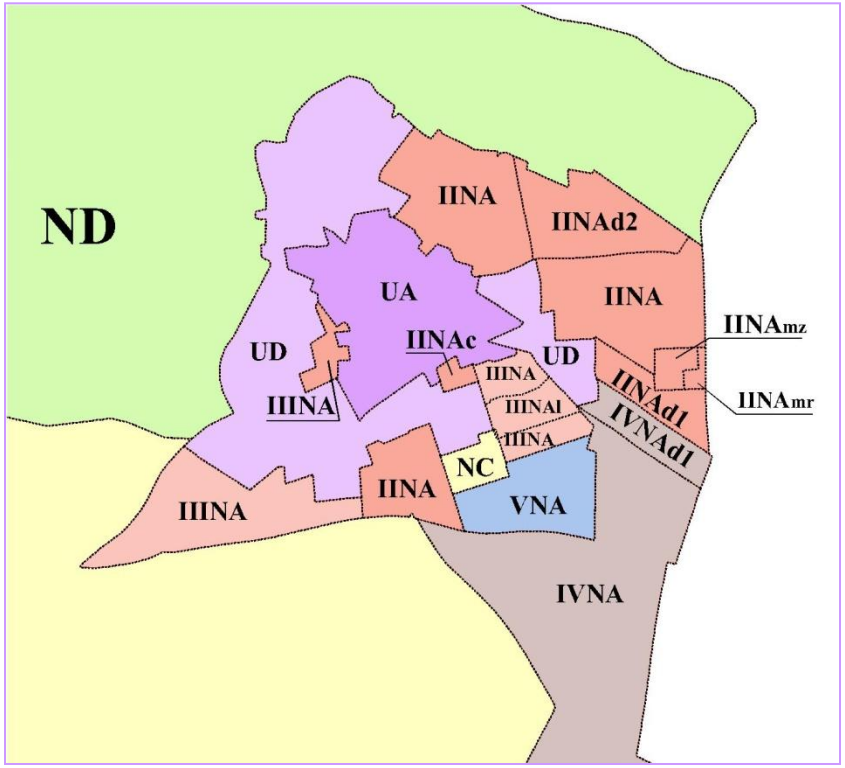
- à vocation économique ou d'équipement : les zone AUe1, AUe2, et AUe0 bloquée et Aue_ludique

Les zones agricoles, soit les zones A :
- La zone agricole standard : A1
-La zone agricole stricte : A0
-La zone agricole A2, soit exploitations agricoles existantes à l'intérieur du A0

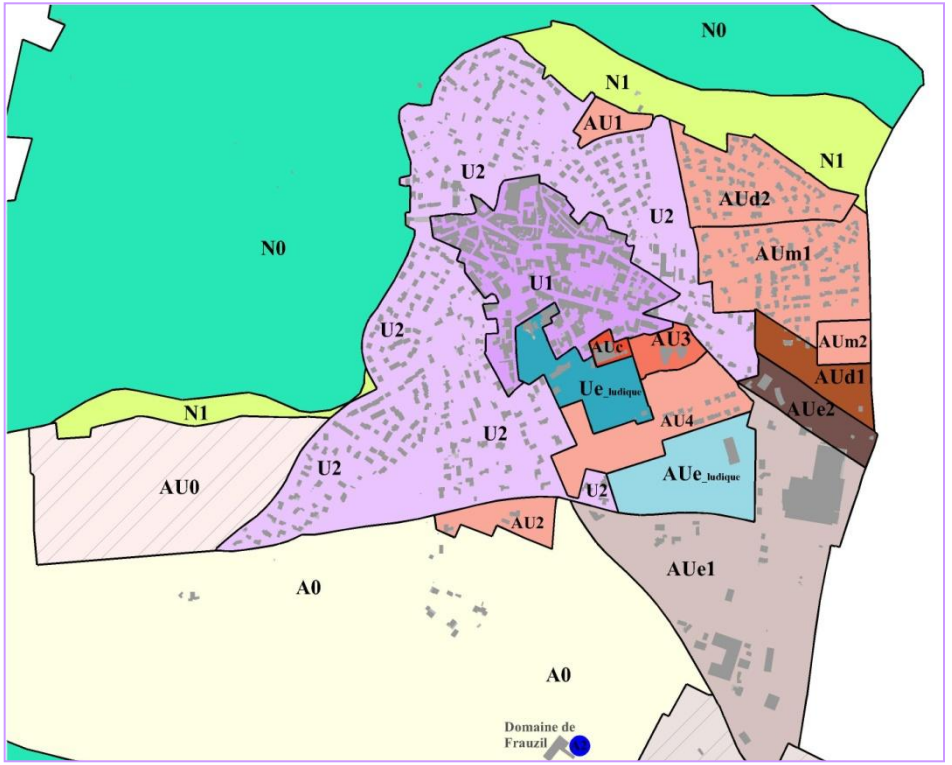
Les zones naturelles, soit les zones N:
- La zone naturelle inondable rouge, N0
- La zone N1.

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

POS 2009



PLU 2011



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

CARACTERE DES ZONES

PLU 2011

(définition des règles sur ces zones)

ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE U

Il s'agit des secteurs urbains tels que définis à l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone urbaine (ZONE U) est fractionnée en plusieurs sous secteurs comme suit :

ZONE U1

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, ou les constructions, anciennes pour une bonne part, sont en ordre continu.

En hypercentre, le secteur est concerné par une orientation d'aménagement (voir pièce 2b).

ZONE U2

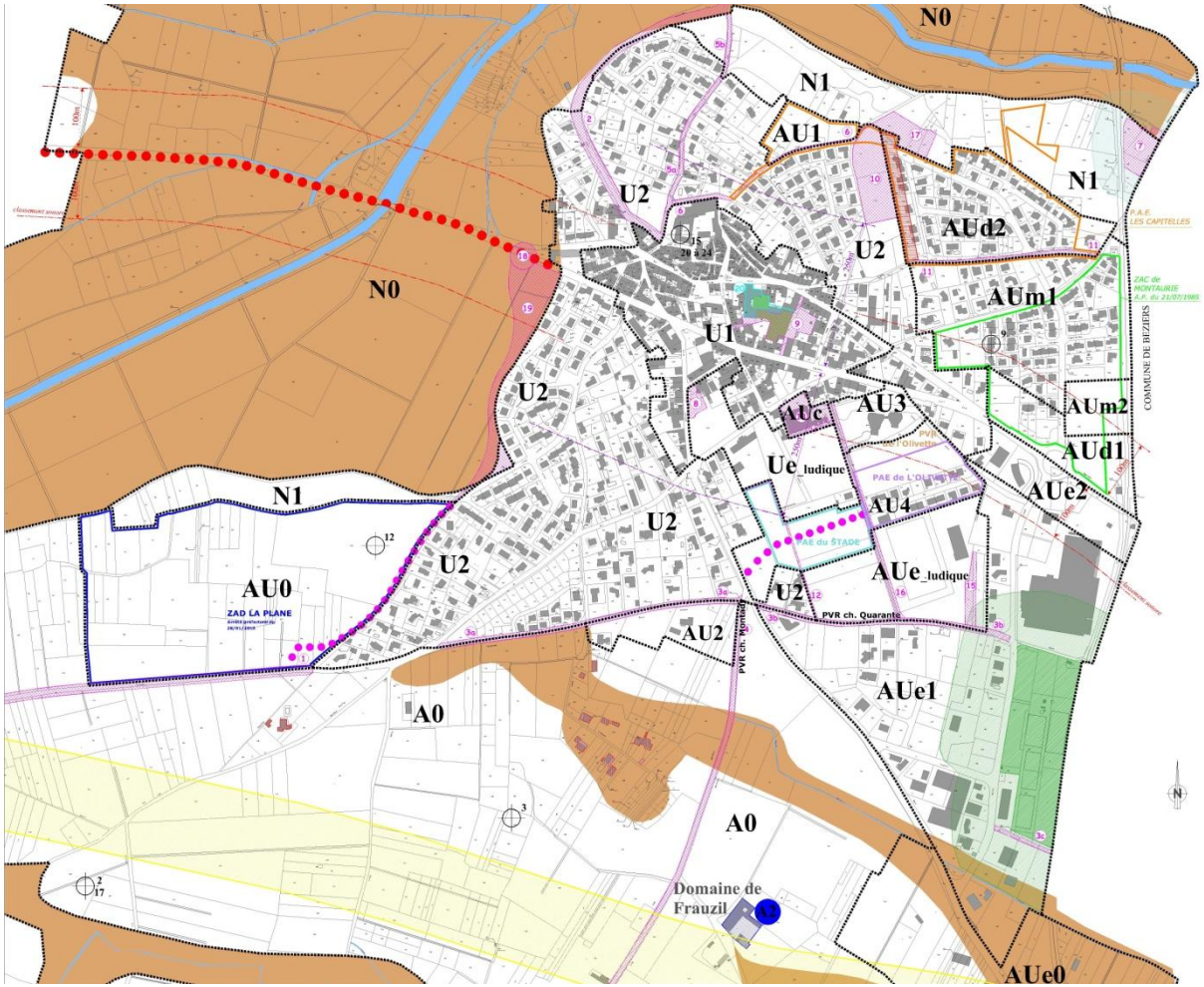
Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne constituée d'individuels, parfois jumelées et des groupes d'habitation ainsi que des services.

Le secteur comporte encore des dents creuses.

Le secteur U2 est concerné par la zone BU du PPRI, de façon marginale.

ZONE Ue_ludique

Le secteur concerne les équipements publics structurants de la commune, notamment scolaires et sportifs.



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

ZONES À URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE AU

Cette zone, insuffisamment équipée est destinée à l'urbanisation future.

Dans cette zone, la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone pourra être admis sous condition que les constructeurs participent à la réalisation des équipements publics et/ou d'infrastructures nécessaires, conformément à la législation en vigueur.

Possibilités à secteurs particuliers d'instauration de PVR, PAE étudiés selon le projet déposé.

Les secteurs sont indicés; ils concernent des zones :

-Soit à vocation d'habitat, commerces et services associés,

ZONE AU1

Il s'agit d'un secteur situé au nord de l'avenue des Luques. Cette zone, concernée par le PAE des Capitelles, est destinée au logement.

ZONE AU2

Il s'agit d'un secteur situé au sud de la voie communale de Béziers à Quarante, au nord du secteur des Communes. Cette zone est destinée au logement. **Le secteur est concerné par une orientation d'aménagement (voir pièce 2b).**

ZONE AU3

Il s'agit du secteur de la maison de retraite, qui est susceptible d'être étendue ou démolie en vue de réinvestir le foncier pour y construire des logements.

Au regard de sa localisation urbaine, le programme de logements devra obligatoirement comprendre entre 15 et 20% de logements sociaux.

ZONE AU4

Il s'agit du secteur situé au sud des équipements scolaires. Cette zone est destinée au logement. Elle comprend notamment le PAE de la Grande Olivette et celui du Stade.

ZONE AUc

Il s'agit de la cave coopérative. Il s'agit d'autoriser la reconversion de ce potentiel foncier, situé en cœur de ville. **Le secteur est concerné par une orientation d'aménagement (voir pièce 2b).**

ZONE AUd1

Il s'agit du secteur d'entrée de ville sur la RD612 (ex RN11), soumis à l'étude dite « Entrée de ville » de l'Amendement Dupont le long de la RN 112 (nouvellement dénommée RD612). Celle-ci a conduit à élaborer une réglementation spécifique à cet espace.

ZONE AUd2

Il s'agit de l'extension récente des Capitelles, développée sous la forme de lotissements.

ZONE Aum (1+2)

Il s'agit du secteur de Montaurie, dont la ZAC du même nom, qui regroupe les anciens sous-secteurs IINAm1, IINAmz (solde constructible habitat de la ZAC de la Montaurie) et IINAmr (enclave résiduelle située entre la ZAC de Montaurie et la limite communale).

Et la zone bloquée, ZONE AU0

Il s'agit du **secteur** de La Plane, **zadé** et destiné à être urbanisé sous forme d'une opération d'ensemble.

La définition de l'opération, son périmètre, ses principes d'urbanisation n'étant pas suffisamment avancés, l'urbanisation du secteur nécessitera une modification du présent PLU.

L'urbanisation du secteur pourra être phasée et être réalisée en une ou plusieurs opérations.

Le secteur est concerné par une orientation d'aménagement (voir pièce 2b).

-Soit à destination économique ou d'équipements publics,

ZONE AUe1

Il s'agit du secteur d'activités des Traucats. La zone a vocation à être densifiée.

ZONE AUe2

Il s'agit d'un secteur en entrée Est, à vocation d'activités, concerné par une étude Amendement Dupont

ZONE Aue_ludique

Il s'agit d'un secteur à vocation ludique, destiné à recevoir des équipements structurants.

Et la zone bloquée, ZONE AUe0

Il s'agit du secteur Sud, destiné à recevoir des activités. La zone est bloquée dans l'attente d'un projet supra communal.

Le secteur est concerné par une orientation d'aménagement (voir pièce 2b).

Le secteur est en partie concerné par la zone BP du PPRI.

Fax 04 67 39 91 41
e-mail : bureau @ bet-bei.fr

ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit des secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel économique de terres agricoles.
Cette zone sera réservée en priorité à l'exploitation agricole, l'élevage et l'exploitation du sol.
Le secteur n'est pas équipé et la Commune n'envisage pas de réaliser des équipements dans cette zone.

Plusieurs secteurs sont indicés; ils concernent :

ZONE A0

Le territoire agricole aujourd'hui cultivé ou en voie de l'être, mais **sur lequel toute nouvelle construction doit être interdite** en vue de ne pas altérer le paysage sud-est de la commune et ne pas hypothéquer l'extension du village et les projets futurs.
Ce périmètre concerne donc un territoire destiné uniquement à un usage de production agricole. Toute nouvelle construction y est interdite, même en ce qui concerne les bâtiments à vocation agricole (hangar).
Seules sont tolérées l'extension mesurée de SHON pour les exploitations existantes à la date du PLU et le domaine St-Augustin (déjà à vocation d'habitat) dans les limites autorisées par le règlement. Aucune extension possible pour les maisons d'habitations qui ne sont pas liées à une activité économique existant à la date du PLU. Aucun changement de destination ne sera toléré.
La zone A0 est située au sud du bourg; elle s'arrête à des frontières naturelles, soit le ruisseau du Courrège.
Elle comprend le secteur diffus des Communes et quelques maisons isolées ainsi que quelques domaines agricoles et non agricoles.
Le secteur est concerné par les zones BP et BU du PPRI, notamment au niveau des Communes.

ZONE A1

Le zonage agricole standard susceptible d'accueillir sous conditions **les nouvelles exploitations.**
Elle est située à l'ouest de la commune de part et d'autre du Lirou.
Le secteur comprend quelques domaines existants agricoles et non agricoles à vocation d'habitat, dont les conditions d'extension sont fixées au règlement.
Le secteur est concerné par les zones RP et BU du PPRI de façon marginale.

ZONE A2

Sont indicés en A2, les exploitations agricoles existantes à la date du PLU, implantées à l'intérieur de la zone agricole stricte; de façon à ce que ces exploitations puissent évoluer. Les conditions d'extension sont fixées au règlement.

Sur Maureilhan, eu égard aux volumes conséquents des domaines, les extensions de SHON doivent se faire à l'intérieur du ou des bâtiments existants.

De façon à les distinguer, sont répertoriés graphiquement aux plans de zonage :

En rouge : **Les maisons ou domaines déjà uniquement à vocation d'habitat**

En bleu : **Les bâtiments à vocation agricole ou exploitations**

★ **Cet indice désigne : Les domaines « agricoles » ou « non agricoles » et « bâtiment religieux patrimonial » qui par leur qualité architecturale et paysagère impliquent une attention particulière** en matière de restauration ou de reconstruction, en cas d'une éventuelle destruction ou détérioration du bâti existant. **Afin de ne pas les dénaturer, celle-ci devra se faire à l'identique.**
L'intégrité de l'enveloppe du bâtiment devra être respectée. Ainsi :
La restauration et l'entretien normal des bâtiments existants sont autorisés **à condition d'utiliser les matériaux d'origine.**
La SHON supplémentaire, autorisée de façon mesurée, doit être développée à l'intérieur du(des) bâtiment(s) existant(s).

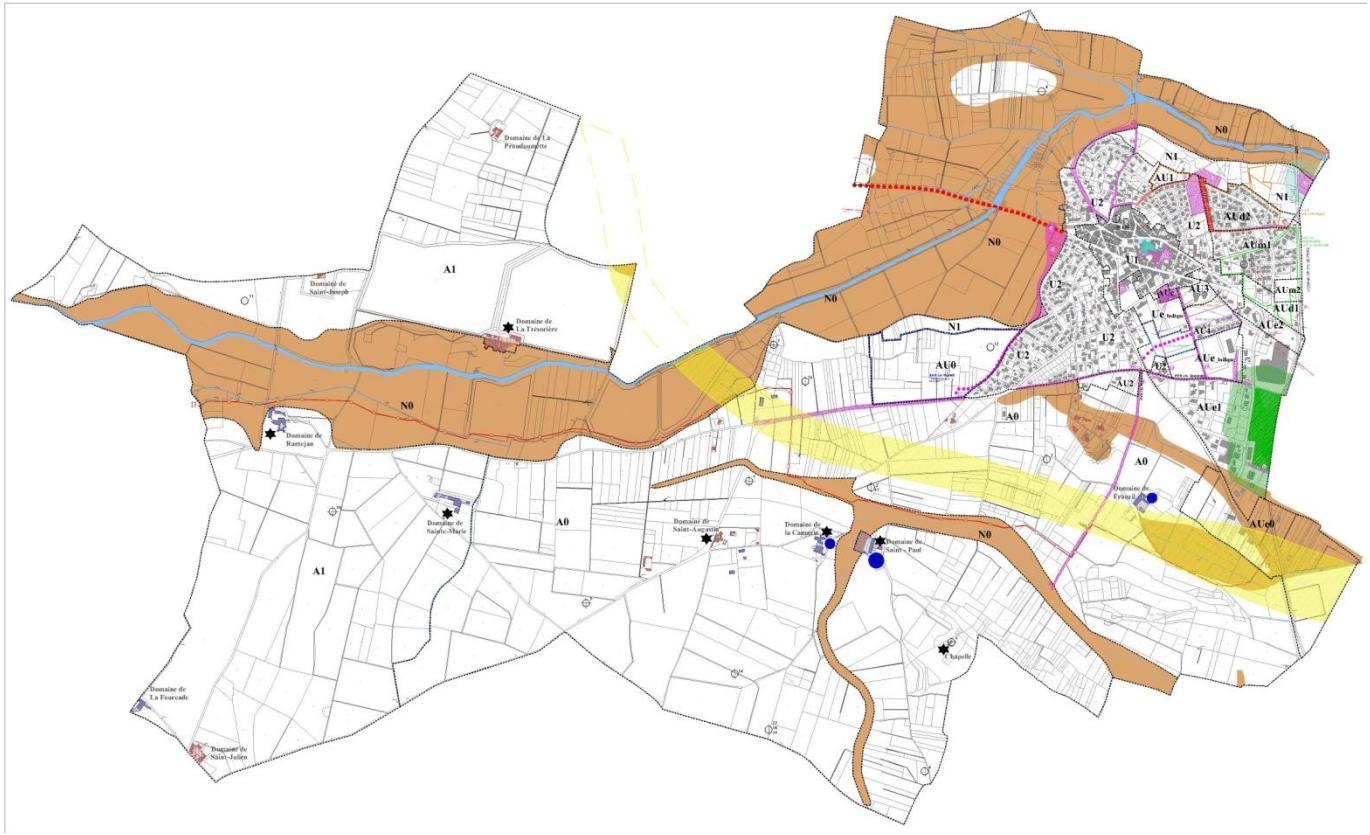
BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES et URBANISME
ZAE La Baume - Bât H
34 290 SERVIAN
Tél. 04 67 39 91 40
Fax 04 67 39 91 41
e-mail : bureau @ bet-bei.fr

ZONES NATURELLES

Cette zone dite naturelle et forestière au titre de l'article R 123-8, est destinée à assurer la sauvegarde des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Juridiquement, il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

PLU 2011



Le territoire de Maureilhan comporte deux indices,
la zone N0 et la zone N1.

ZONE N0

À savoir les secteurs inondables rouges de la commune. Ceux-ci sont soumis aux prescriptions des zones R et RP du PPRI. Aucune construction nouvelle n'y est autorisée .

La nouvelle délimitation de la zone Naturelle suit ainsi le zonage rouge RP du PPRI.

ZONE N1

Il s'agit du résiduel naturel, situé à l'extrémité nord-est de la commune, qui comprend la station d'épuration.

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

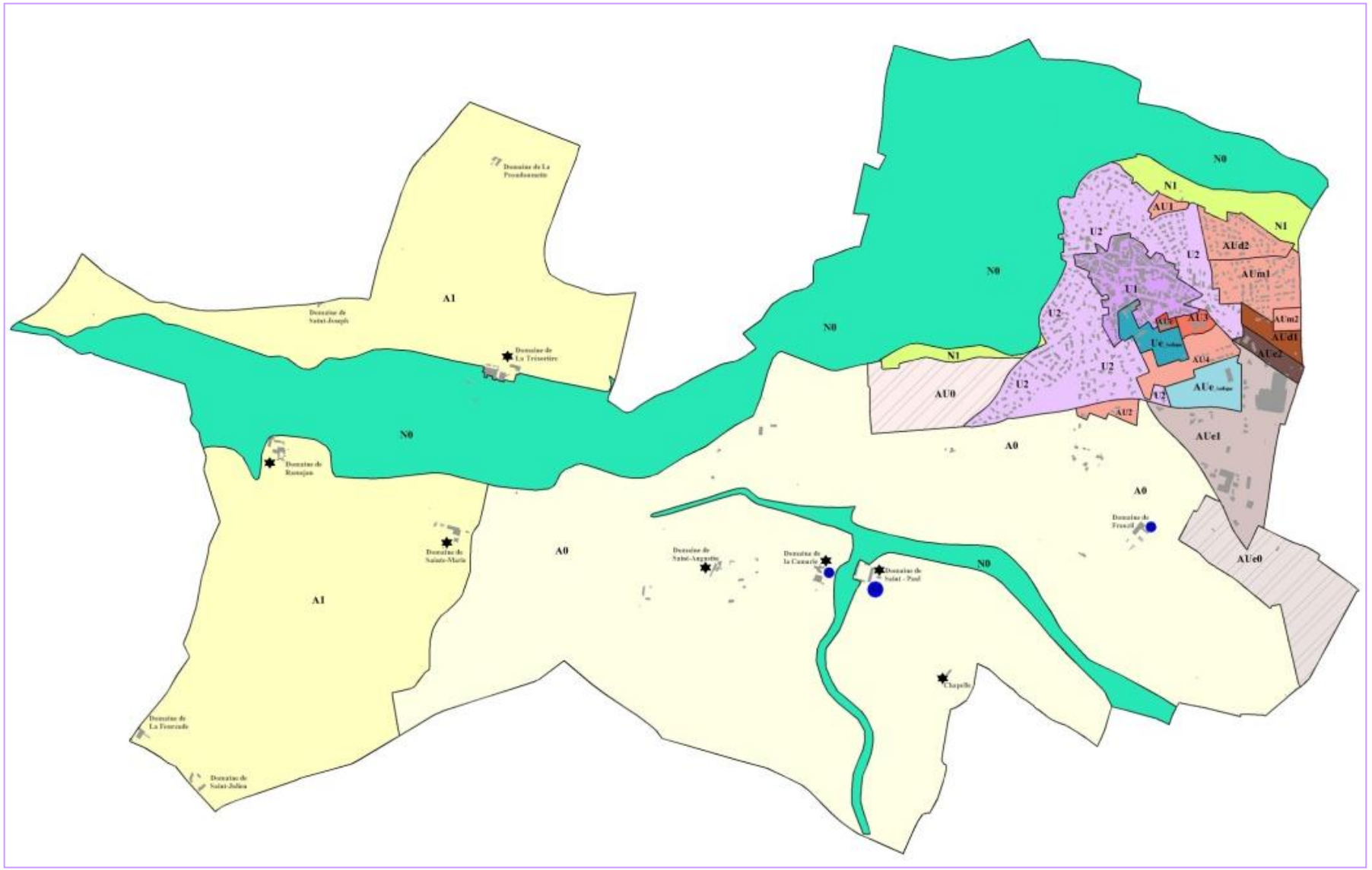
LE TABLEAU DE SURFACES

POS/PLU EN VIGUEUR				POS/PLU PROJETE (modification 2009)							Révision générale du PLU 2011	
PLU modifié en 2004	% du territoire communal	Zones	Modification effectuée	PLU modifié en 2009	nouveau % du territoire communal	Zones	Zone mixte + habitat	Zone économique	Zone ludique		PLU révisé en 2009	nouveau % du territoire communal
39,6	**3,82%**	**Zones U**	diminuée	**38,8**	**3,78%**	**Zones U dont :**					**56**	5,40%
12,3	1,18%	Zone UA	inchangée	**12,3**	1,18%		Zone U1			diminuée de U	11,40	
26,9	2,59%	Zone UD	inchangée	**26,9**	2,59%		Zone U2				41,20	
									Zone U ludique		3,40	
0,4	0,04%	Zone UE	Reclassement de la parcelle en IINAc	**0,0**	0,00%							
						Zones AU dont :					**87**	8,40%
							Zone AU0				14,50	
							Zone AU1				0,90	
							Zone AU2				1,70	
							Zone AU3				1,20	
87,5	**8,45%**	**Zones NA**	augmentée	**88,2**	**8,52%**							
26,9	2,59%	**Zone II NA dont :**		**27,4**	**2,66%**							
		Zone II NA	diminution II N	18,1	1,75%							
		Zone II NAc	création indice	0,4	0,04%		Zone AUc				0,40	
		Zone II NAm	création indice	1,6	0,15%		Zone Aum				8,50	
		Zone II NA d1	augmentée	2,3	0,22%		Zone AUd1				2,30	
		Zone II NA d2	inchangée	5,0	0,50%		Zone AUd2				5,20	
12,0	1,15%	**Zone III NA**	inchangée	**12,0**	**1,15%**		Zone AU4				4,90	
		Zone IIINA	diminuée	**10,6**	1,02%							
		Zone IINAI	création indice	1,4	0,13%							
44,0	4,25%	**Zone IV NA**	inchangée	**44,0**	**4,25%**							
		Zone IV Na d	inchangée					Zone AUe2			2,30	
								Zone AUe1			20,30	
								Zone AUe0			20,00	
4,8	0,46%	**Zone V Na**	inchangée	**4,8**	**0,46%**				Zone AUe ludique		4,80	
662,8	**64,05%**	**Zone NC**	inchangée	**662,8**	**64,05%**	**Zone A dont :**				diminuée d'environ 16 ha (AU0+partie AU5)	**617**	59,60%
						Zone A0				401,61-20,96	379,00	
						Zone A1					238,00	
244,8	**23,65%**	**Zone ND**	inchangée	**244,8**	**23,65%**	**Zone N dont :**				Suit la délimit	**275**	26,60%
						Zone N0					263	
						Zone N1				9,5+2,9	12	
1034,7	**100,00%**			**1034,7**	**100,00%**						**1035**	**100,00%**

NB: Une part importante des zones AU sont déjà en cours d'urbanisation et seuls les secteurs AU0 et une petite partie de AU4 concernent des déclassements de secteurs agricoles (ce qui correspond à environ 3% du territoire agricole NC actuel).

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

LE NOUVEAU ZONAGE COMMUNAL 2011



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

LE REGLEMENT D'URBANISME

Le règlement prévoit :

Des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire communal.

Des règles rédigées zone par zone, adaptées aux caractéristiques de chacune d'entre elles, suivant la nature et les conditions d'occupation du sol (prospects, hauteur, raccordement aux réseaux).

A chacune de ces zones sont attachées des coefficients d'occupation des sols.

Le C.O.S. est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par mètre carré de surface de terrain.

A la surface autorisée par le C.O.S., il convient d'ajouter le cas échéant :

Les surfaces de plancher des aires de stationnement des véhicules.

Les surfaces de stockage des marchandises.

Les surfaces de logement des récoltes et matériel agricole.

Les combles non aménagés pour l'habitation.

Pour chaque zone les tableaux ci-après font apparaître les différences apportées sur le plan de la réglementation.

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

Les règlements des zones U et AU ont été harmonisées.

La modification 2009 homogénéisait le document au niveau de la construction des piscines et des clôtures notamment.

Dans le cadre du présent document**, il s'est agi de simplifier le règlement des différents secteurs** et notamment les zones AU, **spécialement au niveau des articles 6, 7, et 8.**

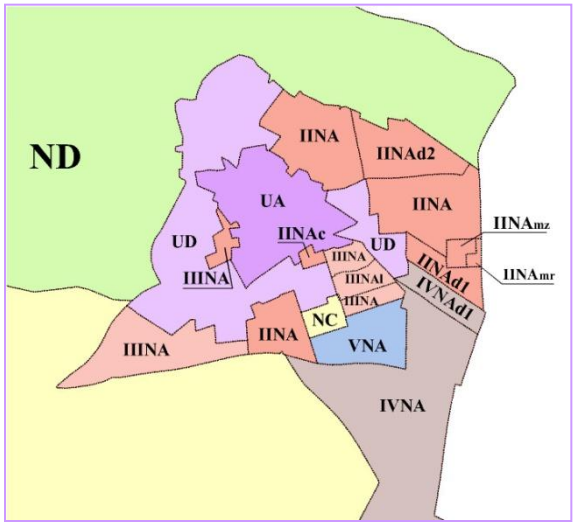
Par principe, hormis les dispositifs de particuliers dans un but d'utilisation domestique, toute infrastructure liée aux photovoltaïque est interdite (champs, panneaux au sol, etc….) sur tout le territoire et notamment l'espace agricole.

En cas de projet économique photovoltaïque avéré, le dossier sera étudié au cas par cas et pourra faire alors l'objet d'une révision simplifiée.

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

POS 2009

TABLEAU RECAPITUALIF

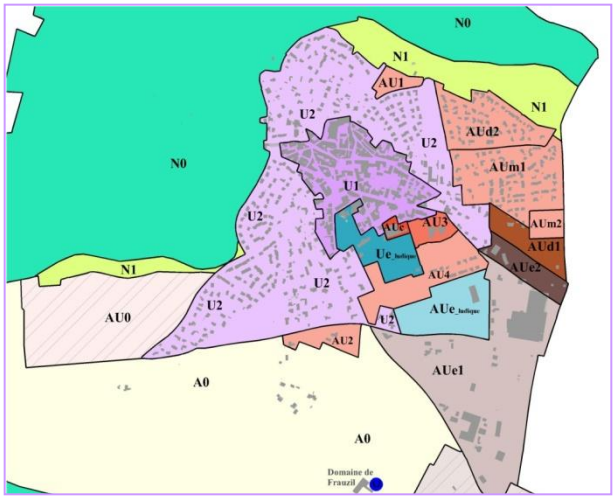


ZONES	C.O.S.	HAUTEURS			
		nombre de niveaux		hauteur	
UA	3	3		10.00 mètres au faîtage par rapport au TN	
UD	0,5	2 (Voir Règlement)		8.50 mètres au faîtage par rapport au TN	
IINAc	COS habitat de 0.5 + COS tertiaire 0.25	minimum de 2 niveaux 3 niveaux si RDC commercial,		En R+1, minimum 6,00 m à l'égout et maximum 8,00 m au faîtage pr TN En R+2 maximum 11,00 m au faîtage pr TN	
IINA	0,5	2 (Voir Règlement)		8.50 mètres au faîtage par rapport au TN	
IINAm	0,5	2		hauteur maximale de 7.00 mètres à l'égout par rapport au TN (pente de toiture maxi 40%)	
IINAd$_1$	Secteur Ouest 0,5 (habitat) secteur Est 0,6 (activités)	2 (habitation)	3 (activite)	8.00m au faîtage pr TN R+1 maximum (habitation)	8.50m au faîtage pr TN R+2 maximum (activite)
IINAd$_2$	0,4	2 (habitation)	3 (op d'ensemble)	8.50 mètres au faîtage pr au TN (habitation)	9.00 mètres à l'égout par rapport au TN (op d'ensemble)
IIINA	0,6	4		15.00 mètres au faîtage par rapport au TN	
IIINAl	0,5	2		hauteur maximale de 7.00 mètres à l'égout par rapport au TN (pente de toiture maxi 40%).	
IVNA	0,6	4		15.00 mètres au faîtage par rapport au TN	
IVNAd$_1$	0,6	2 (habitation)	3 (activite)	8.00 m au faîtage pr TN R+1 maximum (habitation)	8.50 m au faîtage pr TN R+2 maximum (activite)
VNA	0,4	-		-	
NC	-	3 (habitation)		10,00 mètres au faîtage pr TN (habitation)	3,00 mètres au faîtage pr TN (abri de jardin)
N	sans objet			—	

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

TABLEAU RECAPITUALIF PLU 2011

ZONES	C.O.S.	HAUTEURS			
		nombre de niveaux		hauteur	
U1	3	3		10.00 mètres au faîtage par rapport au TN	
U2	0,6	2		8.50 mètres au faîtage par rapport au TN	
Ue_ludique	non réglementé	4		12,00 mètres à l'égout par rapport au TN	
Auc	COS habitat de 0.5 + COS tertiaire 0.25	minimum de 2 niveaux 3 niveaux si RDC commercial,		En R+1, minimum 6,00 m à l'égout et maximum 8,00 m au faîtage pr TN En R+2 maximum 11,00 m au faîtage pr TN	
Aum	0,5	2		7.00 mètres à l'égout par rapport au TN	
AU1	0,5	2		7,00 mètres à l'égout par rapport au TN	
AU2	0,5	2		7,00 mètres à l'égout par rapport au TN	
AUd_1	OUEST (habitat) 0,5 EST (activités) 0,6	2 (habitation)	3 (activités)	8.00m au faîtage pr TN R+1 maximum (habitation)	8.50m au faîtage pr TN R+2 maximum (activités)
AUd_2	0,4	2 (habitation)	3 (op d'ensemble)	8.50 mètres au faîtage pr au TN (habitation)	9.00 mètres à l'égout par rapport au TN (op d'ensemble)
AU3	0,30 (individuel) 0.50 (collectif)	4		11,00mètres au faîtage par rapport au TN (R+1 minimum à R+2 maximum)	
AU4	0,6	2		8,50 mètres au faîtage par rapport au TN	
AUe1	0,6			15,00mètres au faîtage par rapport au TN	
AUe2	0,6	2 (habitation)	3 (activités)	8.00m au faîtage pr TN (habitation)	8.50m au faîtage pr TN (activités)
Aue_ludique	0,4	4		12,00 mètres à l'égout par rapport au TN	
A	non réglementé			9,00 mètres au faîtage par rapport au TN	
N	sans objet			—	



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

LES RESERVATIONS

Les plans du P.L.U. répertorient les diverses emprises à acquérir par la collectivité ou l'établissement public qui en a demandé la réservation.

La liste annexée fournit la nature et la description des opérations et des équipements publics à réaliser.

On y relève par secteur :- Les opérations de voiries et - Les réserves foncières pour les équipements communaux et intercommunaux.

Dans le cas spécifique d'un terrain réservé en partie pour l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques et à l'occasion de la délivrance d'un permis de construire, il peut être exigé du propriétaire la cession gratuite des surfaces réservées correspondantes dans la limite de 10% de la surface du terrain faisant l'objet du permis de construire. Le solde éventuel de la superficie réservée est acquise à titre onéreux par le bénéficiaire de la réservation.

Les réservations 1 et 2 qui concernaient la déviation nord est supprimée. Le Conseil Général s'est prononcé sur la pose d'une bande d'étude au Sud. Il n'y a pas de nouvelle réservation, mais la représentation graphique d'une bande d'étude au plan de zonage.

Les différentes réservations opérées sont :

Trois réservations ont été faites dans le cadre de la modification 2009, à savoir la 13, 14, 15.

Dans le cadre de la présente révision générale, quatre nouvelles réservation sont opérées, pour des opérations de voirie et une réserve foncière pour l'extension du cimetière.

16	Chemin de service. Élargissement à 9.50m.	3683	Commune
17	Réservation des parcelles A700, A699 et A698 pour l'extension du cimetière	3881	Commune
18	Réservation pour un giratoire d'entrée de ville	1640	Commune
19	Réservation pour liaison RD39/RD612	13027	Commune
20	**Réservation, au titre de l'article L123-2 al b) ,sur un bâtiment de caractère du centre ancien dans le but de le dédier à une opération comprenant en partie des logements aidés.**	**1972**	

La réservation (ex13) 9 initiale est réduite. Sur ce foncier, une réservation 20 au titre de l'article L123-2 al b est faite sur un bâtiment de caractère du centre ancien (+ la cave en dépendance) dans le but de le dédier à une opération comprenant en partie des logements aidés.

Des intentions de voirie sont également posées sur le secteur du PAE du Stade et en limite du secteur de La Plane.
Concernant le PAE du Stade, son instauration a nécessité de poser la réservation 16 et de modifier la 12.

LES PAE, ZAC et PVR

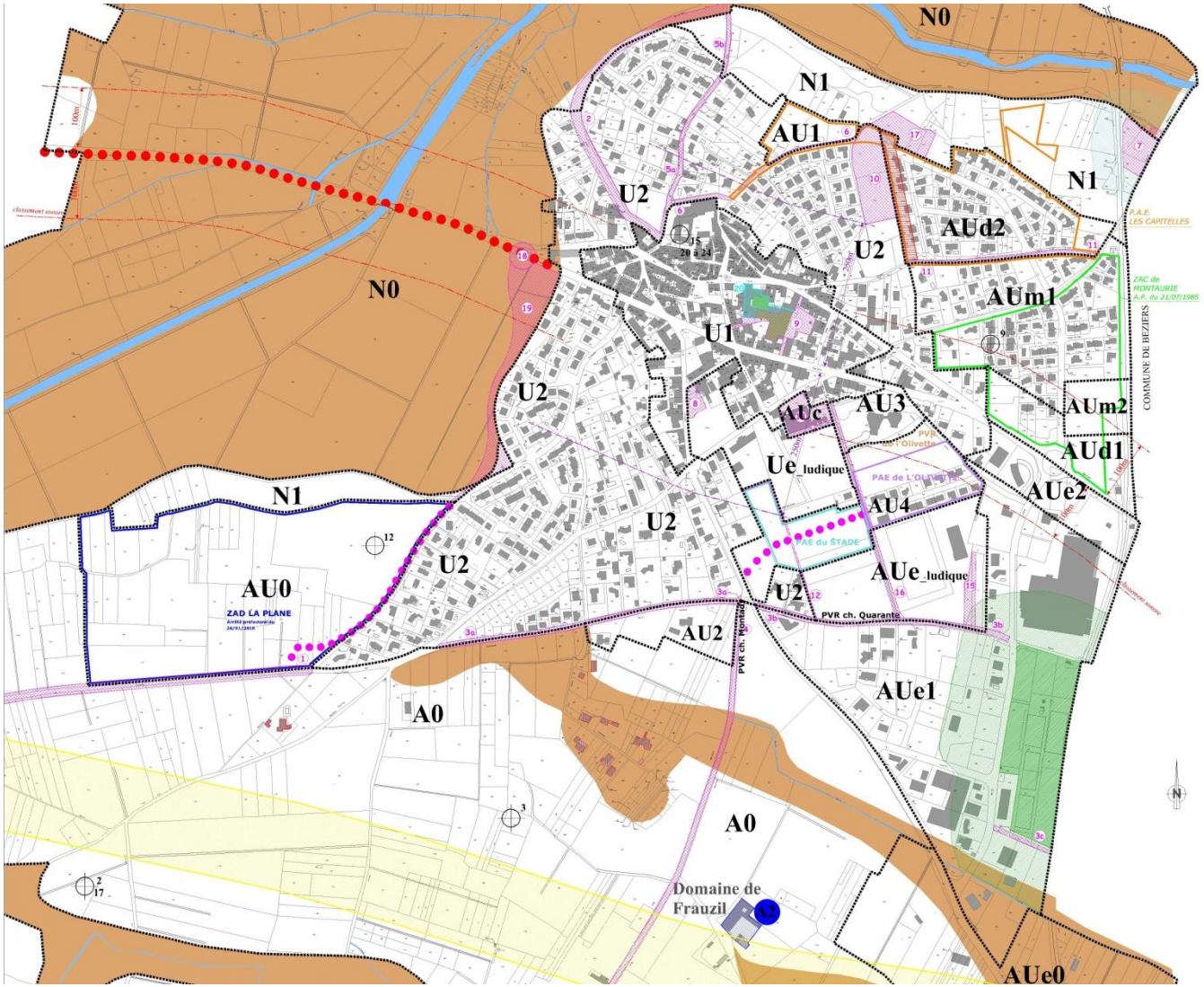
Il existe déjà sur la commune la ZAC de Montaurie, dont le PAZ et le RAZ viennent d'être modifiés en 2009, les PAE des Capitelles et de l'Olivette et la PVR de l'Olivette.
En parallèle à la présente révision générale, sont instaurés deux PVR, une sur le chemin de Quarante, l'autre sur le chemin de Montady et le PAE du Stade (il concerne le secteur situé en-dessous de l'école et du stade , soit une partie du secteur AU4). Tous ces périmètres sont inscrits au plan de zonage.

LA ZAD

Sur le secteur de La Plane, **il a été conduit une procédure de ZAD**, en parallèle à la révision générale. **Cela permettra de bloquer les terrains sur ce secteur destiné à recevoir l'urbanisation future. La proposition de ZAD a été** prise par délibération municipale du 8 octobre 2009 et **validée par arrêté préfectoral du 28 janvier 2010 (cf annexe p. 144).** Le périmètre de ZAD est inscrit au plan de zonage.

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

PLU 2011



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

ESPACES BOISES CLASSES

Dans le cadre de la modification 2009, un espace boisé classé a été posé dans le centre ville (voir pièce 2b – cahier des Orientations d'Aménagement).

ANNEXES SANITAIRES

Ces annexes permettent de vérifier au regard de leurs capacités actuelles et des extensions projetées la cohérence entre les développements induits part le zonage du P.L.U. et les équipements existants de viabilité : réseaux publics d'eau potable, réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, élimination des ordures ménagères (voir pièce 7).

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

PAR RAPPORT AUX LOIS D'AMENAGEMENT

Les dispositions de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme qui valent lois d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L111-1-1 prévoient que :« Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, « de maîtriser les besoins de déplacements », de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques, « ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature » et , d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat » « y compris ceux des gens du voyage » ».

Les différents chapitre développés dans le présent rapport sont l'illustration du respect de ces dispositions.

PAR RAPPORT AUX PROJETS D'INTERET GENERAL

La commune est concernée par le projet de déviation de la départementale 612, pour laquelle une étude est en cours dans le but de déterminer un nouveau tracé pour le passage de la déviation, permettant de contourner Maureilhan.

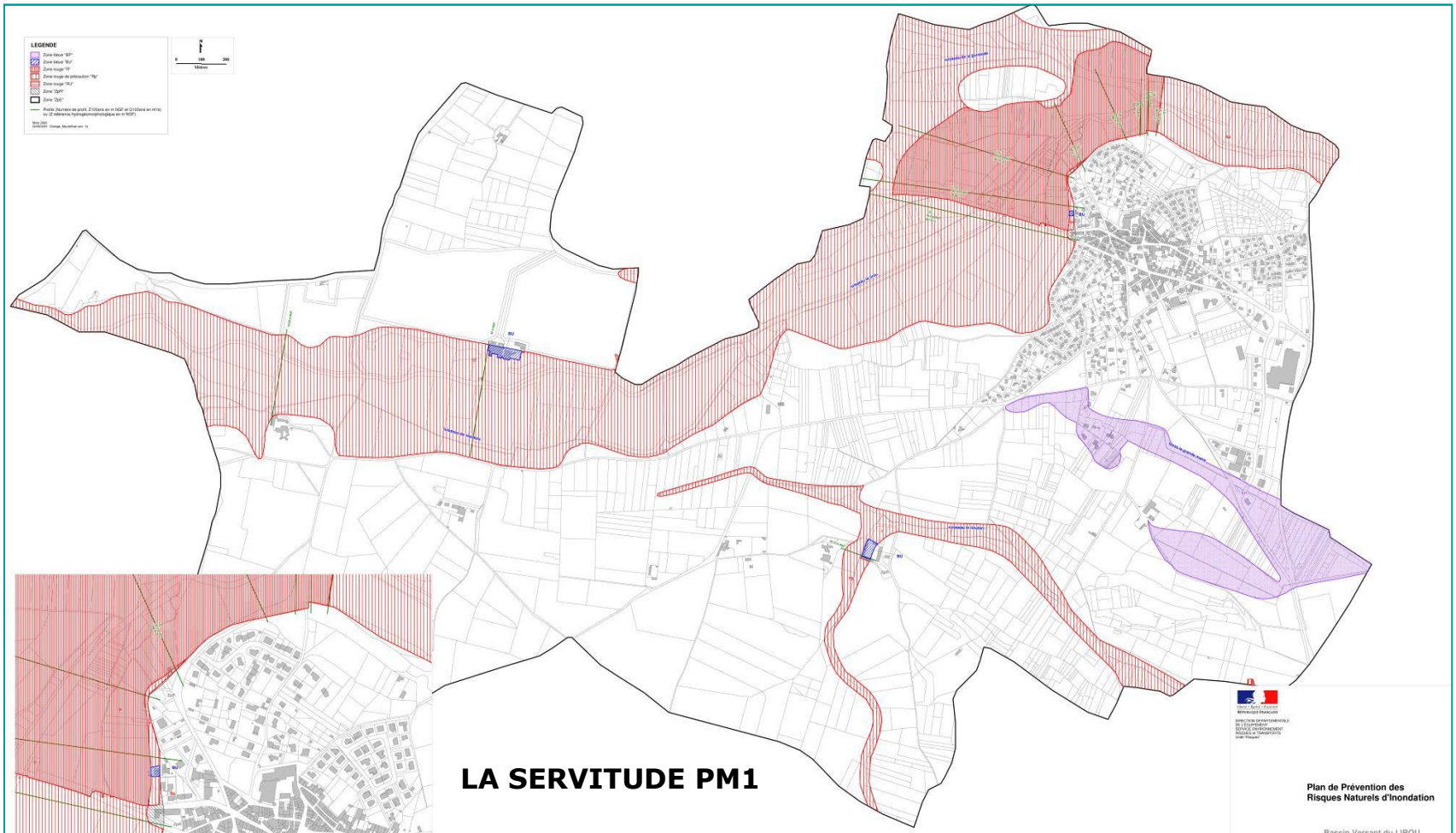
Par délibération du 26 avril 2010, le Conseil Général déclare :
« L'emplacement réservé pour la déviation de la RD 612, inscrit au POS de Maureilhan depuis de nombreuses années et étant implanté dans les zones inondables rouges du Lirou et de ses affluents, le Département a décidé d'abandonner ce tracé de contournement Nord et de définir une nouvelle bande d'étude.
La nouvelle proposition ne nécessite donc plus le maintien des emplacements réservés no 1 et 2 qui sont à supprimer.
La bande d'étude du contournement de Maureilhan est située au Sud du village afin de s'affranchir au mieux des zones inondables du Lirou et de ses affluents et de permettre un meilleur raccordement au réseau de voirie départementale existant. Elle assure également une meilleure irrigation des zones de développement actuelles ou futures de la commune et des communes limitrophes. Cette bande d'étude indiquée sur le document joint est à intégrer dans le nouveau document d'urbanisme. »

Ainsi, les réservations concernant le fuseau Nord existant au PLU en vigueur, devenu obsolète du fait de l'extension de l'urbanisation, **a ont été supprimée**.
Une bande d'étude, contournant Maureilhan par le sud, a été inscrite au plan de zonage.

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

PAR RAPPORT AUX SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

De nouvelles servitudes ont déjà été intégrées au POS dénommé PLU dans le cadre de la modification 2009 : PM1 et AC1.



LA SERVITUDE PM1

PM1 : Servitude résultant des plans d'expositions naturels prévisibles

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation est tout juste approuvé.

Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique PM1.

Il a déjà fait l'objet d'une mise à jour dans le cadre de la modification aboutie en 2009. (Voir liste)

LES SERVITUDES AC1

L'inscription en mai 2007 au titre des Monuments Historiques de l'Eglise St-Baudile a requis une mise à jour du document (opérée dans le cadre de la modification 2009) : Un périmètre de 500 mètres autour de l'édifice a été inscrit.

Il y a donc désormais deux servitudes AC1 sur la commune, l'une concernant le château de Maureilhan, l'autre l'église St-Baudile, induisant chacun un périmètre de 500 mètres.

Une nouvelle servitude est prise en compte :

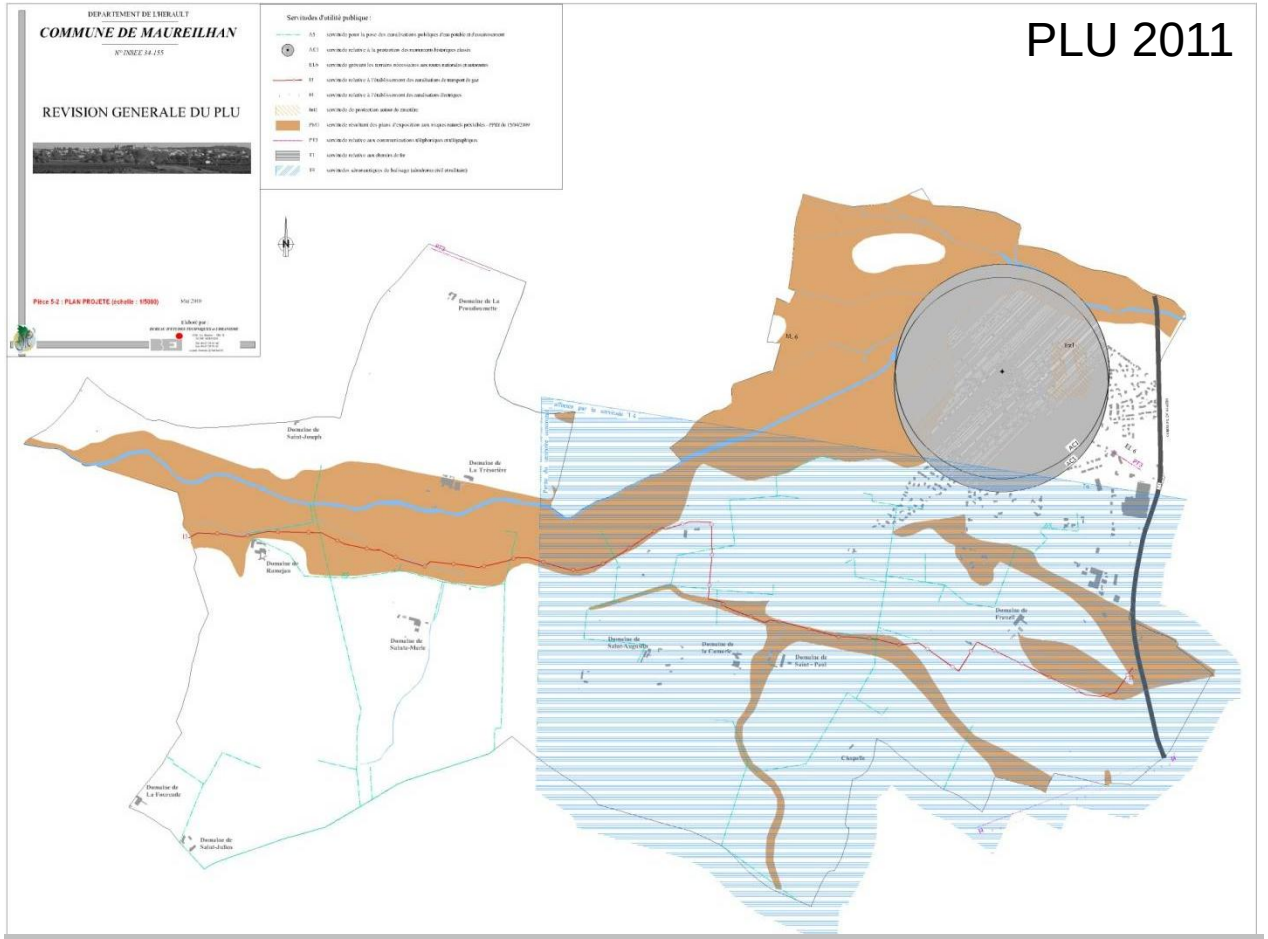
LA SERVITUDE I3

La commune est concernée par la canalisation de transport de gaz « gazoduc DN 150 ».
A l'occasion du PLU, celle-ci a été ajoutée à la liste des servitudes et au plan des servitudes.

Les servitudes d'utilité publique font l'objet au titre du présent dossier :

. d'une liste (pièce 5.1) répertoriant lesdites servitudes et indiquant notamment la date des actes les instituant et les services à consulter

. d'un plan (pièce 5.2) sur lequel sont reportés les tracés ou les emprises de servitudes.



PLAN DES SERVITUDES

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION LANGUEDOC-ROUSSILLON,
PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT

Direction départementale de l'Équipement de HERAULT

Service d'aménagement du territoire Ouest
Pôle Cadre de vie
Unité Littoral / Canal

MAIRIE DE MAUREILHAN
COURRIER-ARRIVÉ
LE 27 JAN. 2010

Béziers, le 22 décembre 2009

Le directeur départemental de l'Équipement

à

Monsieur le Maire de MAUREILHAN

Référence : SATO / CV-LC / FR / **09 / 256**
155 ZAD_La_Plane-CREATION-Notif_Maire-Arrete_Pref.odt

Vos réf. : OCM du 08/10/2009

Affaire suivie par : Frantz Sené
LC.SAT-Ouest.DDE-34@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 04 67 11 10 32 – Fax : 04 67 11 10 62

Objet : Commune de MAUREILHAN
Création de la « ZAD de la Plane»

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint un arrêté de M. le Préfet, en date du 16 décembre 2009 créant la zone d'aménagement différé « La Plane » sur une partie du territoire de votre commune.

Il vous appartient d'en assurer la publicité dans deux journaux locaux (Midi Libre et l'Hérault du Jour), au moyen de l'avis suivant :

AVIS

Par arrêté préfectoral N°**2009-01-4031** du **16 décembre 2009**, une zone d'aménagement différé a été créée à **MAUREILHAN** sur les parcelles cadastrées :

- Section D, parcelles N° : **51 – 52 – 54 – 55 – 56 – 116 – 117 -119 – 120 – 121 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126 - 127 – 128 – 129 – 131 – 132 – 133 – 134 – 135 – 136 – 137 – 138 – 140 – 141 – 146 – 253 – 254 – 339 – 340 – 372 – 373 – 375 – 377 – 419 - 420**

Le plan de délimitation ainsi que l'arrêté préfectoral sont consultables en Mairie et à la Direction Départementale de l'Equipement.

-000-

Je vous saurais gré de bien vouloir nous adresser copie des deux insertions dans les journaux.

PJ : **1 arrêté de création de Z.A.D. + plan(s)**
1 arrêté de mise à jour du POS ou du PLU
Copie à : xxxx xxxx xxxx

Ressources, territoires et habitats · Énergie et climat · Développement durable
Prévention des risques · Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

www.herault.developpement-durable.gouv.fr

Tél. : 33 (0) 4 67 11 10 00 – fax : 33 (0) 4 67 11 10 38
Impasse Joseph Barrière – B.P. 738
34521 Béziers cedex

Arrêté n°

Mettant à jour le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAUREILHAN

Le Maire,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles R.123-22, R.123-13 alinéa 4 ;

VU l'arrêté préfectoral N°2009-01-4031 en date du 16 décembre 2009 créant une zone d'aménagement différé, dite « ZAD de La Plane », sur le territoire de la commune de MAUREILHAN ;

VU les plans et documents ci-annexés ;

A R R E T E

Article 1

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAUREILHAN est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet a été inclus dans les documents annexes de ce plan :
- le périmètre de la zone d'aménagement différé « La Plane » créée par arrêté préfectoral N °2009-01-4031 du 16 décembre 2009.

Article 2

La mise à jour a été effectuée dans les dossiers du Plan Local d'Urbanisme tenus à la disposition du public, à la Mairie, et à la Sous-Préfecture de Béziers.

Article 3

Le présent arrêté sera affiché en Mairie.

Article 4

Copie du présent arrêté sera adressé à M. le Sous-Préfet de Béziers.

Fait à MAUREILHAN, le 22 janvier 2010

MAIRIE DE MAUREILHAN
COURRIER-ARRIVÉ
LE 27 JAN. 2010