

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



COMMUNE DE MIREVAL

Département de l'Hérault (34)

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com



AGENCE MTD A

47 Avenue des Ribas
13 770 VENELLES
Tel : 04 42 20 12 57
Fax : 09 55 35 08 61
mtda@mtda.fr
www.mtda.fr



Approbation de la révision générale du POS : DCM du 03/02/1995

Prescription d'élaboration du PLU: DCM du 10/07/2014

Arrêt du projet de PLU : DCM du 20/09/2016

Approbation du PLU : DCM du

Débat en Conseil Municipal du 27 Janvier 2016

Vu pour être annexé à la délibération du

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
OBJET DU PADD	4
CONTENU DU PADD	4
I. ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D. DE MIREVAL	5
1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	6
1.1. MODERER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	6
1.2. MODERER LA CONSOMMATION D’ESPACE	6
1.3. DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS	7
1.4. PREVOIR LA CREATION DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS	7
1.5. SECURISER L’ACCES AU VILLAGE DEPUIS LA RD 612	7
1.6. DEVELOPPER LES CIRCULATIONS DOUCES	8
1.7. PRENDRE EN COMPTE LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA HALTE FERROVIAIRE	8
2. SOUTENIR L’ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE	9
2.1. MAINTENIR LE CIRCUIT AUTOMOBILE COMME POLE DE RAYONNEMENT	9
2.2. PRENDRE EN COMPTE L’EXISTANCE DE LA CARRIERE EN LIMITE COMMUNALE	9
2.3. SOUTENIR LE DYNAMISME DE LA ZAE DES HAUTS DE MIREVAL	9
2.4. PRESERVER LE TISSU ARTISANAL ET CLARIFIER LES VOCATIONS LE LONG DE LA RD 612	9
2.5. PRESERVER LES COMMERCE DE PROXIMITE DANS LE CENTRE DU VILLAGE	9
2.6. DEVELOPPER LE TOURISME LOCAL	10
2.7. PRESERVER L’ACTIVITE AGRICOLE ET NOTAMMENT LE MUSCAT DE MIREVAL	10
3. PRESERVER LA QUALITE DU TERRITOIRE	11
3.1. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES AINSI QUE LES CORRIDORS ECOLOGIQUES	11
3.2. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE	11
3.3. LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS ET PRESERVER LA QUALITE DES EAUX DES ETANGS LITTORAUX	12
3.4. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET LES NUISANCES	12
3.5. PROMOUVOIR LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES ET AMELIORER L’EFFICACITE ENERGETIQUE DES BATIMENTS.	13
II. CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE MIREVAL	14

PREAMBULE

OBJET DU PADD

Les modifications du Code de l’Urbanisme issues des **lois du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat)** et de leurs décrets d’applications, introduisent dans les nouveaux documents d’urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d’Urbanisme (PLU) », **un outil fédérateur pour l’élaboration du projet communal : le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

Lorsqu’une commune souhaite mener une réflexion globale sur l’avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d’aménagement et d’urbanisme intégrant des principes de développement durable, le PADD est l’outil qui définit et justifie l’élaboration du projet communal. Des orientations d’aménagement plus précises sur certains secteurs peuvent conduire à définir des moyens que les dispositions du PLU traduiront en termes réglementaires. Ce P.A.D.D. constitue également un document d’information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

CONTENU DU PADD

Article L151-5 du Code de l’urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

I. ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D. DE MIREVAL

1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Après plusieurs années de hausse constante de sa population, la commune de Mireval compte environ 3 300 habitants en 2013¹. Aujourd’hui elle souhaite maîtriser son développement pour les prochaines années dans le cadre de la mise en œuvre de son PLU, tout en maintenant son cadre de vie et un dynamisme local. Ainsi le projet communal s’attache à :

1.1. MODERER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Afin de préserver le caractère « villageois » de la commune et assurer un bon niveau d’équipement et de fonctionnement local aux habitants, la commune souhaite maintenir sa population autour de 3 500 habitants.

Ainsi le développement démographique se fera essentiellement en mobilisant le potentiel de créations de logements au sein du tissu urbain existant (potentiel d’environ 50 nouveaux logements soit environ 100 à 110 habitants supplémentaires).

1.2. MODERER LA CONSOMMATION D’ESPACE

Sur les dix dernières années, entre 2005 et 2015, se sont environ 5,3 ha qui ont été consommés par le développement urbain de la commune de Mireval. Aujourd’hui le SCOT du Bassin de Thau encadre la consommation d’espace maximale à l’horizon 2030 par commune : elle a été fixée à 6 ha pour l’habitat à Mireval.

Dans le cadre de son PLU, la commune souhaite modérer son développement par rapport aux dernières années, ainsi le projet communal s’attache à :

- **Diminuer fortement le rythme de croissance de la commune** : croissance envisagée d’environ +0,3%/an à l’horizon 2030 contre +0,9%/an entre 2007 et 2012.
- **Utiliser le tissu urbain existant afin de produire des logements.**

La production de logements attendue ces prochaines années pourra être assurée au sein de l’enveloppe urbaine existante, en **appliquant une densité moyenne revue à la hausse** (environ 30 logements / hectare) conformément aux orientations et SCOT du Bassin de Thau et **sans consommation d’espaces agricoles et naturels**, à la fois par

- mobilisation des disponibilités foncières (« dents creuses ») encore existantes au sein du tissu urbain existant,
- densification ponctuelle par redécoupage parcellaire (peu de possibilités en raison du tissu urbain déjà assez dense),
- mutation de bâtiments existants vers du logement,
- mobilisation d’une partie du parc de logements vacants.

- **Ne pas poursuivre le développement le quartier de la Baussas.**

Il s’agit d’un quartier déconnecté du reste de l’urbanisation, situé au delà de la « coupure d’urbanisation » définie dans le cadre du SCOT et dont les accès sont dangereux. A ce titre, **le développement de ce quartier ne doit pas être poursuivi et son enveloppe actuelle ne doit pas être étendue.**

A terme, le développement de la commune pourra être envisagé sur les franges Est du village, comme prévu par les orientations du SCOT du Bassin de Thau.

¹ Population légale INSEE 2013 en vigueur au 1^{er} janvier 2016 : 3289 habitants.

1.3. DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS

Aujourd’hui, le parc de logements de la commune est largement dominé par la maison individuelle en accession à la propriété. Ces dernières années, un mouvement de diversification s’est enclenché, avec notamment l’opération de la Devinière (qui comprend des logements aidés sous la forme de petits collectifs).

Dans le cadre de son projet de PLU la commune souhaite :

- **Poursuivre la diversification du parc de logements** à la fois en terme de typologies (petits collectifs, habitat groupé, maisons individuelles) que de surfaces (du studio, au grand logement T5 et au delà...) et de modes d’occupation (location, primo-accession, etc...).
- **Poursuivre l’effort de production de logements aidés**, notamment par la mutation de certains bâtiments et terrains communaux existants dans le tissu urbain du village.

1.4. PREVOIR LA CREATION DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS

La commune est bien dotée en équipements, essentiellement concentrés dans le centre du village et le long de l’avenue de Verdun. En liaison avec le développement démographique des dernières années, la municipalité souhaite :

- **Permettre l’évolution et la modernisation des équipements existants (école, cantine scolaire, etc...).**
- **Favoriser la réalisation de nouveaux équipements.** Il s’agit notamment de délocaliser et de moderniser la maison de retraite actuelle qui est vieillissante, mais aussi de créer des équipements liés aux loisirs, à l’enfance et à la jeunesse (crèche, centre de loisirs).
- **Permettre le développement des communications numériques** notamment dans le cadre des nouvelles opérations d’aménagement et des travaux de voirie.

En effet, l’attractivité de la commune tient également à une bonne couverture en terme de communications numériques (réseau haut ou très haut-débit, etc...).

1.5. SECURISER L’ACCES AU VILLAGE DEPUIS LA RD 612

Le village s’est développé en bordure Sud de la RD 612. L’accès principal au village s’effectue via un carrefour, considéré comme dangereux, sur la RD612.

Il s’agit donc de **prendre en compte le projet de réaménagement de cette entrée de ville nord de Mireval** (carrefour sur la RD 612) actuellement en cours d’études par le Conseil Départemental de l’Hérault.

1.6. DEVELOPPER LES CIRCULATIONS DOUCES

Les modes de circulations douces restent assez peu développés à Mireval, mais la commune bénéficie d’un équipement structurant (voie verte) qui traverse tout le Sud du territoire. Le prolongement de la piste cyclable, le long de la voie ferrée, est notamment en projet.

Le projet de PLU s’attache notamment à :

- **Créer de nouveaux cheminements doux entre les différents quartiers**, notamment entre les équipements principaux et les zones d’habitat (avenue de Maupas notamment, pour la liaison avec la halte ferroviaire).
- **Favoriser les liens entre le village et les zones naturelles de la commune** (Gardiole au Nord et étangs au Sud avec le passage de la voie verte).

1.7. PRENDRE EN COMPTE LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DE LA HALTE FERROVIAIRE

La halte ferroviaire de Vic-Mireval est implantée sur le territoire communal de Vic-la-Gardiole mais elle se situe à proximité immédiate des zones urbanisées et du centre de Mireval. Il s’agit d’un équipement structurant en matière de transports, dont le développement est identifié dans le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Thau Agglo.

Il s’agit donc de prendre en compte le projet existant (création d’une gare multimodale et d’un parking-relais notamment) dans le cadre du projet urbain de la commune et notamment **d’améliorer et sécuriser les liaisons (tous modes) entre la halte ferroviaire et les quartiers de Mireval.**

2. SOUTENIR L’ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE

De par sa position entre l’agglomération de Montpellier et le cœur économique du bassin de Thau (triangle Sète-Balaruc-Frontignan), Mireval voit un grand nombre de ses habitants travailler et consommer en dehors de la commune.

Mireval doit s’appuyer sur ses atouts locaux afin de maintenir et développer l’activité économique locale.

2.1. MAINTENIR LE CIRCUIT AUTOMOBILE COMME POLE DE RAYONNEMENT

Le circuit implanté sur les flancs du massif de la Gardiole emploie plus de 50 personnes et rayonne à l’international.

Il s’agit donc de **maintenir ce pôle de dynamisme économique et de rayonnement européen sur la commune et de soutenir l’activité sur le site** en fonction des besoins liés à l’entreprise, tout en restant dans le périmètre actuel du circuit et dans un souci de préservation des paysages (insertion paysagère des bâtiments, etc...), le circuit étant situé sur les hauteurs de la commune dans le massif de la Gardiole.

2.2. PRENDRE EN COMPTE L’EXISTENCE DE LA CARRIERE EN LIMITE COMMUNALE

La carrière des Plaines située en limite communale entre Villeneuve-les-Maguelone et Mireval est exploitée depuis les années 1970. Elle est inscrite dans le SCOT du Bassin de Thau.

Aucune extension n’est prévue sur le territoire communal, le PLU de Mireval doit **prendre en compte l’existence de cette carrière** dans son projet communal.

2.3. SOUTENIR LE DYNAMISME DE LA ZAE DES HAUTS DE MIREVAL

La Zone d’Activités Economiques (ZAE) des « Hauts de Mireval » est gérée par Thau Agglo, elle accueille essentiellement des entreprises industrielles et du secteur du BTP. Sa position excentrée, sur les flancs du massif de la Gardiole, ne lui permet pas de se développer. Le projet de PLU s’attache à **soutenir le dynamisme de la ZAE des « Hauts de Mireval »**.

2.4. PRESERVER LE TISSU ARTISANAL ET CLARIFIER LES VOCATIONS LE LONG DE LA RD 612

Les abords de la RD 612, en franges nord du village, accueillent de nombreuses entreprises artisanales locales. Ce secteur souffre toutefois d’un certain manque de lisibilité : mélange d’activités économiques, d’habitat, d’équipements... Sa position en entrée de ville engendre des enjeux en terme d’image et de paysages.

Dans le cadre de son projet de PLU la commune souhaite **préserver le tissu artisanal existant** mais aussi **clarifier** la vocation de cette zone en dédiant notamment des secteurs à l’activité économique exclusive, d’autres aux équipements, etc...

2.5. PRESERVER LES COMMERCEs DE PROXIMITE DANS LE CENTRE DU VILLAGE

Le centre ancien de Mireval accueille plusieurs commerces de proximité qui constitue un pôle de centralité et de dynamisme local.

Ce pôle de vie locale doit être maintenu, il s’agit donc de **préserver et de soutenir les commerces de proximité dans le centre de Mireval**.

2.6. DEVELOPPER LE TOURISME LOCAL

Aujourd’hui, l’activité touristique locale est très peu développée malgré le potentiel du territoire (terroir du muscat, massif de la Gardiole, étangs...)

La municipalité souhaite **dynamiser et développer le tourisme local**, notamment en s’appuyant sur les richesses naturelles (site classé de la Gardiole, Creux de Miège, étangs...) et agricoles (muscat) de la commune.

2.7. PRESERVER L’ACTIVITE AGRICOLE ET NOTAMMENT LE MUSCAT DE MIREVAL

L’agriculture à Mireval est largement dominée par la production de muscat, avec la présence d’une cave coopérative implantée dans la commune. Cette activité agricole joue un rôle économique important, mais elle est également stratégique en terme de paysage et de cadre de vie.

Ainsi il s’agit notamment de

- **Préserver les espaces agricoles de production**, notamment ceux situés entre le village et le massif de la Gardiole, mais aussi ceux situés à l’Est de la commune.
- **Permettre le changement de destination** d’un bâtiment d’intérêt architectural et patrimonial, en lien avec le développement d’un tourisme local respectueux de l’activité agricole.

3. PRESERVER LA QUALITE DU TERRITOIRE

Mireval s’inscrit dans un territoire et des milieux naturels de qualité, entre le massif de la Gardiole au Nord et les étangs littoraux au Sud. Le PLU doit donc s’attacher à préserver la qualité globale du territoire. Il s’agit de :

3.1. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES AINSI QUE LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

La commune abrite de nombreux milieux naturels d’intérêt liés aux espaces de garrigue, aux milieux lagunaires (étangs, zones humides...) mais également aux milieux agricoles.

Dans le cadre de son PLU la commune souhaite en gager plusieurs actions et notamment :

- **Protéger les milieux naturels d’intérêt :**
 - **Massif de la Gardiole,**
 - **Etangs au Sud du territoire.**
- **Préserver les corridors écologiques qui constituent la Trame Verte et Bleue du territoire.**

La matrice agricole au nord de la RD 612 facilite les déplacements de la faune entre les grands espaces de garrigue de la Gardiole et la moitié ouest de la commune de Mireval : sa préservation revêt donc un enjeu particulier.
- **Respecter les espaces de fonctionnalité le long des cours d’eau** et notamment le ruisseau de Font Sorbière qui joue également un rôle en tant que corridor écologique.
- **Lutter contre la cabanisation et le mitage des espaces agricoles et naturels.**

Il s’agit notamment de préserver les paysages de la commune mais également de lutter contre les pollutions liées aux rejets d’eaux usées dans le milieu naturel fragile des étangs.

3.2. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Mireval est caractérisée par des paysages de grand intérêt, entre massif de la Gardiole au Nord et étangs littoraux au Sud en passant par la plaine viticole. Le noyau villageois ancien est quant à lui caractérisé par des formes architecturales traditionnelles. Le PLU vise notamment à :

- **Assurer la préservation des grands paysages qui structurent la commune**

Il s’agit de **poursuivre les actions déjà engagées qui visent à enrayer le mitage des espaces naturels et agricoles** par la cabanisation, mais aussi de **préserver et de mettre en valeur les grands points de vue** qui permettent la découverte du territoire (en particulier depuis les flancs de la Gardiole), notamment en protégeant les espaces agricoles et naturels de l’urbanisation.
- **Préserver le patrimoine du vieux village**

Le projet communal vise notamment à préserver la qualité architecturale du noyau villageois qui participe à la qualité du cadre de vie de Mireval.

3.3. LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS ET PRESERVER LA QUALITE DES EAUX DES ETANGS LITTORAUX

➤ **Préserver la ressource en eau souterraine.**

Il s’agit notamment de ne pas développer l’urbanisation dans le massif de la Gardiole, au Nord de la RD 612, qui abrite une zone de vulnérabilité très forte pour la ressource en eau potable.

➤ **Préserver et améliorer la qualité des eaux des étangs.**

La commune souhaite notamment intégrer et permettre la mise en œuvre des actions définies dans le cadre du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Mireval souhaite également prendre part au PAEC (Projet Agro-Environnemental et Climatique) des étangs palavasiens et le mettre en œuvre sur son territoire. Le PAEC est la déclinaison locale de la politique de la PAC (Politique Agricole Commune) sur la base des enjeux présents sur le territoire des étangs palavasiens à savoir l’enjeu biodiversité (site Natura 2000). Le PAEC des Etangs palavasiens a été validé par les services de l’Etat et agréé en avril 2015 pour 3 ans. Il encourage la mobilisation des exploitants volontaires vers des changements de pratiques durables.

➤ **Pérenniser la suppression des produits phytosanitaires.**

La commune s’est engagée dans l’opération « Vert Demain » et a mis en place un Plan d’Amélioration des Pratiques Phytosanitaires et Horticoles (PAPPH) qui vise à limiter puis supprimer le recours aux produits phytosanitaires qui sont une source de pollution importante des étangs notamment.

Depuis 2015, la commune a été labellisée « Terre Saine », la plus haute distinction qui récompense ses actions entreprises en faveur de la préservation des lagunes et de la santé publique.

3.4. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET LES NUISANCES

La commune de Mireval est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du bassin versant de l’étang de Thau qui a été approuvé le 25/01/2012. Elle est également soumise à des risques de feux de forêt notamment dans le massif de la Gardiole.

Dans le cadre du projet de PLU, la commune s’attache à :

➤ **Prendre en compte les dispositions du PPRI du bassin versant de l’étang de Thau.**

Le développement de la commune doit se faire en prenant en compte le PPRI, il s’agit notamment de ne pas soumettre de nouvelles populations aux risques.

➤ **Ne pas accentuer les risques liés aux incendies de forêt.**

Le risque de feux de forêt est essentiellement présent au nord de la RD 612 dans le massif de la Gardiole. Le projet de PLU ne prévoit pas de développement de l’urbanisation dans ces secteurs. De plus, le maintien de zones agricoles tampons entre les milieux de garrigue et le village permet de limiter le risque.

➤ **Lutter contre les ruissellements et améliorer la qualité des eaux des étangs.**

Il s’agit notamment d’intégrer et permettre la mise en œuvre des actions définies dans le cadre du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Le Schéma directeur de gestion des eaux pluviales en cours de réalisation va définir des actions visant à lutter contre les ruissellements pluviaux. Le projet communal prendra en compte et permettra la réalisation des aménagements de réduction du risque (mais aussi d’amélioration de la qualité des eaux rejetées dans les étangs) : mise en place de bassins de rétention, récupération / infiltration des eaux sur les parcelles, etc...

L’amélioration de la qualité des eaux des étangs est un enjeu important aussi bien d’un point de vue touristique, qu’économique (qualité des coquillages) et environnemental.

➤ **Prendre en compte les nuisances sonores**, notamment celles liées à la RD 612 et à la voie ferrée, dans les opérations d’aménagement.

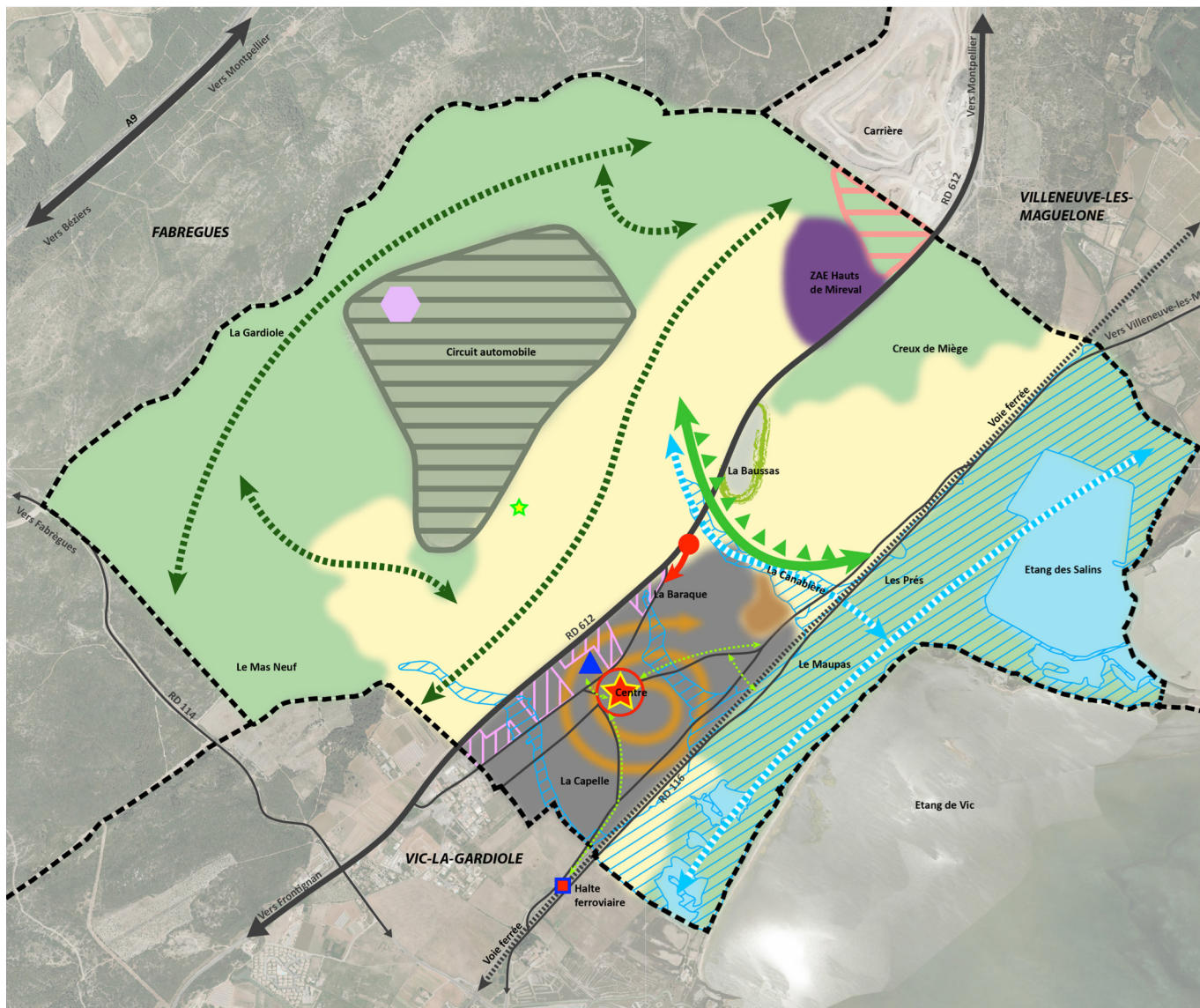
3.5. PROMOUVOIR LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES ET AMELIORER L’EFFICACITE

ENERGETIQUE DES BATIMENTS.

La commune souhaite valoriser et favoriser le recours aux énergies renouvelables, dans un souci de développement durable et de gestion économe des ressources. Il s’agit notamment de :

- **Diversifier les sources et les productions d’énergies alternatives et permettre le recours aux énergies renouvelables** liées au bâti (architecture bioclimatique, isolation, photovoltaïque en toiture, gestion économe de l’eau, etc...), tout en veillant à préserver le caractère architectural du centre du village.
- **Concevoir les espaces publics dans un souci de gestion économe des ressources** (limitation de l’irrigation, etc...).

II. CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE MIREVAL

CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD DE MIREVAL

1. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

-  Utiliser le tissu urbain existant afin de produire des logements
-  Zone de développement du village à terme
-  Ne pas poursuivre le développement du quartier de la Baussas
-  Prévoir la création de nouveaux équipements
-  Sécuriser l'accès au village depuis la RD 612
-  Développer les circulations douces
-  Prendre en compte le projet de développement de la halte ferroviaire

2. SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE LOCALE

-  Maintenir le circuit automobile comme pôle de rayonnement
-  Prendre en compte l'existence de la carrière
-  Préserver les commerces de proximité dans le centre du village
-  Préserver le tissu artisanal et clarifier les vocations le long de la RD 612
-  Soutenir le dynamisme de la ZAE des «Hauts de Mireval»
-  Préserver l'activité agricole et le muscat de Mireval
-  Permettre le changement de destination d'un bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial

3. PRÉSERVER LA QUALITÉ DU TERRITOIRE

-  Préserver les milieux naturels et lutter contre la cabanisation
-  Maintenir une coupure d'urbanisation à l'Est du village
- Préserver les corridors écologiques :
 -  - Corridors terrestres
 -  - Corridors aquatiques
-  Préserver le patrimoine du vieux village
-  Préserver les espaces agricoles d'intérêt écologique ou paysager
-  Prendre en compte le PPRI