



Plan Local d'Urbanisme Modification n°3



Pièce 5 : Orientation d'aménagement et de programmation «Lirou»

Plan Local d'Urbanisme
approuvé le 30 juin 2011

Modification n°3
prescrite par DCM du
07 mars 2023

Modification n°3
soumise à enquête publique du
18 octobre au 05 novembre 2024

Modification n°3
approuvée par DCM du
23 janvier 2025

SOMMAIRE

CHAPITRE I. PRÉAMBULE	5
I. Rappels réglementaires relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation	7
CHAPITRE II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «LIROU»	9
I. Le secteur concerné par l'OAP	11
II. Le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale du projet	12
III. Les conditions d'aménagement de la zone	13
<i>Priorité d'urbanisation</i>	<i>13</i>
<i>Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation</i>	<i>13</i>
<i>La qualité de l'insertion architecturale et urbaine</i>	<i>13</i>
<i>Qualité environnementale et paysagère</i>	<i>13</i>
<i>Les déplacements et cheminements doux</i>	<i>14</i>
<i>La prévention des risques</i>	<i>14</i>
<i>La mixité fonctionnelle et sociale</i>	<i>14</i>
<i>Les clôtures</i>	<i>14</i>
<i>Les stationnements</i>	<i>14</i>
<i>La limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public</i>	<i>14</i>
<i>La desserte des terrains par les voiries et réseaux</i>	<i>14</i>

CHAPITRE I. PRÉAMBULE

I. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES RELATIFS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des pièces constitutives du PLU.

Article L.151-6 du Code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.»

Article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.»

Article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.»

Article L.151-7 du Code de l'urbanisme

«I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.»

CHAPITRE II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «LIROU»

I. LE SECTEUR CONCERNÉ PAR L'OAP

Le secteur d'OAP concerné par cette procédure de modification est situé au nord-ouest du village de Maureilhan. Il longe la RD162, avenue Victor Hugo, et est entouré de quartiers d'habitat pavillonnaire.

Il présente une topographie montante d'ouest en est, allant de 41 mètres à 51 mètres.

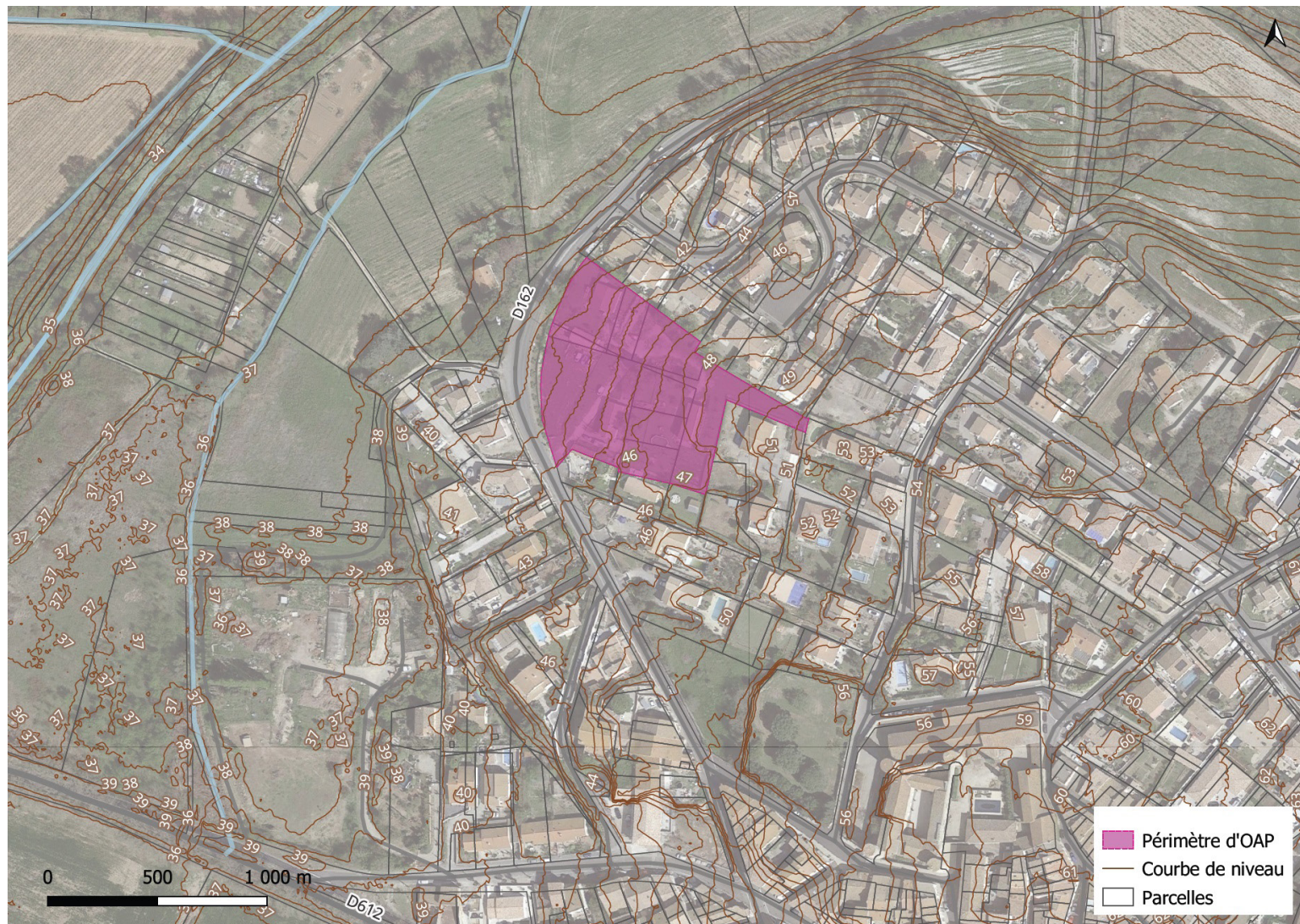


Illustration 1. Localisation du secteur d'OAP

II. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DU PROJET

L'OAP «Lirou» comporte un schéma d'aménagement représentant l'organisation spatiale de la zone ainsi qu'un texte explicatif précisant les conditions d'aménagement de la zone.



Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

III. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Le principe général retenu pour cette OAP est le développement d'un nouveau secteur de logements au sein d'une enclave urbaine du village de Maureilhan, partiellement bâtie. Ce projet participe au réinvestissement du tissu urbain et à sa densification maîtrisée.

Cette OAP permet d'encadrer une densification urbaine tout en garantissant une opération qualitative, adaptée à l'échelle du village de Maureilhan et assurant une insertion pérenne dans son environnement résidentiel.

Le périmètre de cette OAP correspond à la zone U3.

Priorité d'urbanisation

La zone U3, en partie bâtie et viabilisée, est immédiatement urbanisable.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone sera urbanisable à l'issue de la procédure d'urbanisme, la modification n°3 du PLU de Maureilhan.

Toutefois l'urbanisation effective de la zone est conditionnée par la réalisation d'un ensemble de procédures, d'enquêtes publiques, par l'obtention d'autorisations et par la réalisation des travaux.

2025 : Phase d'études, d'instructions, d'enquête(s) publique(s), d'autorisation(s) :

- Étude relative à la programmation, la conception et la faisabilité du projet ;
- Élaboration de(s) l'autorisation(s) d'urbanisme ;
- Acquisitions foncières.

2026 : Phase de réalisation du projet :

- Constitution des dossiers pour la viabilisation des espaces publics, consultation des entreprises de travaux publics, désignation des entreprises retenues ;
- Travaux de viabilisation et de construction (voirie, réseaux, stationnements, plantations, bâtiments, ...) ;
- Livraison du projet.

La qualité de l'insertion architecturale et urbaine

L'OAP se déploie dans un environnement urbain dominé par des quartiers pavillonnaires. Ainsi, les choix en matière de forme urbaine et de caractéristiques architecturales des constructions devront être faits en cohérence avec cet environnement :

- La topographie naturelle du site devra être au maximum respectée par les constructions afin d'optimiser l'intégration paysagère de l'opération.
- Afin de renforcer l'efficacité du tissu urbain, le projet développera des formes urbaines plus denses que le site actuel, permettant ainsi d'urbaniser de façon plus économe et durable.
- La forme architecturale des habitations devra respecter les caractéristiques des constructions déjà existantes dans l'environnement urbain proche de l'opération.
- La disposition et l'orientation des bâtiments devront favoriser les apports solaires par la bonne exposition des surfaces vitrées.
- La hauteur des constructions est limitée à 8,50 mètres (R+1), excepté pour le secteur identifié sur schéma d'aménagement, assujéti à une hauteur maximale de 5,50 mètres (RDC) permettant de réduire les nuisances visuelles depuis ce secteur de projet en surplomb.

Qualité environnementale et paysagère

- L'opération devra prévoir la création d'un espace vert afin d'intégrer des espaces d'îlot de fraîcheur dans le quartier.
- Des espaces végétalisés à caractère arboré et/arbustif devront accompagner les aires de stationnement et les cheminements doux.
- Un espace paysager d'entrée de quartier assurera une partie de la compensation hydraulique, afin de compléter une gestion à la parcelle.
- Les espaces verts seront composés d'essences locales de type méditerranéen, afin de limiter les soins spécifiques (arrosage, engrais ou pesticides), de maintenir l'équilibre écologique et de tenir compte du changement climatique
- Dans un objectif de renforcement et d'optimisation pérenne des capacités de production d'énergies renouvelables, il est encouragé le recours à ces filières : le photovoltaïque sur toiture, la géothermie, le biogaz, le bois énergie...
- Assujetties à la réglementation environnementale 2020, les futures constructions devront assurer une optimisation de leur disposition et orientation au sein des parcelles.

Les déplacements et cheminements doux

La voie de desserte assurera le retournement des véhicules, y compris ceux de secours. Elle permettra une circulation apaisée compatible avec les mobilités douces, qui représente une échelle de déplacement adaptée dans le village.

L'entrée de quartier est connectée au cœur historique, aux équipements sportifs et récréatifs et aux espaces naturels ou agricoles par des trottoirs, aménagements et espaces réservés aux mobilités douces.

La réalisation de cette opération requiert des aménagements spécifiques et nécessaires à la sécurisation de son entrée, qui seront conformes aux prescriptions des autorités compétentes (Commune de Maureilhan, Département de l'Hérault, ...). Ils devront être compatibles avec le maintien du trottoir d'une emprise minimale de 1.40 mètre, et d'une circulation pérenne des usagers des modes doux et des personnes à mobilité réduite, en liaison avec la voie de desserte du futur quartier. Dans cet objectif, aucun stationnement n'est autorisé le long de la RD162 au droit du périmètre de l'OAP.

Le projet profite de deux arrêts de bus à moins de 150 mètres de l'entrée du futur quartier.

La prévention des risques

Bien que située en dehors de zones inondables à «enjeux» (rouges et bleues), l'opération devra respecter les prescriptions de la zone de précaution résiduelle du PPRI.

Dans ce contexte, le projet devra comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble soit à la parcelle.

Les futures constructions devront aussi respecter les normes constructives relatives au risque de retrait gonflement des argiles, dont l'aléa sur le secteur de projet comme le reste du village, est important. Les espaces de voiries et de réseaux divers devront également prendre en compte cet aléa.

La mixité fonctionnelle et sociale

Sur l'emprise de la zone U3, le principe retenu est la réalisation d'un programme de logements au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les clôtures

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que les portails ou les portillons d'entrées. Ils devront participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1.60 mètre. Les murs devront être obligatoirement crépis. Un écran végétal viendra compléter l'ensemble, dans la limite totale de 1.60 mètre.

Les stationnements

Il sera réalisé au minimum 2 places de stationnement par logement, une dans le garage et une ouverte sur la voie ou emprise publique.

Dans ce contexte d'opération d'aménagement d'ensemble, il est aussi exigé la création d'une place de stationnement « visiteurs » par tranche de 5 logements. Dès qu'une tranche de 5 logements est entamée, une place de stationnement devra être réalisée. Les places de stationnement « visiteur » devront être réalisées sur l'espace public.

La limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes. Afin de limiter la dégradation et la fragmentation des habitats dues à l'éclairage artificiel (pollution lumineuse) mais aussi de lutter contre le gaspillage énergétique, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne du secteur.

Pour cela les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée avec une réduction des durées d'éclairage.

La desserte des terrains par les voiries et réseaux

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.



Département de l'Hérault

Commune de MAUREILHAN

N° INSEE 34-155

PIECE 2b

CAHIER DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



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 :



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAUREILHAN

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-bet.fr



GENERALITES

RAPPEL DES ORIENTATIONS GENERALES DE LA COMMUNE A L'HORIZON DU PLU (PADD)

AMBITIONS COMMUNALES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT EN RÉPONSE AU GRENELLE 1

- ORIENTATIONS DE LA COMMUNE
- Secteur du centre ancien
 - Secteur de la cave coopérative
 - Secteur AU3 de l'ancienne maison de retraite
 - Secteur du chemin de Quarante
 - Secteur de La Plane
 - Secteur économique Sud-Est



L'article L123-1 du code de l'urbanisme (extrait) dispose que « 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'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter 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 villes 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 des voies et espaces publics. »

Les orientations d'aménagement constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit **d'une pièce facultative**, qui expose la manière dont la collectivité souhaite **mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au PADD.

C'est un document pouvant être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut couvrir un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire et dont **les orientations se superposent avec les règles édictées au règlement** sur ces mêmes zones. **Orientations d'aménagement et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet.**

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement **dans une relation de compatibilité.**

Les orientations d'aménagement peuvent concerner divers sortes de lieux de projet, quelles que soient leurs localisations sur le territoire couvert par le PLU :

- ~ les extensions urbaines ;
- ~ les lieux de renouvellement urbain ;
- ~ les secteurs naturels (protection d'éléments de paysage, aménagement de sentiers...) ;
- ~ les secteurs agricoles (maintien de la forme d'un ensemble de bâtisses agricoles ou d'un point de vue ...)

Cependant, **leur utilisation sera particulièrement utile dans certains cas :**

a) Pour l'expression de projets en secteurs de ZAC, car dans ces secteurs le PLU peut préciser :

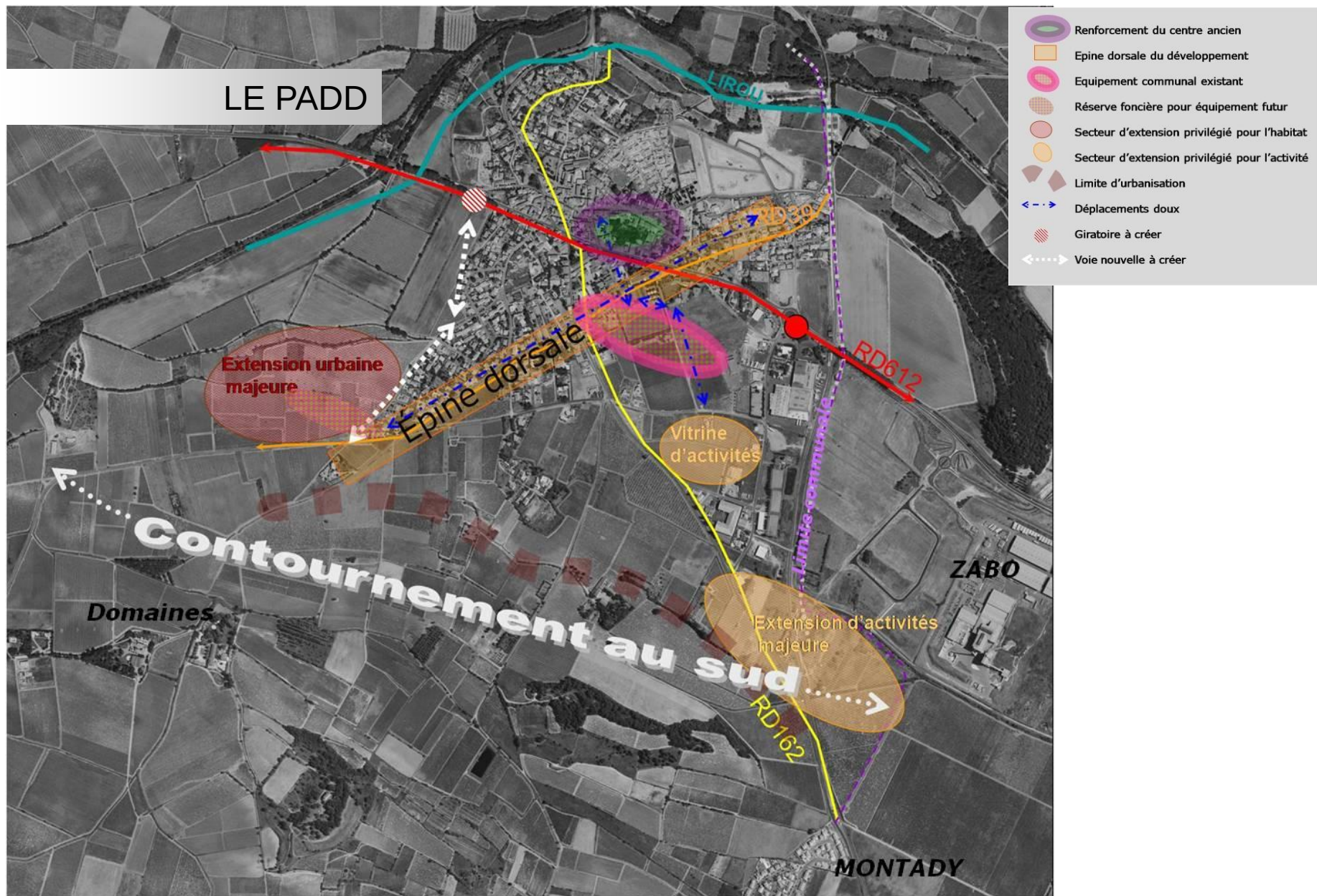
- la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer;
- la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Ces éléments peuvent être décrits au travers des orientations d'aménagement si la collectivité souhaite maintenir une certaine souplesse au niveau de la réalisation du programme de ZAC.

b) Pour les projets d'urbanisation en entrée de ville, lorsque l'étude prévue à l'article L11-1-4 du code de l'urbanisme propose des orientations pour l'aménagement des lieux.



Rappel des orientations générales de la commune à l'horizon du PLU (PADD)



L'on cherchera dans les nouvelles opérations à réfléchir à des problématiques comme :

- la situation du bâti dans l'environnement
- le choix des matériaux (énergie grise...)
- la gestion des ressources et des énergies
- la gestion des déchets.

Ainsi, en terme d'aménagement, dans les futures opérations,

Les bassins de rétention seront traités en espace vert, ouverts (non clôturés).

Le plan masse des opérations sera travaillé en vue d'une exposition optimale des logements.

Toujours dans un but énergétique, l'éclairage solaire ou basse consommation sera privilégié. Dans un souci de développement durable, on s'emploiera à éclairer non pas les voies de roulement principales, mais les aménagements complémentaires, destinés aux riverains, en particulier les pistes cyclables et les espaces piétonniers. Il devra s'agir ici plutôt de créer une ambiance, de qualifier le secteur.

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les dispositifs d'éclairage extérieur (public et privé) doivent :

- Éclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile
- Être équipés d'un dispositif permettant de faire converger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol

Pour l'éclairage des routes/carrefours/parkings, dans le but d'éviter de disperser la lumière, on préférera des lampadaires avec l'ampoule encastrée à l'intérieur du projecteur et fermés avec un verre plat.

Au niveau des bâtiments, les constructeurs s'attacheront à :

- inciter au recours aux énergies renouvelables,
- favoriser la conception bioclimatique,
- renforcer les exigences sur le bâti (notamment en termes d'isolation), les équipements et le confort d'été.



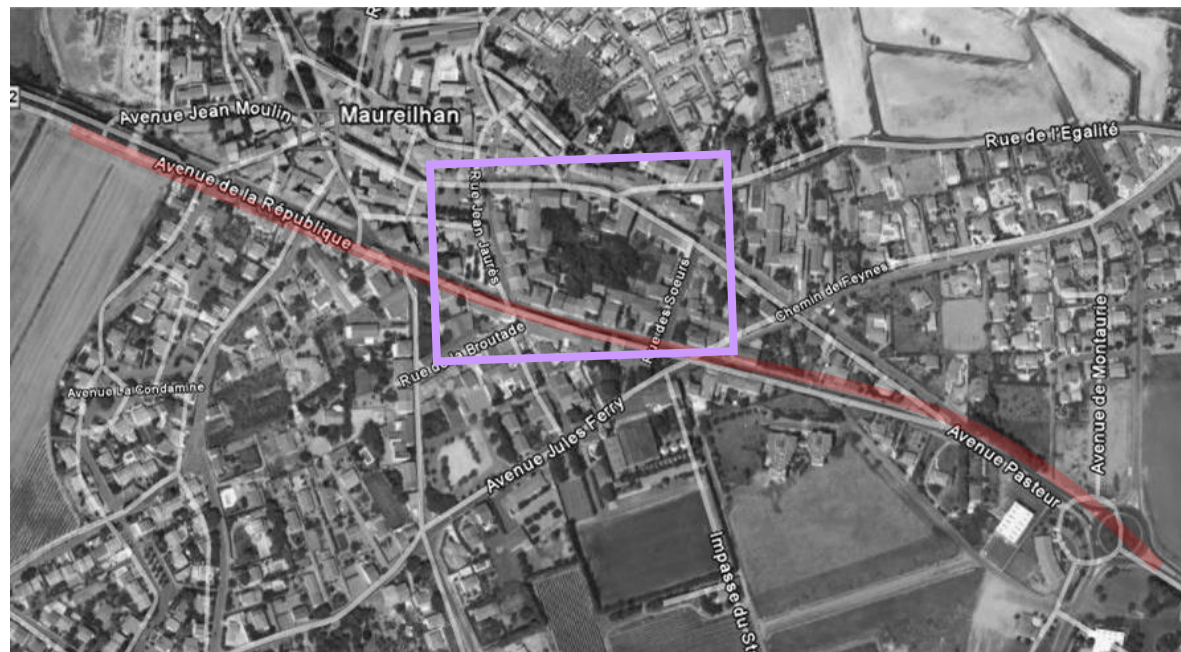
ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

- Secteur du centre ancien -



Orientations de la commune – secteur du centre ancien –

PLAN DE SITUATION



Afin de renforcer la qualité de vie au cœur du centre ancien, **la municipalité a édicté (en complément de réservations et d'un espace boisé classé) des orientations d'aménagement sur un foncier privé du cœur de village, susceptible d'évoluer.**

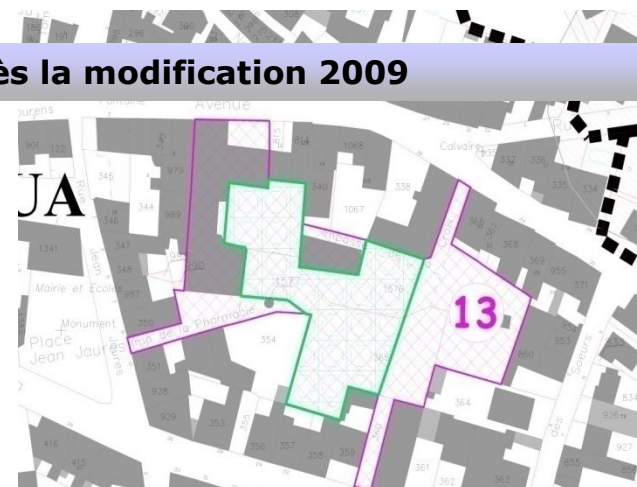
La modification du POS/PLU aboutie en 2009) intègre déjà en partie cette ambition par la création de l'espace boisé classé en question.

ZONAGE EN VIGUEUR après la modification 2009

En effet, dans le cadre la modification 2009,

A l'intérieur de l'emplacement réservé n°13 (remplacée par le no 9 qui concerne une réservation pour la création d'espaces verts et un centre administratif sur les parcelles n° 360, 365, 1576), il a été décidé de poser une EBC (espace boisé classé).

L'objectif de ce point de modification consistait à **préserver un espace vert de qualité au sein même du centre ville**, quel que soit le statut de ce lieu.



Limites de l'Espace
Boisé Classée



Limites de l'Emplacement
réservé n° 13



Plusieurs orientations d'aménagement sont édictées pour ce secteur :

La première orientation concerne :

1°) Une opération mixte au caractère social affirmé, quel que soit le statut de l'opération (publique ou privée)

Selon la loi n°91-662 du 13 juillet 1991, l'article 1^{er} - 3° dispose que « la réalisation de logements sociaux est d'intérêt national. Les communes ou leurs groupements doivent, par leur intervention en matière d'action foncière, permettre la réalisation de logements sociaux.

Au titre de l'article L123-2 alinéa b du Code de l'urbanisme, **il est possible dans les PLU, de « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit »**

Le bâti existant, sur lequel cette réservation est posée, devra accueillir un minimum de 30% de logements sociaux. Une telle opération s'expliquerait du fait de sa position en centre ville, et de la configuration du bâti qui se prêterait facilement à ce type d'opérations.

La seconde orientation concerne l'emplacement réservé n°9 (ex no 13) qui permettrait à la commune d'acquérir le foncier non construit et d'y réaliser un parking public.

2°) Dans ce cas, la commune souhaiterait y réaliser un parc de stationnement accessible par l'avenue de la République au Sud et l'avenue Louis Pasteur au Nord :

Un parc de stationnement serait réalisé sur la partie la moins boisée du site. Un sens de circulation sera mis à l'étude pour savoir comment desservir ce parking.

Viendrait s'ajouter un cheminement piéton passant par l'EBC et rejoignant l'espace administratif de la commune (Mairie, police municipale) au niveau de la place Jean Jaurès.

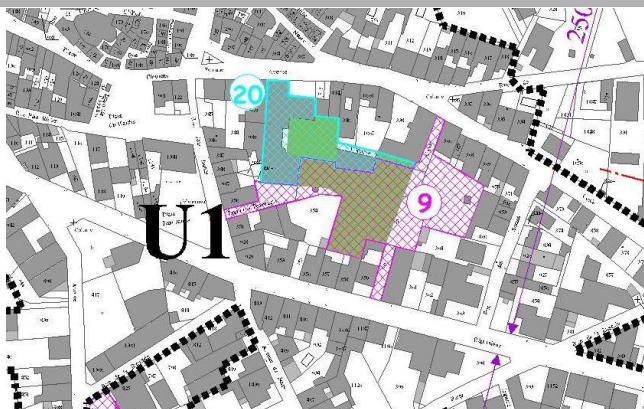
En conclusion,

Une fois réaménagée, **cette parcelle bâtie jouera un rôle d'articulation urbaine, entre le quartier au Nord de l'Avenue Louis Pasteur, le centre ancien et le Sud du village via cette nouvelle desserte. Un cheminement en RDC devra permettre de traverser l'îlot.**

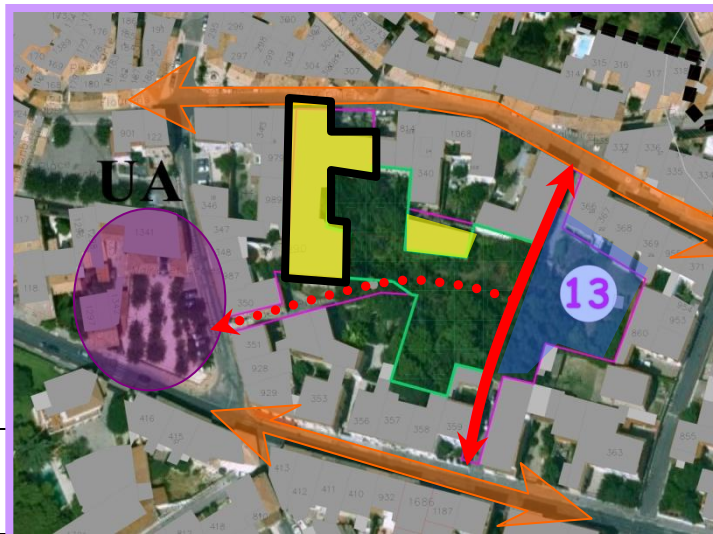
Comme une opération de logements aidés renforcerait la vie de cet îlot, en cas de création de logements, au minimum 30% de ceux-ci devront être dédiés à une opération de logements sociaux.

Cela permettra d'augmenter le parc locatif peu élevé sur la commune et donc de répondre à une demande en petits logements aujourd'hui insatisfaite.

ZONAGE PROJETÉ



■ Limites de l'Espace Boisé Classée ■ Limites de l'Emplacement réservé no 13 ■ Limites de l'Emplacement réservé au titre de l'article L123-2 alinéa b



-  Opération de logements, dont 30% de sociaux
-  Aire de stationnement
-  Voies commerciales
-  Future voies de desserte du parking
-  Futur cheminement piéton
-  Pôle administratif
-  Bâti de caractère à respecter



ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

- Secteur de la cave coopérative -

Dans le cadre de la modification aboutie en 2009, le document autorisait la démolition/reconstruction soit la reconversion du bâtiment existant en opération de logements ou équipement d'intérêt général.

Quelques préconisations étaient posées afin de cadrer le réaménagement du secteur. Celles-ci sont reprises dans le présent cahier des orientations.

Un règlement approprié a été élaboré, de façon à :

- 1- influencer sur la forme urbaine et,
- 2- ouvrir la parcelle sur la ville.



La cave coopérative de Maureilhan cessant toute activité de vinification depuis son regroupement avec celle de Puisserguier, **la reconversion du bâtiment se pose.**



Façade urbaine

En arrière-plan de la maison de retraite, le centre ancien dense



Sur la rue Jules Ferry :
des bâtiments limitrophes
élevés
exigeant une certaine densité



Sur Jules Ferry

A proximité :

Une ruelle à élargir (qui n'est plus une impasse),

un besoin avéré en stationnement,

Un cheminement piétonnier privilégié vers les équipements sportifs à intégrer



Impasse du stade



SECTEURS AUX ALENTOURS DE LA CAVE

Compte tenu de la localisation de ce bâtiment structurant **à proximité du centre ville, comme des équipements communaux** (scolaires, culturels et sportifs) :

La reconversion de ce potentiel foncier (environ 4000m² en cœur de ville) est importante pour la commune.

L'objectif de cette modification est de **permettre la reconversion du bâtiment actuel en opération urbaine** (logements, commerces, bureaux, services, équipements).

Le règlement y autorisera soit :

- une démolition/reconstruction,
- Soit la reconversion du bâtiment existant.

Réglementairement :

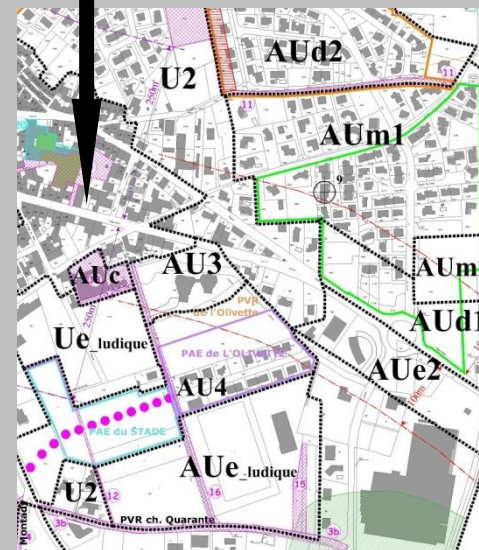
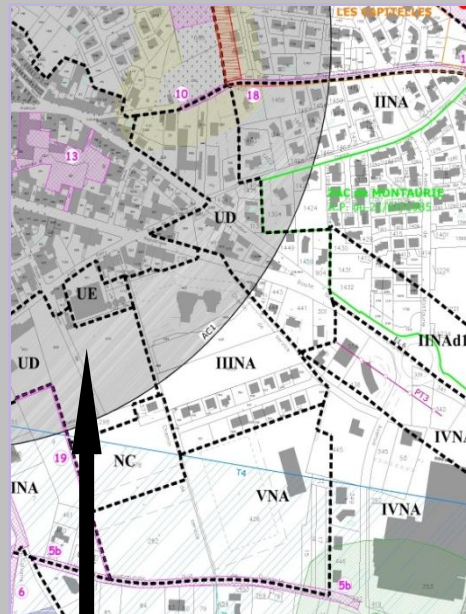
Une certaine densité urbaine est à rechercher (R+1 minimum).

Dans tous les cas, les bâtiments en RDC sont interdits.

En cas de RDC commerçant, de service ou tertiaire, une construction en R+2 est autorisée.

La façade urbaine donnant sur la rue Jules Ferry sera travaillée avec soin.

ZONAGE EN VIGUEUR



En complément à ces orientations, une réservation a été posée sur ce foncier, dans le cadre de la présente révision de PLU.

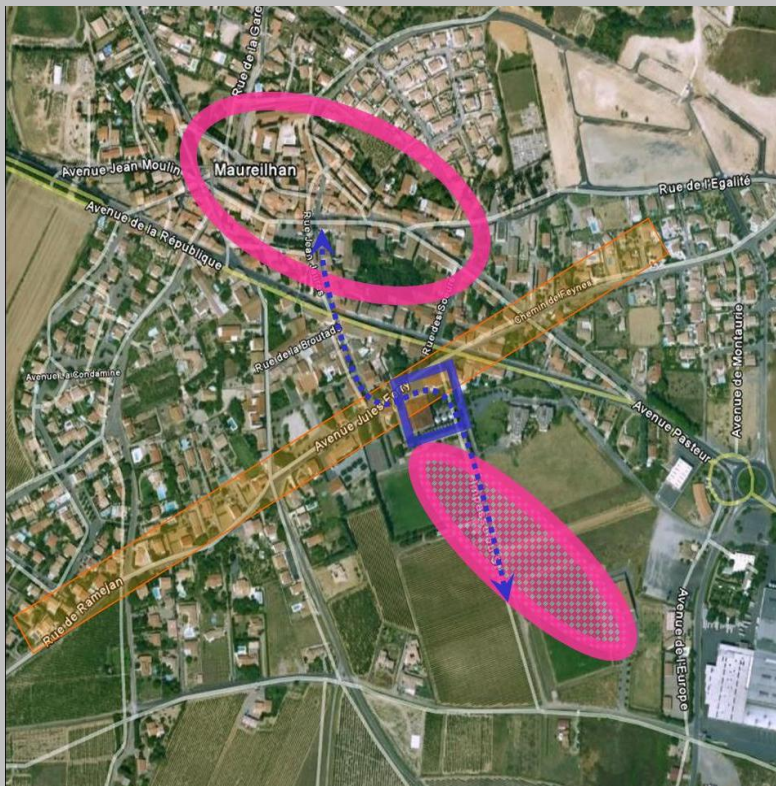
ZONAGE PROJETE

Sa localisation urbaine, sur l'avenue Jules Ferry (épine dorsale du développement de Maureilhan) entre les équipements de détente (stade, salle polyvalente, boulodrome) et le centre ville **est l'occasion d'améliorer les cheminements doux à l'intérieur du village.**

Ainsi, à l'échelle du village, **un cheminement préférentiel sera créé (Impasse du stade, cave coopérative, avenue du stade).**

La parcelle de la cave coopérative devra rester ouverte (non clôturée). **La reconversion des abords du bâtiment devra intégrer un espace public qualifiant** susceptible de favoriser les interrelations entre centre ville et équipements.

Afin de favoriser l'implantation de commerces et services en RDC, on applique un COS différencié.

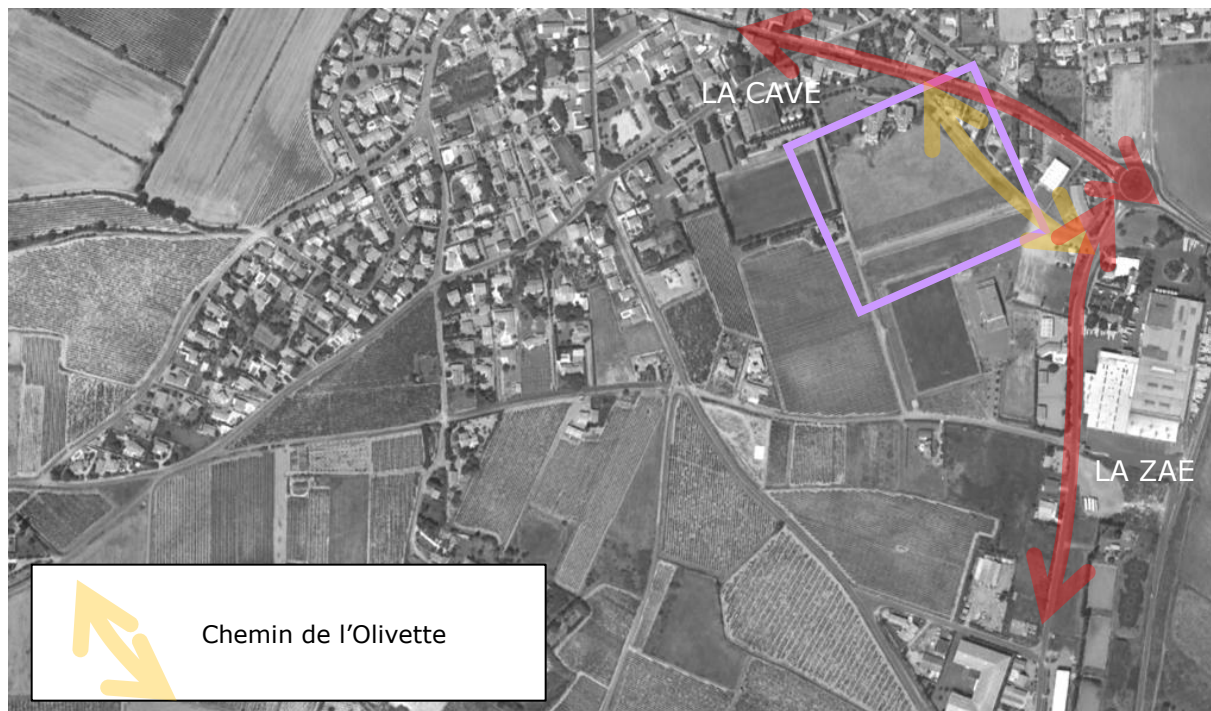


ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

- Secteur AU de l'ancienne maison de retraite -



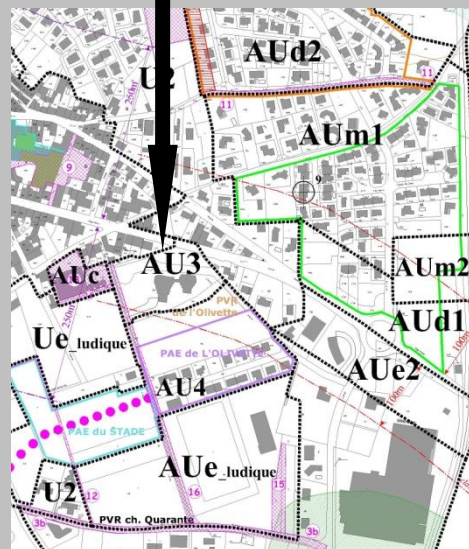
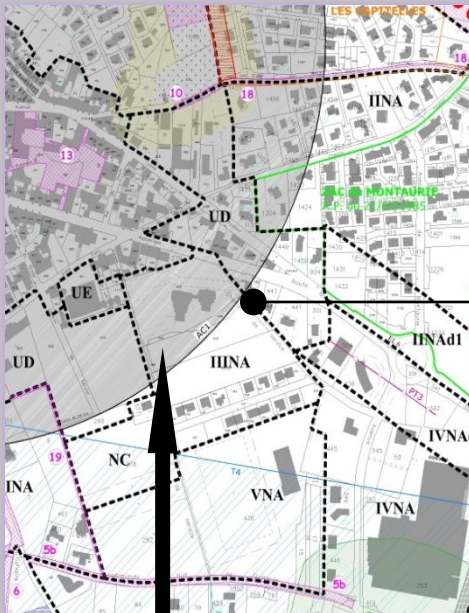
PLAN DE SITUATION



Il s'agit d'un secteur central situé aux abords de la RD 612, entre la zone d'activités et l'ancienne cave coopérative.

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.

ZONAGE EN VIGUEUR



ZONAGE PROJETE

ORIENTATIONS

Concernant la desserte,
les accès se feront obligatoirement à partir du
chemin de l'Olivette.

Les hauteurs pourront s'échelonner du R+1 (minimum) au R+2 (maximum) sans dépasser 11 mètres au faîtage.

Compte tenu de l'importance de la parcelle,
pour ne pas sur-densifier, un COS alternatif
est posé, soit 0.30 dans le cas d'habitat
collectif, 0.50 pour l'habitat individuel.

Compte tenu des besoins sur la commune et au regard de sa localisation urbaine,

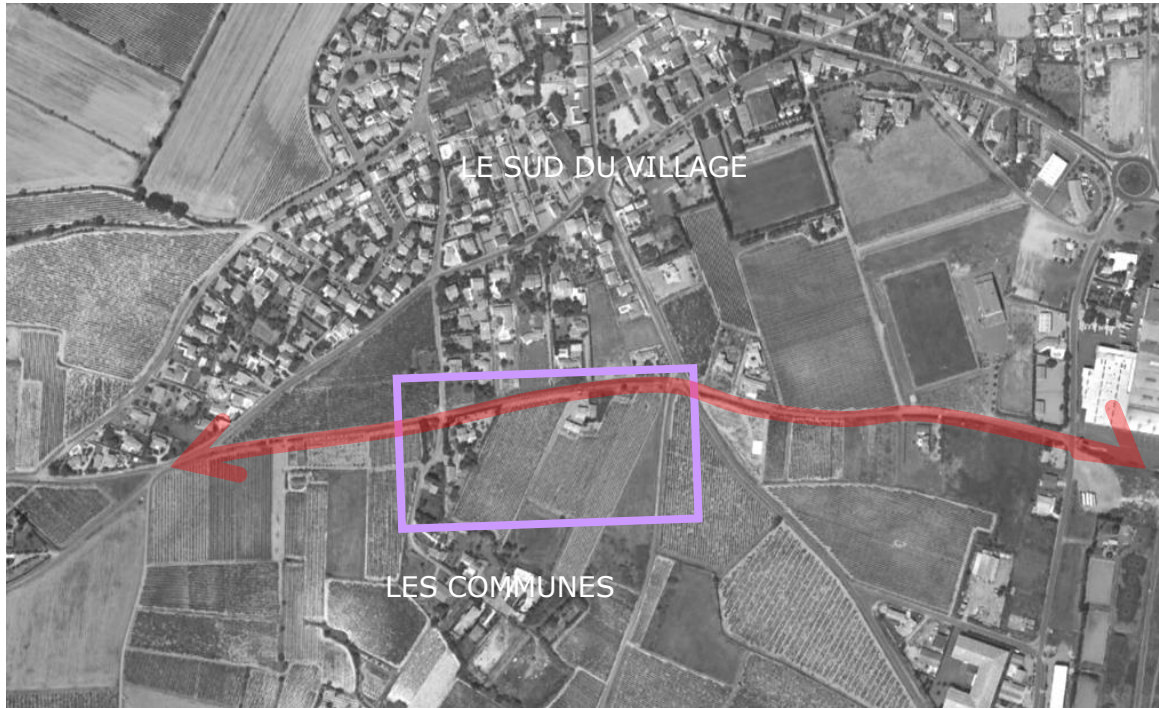
le programme de logements devra
obligatoirement comprendre entre 15 et 20%
de logements sociaux et une majorité de
logements à minima types t3 et au delà.

ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

- Secteur du chemin de Quarante -



PLAN DE SITUATION



Il s'agit d'un secteur situé au sud de la voie communale de Béziers à Quarante, au nord du secteur des Communes.

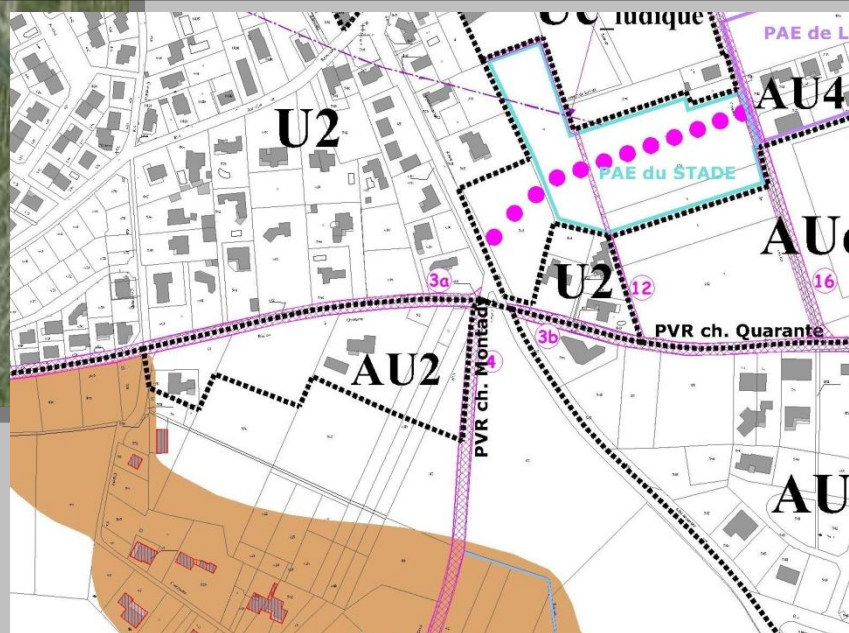
Cette zone AU2 est destinée au logement.

Compte tenu du recul réglementaire obligatoire le long de ce chemin, l'urbanisation du secteur restera très limitée; ce uniquement afin de créer un front de rue. L'article AU-6 du règlement de la zone AU2 précise : « les constructions viendront s'aligner sur les maisons existantes dans le secteur, à savoir un recul d'environ 20 mètres par rapport au chemin de Béziers à Quarante ».

De plus, compte tenu que la portion de la voie communale de Béziers à Quarante est récente, **la commune a souhaité réglementer précisément la desserte du secteur.**



La desserte des parcelles Est se fera obligatoirement à partir du chemin de Montady, qui devra être réaménagé; une PVR est à mettre en œuvre en parallèle au PLU.



La desserte des parcelles Ouest se fera obligatoirement à partir d'un seul accès sur la voie communale de Béziers à Quarante (entrée de lot commune, groupement des coffrets, etc...).

Le détail de l'entrée de lot devra être travaillé en collaboration avec la mairie ; des préconisations en matière d'emprise et de revêtement de sol seront exigées **au moment du dépôt de construire.**

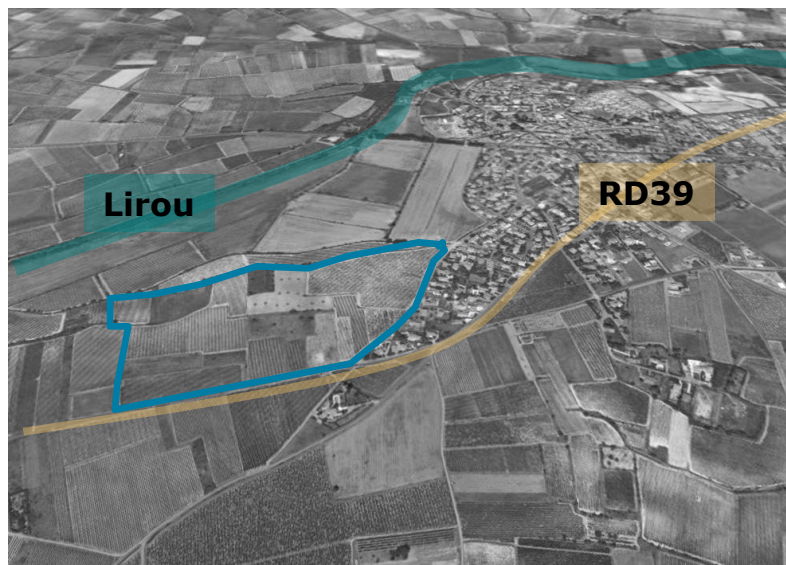
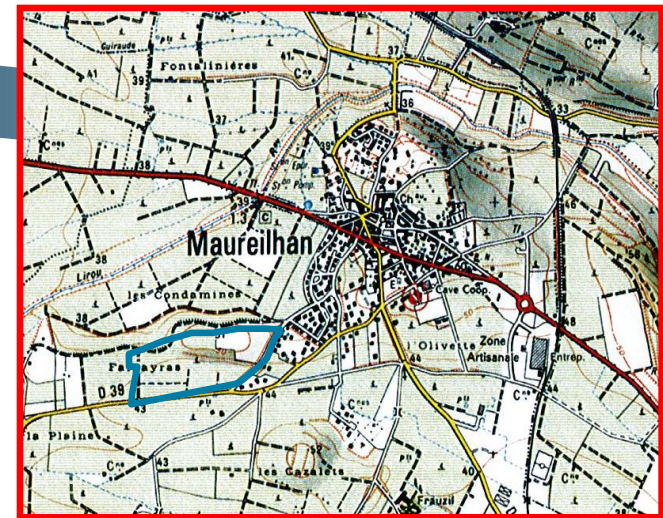
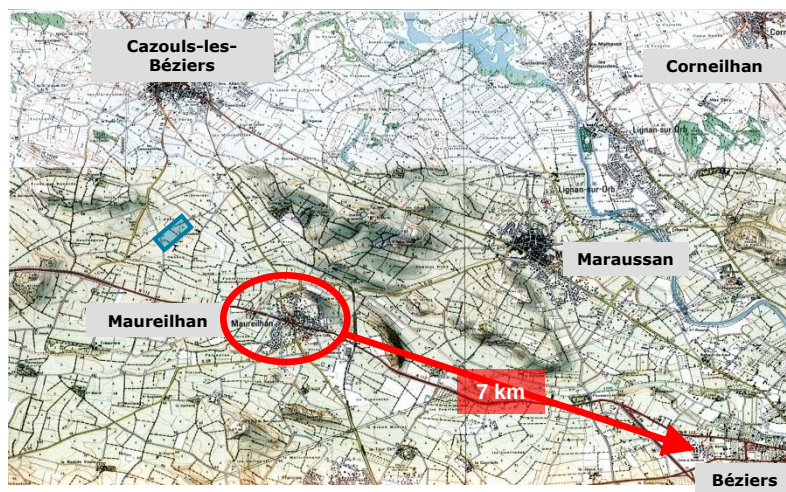


ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

- Secteur de La Plane -



PLAN DE SITUATION



Le site s'étend sur le secteur « Les Condamines », **au cœur de la plaine viticole.**

Il est délimité

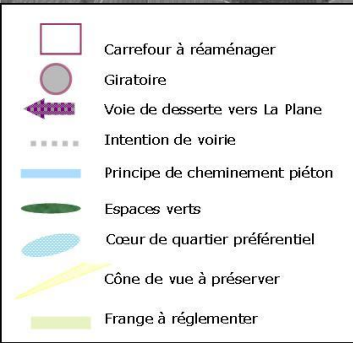
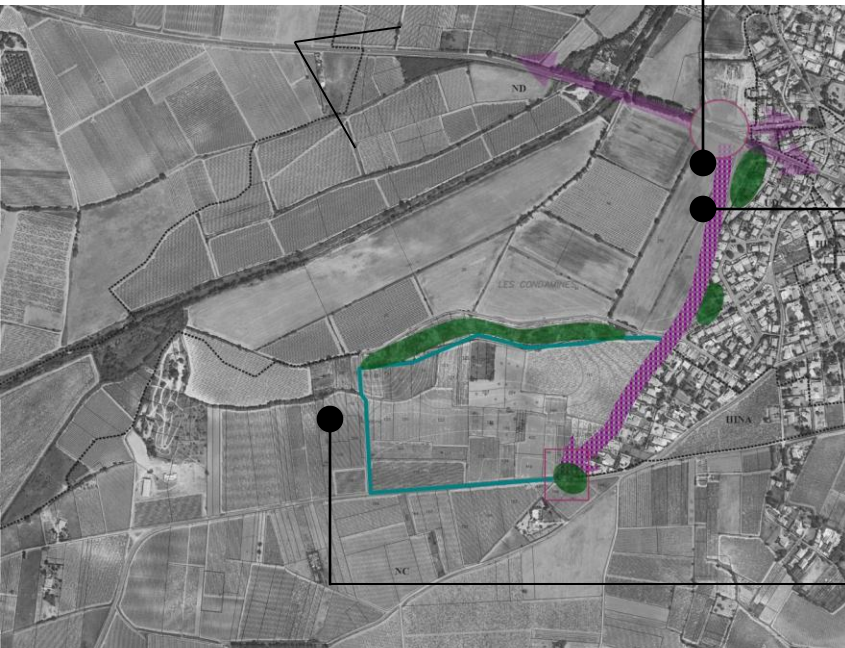
- **au sud par la route départementale 39**
- **au nord par le Lirou**

Il vient s'inscrire en entrée sud-ouest, dans la continuité des zones urbaines existantes.

GRANDS PRINCIPES

À développer sur le secteur

L'arrivée actuelle depuis Puisserguier



En terme de desserte automobile, pour que les flux générés par l'aménagement de ce nouveau quartier ne viennent pas grossir le trafic dans le centre du village, **la réalisation d'une nouvelle voie en direction de la RD612 apparaît comme indispensable.**

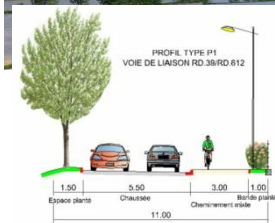
Cette voie de desserte permettra de désengorger le centre et facilitera l'accès au quartier depuis la RD612 **via un nouveau giratoire.** Celui-ci marquera de manière significative l'entrée Ouest du village en plus des alignements remarquables de platanes.

Le futur quartier s'inscrit dans le prolongement des zones bâties existantes, en vitrine du village, en provenance de Quarante comme de Puisserguier.

En terme paysager, hors périmètre de la ZAD, **l'aménagement va inclure la création d'espaces verts :**

- soit **en confortation de la végétation existante, aux abords du Lirou,**
- soit **des bosquets et haies en accompagnement de la voirie.** Les vues depuis Puisserguier et la RD612 seront ainsi travaillées de façon à conserver l'image homogène de cette entrée Ouest.

Pour traiter les vues depuis Puisserguier : des aménagements verts à intégrer

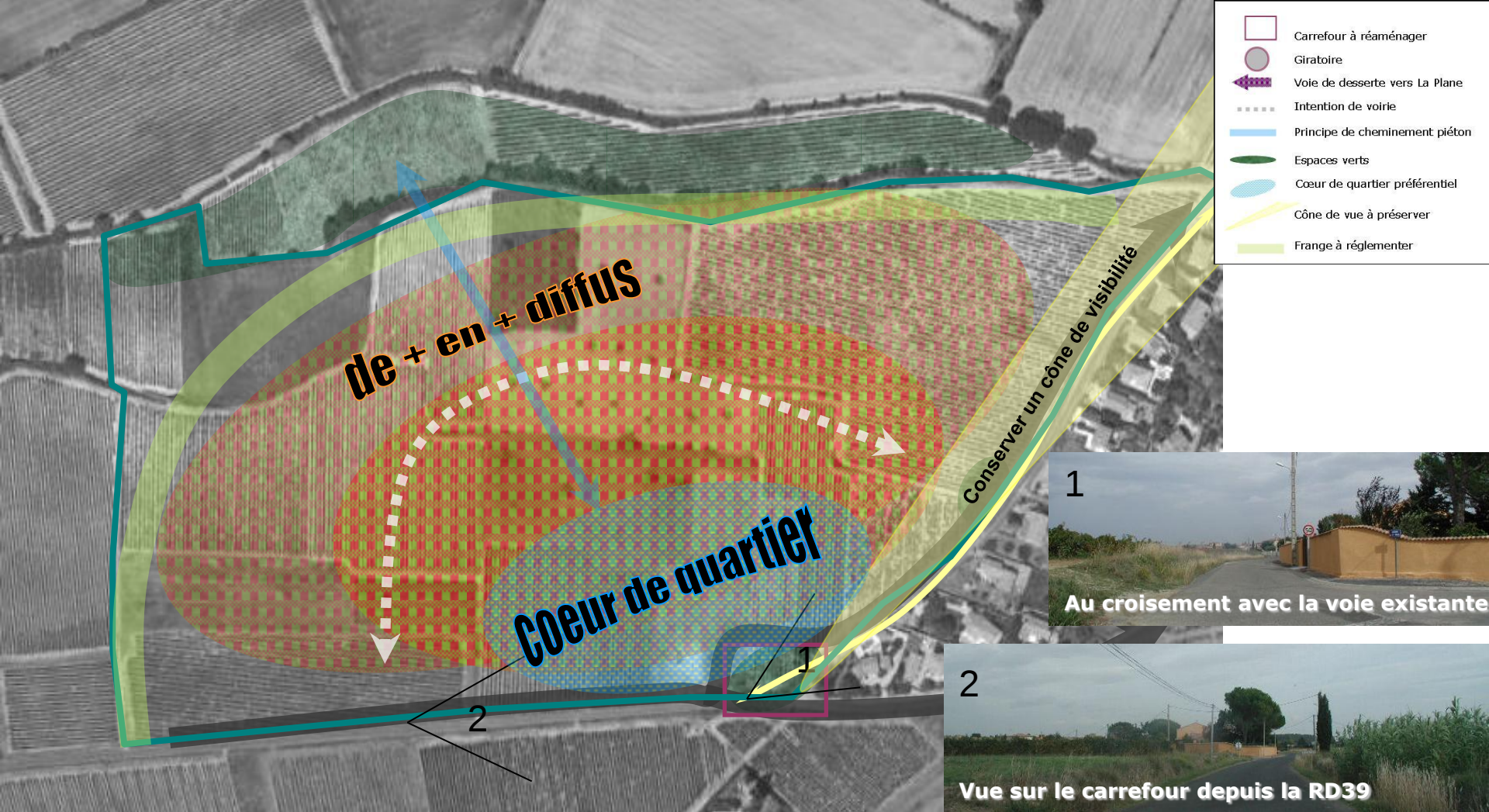


Projet de profil



Depuis la RD39 : une frange urbaine à réfléchir

La frange urbaine avec l'espace agricole sera également réfléchi. L'arrivée par la RD39 offre aujourd'hui un panorama harmonieux, du fait d'une urbanisation diffuse, accompagnée d'une végétalisation importante. Pour ne pas venir dénaturer cette entrée, des préconisations réglementaires seront élaborées en ce qui concerne la densité, les hauteurs et les clôtures notamment.



Au croisement de la RD39 et de la nouvelle voie de liaison vers la RD 612, **un carrefour sera réaménagé**. Il sera **largement végétalisé de façon à venir renforcer le boisement privé existant dans l'angle**, tout en **diminuant l'impact du mur de clôture existant**. Il sera suffisamment grand **pour créer un point de rencontre** (notamment pour les écoliers) **au débouché de la piste douce**, créée en accompagnement de la voie.

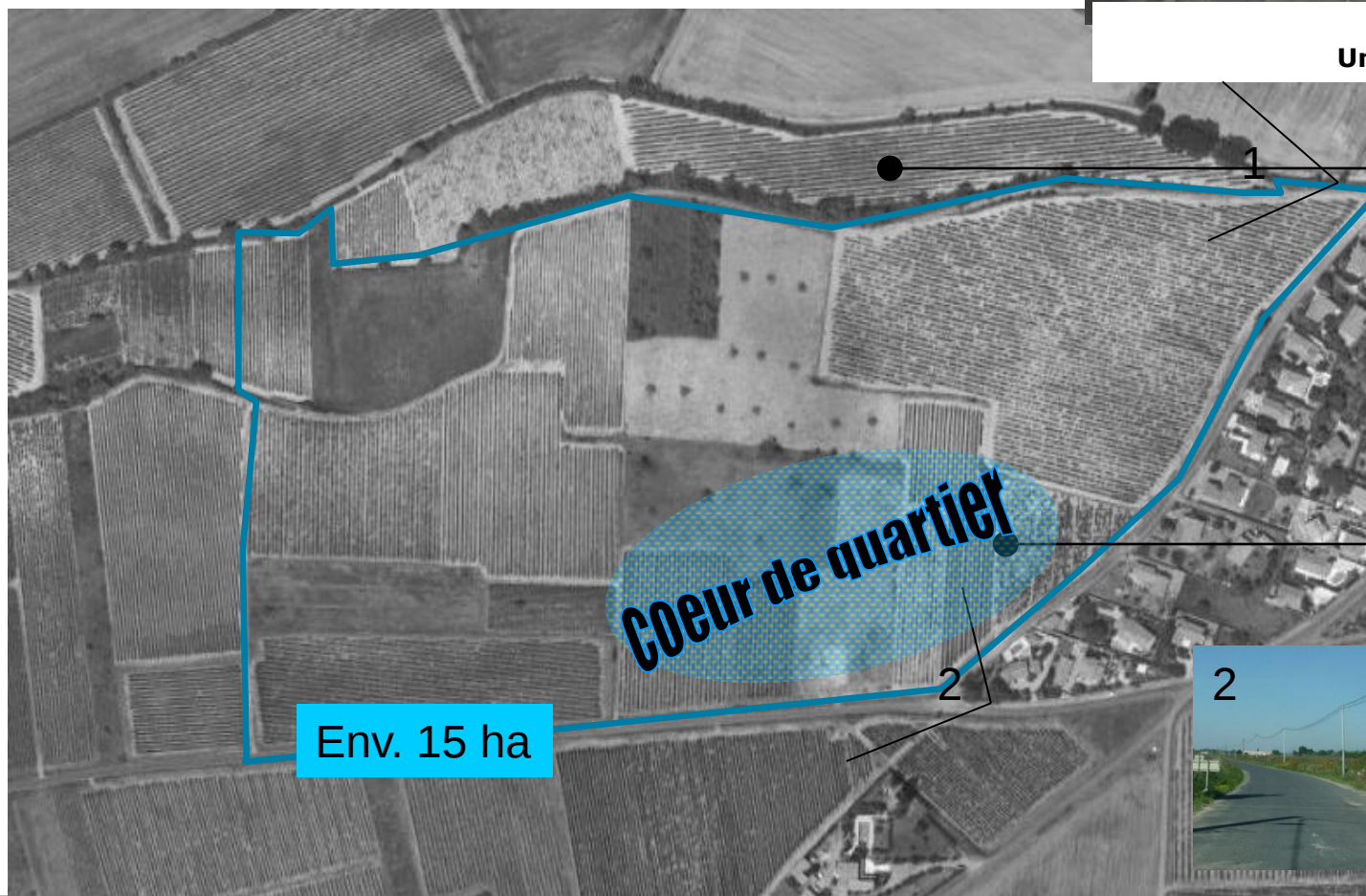
L'agencement du secteur respectera également la topographie des lieux. L'espace naturel en limite du périmètre d'étude sera conforté en l'alimentant des plantations d'arbres afin d'intégrer au mieux le nouveaux quartier dans le paysage environnant de façon à ne pas dénaturer les vues depuis et sur le village.

L'arrivée sur le site devra être travaillée de façon à y développer un cœur quartier ouvert sur la RD39.

EMPRISES approximatives

Un total d'environ 15 ha

-25% de voirie = surface utile de 11 ha



Le quartier en contre haut du chemin



En contre bas,
Un espace naturel à conforter

En limite (hors ZAD), un secteur naturel faisant office **d'espace tampon** avec Le Lirou.

Un secteur **en prise directe** avec la RD39

À travailler comme un cœur de quartier



DES TECHNIQUES et URBANISME

11 ha lotis permettent la construction de 220 à 275 logements au total, soit en moyenne 250 logements.
Un ratio d'environ **25 % de logements aidés**, représentant **55 à 65 logements**, devra être programmé.

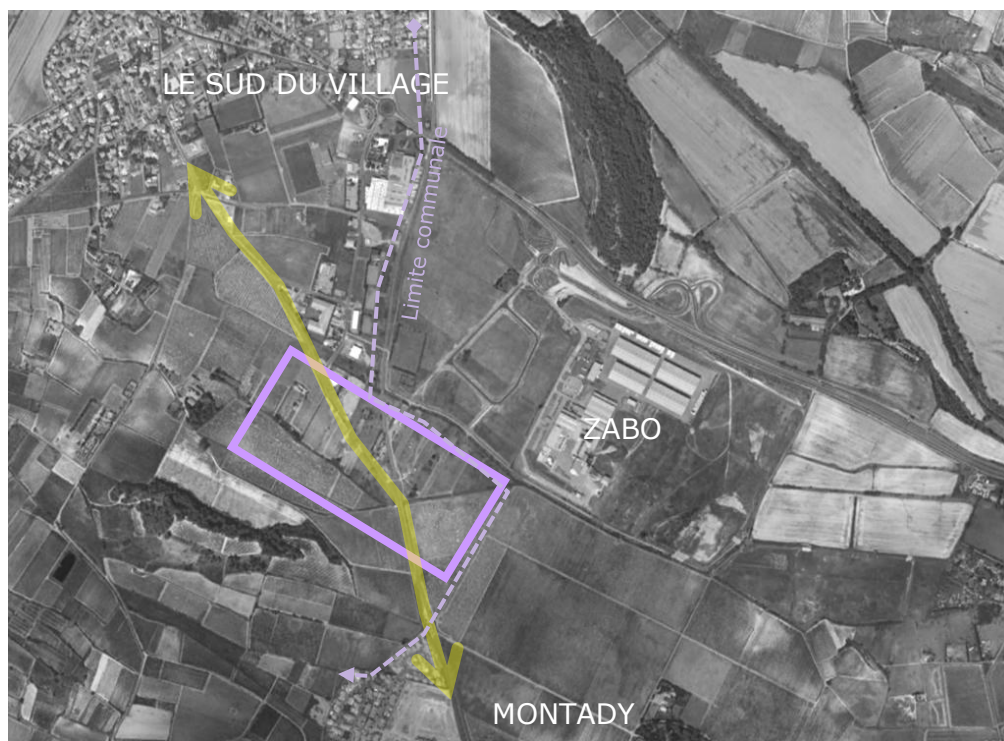


ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

- Secteur économique Sud-Est -



PLAN DE SITUATION



Il s'agit d'un secteur situé de part et d'autre de la RD 162, en limite de Béziers et Montady.

Cette zone est destinée à l'implantation d'activités économiques diversifiées. Le secteur est bloqué.

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 reliait la RD11 à la RD612, via le Sud de son territoire -

LE PROJET DE DÉVIATION de la RD612 va durablement impacter le territoire en contournant le village par le sud.

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.

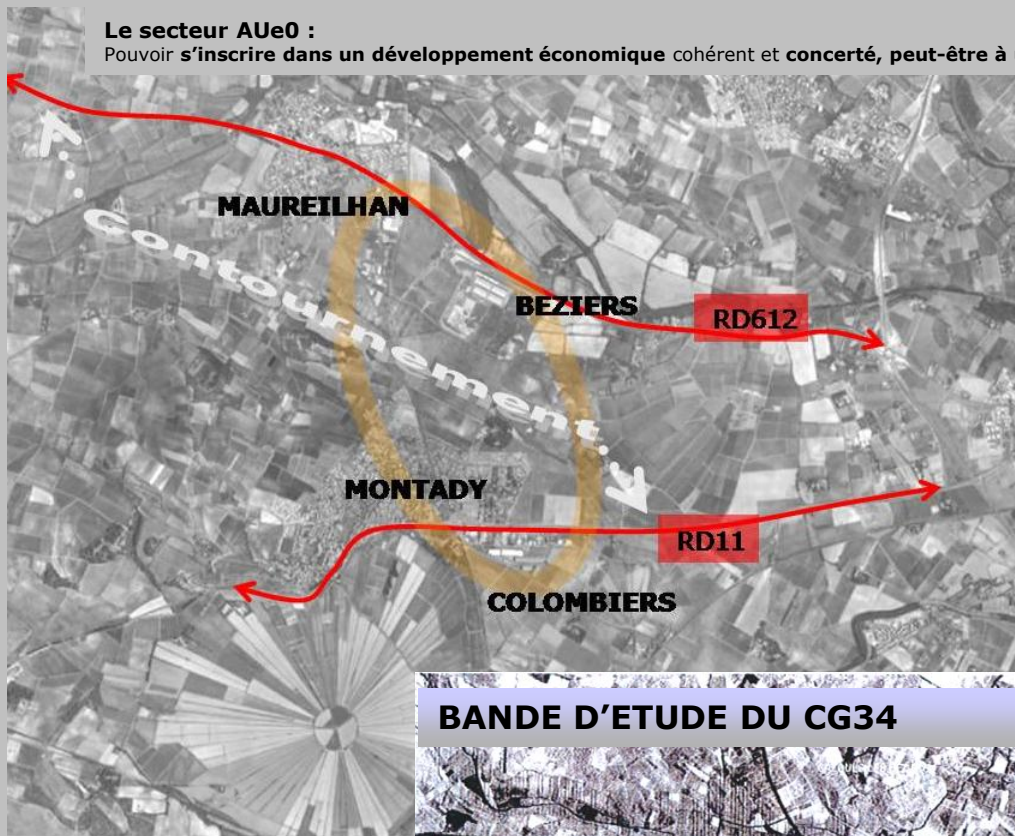
La bande d'étude du contournement de Maureilhan est située au Sud du village afin de s'affranchir au mieux des zones inondables du Lirou et de ses affluents et de permettre un meilleur raccordement au réseau de voirie départementale existant.

Elle assure également une meilleure irrigation des zones de développement actuelles ou futures de la commune et des communes limitrophes.

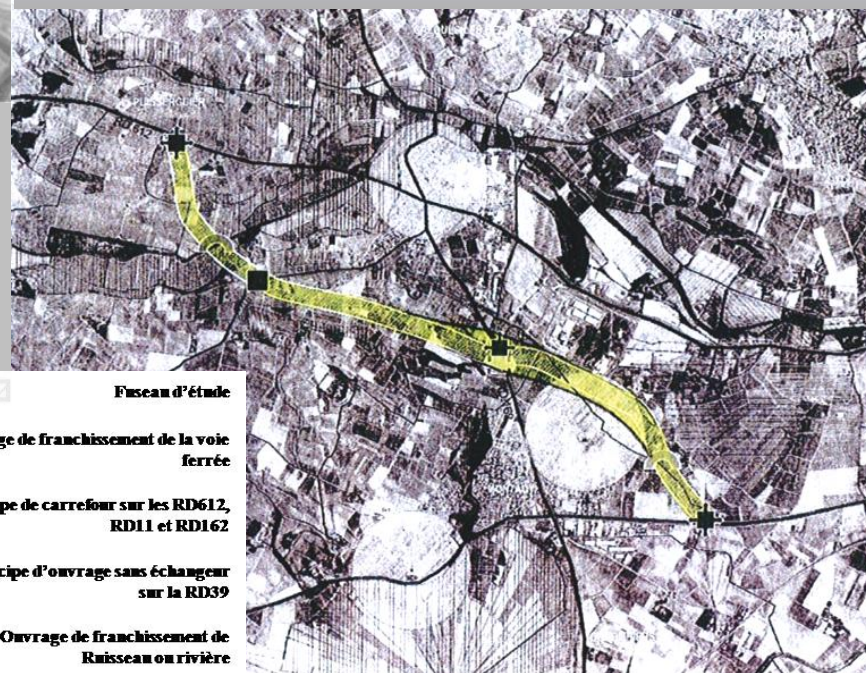
Cette bande d'étude indiquée sur le document joint est à intégrer dans le nouveau document d'urbanisme. »

Le secteur AUe0 :

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



BANDE D'ETUDE DU CG34



Si l'ambition est de développer à terme un secteur économique en concertation avec les communes limitrophes,

le secteur restera bloqué dans l'attente de projets. Il a donc été zoné en AUe0.

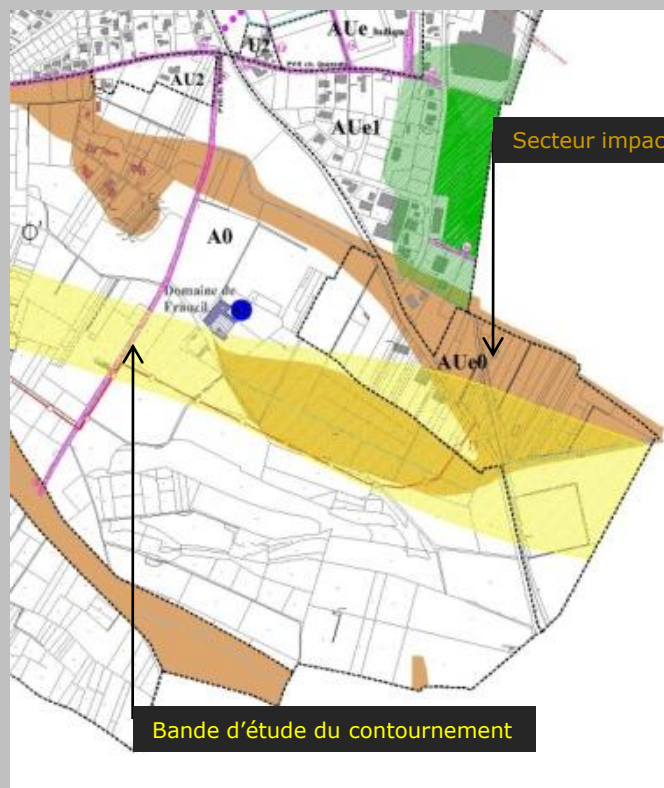
D'ores en déjà,

en fonction de la configuration du territoire et des contraintes inhérentes au secteur (projet de déviation de la RD 612, passage de la RD 162, voie ferrée, PPRI, etc... ,

deux sous-secteurs sont différenciés, en fonction de la vocation attendue :

- À gauche de la RD162, dans la poursuite des activités existantes sur Maureilhan, une vocation artisanale,

- A droite de la départementale, en direction de ZABO et de Montady, une vocation économique mixte, plus diversifiée.



ZONAGE PROJETE

PRINCIPE DE DEUX VOCATIONS

