



Département de l'Hérault

Commune de MAUREILHAN

N° INSEE 34-155

PIECE 2a

LE PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



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



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAUREILHAN

INTRODUCTION

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

- tryptique enjeux-réponses
- spatialisation

LE RESPECT DES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE



En référence aux dispositions de l'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme, **le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Maureilhan doit présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune.** Ce document **définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues** pour l'ensemble du territoire de la commune en vue notamment de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité de vie et l'environnement.

Ces orientations d'aménagement et d'urbanisme **concernent l'organisation générale du territoire communal**, c'est-à-dire le projet d'aménagement souhaité par les élus.

Le P.A.D.D. expose les bases du projet communal pour introduire **une notion de développement durable conforme à la loi Urbanisme et Habitat**. Il définit une politique d'ensemble apportant des réponses aux enjeux du diagnostic énoncés dans le rapport de présentation du P.L.U.

Le P.A.D.D. est **un engagement pour l'avenir de la commune. Il expose les choix retenus pour son développement à 12 ans, soit d'ici 2022**, dans le respect des objectifs et des principes de base énoncés aux articles L.110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Cette démarche de projet s'est appuyée sur un diagnostic et une étude paysagère qui ont précisé divers enjeux auxquels les orientations générales du P.L.U. se devaient d'apporter en priorité des réponses en terme de moyens génériques mis en œuvre. Ils sont synthétisés ci-après.

Conformément à la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, article 12, alinéa 1^{er}, **le Plan Local d'Urbanisme comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues** pour l'ensemble du territoire communal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Maureilhan **expose :**

les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme concernant l'ensemble du territoire communal **présentées**

. D'une part, **sous forme de triptyque** reprenant en parallèle **les objectifs** de la municipalité, **les conclusions** du diagnostic **et le parti d'aménagement retenu**.

. Puis, **sous forme de cartographie, la spatialisation projetée**.



Objectifs de la municipalité

L'objectif est de permettre que La Domitienne (qui a compétence économique) s'engage dans la **réalisation, d'un secteur économique performant.**

Conclusions du diagnostic

L'entreprise Trilles est un important moteur économique et les actifs sont nombreux sur la commune. Le résiduel IV NA du POS dénommé PLU en vigueur apparaît comme démesuré, du moins à l'échelle communale. Au niveau tant paysager (puech Auriol, éloignement des domaines) que fonctionnel (poursuite de la piste cyclable le long de la RD 162), **il apparaîtrait opportun de revoir la vocation du secteur situé à l'ouest** de la RD 162, de façon à y interdire des implantations industrielles. **Le foncier à l'Est de la RD162 s'inscrit** quant à lui **dans une logique territoriale**, en limite de la ZABO et dans le prolongement de Montady. **Le secteur est appelé dans les années à venir à évoluer notablement**, compte tenu de la réalisation de la ZABO, de son extension prévue dans le PLU de Béziers.

Orientations d'aménagement retenues

L'extension de la zone d'activités existante apparaît comme **probable.**

Dans l'attente d'un périmètre d'étude qui lui permettrait de définir un zonage AU0, la municipalité souhaite **bloquer toute urbanisation sur le secteur économique d'entrée de ville, en limite de Béziers et Montady.**

La requalification de la zone d'extension sera une nécessité puisqu'elle en sera une porte d'entrée.

L'intégration paysagère devra être au cœur des préoccupations du projet, notamment **au niveau de l'entrée côté Montady.**

UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE MAJEUR: TRAVAILLER A UNE COHERENCE INTERCOMMUNALE

OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES EN TERME D'HABITAT: REPENDRE A LA DEMANDE LOCALE

L'objectif est de **pouvoir faire face à la pression foncière** en terme d'habitat.

La demande devrait encore s'accroître avec l'ouverture de la prison de Béziers et la venue sur la ZABO de nouvelles entreprises, donc **de nouveaux actifs susceptibles de résider à Maureilhan.**

Les ouvertures à l'urbanisation permettront l'accueil de 880 habitants sur 12 ans.

Cette volonté de **poursuivre la réalisation annuelle d'environ 20 à 25 logements par an, signifie** tout de même **la construction de 300 logements sur 12 ans.**

Même si la taille parcellaire a progressivement diminué, la réalisation d'environ 30 logements par an ces dernières années, sous la forme unique de lotissements a généré un gros gaspillage foncier.

Compte tenu que le village s'est fortement étalé au sud, **un souci d'économie de l'espace doit désormais s'imposer** en terme de réflexion urbaine.

En se basant sur une densité moyenne de 25 logements à l'hectare, c'est déjà environ **une douzaine d'hectares** qui seront nécessaires **pour les seules opérations d'habitat.**

Compte tenu qu'en plus, il sera nécessaire de faire **une ou plusieurs réserves pour équipements publics futurs, de prévoir des bassins de rétention, de conserver des perspectives sur le château, c'est au minimum 15 hectares qu'il faut envisager d'ouvrir à l'urbanisation.**

Compte tenu d'un souci d'économie d'espace et d'une volonté d'un développement maîtrisé, **la plupart des nouvelles zones AU seront bloquées.** Les extensions seront probablement phasées et **le rythme d'urbanisation sera déterminé par le Conseil Municipal.** Une modification du PLU sera **nécessaire pour toute ouverture à l'urbanisation.**

CHOIX D'URBANISATION ET SOCIABILITE: UN OBJECTIF DE MIXITE ET DE DIVERSITE

Si pour autant le choix d'une procédure n'a pas été opéré (ZAC, Permis d'aménager, PAE, etc...), pour autant, la municipalité souhaite maîtriser son développement. La procédure de ZAC apparaît néanmoins comme la plus probable. Afin de bloquer toute surenchère foncière, la municipalité a mis en oeuvre une procédure de ZAD sur le secteur d'entrée Sud-Ouest, parallèlement au PLU.

Une volonté de conforter la jeunesse de la population par **une politique foncière diversifiée.**

Initier une politique sociale sur les extensions et dans le cadre d'éventuelles réhabilitations d'envergure (cave coopérative par exemple).

A l'inverse des lotissements des années 70-80, les **extensions récentes sont un fonctionnelles**, des zones d'ortoirs sans espace public, **sans dynamique interne propre.**

Le risque existe, de par la proximité avec Béziers, de voir le village se transformer rapidement en cité dortoir. **Heureusement, grâce à la zone d'activités existante, le taux d'actifs est important sur la commune.**

De nouveaux projets limitrophes, la nouvelle prison de Béziers, le développement de la ZABO en limite du territoire, **sont susceptibles d'amener une nouvelle population résidente.**

Ainsi, **nouveaux logements et nouveaux emplois semblent se conjuguer.**

Les nouvelles opérations seront l'occasion d'une amorce de réflexion en terme de diversité de l'habitat **afin de répondre aux demandes spécifiques.**

Pour répondre à ces besoins et aux ambitions de la loi SRU, la commune envisage sur les nouveaux **secteurs ouverts que la programmation tende vers les ratios suivants :**

- un minimum de 5% de logements aidés de type PLUS/PLS
- au moins 20% d'opérations groupées structurantes
- ce qui induit pour le lot à bâtir individuel, un solde résiduel de 75% du total cessible.

Une telle répartition entre maisons individuelles, opérations de locatifs et maisons en bande en accession à la propriété, **est susceptible d'induire** dans les nouveaux quartiers **une mixité tant sociale qu'architecturale.**



Objectifs de la municipalité	Conclusions du diagnostic	Orientations d'aménagement retenues
URBANISATION ET CENTRALITE : UN OBJECTIF DE DYNAMIQUE INTER-QUARTIERS A METTRE EN OEUVRE		
Développer un centre de village convivial, socialement agréable. Anticiper les besoins en équipements	Le centre ancien requiert une requalification, en terme de bâti comme en terme d'espaces publics. Les places du centre ville sont étriquées et polluées par l'automobile. Hormis le cimetière, les espaces verts publics sont quasi inexistants. Il manque une véritable place de village à l'échelle de Maureilhan. La commune est attractive, grâce à un bon niveau d'équipements scolaires et sportifs, mais ceux-ci se sont développés sans réfléchir aux interrelations avec les zones d'habitat. Ainsi, une nouvelle polarité s'est développée en complément du centre ancien au niveau des équipements communaux, notamment le pôle scolaire et sportif développés de part et d'autre de la RD 39 (rue Jules Ferry). Il convient de conforter ce nouveau centre de vie, notamment en améliorant les interrelations entre équipements. Cela passe obligatoirement par une requalification des espaces publics et de la voirie; des liaisons douces doivent être mises en place; une réflexion sur une reconversion possible de la cave coopérative doit être amorcée.	Des projets de requalification sont en cours. Par ailleurs, une réserve existante est maintenue sur une propriété du centre ville avec l'ambition de conserver ce poumon vert au cœur du village. Le cimetière arrivant à saturation, il s'agira également de faire une nouvelle réserve. Dans les zones d'extension, l'espace public devra être au cœur des préoccupations afin de les animer. Les quartiers nouveaux seront développés en relation avec les pôles d'attraction existants, notamment le centre ancien et la seconde centralité émergente au niveau des équipements scolaires et sportifs. L'urbanisation d'un nouveau quartier sud-ouest sur le secteur de La Plane exige la création d'une nouvelle voie structurante et surtout d'un nouvel accès direct sur la départementale. L'aménagement d'un giratoire marquerait l'entrée et permettrait de faire demi-tour et d'éviter un retour sur une traverse déjà encombrée. Des liaisons douces longitudinales et transversales sont à créer afin de relier les différents pôles de vie de la commune (centre ancien, pôle d'équipements, salle polyvalente). Une réserve pour équipement futur est préservée sur les futurs secteurs ouverts à l'urbanisation, notamment celui de La Plane, le long de la RD39 afin, dans l'avenir, de conforter cette épine dorsale.

MAILLAGE: RECHERCHER UNE HIERARCHIE DES VOIRIES

Améliorer les conditions de déplacements à l'intérieur du village. Relier centre ville, quartiers et équipements structurants par des liaisons douces. Faire aboutir rapidement le projet de déviation afin d'améliorer la qualité de vie sur le village.	La route départementale scinde très fortement le village. Le centre ville et les lotissements récents au nord, les équipements scolaires et sportifs au sud. De par cette coupure urbaine, la sécurité piétonne, notamment des écoliers, n'est pas assurée. La route départementale tout en conservant son rôle de transit, doit retrouver un statut plus urbain afin de favoriser les relations entre rives sud et nord. La commune est concernée par un projet de déviation de la RD612, qui permettrait, alors le déclassement de la traverse et un réaménagement de type urbain. Du fait de l'expansion villageoise, sur les ¾ de son tracé, le fuseau de déviation longe les habitations existantes.	Le réaménagement progressif de la traverse s'impose, en mettant l'accent sur la sécurisation des piétons, notamment les écoliers. La réalisation d'une voie périphérique Ouest, d'un giratoire permettra déjà de soulager les accès insécures sur la traverse. Un effort particulier devra être porté sur la lisibilité : - des accès au centre, - le croisement avec l'avenue Jules Ferry qui mène aux équipements. Le réaménagement de la RD39 (Jules Ferry) exige un traitement plus urbain du fait de son rôle d'épine dorsale du développement du village. Compte tenu des contraintes techniques, de la volonté de préserver la ripisylve et de limiter l'impact sonore, il serait pertinent de supprimer le fuseau de la déviation par le nord et réfléchir à un tracé sud.
--	--	--



Objectifs de la municipalité

Conclusions du diagnostic

Orientations d'aménagement retenues

URBANISATION ET RETENTION : UNE POLITIQUE PLUVIALE A POURSUIVRE

Poursuivre la politique de gestion performante **des eaux pluviales**

Les opérations récentes témoignent de la bonne prise en compte des obligations de rétention.

Les bassins sont **soit des parcs paysagers accessibles**, à pente douce, **soit des bassins créés en accompagnement de la ripisylve du Lirou.**

Le PADD propose la poursuite de mise en place de parcs paysagers assumant à la fois :

- un **rôle d'assainissement** pour les opérations futures, **de protection** des secteurs existants, et
- un **rôle d'espaces de détente** en créant des bassins ouverts plantés **en accompagnement des équipements futurs.**

URBANISATION ET PAYSAGE: LA VOLONTE DE MAITRISER LE PAYSAGE D'AVANT-SCENE et de METTRE EN VALEUR LES DOMAINES

Limiter l'étalement au sud du village, **tout en cherchant à créer un paysage vert en cohérence avec la silhouette du village.**

Le village s'est développé, en direction du sud et du nord-est, sur le mode d'un **mitage linéaire** de part et d'autre des voies **ou sous la forme de lotissements.**

Comme la moyenne parcellaire restait importante, les jardins largement plantés composent un paysage relativement vert.

Contrairement au secteur nord-est des Capitelles, **au sud et sud-ouest, l'image d'une nappe bâtie a pour l'instant étant évitée.**

Comme l'urbanisation future (sur le secteur de La Plane) viendra en avant-scène du village, **il serait dommageable que l'urbanisation à venir soit trop prégnante**, du fait **d'une densité trop importante.**

Au Sud, **les puechs, les domaines et leur parc boisé constituent un paysage remarquable.**

Afin de les préserver **d'une urbanisation trop envahissante**, il est souhaitable de **contenir l'urbanisation de façon à garder un certain éloignement par rapport aux domaines.**

Il s'agira de densifier, dans la mesure du possible, **les dents creuses** qui pourraient subsister dans la première couronne.

Par ailleurs, **compte tenu** des contraintes fortes au nord (Lirou) et **de la volonté de garder un certain éloignement par rapport aux puechs et domaines** au sud, **les extensions majeures en terme d'habitat se feront prioritairement sur le secteur sud-ouest de La Plane.**

Sur les nouveaux quartiers, **un effort particulier devra être fait en matière d'espace public.** **Cela suppose de véritables cœurs de quartier** plutôt que des espaces verts résiduels, **un traitement qualifiant des voiries existantes ou à créer**, incluant plantations, mobilier et stationnement.

Les secteurs agricoles en entrées sud-est et sud-ouest du village seront préservés le plus longtemps possible, tant pour leur qualité de support d'activité agricole que pour la qualité du paysage ouvert ainsi généré. **Un zonage agricole strict est posé afin d'éviter la construction de hangar.**

A) DEVELOPEMENT

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.

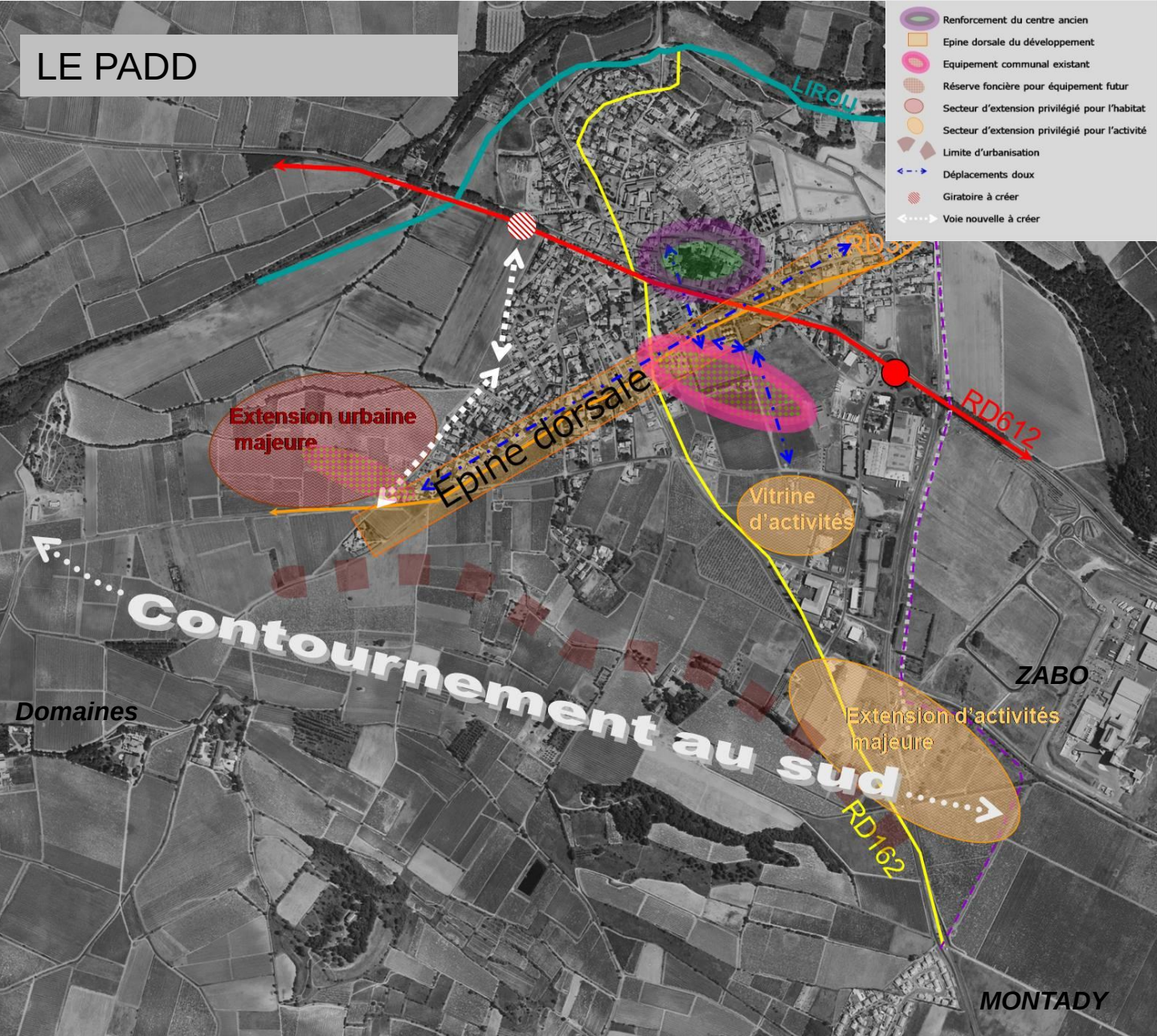
Compte tenu que les équipements structurants (groupe scolaire, aménagements sportifs, bibliothèque, maison de retraite, centre médical) sont localisés sur la rue Jules Ferry, cet axe se lit désormais comme l'épine dorsale du futur développement du village. L'emprise de la voie et des carrefours qui la 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.

LE PADD



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 est faite. **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 à 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 modification 2009).

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 nouveau 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. Un plan de **mise de mise en accessibilité de la voirie** et des aménagements des espaces publics vient également d'aboutir en février 2010.

