



plu
> Élaboration

> Plan Local d'Urbanisme

II. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document approuvé le 24 février 2026

Prescription (DCM)	10/10/2022
Débat du PADD	05/12/2023
Arrêt (DCM)	25/02/2025
Publication	08/09/2025
Approbation (DCM)	24/02/2026



Maîtrise d'ouvrage :

Commune de Mudaison
Mairie
Place de la République 34 130 MUDAISON
Tel : 04 67 70 34 30
m.accueil@mudaison.fr

Chargés d'études :

Robin & Carbonneau
architecture, urbanisme, paysage, environnement

8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER
Tel : 09 51 27 25 17
contact@robin-carbonneau.fr



Table des matières

Le cadre législatif et les références au Code de l’Urbanisme	4
Les orientations retenues pour le projet communal	7
Les fondements du projet	7
Les objectifs fondamentaux du PADD en chiffres.....	7
1. Accueillir de nouveaux habitants et développer un parc d’habitat adapté	8
Accueillir 260 habitants.....	8
Programmer 180 logements	8
Diversifier l'offre de logements.....	8
Revitaliser le tissu bâti existant	8
Adapter le niveau d'équipement.....	9
2. Structurer le développement urbain, mettre en valeur le paysage.....	10
Traiter les franges urbaines	10
Mettre en valeur les entrées de ville et affirmer les axes structurants	10
Préserver la singularité des domaines agricoles	11
Mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti.....	11
Protéger les trames végétales structurantes de la plaine et renforcer la nature en ville.....	11
Modérer la consommation d'espace	11
3. Favoriser le développement économique sur le territoire	12
Conforter l'agriculture.....	12
Étendre la ZAE du Bosc.....	12
Développer les commerces et services de proximité.....	13
Valoriser le potentiel touristique	13
Conforter le centre de traitement des déchets.....	13
Faciliter l'accès au numérique.....	13
4. Tendre vers la sobriété énergétique et promouvoir un cadre de vie apaisé.....	14
Développer les mobilités douces	14
Faciliter l'accès aux TC et au covoiturage	15
Valoriser les énergies renouvelables.....	15
5. Préserver et restaurer les continuités écologiques, intégrer la prise en compte des risques naturels	16
Protéger les abords du Bérange, de l'Aigue-Vive et du canal du Bas Rhône	16
Renforcer les trames vertes urbaines.....	16
Préserver les ressources naturelles et en particulier la ressource en eau	16
Exclure/limiter l’urbanisation dans les zones inondables	17
Limiter l’imperméabilisation des sols.....	17
Cartes de synthèse	18

Le cadre législatif et les références au Code de l'Urbanisme

→ **La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)** n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, complétée par le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 a créé avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) un réel outil de définition et de mise en œuvre de « politique urbaine ».

Le Plan Local d'Urbanisme, à la fois stratégique et opérationnel, énonce des règles à court terme en les inscrivant dans une perspective à moyen terme. Il privilégie la prise en compte globale des enjeux et met en évidence un projet urbain à l'échelle du territoire communal.

Élaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit la politique d'ensemble de la commune.

Il constitue le cadre de cohérence fondamentale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des différentes actions de la commune dans le domaine de l'aménagement, du traitement des espaces publics et de l'urbanisme.

→ **La loi Urbanisme et Habitat (Loi UH)** n° 2003-590 du 2 juillet 2003 remanie de manière substantielle la loi SRU. Cette loi a dans un premier temps opéré une distribution entre les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations spécifiques (liées à des quartiers ou à des secteurs particuliers) qui doivent être en cohérence avec le PADD.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations

générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

« Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens pour permettre un débat clair au Conseil Municipal.

Il est la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU), les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations et règlement) doivent être cohérentes avec lui. »

La loi laisse les élus libres dans l'élaboration et dans l'énonciation de leur projet à condition :

De respecter les principes légaux qui s'imposent à tous, précisés dans les articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme.

De prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supracommunal.

→ **Les lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE, dite Grenelle II)** du 12 juillet 2010 et **Accès au logement et urbanisme rénové (ALUR)** du 26 mars 2014 notamment, ont apporté de nouvelles exigences concernant le contenu du PADD, en faveur notamment des politiques générales de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, ou encore de lutte contre l'étalement urbain.

D'autre part, les orientations («spécifiques») d'aménagement qui étaient jusqu'alors optionnelles deviennent dorénavant obligatoires et recouvrent une dimension programmatique (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

→ **La loi ALUR** impose en outre au PADD de fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

→ **La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat et Résilience »**, du 22 août 2021 ordonne, pour les PADD, la justification de l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

En matière de relation juridique, de conformité ou de cohérence :

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les documents graphiques s'y rapportant est exigé une compatibilité de la part des autorisations individuelles.

Désormais, les autorisations individuelles d'urbanisme sont donc assujetties à trois référents : le règlement, les documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation.

→ Article L101-1 :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

→ Article L101-2 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

→ Article L101-3 :

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

→ Article L151-5 :

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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.



Les orientations retenues pour le projet communal

Les fondements du projet

A partir du diagnostic établi et des enjeux relevés, le PADD de la commune de Mudaison définit les grandes orientations d'aménagement et de développement durables pour les années à venir (échéance 2033), qui se déclinent autour de 5 axes thématiques :

1. Accueillir de nouveaux habitants et développer un parc d'habitat adapté
2. Structurer le développement urbain, mettre en valeur le paysage
3. Favoriser le développement économique sur le territoire
4. Tendre vers la sobriété énergétique et promouvoir un cadre de vie apaisé
5. Préserver et restaurer les continuités écologiques, intégrer la prise en compte des risques naturels

Les objectifs fondamentaux du PADD en chiffres

Population

+ 260 habitants

Cela représente une croissance annuelle moyenne de l'ordre de l'ordre de 0,9% considérée sur la période 2023-2033¹

¹ Pour porter la population communale à environ 3160 habitant en 2033

Logement

+ 180 logements

L'accueil de 260 habitants supplémentaires et le desserrement des ménages vont nécessiter la mobilisation d'environ 180 logements¹.

¹ La taille des ménages atteindrait environ 2,1 personnes en 2033

Modération de la consommation d'espace

Limiter l'habitat en extension à 4 ha

Avec une densité minimale de l'ordre de 30 logements/ha cela doit permettre d'accueillir environ 120 logements¹.

¹ Cela impliquera de mobiliser environ 60 logements en renouvellement urbain (soit 33%)

Modération de la consommation d'espace

Réduire la consommation d'espace d'environ 50%

Sur la décennie 2013-2023, 15,9 ha ont été consommés, soit 1,59 ha/an. A l'avenir, l'objectif est de limiter cette consommation à environ 0,8 ha/an¹.

¹ Le PADD envisage une consommation d'environ 4 ha pour l'habitat et 2,8 ha pour les activités.



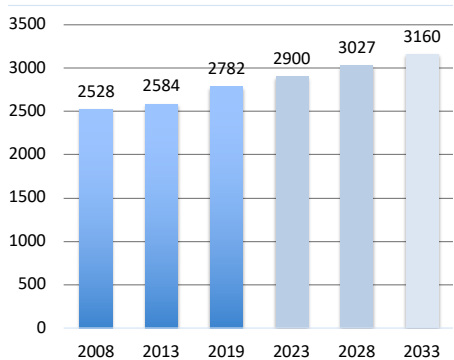
1. Accueillir de nouveaux habitants et développer un parc d'habitat adapté

Accueillir 260 habitants

En accord avec les objectifs du SCoT du Pays de l'Or, il s'agit de porter la population communale à environ 3160 habitants permanents à échéance de 2033.

Cela représente une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0,9% sur la période 2023-2033.

L'objectif consiste à maintenir une certaine vitalité sur la commune, en favorisant le renouvellement et l'équilibre des générations.



Objectifs prévisionnels d'accueil de population

Programmer 180 logements

Accueillir de nouveaux habitants implique de mettre en adéquation l'offre de logement avec une demande qui évolue, à l'instar des modes de vies qui suscitent de nouvelles exigences en matière de confort ou d'accessibilité par exemple, tout en tenant compte du desserrement des ménages.

Pour porter la population communale à 3160 habitants (+260 habitants), le PADD programme la mobilisation d'environ 180 logements (en se basant sur une taille moyenne des ménages s'établissant à 2,1 personnes/résidence principale en 2033). Le projet se fonde sur un maintien de la part des résidences secondaires aux alentours de 2,5% du parc de logements, (soit une quarantaine de logements), et sur une réduction de la part de la vacance en dessous de 3,5% à l'horizon du PLU.

Diversifier l'offre de logements

Le parc de logements de la commune est, jusqu'alors, constitué essentiellement de grands logements (en 2019, 75,6% du parc est constitué de logements de 4 pièces et plus). Il s'agit notamment d'habitat pavillonnaire réalisé au cours des dernières décennies, qui répond sensiblement aux aspirations contemporaines pour de l'habitat permanent, mais qui est

peu économe de la ressource foncière... D'autre part les logements situés dans le coeur de village (qui rassemble les principaux équipements publics et les quelques commerces) sont essentiellement des logements anciens, pas toujours adaptés aux critères contemporains de confort et d'accessibilité.

Au-delà des objectifs quantitatifs se pose donc aussi la problématique d'un développement « qualitatif » de l'offre de logements, apte à répondre à la diversité de la demande (offre locative, logements sociaux, accessibilité...). S'il ne s'agit pas d'exclure l'habitat pavillonnaire, cela implique toutefois une diversification de l'offre (logements collectifs, intermédiaires... dans la veine de ce qui a été produit sur l'opération de la ZAC Lou Plan des Aires) et vraisemblablement une intervention sur le parc existant (renouvellement urbain, réhabilitation...)

Le PADD prévoit donc une diversification de l'offre de logements, typologique notamment, qui doit contribuer aussi à une gestion économe de la ressource foncière, dans le respect des objectifs du SCoT du Pays de l'Or qui impose une densité moyenne brute minimale de 30 logements/ha.

Revitaliser le tissu bâti existant

Pour minimiser le recours aux extensions urbaines, synonymes de consommation d'espaces agricoles, naturels et fores-

tiers, le projet prévoit de réaliser une part importante des logements en renouvellement urbain, pour atteindre les objectifs fixés par la SCoT du Pays de l'Or, imposant une part minimale de 30% de logements à réaliser en réinvestissement urbain (soit environ 55 logements).

Comblent les dents creuses et permettent la densification du tissu bâti pavillonnaire

Le village de Mudaison comporte encore quelques « vides » qu'il est théoriquement envisageable de combler par implanter de nouvelles constructions, et notamment par de l'habitat. C'est une priorité du PADD.

Aussi, jusqu'à une époque récente, le développement contemporain du village s'est opéré principalement sous la forme d'habitat de type pavillonnaire, réalisé au travers d'opérations de lotissement successives, assez peu denses. Le PADD prévoit que ce tissu puisse, lorsqu'il existe des grands terrains divisibles, acquérir une densité un peu plus importante, en définissant des règles adaptées.

Muter/réinvestir les sites de la cave coopérative et des services techniques

La désaffectation progressive de la cave coopérative a conduit à son rachat par la commune de Mudaison, qui a entrepris,

en 2019, de transformer la moitié des bâtiments en salle de spectacle de 150 places. Le deuxième bâtiment, dont l'activité est à présent très restreinte pourrait faire l'objet d'une mutation.

Le projet prévoit aussi le déplacement des services techniques de telle sorte que la libération du site pourrait permettre l'accueil de nouveaux logements.

Adapter le niveau d'équipement

Équilibrer et sécuriser la ressource en eau potable

Le projet se donne pour objectif de mettre en adéquation l'urbanisation avec les capacités de la ressource en eau potable, dans un contexte de raréfaction et de recherche d'économie. Il s'agit d'adapter le zonage en conséquence et, surtout, d'intégrer les dispositions qui permettront le cas échéant de phaser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension urbaine en adéquation avec les capacités de la ressource, et avec l'amélioration progressive du rendement des réseaux.

Garantir le traitement des eaux usées

Il s'agit de s'assurer de l'adéquation des capacités d'assainissement des eaux usées (STEP de Maugio d'une capacité de 24000 EH) avec l'accroissement attendu de la population et des activités.

Pour l'habitat isolé (espaces agricoles et naturels), il s'agit de définir les conditions d'assainissement qui permettront de garantir la préservation du bon état écologique de la ressource en eau, en accord avec les objectifs du SDAGE.

Programmer des équipements médico-sociaux et à destination des seniors

Le projet se donne pour objectif d'accompagner l'évolution de la population (accroissement, évolution générationnelle, etc.) en dotant la commune d'équipements publics et services qui bénéficieront aux habitants. Il s'agit notamment de programmer :

- Transformation du foyer en logements notamment,
- Programmation d'un cabinet médical.

Anticiper l'extension du cimetière

Il s'agit de réserver les emprises nécessaires à l'extension de l'équipement.



2. Structurer le développement urbain, mettre en valeur le paysage

Traiter les franges urbaines

Le paysage peut être vecteur de qualité urbaine tout comme l'urbain doit être pensé comme producteur de paysage. Pour cela le projet communal préconise d'instaurer un dialogue entre les espaces à urbaniser en extension à programmer et la nouvelle silhouette du village qui va en découler. Le végétal peut être au cœur d'une réflexion sur l'aménagement, jouant un rôle bioclimatique et structurant en maintenant la continuité des corridors écologiques à la périphérie des espaces habités.

Il s'agit de créer un premier plan végétalisé entre les espaces bâtis et les espaces agricoles de manière à adoucir l'image du bourg perçue depuis les axes de desserte à l'échelle du grand territoire (éviter que le premier plan donné à vois soit constitué par les murs de clôtures des lotissements... Celà rejoint l'enjeu de mise en valeur des entrées de ville).

Cela doit permettre aussi de conforter les espaces naturels et les continuités écologiques en ville et à sa périphérie (intégration des trames vertes dans les orientations d'aménagement).

Cela doit aussi contribuer à réduire les conflits d'usages entre activités agricoles et habitat, en créant des barrières naturelles (haies, bosquets, alignements) protégeant les espaces habités des épandages phytosanitaires opérés sur les cultures voisines.

Mettre en valeur les entrées de ville et affirmer les axes structurants

Il s'agit principalement de rendre plus lisible l'évolution du caractère routier des voies vers un statut plus urbain au niveau des entrées de ville.

Requalifier la RD106 et la RD106E2

La RD106 et la RD106E2 sont les entrées principales du bourg de Mudaison, elles donnent la « première image » perçue du village quand on arrive de l'extérieur, depuis Baillargues, Candillargues et Lansargues, à valoriser en priorité. Ces voies marquent une transition entre les grands axes de circulation d'échelle intercommunale qui parcourent la plaine agricole, au caractère très routier, et le village.

L'aménagement de leurs accotements doit affirmer plus distinctement leur changement de statut aux abords des espaces habités : pour signifier que la route de campagne devient une rue, et que différents usages sont à présent amenés à cohabiter (déplacements motorisés, déplacements doux, etc.). Au-delà des questions d'usage se pose la question de l'image perçue, qui rejoint la question inhérente au traitement des franges urbaines et aux vues de valeur à préserver.

Le projet cherche à valoriser cette image en affirmant le caractère urbain des RD106 et RD106E2 au niveau des entrées de villes :

- Traitement des accotements,
- Réalisation de trottoirs,
- Plantation d'arbres d'alignement,
- Implantation de mobilier urbain, etc.

Verdir l'entrée par la RD189

Cet axe occupe une place importante dans les échanges avec la commune voisine de Mauguio, et au-delà vers le sud du Pays de l'Or et l'agglomération de Montpellier.

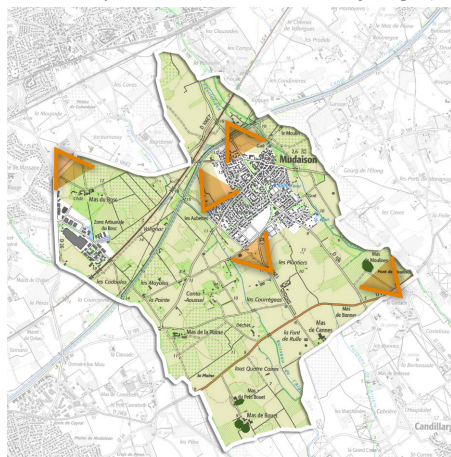
Son gabarit relativement large a permis par endroit l'implantation d'alignement d'arbres en bordure de la voie.

En revanche, ces alignements ne sont pas continus et à d'autres endroits se sont les murs de clôtures hétérogènes des lotissements (espaces privés) qui encadrent l'espace de la rue. Cette image n'est pas très qualitative et le projet entend redonner une image plus homogène et qualitative à cet axe structurant en opérant depuis l'espace public :

- Verdissement des accotements,
- Renforcement de la continuité des alignements.

Le verdissement de cette voie doit également contribuer à affirmer sa lisibilité en tant qu'axe structurant du centre villageois (le distinguer des voies de desserte plus privatives des lotissements voisins, dont le gabarit est parfois paradoxalement similaire...).

Les vues à préserver (entrées de villes, franges)



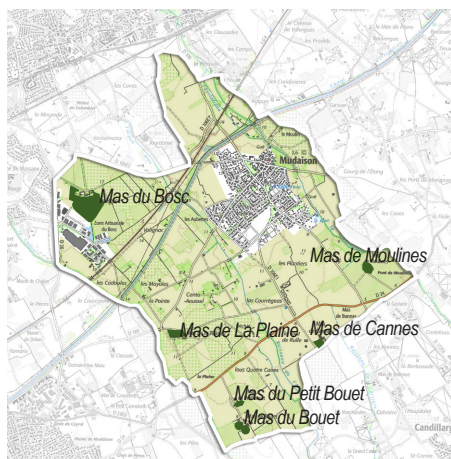
Préserver la singularité des domaines agricoles

La plaine agricole compte de nombreux domaines viticoles, souvent entourés de boisements, qui présentent une silhouette singulière qui vient ponctuer le paysage ouvert que constituent les étendues planes des champs et cultures :

- Mas du Bosc,
- Mas de Bouet,
- Mas de Cannes,
- Mas de La Plaine,
- Mas de Moulines
- Mas du Petit Bouet,

Le projet entend conserver ces éléments remarquables, tant en matière de patrimoine bâti vigneron, qu'en matière de masses boisées qui constituent leur écrin.

Les domaines agricoles singuliers à préserver



Mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti

Protéger le patrimoine architectural remarquable

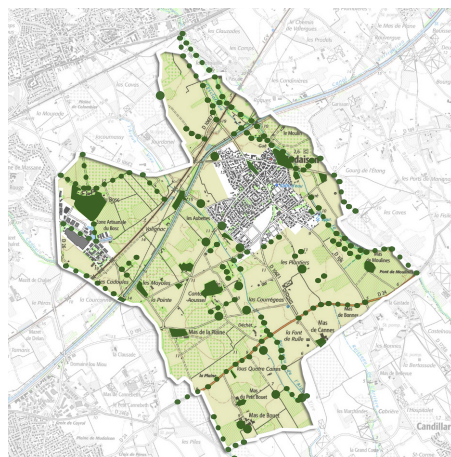
Madaison compte des éléments de patrimoine bâti remarquable qui ne sont pas protégés au titre des Monuments Historiques, et que la commune entend malgré tout préserver et mettre en valeur avec le PLU (maisons bourgeoises du XVIII^e et XIX^e siècles dans le coeur de village et les faubourgs, domaines agricoles, mazets, calvaires...)

Le PADD entend protéger ces éléments remarquables (par exemple au moyen des outils issus de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme).

Encadrer l'aspect extérieur des constructions

Dans le centre ancien patrimonial, il s'agit d'intégrer harmonieusement les constructions nouvelles au tissu bâti existant et d'encadrer les interventions sur le bâti existant sur le plan des aspects extérieurs, de manière à ne pas dénaturer le patrimoine bâti de caractère en favorisant son entretien et sa mise en valeur.

Les trames végétales à préserver



Protéger les trames végétales structurantes de la plaine et renforcer la nature en ville

Au niveau de la plaine, le projet entend maintenir les trames vertes structurantes au sein des espaces agricoles :

- Alignements le long des voies,
- Haies en bordure des champs,
- Boisements entourant les domaines.

Au niveau du coeur de village et des espaces à l'urbanisation plus dense, le projet entend maintenir et développer les « espaces de nature en ville » :

- Espaces verts et jardins publics,
- Boisements et jardins privés,
- Alignements d'arbres et haies,
- Arbres remarquables.

Modérer la consommation d'espace

Limiter l'habitat en extension à environ 4 ha : Avec une densité minimale de l'ordre de 30 logements/ha cela doit permettre d'accueillir environ 120 logements.

Réduire la consommation d'espace de l'ordre de 50% : Sur la dernière décennie, 15,9 ha ont été consommés, soit 1,59 ha/an. Sur la période 2023-2033, il s'agit de limiter cette consommation à moins de 0,8 ha/an¹.

¹ Le PADD envisage une consommation d'environ 4 ha pour l'habitat et 2,8 ha pour les activités.



3. Favoriser le développement économique sur le territoire

Conforter l'agriculture

Préserver les terres agricoles

Dans une logique de maintien et de développement de l'activité agricole, il importe en premier lieu de protéger le moyen essentiel de production, à savoir la terre. Le projet entend aussi protéger de l'urbanisation les terres agricoles présentant une forte valeur économique ou agronomique (les terres en AOC ou AOP par exemple).

Permettre le développement des exploitations et des domaines

Le projet entend offrir des conditions favorables au développement des exploitations agricoles sur la commune : il s'agit de définir des secteurs au sein desquels pourront être implantés les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

Fixer les limites du développement urbain

Le contexte de pression foncière lié à la péri-urbanisation de Montpellier, peut, à la périphérie des espaces urbanisés de Mudaison, susciter des stratégies d'attente des propriétaires fonciers face aux opportunités de changement d'affectation de leurs terres (urbanisation ou non). Il en résulte par endroits l'apparition de friches ou une fermeture progressive des

espaces au détriment de l'activité agricole. Il s'agit de considérer ce phénomène pour l'anticiper et en limiter les effets pervers. Le PLU peut contribuer à redéfinir plus clairement la vocation des terres à moyen ou long terme et ainsi conforter la vocation agricole de certains secteurs n'appelant pas à être urbanisés.

Modérer les conflits d'usages

Le développement des espaces résidentiels et l'accueil d'habitants peut par endroits rentrer en conflit avec l'activité agricole (renforcement des flux de véhicules sur les chemins ruraux, nuisances liées aux produits phytosanitaires aux abords des espaces habités, etc.).

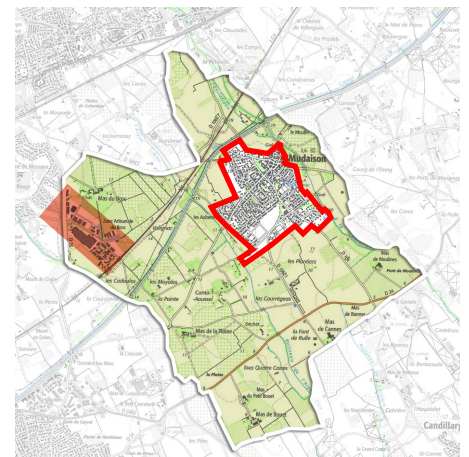
Le projet se donne pour objectif de réduire les points de frictions entre habitat et agriculture. Le PLU pourrait par exemple :

- Réserver des emprises pour la deserte agricole,
- Créer des espaces tampons arborés (haies) entre les cultures et les zones habitées.

Étendre la ZAE du Bosc

La ZAE du Bosc est une locomotive économique à l'échelle communale comme intercommunale. Elle est pourvoyeuse de nombreux emplois sur le territoire et est à l'origine d'une offre de biens et services qui peuvent bénéficier à la population locale. En compatibilité avec les objectifs du SCoT, le projet prévoit d'étendre la ZAE pour accueillir des nouvelles entreprises.

Les leviers du développement économique



- Zone agricole à conforter ■
- ZAE du Bosc à étendre ■
- Commerces et services à développer



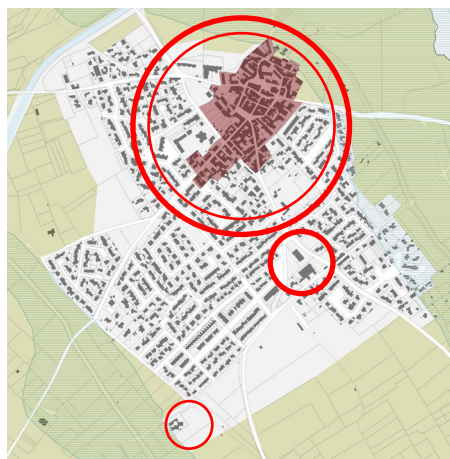
Développer les commerces et services de proximité

Le projet entend renforcer les débouchés des commerces existants, notamment avec l'accueil de nouveaux habitants.

Pour éviter que Mudaison ne devienne une ville dortoir où l'habitat domine, il s'agit aussi de diversifier les fonctionnalités urbaines.

Le PADD prévoit ainsi de renforcer l'offre commerciale de proximité. Il s'agit de dynamiser l'économie communale tout en assurant un meilleur niveau de service à la population.

Une mixité fonctionnelle à renforcer



Faciliter l'accès au numérique

Le développement économique communal, qu'il s'agisse de commerce, de service, de tourisme, d'artisanat, etc., ne peut s'envisager aujourd'hui sans l'appui d'un réseau de communications numériques performant.

Le PADD se donne pour objectif de faciliter l'accès au numérique au quotidien. (Anticiper lors des travaux potentiels sur la voirie pour la réalisation de trottoirs, pour l'amélioration de la gestion du réseau pluvial ou bien dans le cadre du développement de l'habitat, à pré-équiper pour activer plus rapidement l'installation des réseaux de télécommunication.)

Cette mesure qui pourrait être favorable au développement du télétravail s'inscrit aussi dans une logique de réduction des déplacements et en particuliers des déplacements motorisés.

 Commerces et services à développer

Valoriser le potentiel touristique

Mudaison jouit d'un positionnement territorial intéressant à un point de rayonnement vers le littoral et vers l'arrière pays.

Le projet entend tirer parti de cette situation favorable en autorisant la diversification de l'offre d'hébergement touristique (hôtellerie, gîtes, chambres d'hôtes, etc.)

Conforter le centre de gestion des déchets

Le projet prévoit de conforter le pôle environnement dont la mission principale est la collecte et la valorisation des déchets sur le territoire du Pays de l'Or et la gestion qui en découle. Situé le long de la RD 24, à proximité directe de l'actuelle Déchetterie, le pôle environnement a vocation à être restructuré et construit de manière pérenne permettant le respect des dernières normes et la sécurisation des flux de véhicules professionnels et personnels.



4. Tendre vers la sobriété énergétique et promouvoir un cadre de vie apaisé

Développer les mobilités douces

Humaniser les espaces publics de voirie

Le PADD fixe pour objectif de dynamiser la vie du village, en focalisant notamment son attention sur l'espace public.

Si le bourg compte des places, squares et parcs de qualité, on constate aussi qu'une grande partie de l'espace public est constitué par de la voirie, en particulier les voies de desserte des lotissements de la deuxième moitié du XX^e siècle.

Ces voies sont parfois surdimensionnées par rapport à leur usage ou à leur statut¹, de telle sorte qu'il ne se dégage pas une hiérarchie naturelle, et qu'il est parfois difficile de s'orienter dans le dédale de voies des quartiers résidentiels. De plus ces voies ont été essentiellement conçues à une époque où la voiture individuelle était au centre des déplacements, de telle sorte que le piéton en est un peu exclu.

Le projet prévoit ainsi une requalification des voies pour faciliter l'orientation (marquer les axes structurants) et pour redonner une place plus importante au piéton et aux déplacements doux dans les quartiers résidentiels.

¹ Par exemple la rue des Iris qui a principalement un rôle de desserte résidentielle a un gabarit beaucoup plus important que l'avenue Jean Jaurès (RD 189) qui a un rôle structurant à l'échelle communale.

Le PADD entend ainsi engager des opérations correctrices sur certains des espaces publics existants. Il s'agirait en particulier d'améliorer les déplacements doux sur l'avenue du stade (RD 106) depuis le coeur de village jusqu'au secteur de la cave coopérative qui appelle à muter pour recevoir de nouveaux logements

Modérer l'empreinte du stationnement sur l'espace public

Le village compte quelques places qui présentant un potentiel intéressant (Place de la République, place Camille Reboul, etc.). Toutefois ces espaces ne jouent pas pleinement leur rôle de concentration de la vie sociale villageoise pour des raisons diverses (empreinte du stationnement résidentiel, accessibilité, manque d'accroche urbaine, etc.).

Par la réorganisation du stationnement, le PADD entend redonner une place plus importante aux piétons dans l'espace public : il s'agit de donner aux habitants l'occasion de se rencontrer, de tisser des relations de proximité et du lien social. Il décline cet objectif à travers différentes actions :

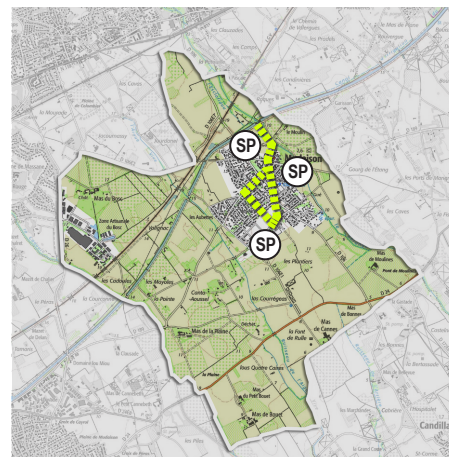
- Libérer (en partie) la place de la république et la place Camille Reboul de l'emprise du stationnement,
- Rationaliser le stationnement résidentiel pour limiter son emprise sur l'espace public,
- Développer les aires de stationnement périphériques (SP), éventuellement mutualisées.

Articuler le centre du village avec les quartiers périphériques et avec le canal Philippe Lamour

Le PADD prévoit d'affirmer une centralité élargie aux quartiers entourant le centre ancien du village.

Il s'agit de mieux articuler le coeur de village, qui concentre la majorité des commerces et services, avec les nouveaux quartiers (ZAC Lou Plan des Aires), et avec les quartiers en devenir (secteur de la cave coopérative à muter, secteurs d'extension urbaine définis par le PLU, etc.). Cette centralité appelle notamment à s'étendre le long de l'avenue du Stade.

D'autre part, le projet prévoit de mieux valoriser la présence du canal Philippe Lamour en tant qu'axe structurant des déplacements doux, entre le coeur de village et la ZAE du Bosc, et au-delà vers la gare TER de Baillargues.



Des voies à requalifier en lien avec l'offre de stationnement périphérique

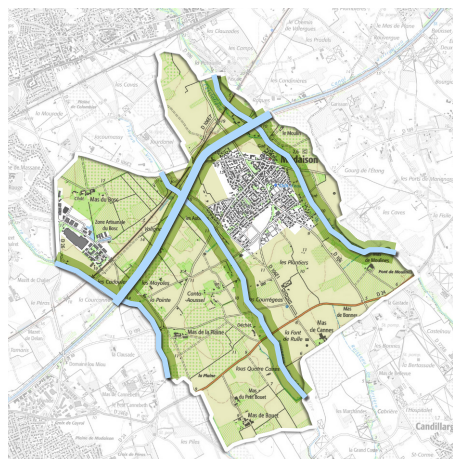


5. Préserver et restaurer les continuités écologiques, intégrer la prise en compte des risques naturels

Protéger les abords du Bérange, de l'Aigue-Vive et du canal du Bas Rhône

Le PADD entend maintenir les continuités écologiques associées à la trame verte et bleue des principaux cours d'eau traversant le territoire communal.

Il s'agit de faire coïncider la logique de préservation des paysages avec celle de la protection des milieux et de la trame verte et bleue (TVB), par un zonage et un règlement adaptés (par exemple : classement en N, protection des ripisylves, etc.). Au niveau du territoire communal, cela implique de protéger les zones humides et ripisylves du Bérange, de l'Aigue-Vive, de la Cadoule et du canal Philippe Lamour, et de protéger les ensembles boisés fonctionnels.



Les TVB à protéger

Renforcer les trames vertes au sein des espaces agricoles et urbains

Le PADD entend maintenir les continuités écologiques à l'échelle du territoire communal, comme à l'échelle urbaine.

Cela appelle à protéger les corridors secondaires significatifs au sein des espaces agricoles : alignement d'arbres, haies, boisements entourant les domaines, etc.

Au niveau du coeur de village et des espaces à l'urbanisation plus dense, cela implique de maintenir et développer les « espaces de nature en ville » (alignements, sujets isolés, jardins, parcs arborés, toitures végétalisées, etc.)



Les trames vertes urbaines à renforcer

Préserver les ressources naturelles et en particulier la ressource en eau

Le PADD entend mettre en oeuvre les grandes orientations du SDAGE : non dégradation de la ressource, lutte contre les pollutions, prévention des inondations, etc.

Maintenir la qualité des eaux de surface et souterraines

Mettre en oeuvre les schémas directeurs (assainissement, eaux pluviales, eau potable) pour atteindre les objectifs de préservation de la ressource et de bonne qualité des eaux.

Il s'agit d'adopter un mode de développement qui ne compromette pas la qualité et la disponibilité de la ressource qui est rare.

Assurer l'assainissement des eaux usées

Il s'agit de mettre en adéquation les capacités d'assainissement des eaux usées avec l'accroissement attendu de la population et des activités.

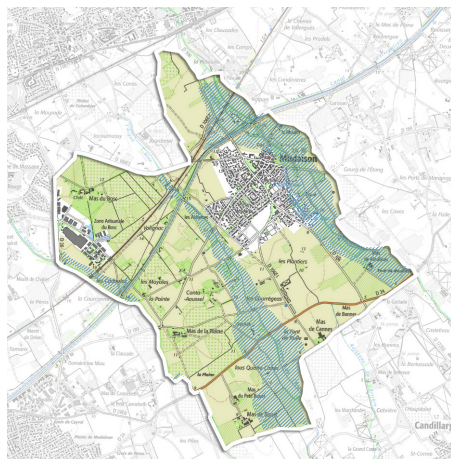
Dans un objectif de maîtrise de la qualité des eaux traitées, le PADD préconise de recourir autant que possible en priorité à l'assainissement collectif.



Exclure/limiter l'urbanisation dans des espaces affectés par des risques

Il s'agit notamment d'intégrer directement les risques dans la définition du zonage :

- Intégrer la prise en compte du risque inondation (PPRi, études pluviales complémentaires, etc.) prise en compte de l'aléa feu de forêt, par exemple en retirant des zones à urbaniser les zones affectées par un risque important ;
- Encadrer les possibilités de construction dans les secteurs affectés par un risque plus modéré.



Les zones inondables

Limiter l'imperméabilisation des sols

Il s'agit de minimiser l'impact de l'urbanisation sur le libre écoulement des eaux pluviales.

La mise en oeuvre d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales pourra contribuer à compenser l'impact de l'urbanisation sur les écoulements et les nuisances liées au pluvial.

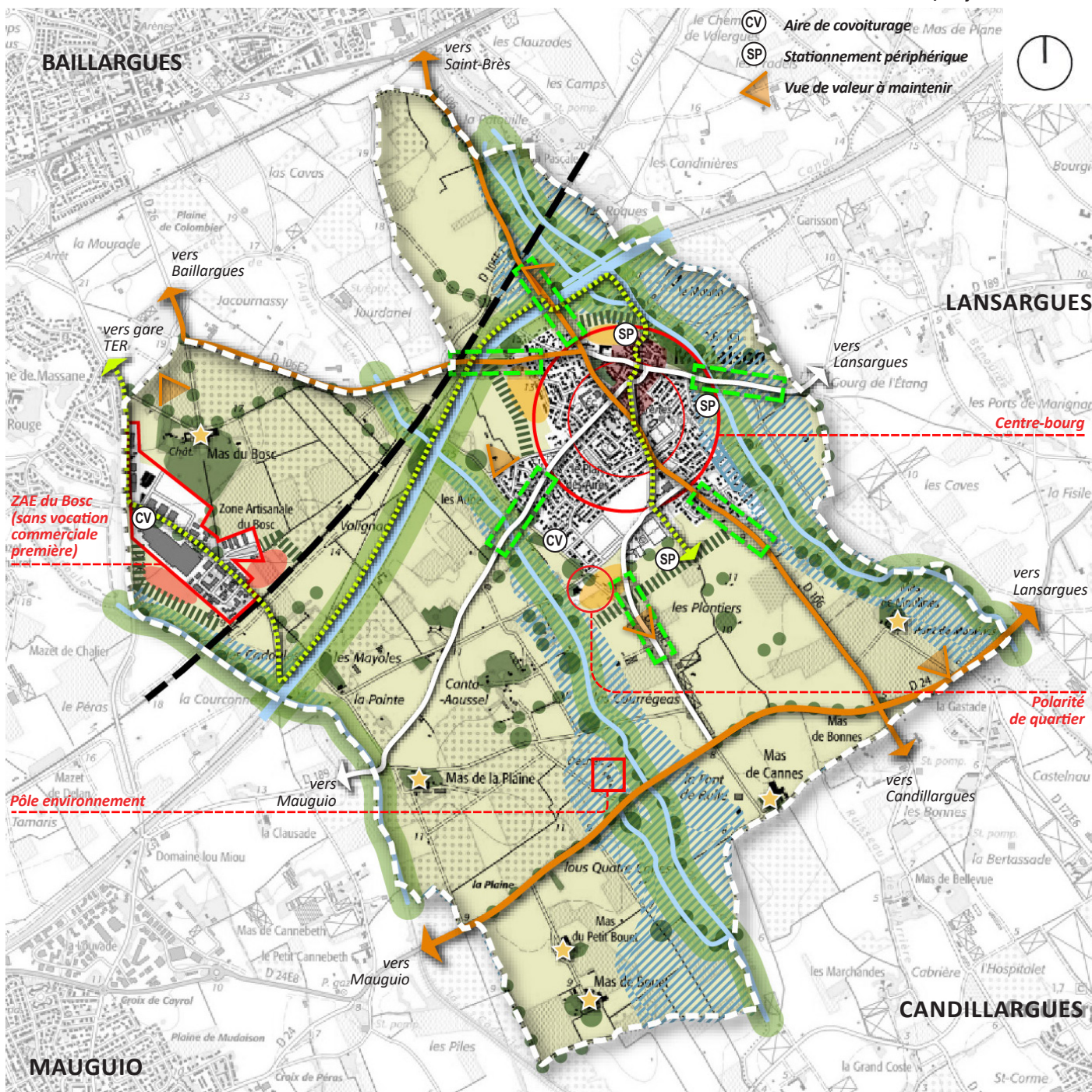
Par ailleurs, le PLU entend mettre en oeuvre les mesures suivantes :

- Réglementer l'imperméabilisation des sols pour préserver des espaces de pleine terre en contrepartie des surfaces imperméabilisables, pour favoriser l'infiltration, minimiser le ruissellement et le lessivage des sols ;
- Préserver les écoulements naturels d'eaux pluviales et les zones d'expansion des crues ;
- Inciter à la récupération individuelle des eaux pluviales (inciter à l'installation de réservoirs individuels, autoriser les toitures terrasses¹ lorsque c'est compatible avec le caractère architectural et patrimonial du tissu bâti, etc.).
















1. Les toitures terrasses végétalisées ou non peuvent jouer un rôle dans la rétention des eaux pluviales en limitant les débits de pointe.

Cartes de synthèse

- ||||| Franges urbaines / limites à traiter
- ▭ Entrées de ville à mettre en valeur
- ⊗ Activités, services et équipements à développer
- Centre ancien : patrimoine bâti à protéger
- Extension possible des espaces habités
- Extension possible de la ZAE du Bosc
- Agriculture à maintenir
- ★ Domaines à protéger / maintenir / développer
- ▨ Risque inondation à prendre en compte
- Abords des cours d'eau (TVB) à protéger
- Végétation structurante (TVB) à protéger
- Liaisos douces à créer / renforcer
- CV Aire de covoiturage
- SP Stationnement périphérique
- ▲ Vue de valeur à maintenir



0 250 500 m

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Franges urbaines / limites à traiter |  | Agriculture à maintenir |
|  | Entrées de ville à mettre en valeur |  | Risque inondation à prendre en compte |
|  | Commerces et services de proximité à développer |  | Abords des cours d'eau (TVB) à protéger |
|  | Centre ancien : patrimoine bâti à protéger |  | Végétation structurante (TVB) à protéger |
|  | Centralité à élargir |  | Liaisons douces à créer / renforcer |
|  | Principaux sites à muter pour de l'habitat |  | Aire de covoiturage |
|  | Principaux secteurs de renouvellement urbain |  | Stationnement périphérique |
|  | Extension possible des espaces habités |  | Vue de valeur à maintenir |



Carte de synthèse - Bourg

