

**COMMUNE DE PLAISSAN
PLAN LOCAL D'URBANISME**

MAIRIE DE PLAISSAN



Prescrit-le : 13 juillet 2004
Arrêté le : 7 mars 2013
Approuvé le :

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**



IIa

Novembre 2012

Modifié après enquête publique



ATELIER Jean-Pierre SILVENT Architecte DPLG Urbaniste

59 Rue François Couperin 34000 Montpellier

Téléphone Fax: 0499546692 Téléphone mobile: 06 03 78 27 60 E-mail: jp.silvent@wanadoo.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION

Cadre méthodologique
Cadre juridique

CHAPITRE 1 : LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE QUALITÉ URBAINE POUR LA COMMUNE DE PLAISSAN5

Les principaux besoins relevés par le Diagnostic

CHAPITRE 2 : UN PROJET DE POLITIQUE GLOBAL, COHERENT, CONCERTÉ 9

CHAPITRE 3 : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DU PADD.....10

3.1 Maîtriser l'urbanisation en créant une ville de proximité.....11

- 3.1.1 Habiter, accueillir et vivre durablement sur le territoire
- 3.1.2 Promouvoir un développement harmonieux et maîtrisé
- 3.1.3 Favoriser des formes urbaines plus économes d'espace
- 3.1.4 Façonner la ville de demain
- 3.1.5 Diversifier l'offre de logement pour répondre aux besoins de tous les habitants
- 3.1.6 Objectifs démographiques

3.2 Mieux circuler et se déplacer autrement20

- 3.2.1 Les objectifs
- 3.2.2 Offrir un choix de déplacements faciles, agréables et sûrs
- 3.2.3 Partager l'espace dans les voies publiques
- 3.2.4 Mettre en place des réservations d'itinéraires dédiés aux circulations douces
- 3.2.5 Réorganiser l'offre de stationnements
- 3.2.6 Compléter et améliorer le maillage de voiries
- 3.2.7 Satisfaire les besoins actuels et futurs en matière d'équipement publics
- 3.2.8 Intervention sur les départementales

3.3 Favoriser un développement raisonné de l'activité économique.....23

- 3.3.1 Développer le potentiel économique du territoire communal
- 3.3.2 Développer le tourisme

3.4 Préserver et mettre en valeur les paysages, l'environnement et le patrimoine naturel.....25

- 3.4.1 Protection des éléments forts du paysage communal
- 3.4.2 Evaluation des orientations du PADD sur l'environnement.
- 3.4.3 Gérer et mettre en valeur le patrimoine naturel
- 3.4.4 Prendre en compte les risques et les nuisances
- 3.4.5 Aménager et valoriser les entrées de villes
- 3.4.6 Protéger l'environnement
- 3.4.7 Promouvoir une utilisation rationnelle des énergies
- 3.4.8 Préserver les continuités écologiques.

INTRODUCTION

CADRE METHODOLOGIQUE

Le PADD fixe les orientations du projet de développement à moyen terme (10 à 20 ans), tout en traçant des perspectives pour le long terme. Il implique ainsi une démarche d'anticipation pour réfléchir aux profils, aux contours et aux limites de la commune des prochaines années. Ce document s'appuie sur les éléments majeurs du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement. Il répond à l'ensemble des enjeux et des besoins qui ont été déterminés et identifiés. Il rassemble également les grandes orientations concernant l'organisation et l'aménagement du territoire communal. Il forme ainsi un vrai projet de ville pour l'avenir.

Le PADD de Plaisan précise les objectifs et les principes d'équilibre et de durabilité :

- **Fixer les politiques publiques d'urbanisme en matière de :**
 - Logement, transport et déplacement, développement commercial, équipements structurants, tourisme et culture.
 - Assurer la mixité sociale et urbaine
- **Protéger et mettre en valeur les espaces naturels :**
 - Agricoles et forestiers,
 - Les paysages.
- **Préserver les ressources naturelles**
- **Réduire les nuisances et les risques**
- **Lutter contre l'étalement urbain,**
- **Préserver les continuités écologiques.**

CADRE JURIDIQUE : les articles fondamentaux du Code de l'Urbanisme relatifs au PADD

Contexte législatif :

- Loi solidarité et renouvellement urbain « SRU » du 13 décembre 2000.
- la loi urbanisme et Habitat « UH » du 2 juillet 2003.
- La loi Engagement national pour le logement « ENL » du 13 juillet 2006.
- La loi LME du 4 Août 2008.
- La loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés.
- La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.
- La loi du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.
- La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement Grenelle II.
- La loi du 5 janvier 2011 modifiant le Grenelle II.

Le PADD doit respecter les dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme qu'elles soient d'ordre général (articles L. 110, L. 111-1-1 et L. 121-1) ou plus en relation avec le contenu des PLU (articles L. 123-1 et R. 123-1). Ce document n'est pas opposable aux tiers (L.123-5 du Code de l'Urbanisme) depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Néanmoins, cette pièce écrite demeure l'élément fondateur de la cohérence essentielle dans la cohérence d'ensemble du document.

L'article L.110 du Code de l'Urbanisme pose le cadre général et rappelle que « *le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le*

gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

L'article R. 123-1 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du PLU : *« un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques »* principalement.

Le PADD est l'une des composantes du PLU qui, selon l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, détermine « les conditions permettant d'assurer :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

À travers ses « *orientations générales d'urbanisation et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune* » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) le PADD s'appuie sur ces principes de gestion durable du territoire communal, avec lesquelles le règlement du PLU devra être « *en cohérence* » afin de fixer « *les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1.* » (Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

En complément des politiques publiques d'urbanisme qu'il aborde, (logement, transport déplacement, développement commercial, équipements structurants, tourisme et culture), le PADD définit les orientations en matière d'équipement, de protection de espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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

CHAPITRE 1 : LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE QUALITÉ URBAINE POUR LA COMMUNE DE PLAISSAN

La Commune est située à égale distance de Montpellier et Béziers, et à 12 km de Clermont l'Hérault.

Elle comptait 883 habitants en 2007, et 904 en 2011 (chiffres fournis par la commune), ce qui indique l'importance de la poussée démographique qui s'exerce sur cette agglomération située au centre du territoire communal.

Plaissan appartient à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault.

La forte croissance démographique constatée de 1999 à 2007, soit 4,06% par an, pousse la commune à structurer mieux son développement par la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le souhait de la commune est, de plus, d'assurer une croissance raisonnée, une valorisation voire une mise à niveau des équipements structurants publics, une valorisation des espaces publics, une meilleure répartition des modes de déplacement pour l'ensemble des usagers des voiries, d'assurer un développement économique équilibré et durable du territoire communal, la protection des espaces naturels et des paysages et la prévention des risques naturels.

Le réseau viaire de desserte interne n'est pas très structuré et mérite notamment une hiérarchisation permettant la mise en réseau de tous les quartiers de Plaissan.

Devant la pression urbaine, la commune a eu deux préoccupations majeures et immédiates :

- Donner à Plaissan les équipements d'infrastructure (eau potable et eaux usées) qui lui ont fait un moment défaut, bloquant ainsi les permis de construire pendant cinq ans.
- Reconstituer une entité urbaine aujourd'hui effilochée le long des routes et qui ne représente en rien un ensemble urbain durable viable.

La commune dispose d'un profil agricole, bien que subissant la crise viticole, a su préserver un nombre d'exploitations à peu près constant.

Le territoire communal subit au nord les derniers contreforts du Massif de la Moure qui dominant une vaste plaine agricole sabrée en Sud-Est Nord-Ouest par la RD 2 qui à la fois sépare et structure l'urbanisation.

La commune dispose d'**un patrimoine naturel** à protéger (présence d'une ZNIEFF sur la colline de Saint Mamert, et paysage de plaine vinicole surhaussé de ponctuations végétales urbaines) et une zone de risque le long des cours d'eau qui a fait l'objet d'une étude d'inondabilité (PPRI) et d'une étude de ruissellement notamment concernant le bassin du ruisseau du Rec.

Ces éléments déterminent les premiers axes de réflexion sur le devenir de la commune.

L'armature urbaine, typique des villages agglomérés greffés sur des voiries de trafic départemental qui le traversent ou les jouxtent sans offrir de vie urbaine villageoise, est constituée d'un village ancien recentré sur lui-même, d'un village vigneron qui suit les lignes de déplacements ancestraux et d'une prolifération de lotissements sans vie ni ligne directrice qui suit les opportunités foncières sans les organiser ni les structurer, et qui se trouve aujourd'hui étouffé par un réseau viaire insuffisant et une absence de modes de déplacements doux.

Cette situation est particulièrement pénalisante pour réorganiser une entité villageoise. Elle est toutefois porteuse d'espérances fortes pour peu que la volonté d'une politique d'aménagement structuré soit appliquée, appuyée sur les notions de développement durable et de vie sociale.

En effet, un certain nombre de terrains libres de toute construction est encore disponible dans le périmètre du POS approuvé. Ces terrains non construits révèlent toutefois une tendance conservatrice à mi-chemin entre la spéculation et le placement familial à long terme.

Dans ce contexte, la commune dispose paradoxalement d'un atout généré par une de ses faiblesse : l'urbanisation actuelle décousue et centripète qui laisse de grands espaces interstitiels libres entre les urbanisations diffuses. Cette situation fait de l'urbanisation de Plaisan une volonté ouverte sur une requalification urbaine beaucoup plus que sur un étalement urbain. Le mot d'ordre est plutôt de rassembler autour du noyau ancien en comblant les vides générés par un développement au fil des voies et chemins.

La Municipalité est consciente de ses atouts et de ses faiblesses. Elle souhaite ainsi se donner les moyens de repenser **la politique de développement** de son territoire au bénéfice de ses habitants et de ses acteurs économiques.

L'ambition du PLU est d'apporter une réponse adaptée à l'ensemble des objectifs fixés par la commune.

LES PRINCIPAUX BESOINS RELEVES PAR LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic du POS et l'analyse du fonctionnement de la commune ont mis en lumière les lignes de force et de faiblesse du territoire communal. La présentation qui suit brosse les grandes tendances observées au cours de l'élaboration du document local d'urbanisme. Sur ce constat un certain nombre de besoins a été recensé. Dans le cadre de l'élaboration du document des besoins ont été relevés en concertation avec les différents acteurs locaux :

BESOIN EN TERMES DE RESTRUCTURATION ET DE DEVELOPPEMENT URBAIN

- ⇒ Favoriser la réhabilitation et la restructuration urbaine. Investir et restructurer les vides urbains.
- ⇒ Répondre à la demande locale de foncier à bâtir.
- ⇒ Conserver l'identité du village en proposant une urbanisation maîtrisée et harmonieuse susceptible en symbiose de l'existant de recomposer une vie sociale urbaine. Maîtriser son image en préservant la qualité identitaire notamment des façades de la ville.
- ⇒ Permettre une densification de l'existant dans la mesure des obligations en matière de risques notamment. (GRT GAZ et EAUX PLUVIALES SUPRA CENTENALES).

BESOIN DE CREER UN EQUILIBRE ET UNE MIXITE SOCIO-URBAINE

- ⇒ Proposer une offre de logements diversifiée afin de composer des quartiers d'habitat ou le logement social trouve sa place dans les zones d'urbanisation présentes.
- ⇒ Promouvoir une qualité de vie dans les programmes de logements.
- ⇒ Se donner les moyens de recréer la vie de village en remplacement de la tendance à la ville-dortoir que la tertiarisation de la population pourrait laisser craindre.

BESOIN DE RENFORCER LA STRUCTURE DES DEPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

- ⇒ Hiérarchiser le réseau viaire.
- ⇒ Canaliser et réduire autant que de possible la circulation automobile.
- ⇒ Renforcer les liaisons inter-quartiers, tous modes.
- ⇒ Sécuriser le réseau viaire.
- ⇒ Reformuler le cadre de vie à la faveur des déplacements en modes doux dans un cadre paysager sécurisé.
- ⇒ Gérer et faire gérer au mieux la problématique des carrefours.
- ⇒ Organiser le stationnement.
- ⇒ Assurer l'accessibilité pour tous.
- ⇒ Traiter les entrées de ville.
- ⇒ Valoriser les espaces publics.

BESOIN DE CREER UN DYNAMISME ECONOMIQUE

- ⇒ Retrouver un dynamisme de commerces de proximité absent sur la commune.
- ⇒ Stabiliser et valoriser l'activité agricole au taux actuel, trouver et aider les projets émergents.
- ⇒ Envisager à très long terme la réalisation d'une structure de résidence de tourisme en osmose avec le village.

BESOIN DE QUALIFIER LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS DE BASE AU NIVEAU NECESSAIRE

- ⇒ Poursuivre l'effort de réhabilitation et de création des réseaux de toute nature en adéquation avec les besoins et les volontés.

BESOIN DE « MENAGER » L'ESPACE EN VALORISANT ET PROTEGEANT :

- ⇒ Préserver et valoriser les espaces naturels et boisés.

- ⇒ Assurer l'équilibre des écosystèmes (rétention des eaux de ruissellement, lutte contre les inondations et les incendies, coupures naturelles...)
- ⇒ Valoriser les continuités écologiques.
- ⇒ Assurer l'information et la protection liées aux risques naturels et technologiques (GRT GAZ, Argiles gonflantes, transport e matières dangereuses (RD 2), sismicité.
- ⇒ Assurer la gestion des espaces protégés.
- ⇒ Préserver les éléments écologiques et paysagers.
- ⇒ Protéger la ressource en eau et promouvoir une politique de l'eau
- ⇒ Permettre une gestion dynamique du paysage.

L'ambition du PLU est d'apporter une réponse mesurée à l'ensemble des enjeux relevés dans le cadre du diagnostic et issue de la concertation.

CHAPITRE 2 : LE P.A.D.D. : UN PROJET POLITIQUE GLOBAL, COHERENT, CONCERTÉ

Le territoire communal est situé sur un axe important entre le Piémont et la mer.

La commune connaît une croissance démographique variée, décroissante de 1962 (692 hab) à 1975 (543 hab), puis en croissance de 1975 à 1999 (642 hab), et très forte croissance de 1999 à 2007 (883 hab).

L'évolution de la commune semble être liée d'une part à la dynamique globale que l'on constate sur le département, et la focalisation d'un pôle important de vie et d'activité sur la vallée de l'Hérault.

Prise dans cette dynamique, la commune a dû cependant freiner son développement pour raison d'équipements structurants non adaptés, le temps de remédier à ces difficultés.

Aujourd'hui, elle se donne les moyens de repartir d'un nouvel élan.

Le taux de croissance envisagé est celui constaté entre 1999 et 2007 soit 4,4%. Ce taux peut paraître élevé, mais il correspond d'une part à une réelle attractivité de la commune, et au besoin de rattraper le retard pris par manque d'équipements sanitaires.

La structure urbaine de Plaissan est éparpillée autour d'un noyau linéaire constitué par la RD2. Elle connaît quelques difficultés de liaison dans sa structure urbaine globale, mais également au niveau de l'intercommunalité. Elle souhaite gérer plus efficacement les attentes et les besoins aux deux échelles de développement.

Le principal enjeu est de trouver un équilibre entre la restructuration du village, son extension urbaine et la protection des espaces naturels. La commune a décidé de maintenir cette volonté d'équilibre à l'occasion de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, de la Loi Urbanisme et Habitat, et de la Loi Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II). Dans cette optique, le développement « durable » du territoire communal vise à assurer et promouvoir dans le temps un développement économique et social, dans le respect de l'environnement sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

A l'issu du diagnostic, au vu des besoins exprimés, la commune arrête les objectifs de développement équilibré de son territoire dans un souci de préservation du cadre de vie et de l'environnement :

- Une identité communale à préserver,
- Une structure urbaine à améliorer à l'échelle de la commune et une mixité spatiale, fonctionnelle et sociale à favoriser,
- Un cadre patrimonial, naturel et paysager, à préserver,
- Des équipements structurants à compléter,
- Des espaces publics à valoriser,
- Une maîtrise des déplacements
 - La desserte du territoire communal à sécuriser et à renforcer,
 - Une offre en liaisons douces et en stationnement à compléter,
- Une maîtrise à l'échelle de la commune :
 - De la biodiversité et milieux naturels
 - Des pollutions et nuisances
 - Des ressources naturelles
 - Des risques naturels et technologiques
 - Des espaces ruraux et forestiers,
- Une activité économique à développer.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en

garantissant à long terme, l'équilibre social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

CHAPITRE 3 : LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DU PADD

Le PADD de la commune de Plaisan, s'appuie sur :

Les documents cadres

- Le Programme local de l'Habitat de la Communauté de communes arrêté le 16/07/2007, approuvé le 18 février 2008, et dernièrement modifié le 12 Avril 2010.
- En matière de risque d'inondation, la commune ne comporte pas de PPRI, mais l'État demande à ce que les zones inondables de la Rouvières et de Peyre Gazan soient reportées sur le PLU, et que soit effectuée une étude de ruissellement du Rec.
- Les politiques intercommunales qui s'articulent autour de cinq orientations générales d'urbanisme et d'aménagement :
 1. **Maîtriser l'urbanisation en réinvestissant les espaces libres interurbains, dans le but de créer une ville de proximité, et de lutter contre l'étalement urbain.**
 2. **Faciliter les déplacements et développer les modes déplacements alternatifs.**
 3. **Favoriser un développement raisonné de l'activité économique.**
 4. **Préserver et mettre en valeur les paysages, l'environnement, le patrimoine.**
 5. **Préserver les continuités écologiques.**

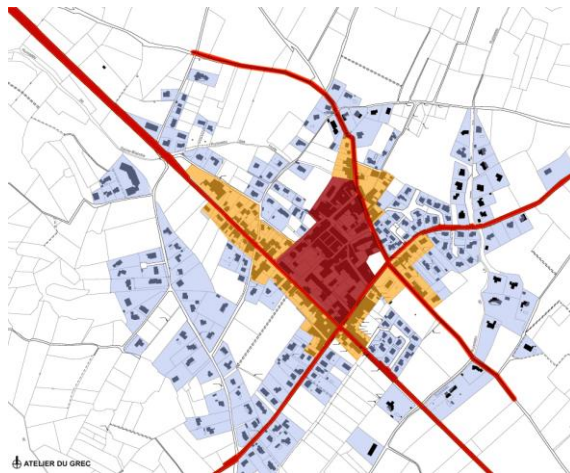
Les orientations ont été définies dans le cadre d'une large concertation organisée par la commune ; chacune de ces orientations regroupe un ensemble de principes et de mesures qu'il est proposé de retenir pour le projet de plan local d'urbanisme dans ses composantes graphiques et réglementaires.

Ces orientations d'aménagement, de préservation et de valorisation du territoire communal s'articulent et respectent parfaitement les objectifs de la Loi SRU. Elles contribuent à une prise en compte de la notion de développement durable en fixant des objectifs d'équilibre et de durabilité. Elles constituent le fondement de la stratégie de développement et de l'équilibre de la commune.

3.1 MAÎTRISER L'URBANISATION EN CRÉANT UNE VILLE DE PROXIMITÉ

Le territoire communal est caractérisé par trois entités urbaines de facture totalement différente qui aujourd'hui ne constituent pas un ensemble fonctionnel et social satisfaisant.

- Le noyau historique coincé entre la RD2 et l'axe traditionnel RD 131^e 11, secteur de la fonction centrale comprenant les équipements existants Mairie, École, Église..
- Le village vigneron organisé le long des voies issues du centre et principalement la RD2 notamment vers l'Ouest.
- L'échantillonnage des lotissements accroché aux voies vicinales et à la RD 131^e.



Noyau ancien

Village vigneron

Tissu lâche récent

Ces différentes entités correspondent aux périmètres d'actions qui sont les enjeux du regroupement durable de la commune.

Le territoire communal se trouve dans une position d'attente dynamique de son développement urbain. La pression démographique régionale a fait évoluer les paysages. La demande sociale aspire à un environnement préservé dans un cadre de vie de qualité.

L'objectif est de maintenir la relation de la ville à son territoire et à son cadre naturel ainsi qu'une meilleure organisation et structuration des espaces d'accueil de l'urbanisation, notamment sur les espaces à enjeux.

■ **Maintenir et diversifier la croissance démographique pour tous**

La municipalité souhaite une croissance démographique maîtrisée de l'ordre de 4% par an afin d'assurer le renouvellement des générations ce qui signifie une population de 1106 habitants supplémentaires environ en 2030.

En raison des choix opérés en matière de structuration des espaces urbanisés et de la préservation des espaces naturels et patrimoniaux, la satisfaction des futurs besoins urbains se réalisera principalement en investissement urbain par le comblement des « dents creuses » de l'urbanisation et une politique de structuration urbaine maîtrisée.

La commune souhaite maîtriser sa croissance urbaine afin de garantir le respect des « principes d'équilibres ». Il s'agit de contenir le développement urbain dans l'enveloppe des zones déjà dévolues au POS pour la construction, et de contenir très fermement l'étalement urbain.

■ **Diversifier l'offre de logement, favoriser la mixité urbaine et garantir un développement solidaire**

Le parc comporte une forte part de résidences principales (80% des logements) dont 78% sont des propriétaires. Les résidences secondaires représentent 12% des logements.

Les logements vacants représentent une part non négligeable, 7.8%. Cette proportion a baissé depuis 1999, ce qui tend à montrer qu'une restructuration sur place s'est effectuée à partir de logements non occupés.

Pas de logements à structure collective, si ce n'est la Maison de retraite.

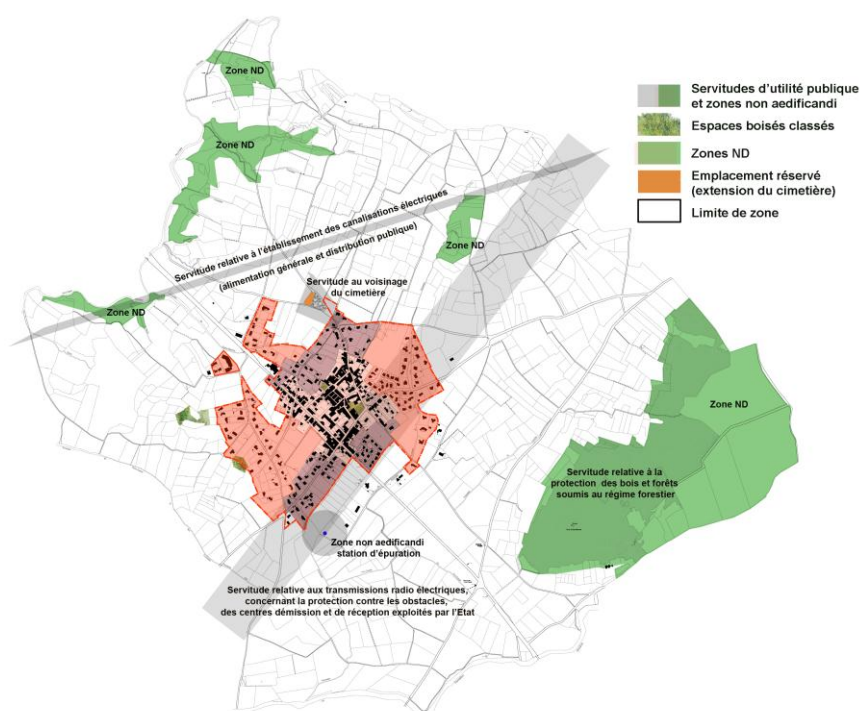
La communauté de communes réalise des logements sociaux locatifs collectifs (17 logements). inscrits dans le PLH, et ce dans le cadre du développement global initié par la commune.

L'ambition du PLU est d'apporter une réponse adaptée à l'ensemble des objectifs fixés. Il est ainsi nécessaire de mesurer la problématique de l'habitat à l'échelle de la mixité sociale et la cohésion sociale afin de donner à la ville une impulsion et un rééquilibrage vers le haut.

Elle souhaite un développement cohérent par l'établissement d'une politique de l'habitat volontariste avec un **souci d'économie d'espace**. La commune entend favoriser l'implantation d'un bâti diversifié pour permettre à tout un chacun de pouvoir vivre au sein d'un cadre de vie agréable. La municipalité a fait le choix de planifier un niveau d'équipement suffisant par rapport aux objectifs d'urbanisation et d'accueil de nouvelles populations en fonction des possibilités déjà existantes sur la commune.

3.1.1 Habiter, accueillir et vivre durablement sur le territoire

■ Recentrer la ville sur elle-même : densifier et organiser le tissu urbain



En perception lointaine, le village se présente sous forme compacte d'un village viticole de plaine présentant une silhouette traditionnellement dominée par le beffroi.

A y regarder de plus près, la perspective cache les dysfonctionnements.

Si le noyau historique et le village vigneron peuvent représenter une entité urbaine relativement cohérente, le POS qui a permis la dissémination des lotissements le long des voiries de vignes, sans aucune réflexion de cohérence, laisse une image disloquée d'un agglomérat informe.

Il s'agit de retrouver une forme intégrée du village, de privilégier une densification de l'existant, de combler les dents creuses en recréant une vie villageoise autour de son centre ancien.. L'objectif ici est de lutter contre le risque de mitage incontrôlé, par de l'habitat diffus, qui a de plus rompu l'équilibre durable entre ruralité, paysage et urbanisation.

Le POS

Le POS délimite une zone constructible qui crée une forme en dentelle à l'intérieur de laquelle se situent des terrains libres.

La première remarque est que la configuration de l'urbanisation n'est pas favorable à un fonctionnement urbain cohérent, la seconde est que les terrains libres n'ont pas été urbanisés.

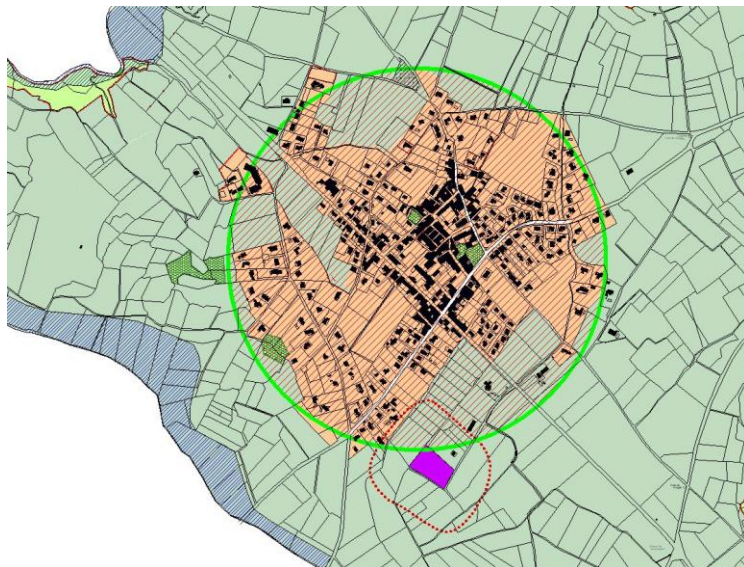


Deux cibles sont à viser. La commune souhaite procéder à un réajustement urbain là où cela sera possible dans un contexte de foncier difficile. Elle souhaite également recentrer l'urbanisation en procédant par zone cohérente et en accord avec les propriétaires. Les nouvelles dispositions doivent intégrer le fonctionnement global de la ville et appliquer aux relations urbaines un maillage de déplacements doux fédérateur de lien social.

■ **Renforcer la centralité communale**

Les équipements publics sont situés aujourd'hui dans la zone de centralité sauf la Maison de retraite. D'autre part il existe au sud de la RD 2 un emplacement sans construction dont une partie doit servir de bassin de rétention des eaux pluviales.

Autour de la centralité ainsi définie, le village doit se construire pour partie en réajustement urbain et pour partie en occupation des terrains initialement compris dans le POS, et ceux qui se retrouvent dans un périmètre de fonctionnement urbain cohérent.



**Recentrer le développement urbain
Autour de la centralité.**

Les zones d'habitat existantes et futures doivent non seulement pouvoir accueillir de nouveaux logements, mais également des fonctions compatibles, à savoir notamment les équipements collectifs, les commerces et autres services, professions libérales et artisans ne générant pas de nuisances vis-à-vis des riverains.

■ **Valoriser le patrimoine bâti et naturel**

Le village historique, à travers son architecture et son ambiance, fonde l'identité des villages du Languedoc, et Plaissan s'inscrit dans cette constante. Des recommandations seront à observer pour faire vivre et protéger ce patrimoine.

- Sauvegarder les grandes demeures et les bâtiments ayant une architecture remarquable.
- Conforter la forme urbaine traditionnelle et mettre en valeur le bâti vigneron.
- Préserver le caractère de la forme urbaine existante en ne sur-densifiant pas les parcelles du centre ville qui ne sont manifestement pas apte à supporter et intégrer un tel afflux au détriment du cadre de vie.
- Favoriser une bonne intégration architecturale des enseignes et des devantures des commerces.



CENTRE ANCIEN
Dynamique de réhabilitation



AMBIANCES et APPROPRIATION DU VILLAGE
Village de caractère et potentiel patrimoine



VILLAGE VIGNERON



Lotissements



Mairie



Poste



Foyer rural



Parc des Ecoles



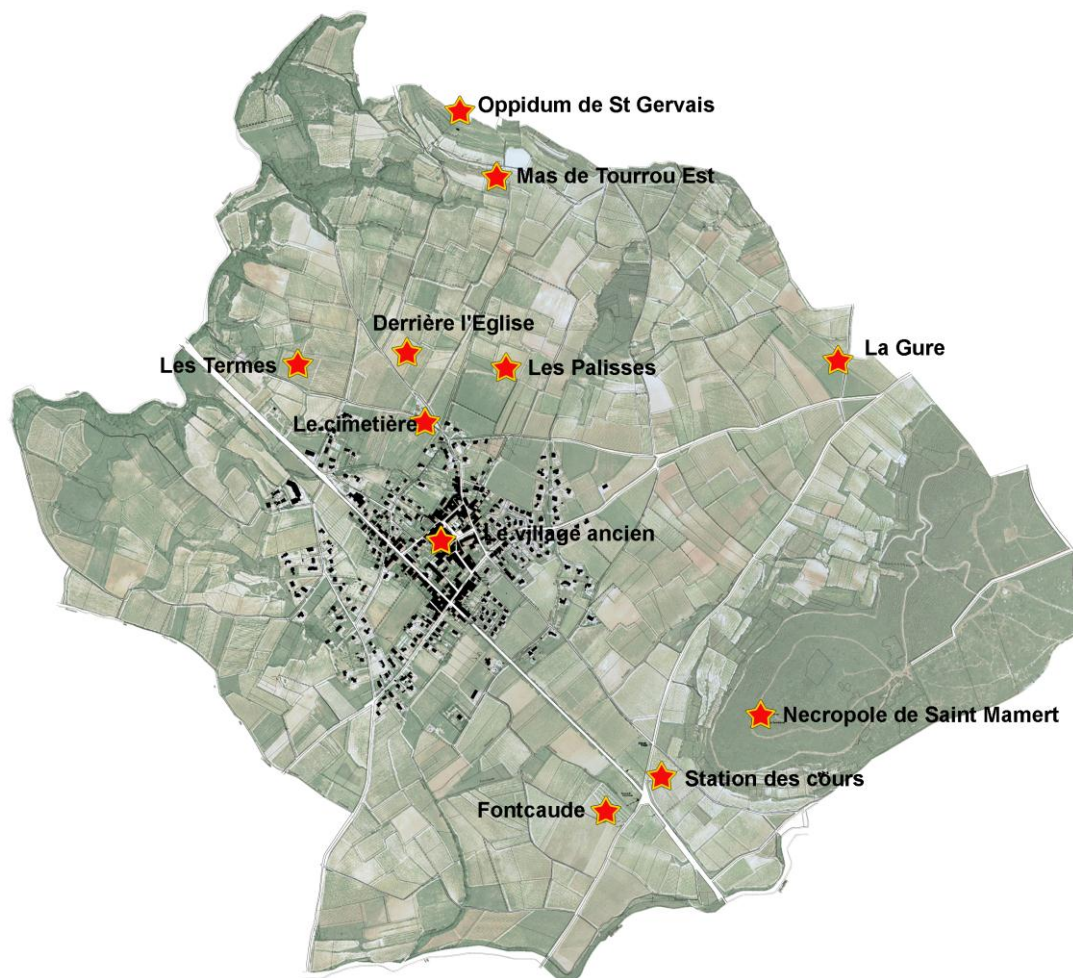
Église



Stade



Maison de retraite

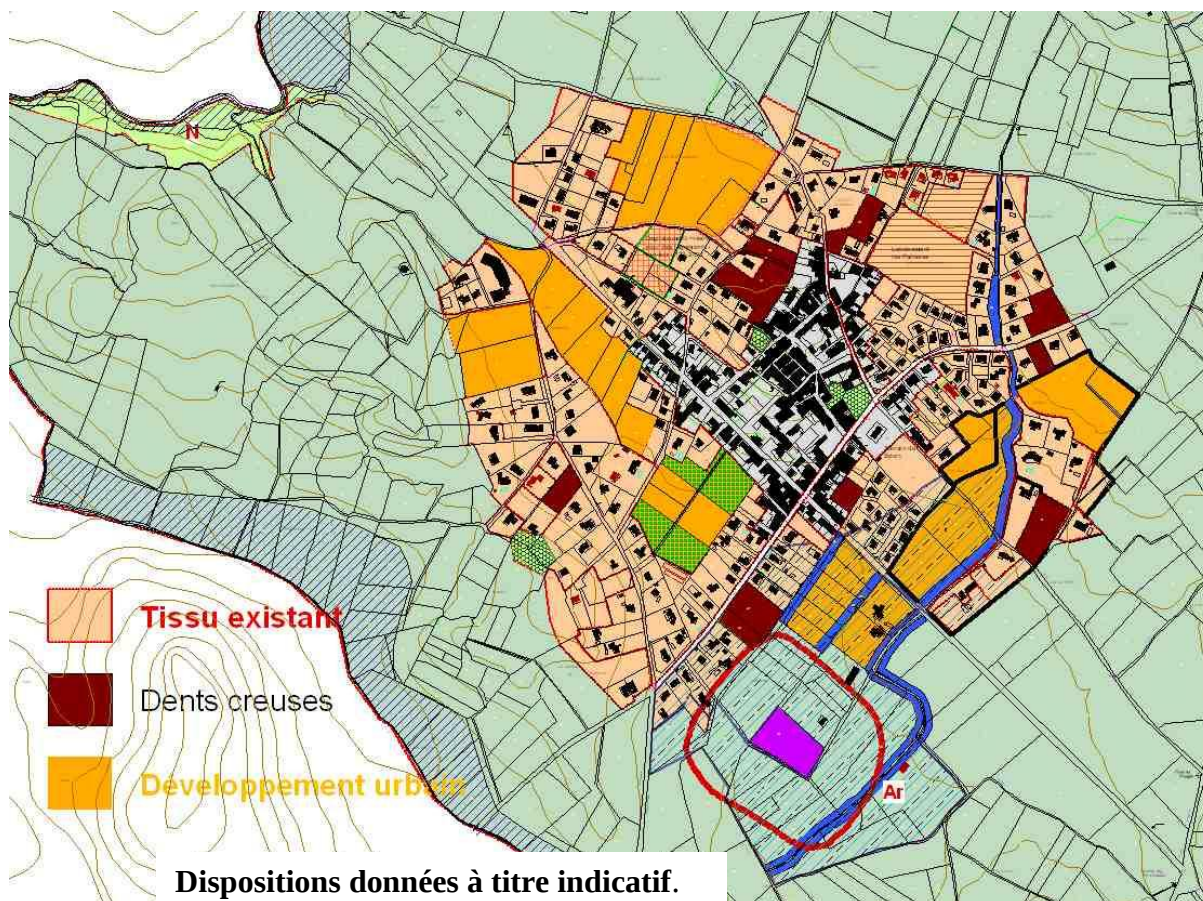


LES SITES REMARQUABLES

3.1.2 Promouvoir un développement urbain harmonieux et maîtrisé

Le développement urbain souhaité par la commune est la résultante de facteurs différenciés appliqués à la stratégie d'un développement durable se fixant notamment pour objectif de recentrer le village, d'une part en réinvestissant les « dents creuses » de l'urbanisation en place, et d'autre part en utilisant les espaces interstitiels des zones du POS, ceci dans une limite globale qui corresponde aux besoins exprimés par la croissance démographique forte, et aux opportunités foncières à court et moyen termes.

Il est important de rappeler la nécessité de gérer tous ces espaces potentiellement disponibles dans un esprit de globalité de fonctionnement et de forme urbaine adaptée.



L'organisation d'un aménagement d'ensemble répartissant les pôles de centralité complémentaires à ceux définis dans le cœur de ville. L'éparpillement des pôles urbains est à craindre avec comme corolaire une déstructuration du village tiraillé entre dortoir et participation.

La création de centre bis est à redouter, ce qui donne la mesure de l'approche globale du problème. Il ne s'agit pas en effet de réaliser un second cœur de ville mais la population intéressée par l'ouverture possible à l'urbanisation va générer des obligations de proximité et d'animation socio-culturelle à prendre en compte.

Il existe sur le secteur de développement des enjeux importants qui concernent le maillage viaire, les déplacements doux, la réalisation des équipements de base (eau potable et eaux usées à traiter, prise en compte des études de ruissellement, etc ...)

Ces potentialités de développement pourraient s'organiser autour d'un réseau de déplacements axés sur un réseau principal primaire constitué des départementales avec en priorité la RD 2, et un réseau secondaire bâti autour des projets de développement par zone. Il est important, de créer et valoriser les liaisons transversales qui désenclaveront et restructureront en tous modes le patchwork existant.

3.1.3 Favoriser des formes urbaines plus économes d'espace

Dans un souci d'utiliser l'espace de manière optimale et de préserver à la fois les espaces de respiration (collines boisées, garrigues, ripisylves, plaine...) et les grandes continuités paysagères, le PLU cherche à promouvoir :

- le retour à des typologies plus urbaines offrant une certaine densité (maison de ville, habitat intermédiaire, groupements d'individuels...) en associant de manière adaptée les usages et les attentes actuelles des habitants
- l'adaptation des formes urbaines en fonction de leur environnement urbain et paysager (moins dense à proximité d'un lotissement, plus dense le long des axes structurants...)
- des réponses diversifiées aux attentes des ménages.
- Le comblement des « dents creuses » dans le cadre d'une restructuration du tissu en place.
- Extension raisonnée de l'urbanisation dans le cadre d'une progression démographique calculée sur le retard pris par la commune dans l'attente des équipements, et le constat d'une pression urbaine forte. Cette extension s'applique de plus sur des zones libres entourées par des secteurs urbains du POS.

3.1.4 Façonner la ville de demain

La qualité urbaine recherchée en terme de développement de la commune, repose sur :

- le confort urbain offert aux habitants,
- la qualité de l'offre des équipements et des services,
- l'accessibilité et la facilité de stationnement,
- des espaces publics de qualité
- l'équilibre des différentes fonctions que les quartiers accueillent.

Cet objectif s'exprime de manière différente selon les quartiers de la ville :

- La structure des quartiers sera renforcée par l'organisation de pôles de centralité, organisés à l'échelle de chaque entité. Ces espaces constitueront des pôles de « convivialités » qui auront pour ambition de promouvoir une mixité fonctionnelle et spatiale.
- Une meilleure desserte et liaison inter-quartiers sera recherchée en favorisant notamment les déplacements doux.

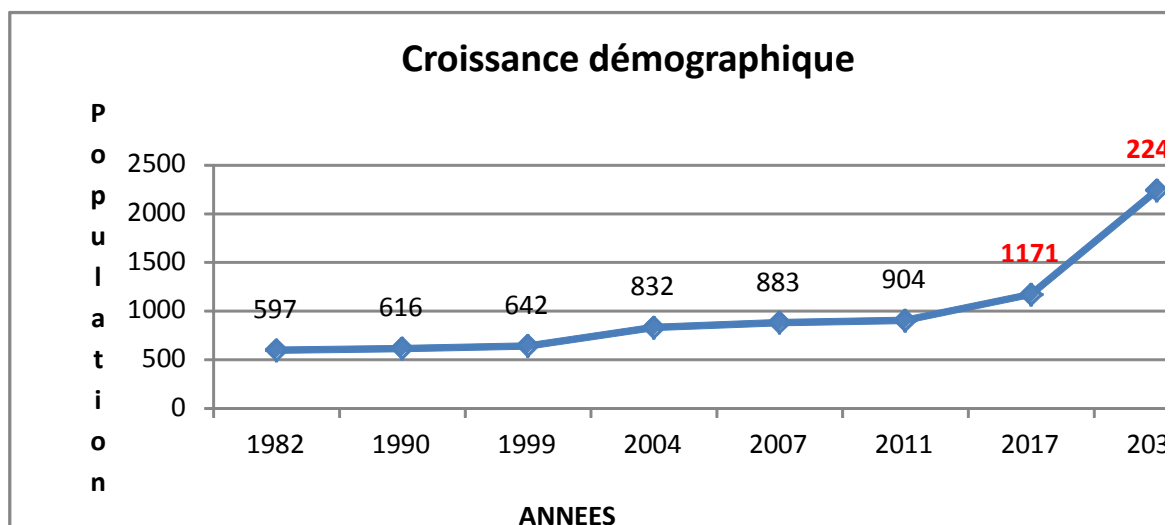
3.1.5 Diversifier l'offre de logement pour répondre aux besoins de tous les habitants

La commune souhaite :

- diversifier les types d'habitat pour répondre aux besoins de tous les habitants, notamment constituer une offre d'habitat qui permette l'accueil de jeunes actifs et des familles,
- rechercher une certaine équité sociale et spatiale dans l'accueil résidentiel.

3.1.6 Objectifs démographiques

Rappel des bases démographiques :



Croissance de 1,58% /an sur 25 ans

Croissance de 2,89% /an sur 12 ans (1999 à 2011).

Croissance envisagée : 4,4%-4.6% /an à partir de 2011.

Les objectifs démographiques retenus par les élus de la commune de Plaisan correspondent à une population en 2030 environ de l'ordre de 2031 habitants, à l'horizon du plan local d'urbanisme. Ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de 4,4%-4.6% .environ.

Sur 6 ans la population globale serait portée à environ 1170 habitants soit 260 habitants nouveaux ou 120 logements supplémentaires environ.

Sur 20 ans la population globale serait de l'ordre de 2240 habitants, soit 1329 habitants supplémentaires par rapport à 2012, ou 600 logements nouveaux par rapport à 2012.

(taux d'occupation des logements 2,2)

Ces objectifs sont compatibles avec les objectifs du PLH qui prévoit sur 6 ans la réalisation de 90 logements au moins.

En matière de logements sociaux, la commune se cale sur le taux de logements sociaux prescrit au PLH à répartir dans les zones de développement prévues.

Le PLU prendra des dispositions afin de contribuer à maîtriser qualitativement et quantitativement la production de logements. Pour pouvoir répondre à l'accueil de ces nouveaux habitants et satisfaire les besoins actuels, la commune doit donc poursuivre ses efforts de construction de logements.

Cohérence avec les équipements structurants. :

La commune a dû traverser et résoudre des problèmes liés entre autres à l'alimentation en eau potable et en assainissement des eaux usées. Dans ce domaine tout particulièrement, la réalisation d'une STEP a été rendue nécessaire pour accompagner le développement urbain. Dans cette démarche, la commune a décidé de créer à terme une STEP pour 2500 équivalents habitants. Toutefois elle a décidé pour des raisons économiques et de fonctionnement technique, de réaliser cet équipement en deux phases l'une pour 1700 habitants, et une pouvant desservir jusqu'à 800 Eq habitants de plus à terme.

Cette décision amène la commune à différencier dans les zones ouvertes à l'urbanisation celles qui pourront être desservies en première phase, et celles qui seront ouvertes après la réalisation de la deuxième tranche de la STEP au plus tard en 2020. La commune reste cependant vigilante à la possibilité d'anticiper la mise en fonctionnement de la deuxième tranche de la STEP avant cette échéance si la pression urbaine s'avère trop forte et si les finances communales le permettent. Voir en fin de document une esquisse non contractuelle des répartitions de zones d'urbanisation immédiates et différées.

3-2 MIEUX CIRCULER ET SE DEPLACER AUTREMENT

La commune de Plaisan est traversée par un axe structurant important : la RD 2 qui relie le piémont au littoral.

C'est sur cette voie que se greffe le réseau principal de la commune notamment sur les transversales départementales. Elle a une situation stratégique qui lui donne une importance sur un axe économique. Le réseau viaire à l'échelle du territoire communal s'inscrit dans un ensemble intercommunal, il est composé de voies principales RD 2, RD 131e 11 et d'un réseau structurant à l'échelle de la ville.

La commune connaît quelques difficultés de liaison dans sa structure urbaine globale, aux points de jonction des structures.

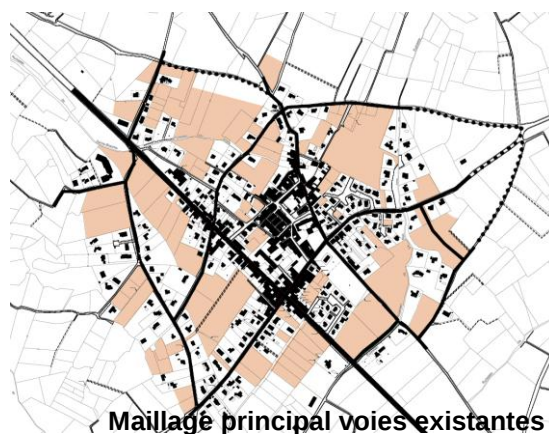


On note également l'obligation de création de liaisons douces entre le centre et le péri centre immédiat dans un maillage d'ensemble cohérent à l'échelle de l'inter quartier. De plus on note l'absolu nécessité de créer des stationnements pour répondre à un espace public saturé.

3.2.1 Les objectifs

Outre les liaisons de niveau supra communal (traversée de l'agglomération par la RD2), qui ne dépendent pas de la seule volonté municipale, Plaisan doit apporter des réponses aux problèmes posés par la situation particulière de son développement urbain, et l'état du maillage des déplacements, globalement, et au sein de chaque entité urbaine ancienne ou nouvelle.

Pour la commune, la réalisation des développements urbains prévisibles doivent être l'occasion d'une attention particulière pour établir un maillage tous modes d'une grande importance dans le fonctionnement de Plaisan.



3.2.2 Offrir un choix de déplacements faciles, agréables et sûrs

La part des déplacements automobiles sur le territoire communal reste encore importante créant nuisances sonores, pollutions et insécurité pour les piétons et les deux roues.

Les déplacements urbains représentent une priorité pour la commune. Pour répondre à ces enjeux la municipalité souhaite :

- Pour ce qui concerne la trame viaire en place, il s'agit de mieux partager l'espace de la voirie structurante en sécurisant les axes de déplacements par l'aménagement des voies urbaines.

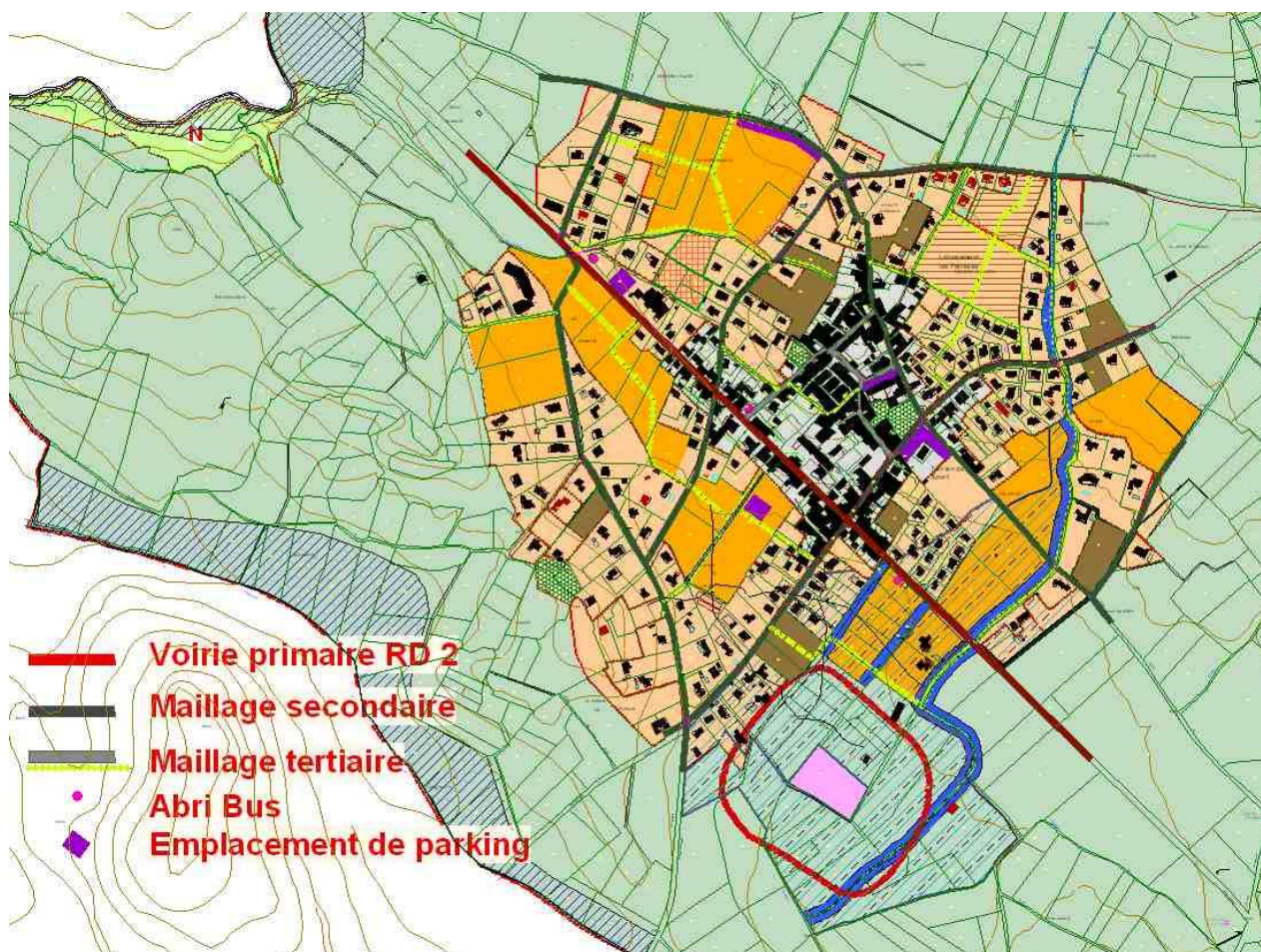
- Pour ce qui concerne la voirie tertiaire à créer notamment dans les nouveaux quartiers, il s'agit de mettre en place des voies au profils compatibles avec l'objectif de sécurisation auto piétons vélos, et de prévoir systématiquement des continuités de déplacements doux dans les opérations et les quartiers nouveaux privilégiant les modes alternatifs (piétons, vélos...).
- Les entrées de villes seront aménagées dans une perspective de sécurisation des déplacements, de meilleure lisibilité, et de marquage des transitions entre la partie rurale et la partie urbaine.

3.2.3 Partager l'espace dans les voies publiques

Afin de favoriser les modes alternatifs et organiser l'espace public de manière plus équitable au bénéfice des piétons et des modes de déplacements non polluants, le PLU de Plaisan incitera à l'implantation d'axes de déplacements doux pour toutes les voies nouvelles ou réaménagées, permettant à un piéton, par exemple d'aller du centre ancien à son quartier sans difficulté et en toute sécurité.

3.2.4 Mettre en place des réservations d'itinéraires mixtes à dominante piéton ou dédiés aux circulations douces

Le principe de déplacement retenu par la commune trouvera sa traduction dans la mise en place opérationnelle des secteurs d'urbanisation en liaison avec les quartiers anciens.



Voie primaire : RD2 épine dorsale des déplacements de Plaisan. Profil variable.

Maillage secondaire : Voirie existante. Partage des fonctions principalement auto, mais piétons et vélos sécurisés.

Maillage tertiaire : A créer. Déplacements doux prioritaires. Possibilité de fonction mixte de desserte lente en voiture.

3.2.5 Réorganiser l'offre de stationnement

La commune entend répondre à cet objectif :

- En maintenant des obligations adaptées aux besoins de stationnement sur les propriétés privées en fonction des projets de construction (habitats, bureaux, commerces...).
- En améliorant l'offre publique, par une meilleure gestion des parcs existants (permettant d'optimiser l'utilisation) et en étudiant en fonction des opportunités un renforcement des capacités dans les secteurs déficitaires.

3.2.6 Compléter et améliorer le maillage de voiries

Le maillage de voirie existant (voies primaires et secondaires) sera complété et amélioré.

La route départementale traversant le village devra faire l'objet d'étude de sécurisation des piétons, cycles et véhicules.

La circulation et le stationnement dans le village doivent être étudiés par la commune pour les déplacements et le cadre de vie des habitants du centre du village.

Egalement des liaisons douces inter quartiers et reliant les services, commerces et espaces publics étudiés par le CAUE 34 seront pris en compte par la commune dans son aménagement.

3.2.7 Satisfaire les besoins actuels et futurs en matière d'équipements publics

La mise à niveau de l'offre en matière d'équipements et la création d'équipements collectifs seront poursuivies. Les équipements communaux pourront être complétés par une série d'équipements collectifs. Il s'agit aussi de prévoir un niveau d'équipements suffisant par rapport aux objectifs d'urbanisation et d'accueil de nouvelles populations.

A cet effet ; la commune a décidé de pratiquer une politique de réserve foncière en plein centre du village pour notamment y réaliser un espace de rétention des eaux en cas de fortes pluies, un équipement sportif ou culturel. (1.5 ha env).

3.2.8 Intervention sur les départementales

Le conseil général (service des routes) ne note pas d'intervention sur les routes départementales.

La réservation pour déviation figurant au POS a été supprimée et n'est pas dans les projets, au moins depuis 5 ans.

Au centre du village : une première intervention a eu lieu récemment dans la traversée du village par la RD 2, et une zone 30 km/h a été créée dans la traversée du village.

Les délaissés sont à examiner dans le cadre d'une utilisation par la commune.

Problèmes : traversée du village par des poids lourds. Sera évoquée au niveau cantonal adéquat.

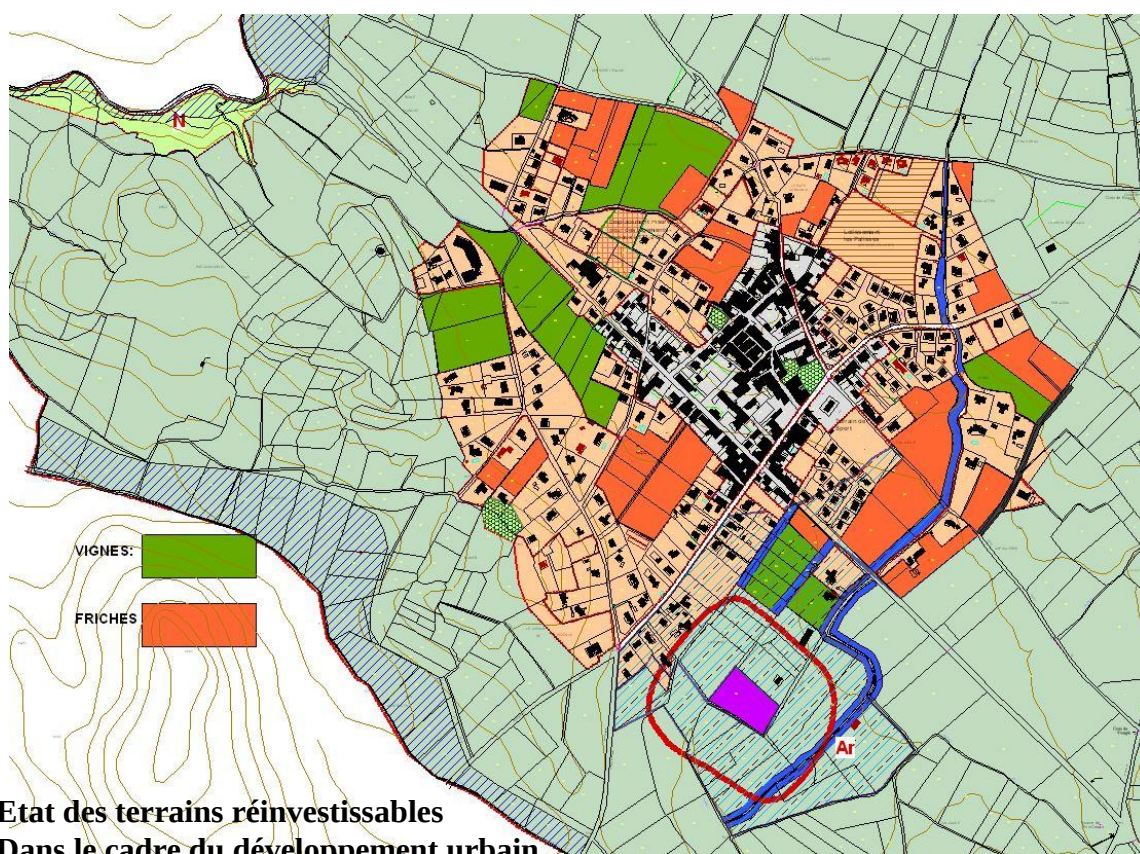
Entrée de village : l'entrée coté sud est à considérer en fonction de la configuration actuelle et la présence d'une allée de platanes, à inscrire dans le paysage d'accueil de la commune, et dans la panoplie des mesures aptes à limiter la vitesse ; bien qu'elle crée également des risques d'accidents

3.3 FAVORISER UN DEVELOPPEMENT RAISONNE DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Dans cette optique, il est proposé à l'échelle de Plaissan de :

3.3.1 Développer le potentiel économique du territoire communal

D'une part en aidant à la pérennisation de l'activité agricole. Dans ce sens, la commune a raisonnablement circonscrit le réinvestissement urbain « *aux parties de territoire insérées dans l'urbanisation existante, sans s'étendre sur les zones de valeur agronomique périphériques.* »



D'autre part en réfléchissant à terme à une déconcentration des activités artisanales locales.

Ce projet pourra être réalisé en concertation avec les principaux acteurs du territoire dans la définition des principaux aménagements. Ces démarches devront être menées en apportant une plus-value environnementale.

Il s'agit aussi de pouvoir atténuer la propension à la cité dortoir qui guette le village.

3.3.2 Développer le tourisme

La municipalité souhaite également porter ses efforts sur le développement touristique. Ce territoire empreint d'une identité très forte a un bon nombre d'atouts à valoriser notamment le terroir, le patrimoine, la nature, et une situation médiane entre la mer et les contreforts Cévenols.

Le territoire doit s'inscrire dans un véritable projet de développement touristique nécessitant des équipements structurants.

Dans cette optique, la commune envisage l'implantation d'un secteur à enjeu important dans l'organisation urbaine du village et de son extension. Il s'agit de la construction d'une résidence de tourisme de 65 unités d'habitation ou hôtelière représentant un équivalent habitant de 220 environ en pleine saison.

Ce projet inscrit en symbiose avec le village devrait présenter un intérêt certain pour l'animation communale.

La condition de réalisation de ce projet est son adéquation aux grands principes d'équipement que la commune met en jeu. Compte tenu de l'importance du projet, l'étude de son fonctionnement en osmose avec les habitants de Plaissan est générateur d'une parfaite réussite qui pourrait ne pas se concrétiser si l'entité urbaine et l'entité ludique ne s'interpénètrent pas.

Ce projet est toutefois insuffisamment avancé pour être inscrit au PLU. Il fera éventuellement l'objet d'une révision simplifiée en cas de forte volonté communale future.

3.4 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES, L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE NATUREL

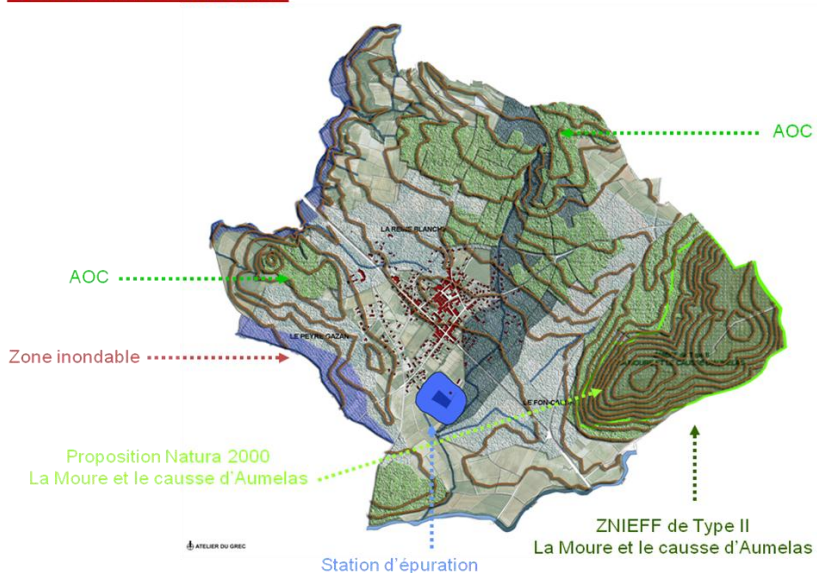
3.4.1 Protection des éléments forts du paysage communal

La commune de Plaisan est représentative des villages vitivinicoles de la plaine héraultaise, silhouette du village recentrée sur la commune, puechs dominant et ruisseaux à classer dans le régime méditerranéen.

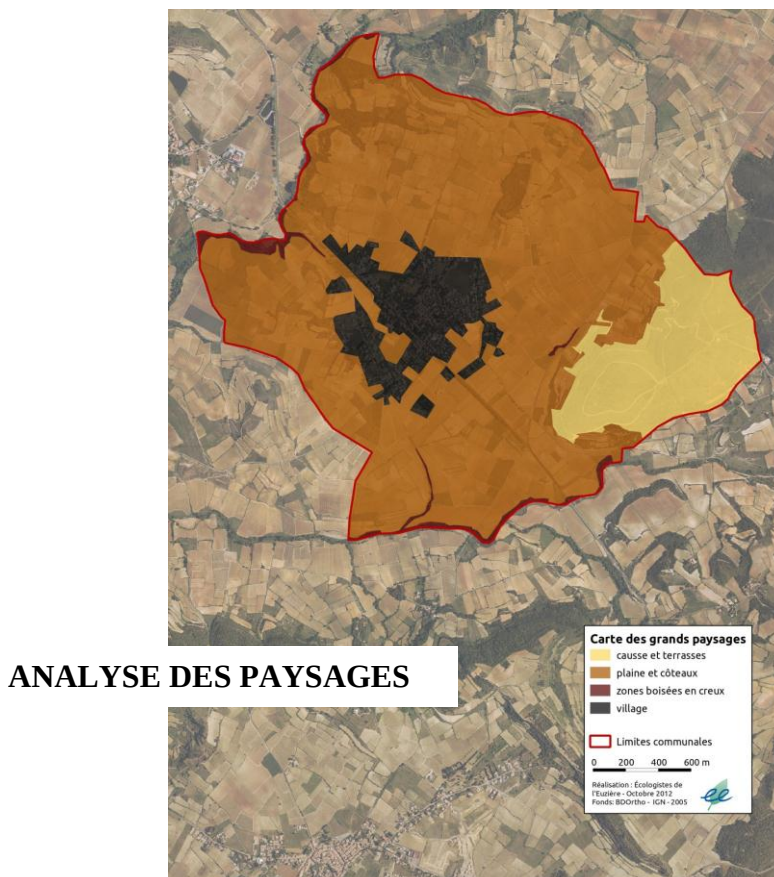
La RD 2 balafre la commune et tangente la partie agglomérée offrant comme seule compensation des alignements remarquables d'arbres de haute tige.

La commune compte différents atouts environnementaux : une ZNIEFF de type II liée aux paysages de qualité : la ZNIEFF « La Moure et le Causse d'Aumelas »

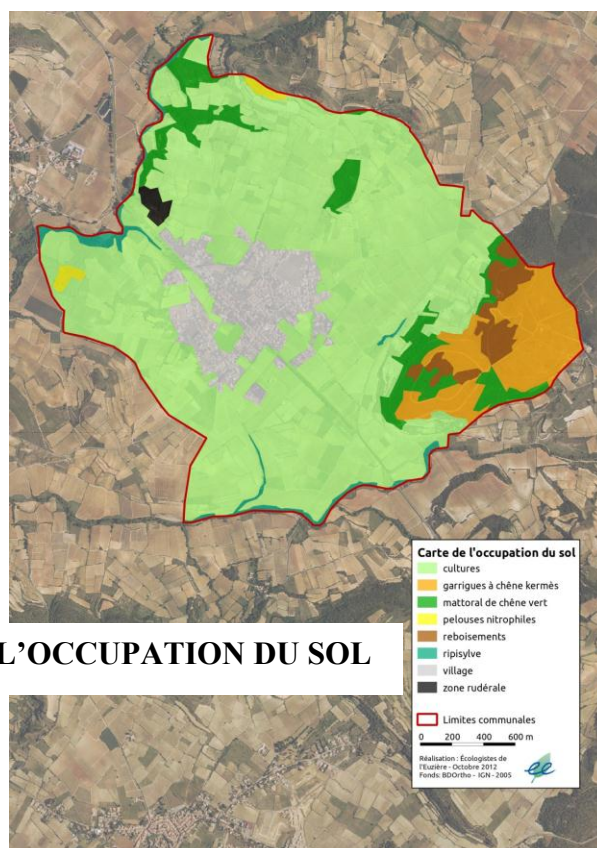
Synthèse environnementale



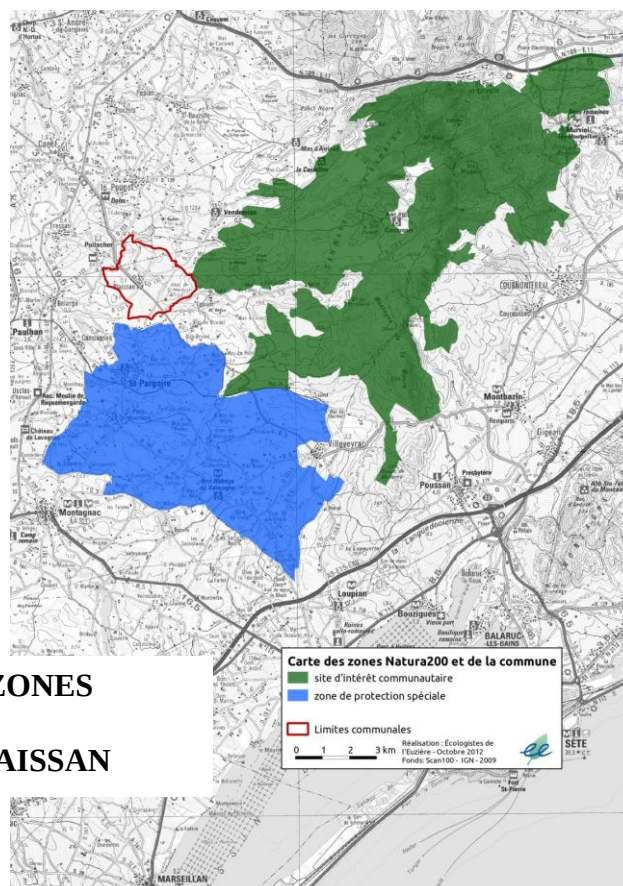
3.4.2 Evaluation des orientations du PADD sur l'environnement



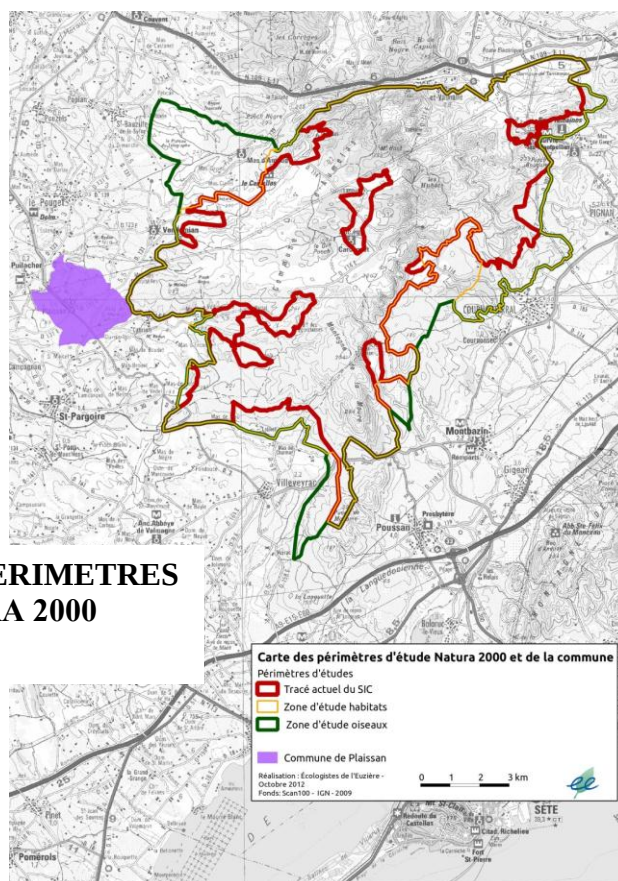
ANALYSE DE L'OCCUPATION DU SOL



ANALYSE DES ZONES NATURA 2000 AUTOUR DE PLAISSAN



ANALYSE DES PERIMETRES D'ETUDE NATURA 2000 EN COURS



CONCLUSION :

Les habitats d'intérêt communautaire du SIC Causse d'Aumelas, n'existent pas sur la commune, même sur la zone de plateau, ce qui explique pourquoi la zone d'étude, même élargie, ne pénètre pas le territoire communal. En toutes hypothèses, la zone de plateau, n'est de toute manière pas affectée par les projets du PLU.

En ce qui concerne la dimension oiseaux, étant entendu que la zone d'étude n'est pas actuellement un site Natura 2000 en tant que ZPS, le constat est proche. Les oiseaux à valeur patrimoniale du plateau peuvent, à la marge, exploiter en partie des espaces de la commune de PLAISSAN dans leurs activités de chasse, notamment les garrigues à Chêne kermès du plateau qui ne sont pas touchées par les projets du PLU.

D'une manière plus large encore, les zones les plus intéressantes du point de vue de la biodiversité (ripisylves, matorrals de chêne vert de la partie plaine), restent sans modification.

Espace agricole

État actuel :

La superficie communale est de 625 ha. Le pourcentage des terres agricoles par rapport à la superficie communale totale est de 75 %.

La répartition par nature de culture de la surface agricole utilisée est la suivante : 70 % vignes 5 % céréales.

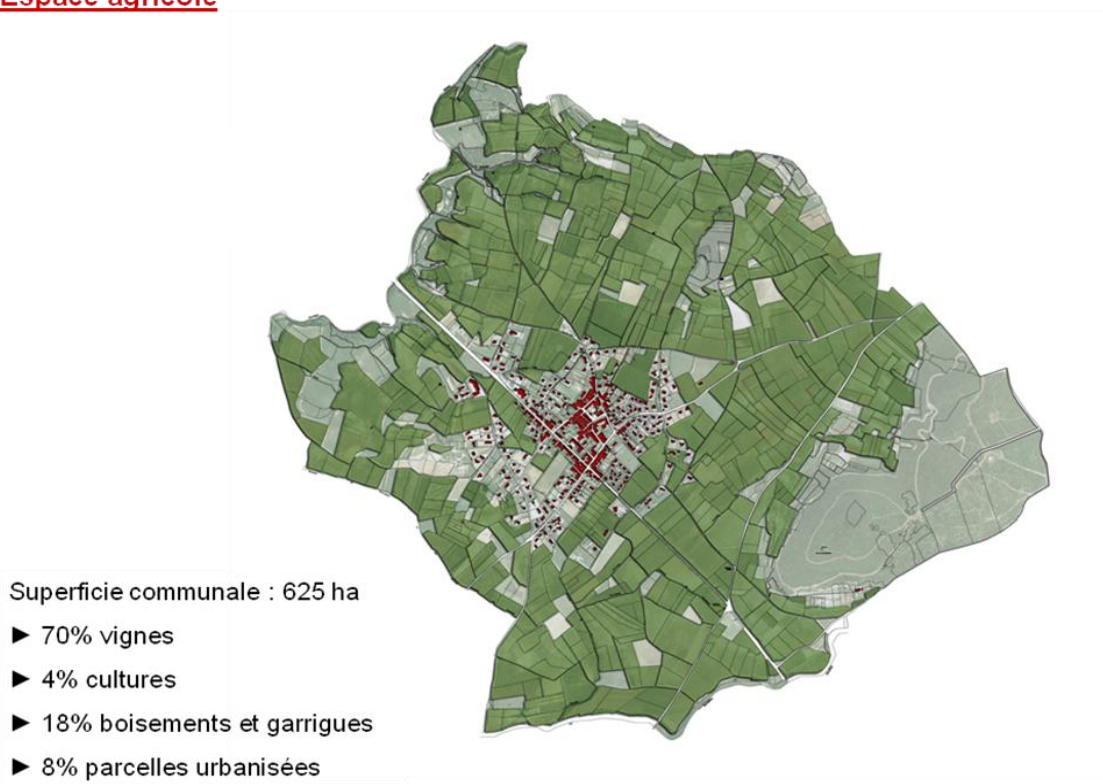
Le nombre d'exploitations viticoles significatives sur la commune de Plaissan est de 38.

État projeté :

Un seul jeune viticulteur est en cours d'installation sur la commune depuis les 5 dernières années, si on exclut les reprises de propriétés par les enfants.

Aucun projet de construction de nouveaux bâtiments agricoles n'est prévu sur la commune.

Espace agricole



Cohérence avec le projet urbain :

Comme cela a été signalé plus haut, le développement de la commune s'opère entre les excroissances urbaines existantes au hasard des voies. Ces terres ne sont plus cultivées qu'en partie, et leur pérennisation au milieu d'une zone urbaine pose problème.

Les secteurs en culture à l'intérieur de l'urbanisation future représentent une superficie de : 10 ha environ, soit 2.29% de la surface en vigne, et 1.60% du territoire communal.

Cette urbanisation n'obère en rien un éventuel développement agricole de la commune.

Espaces et paysages urbains sensibles

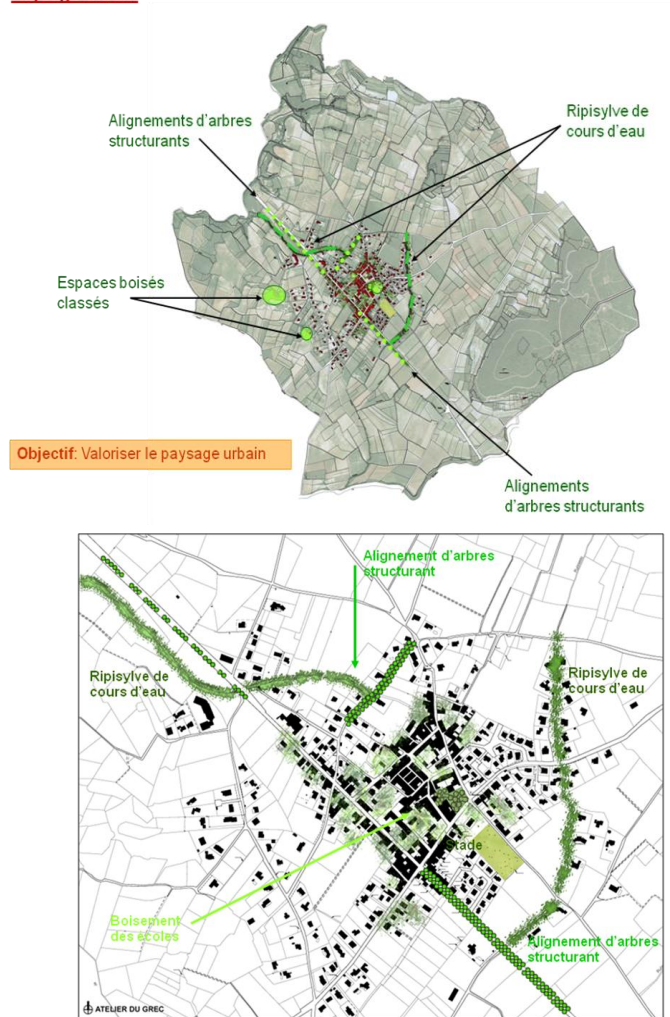
Le territoire communal présente une mosaïque de paysages urbains, naturels et agricoles. Ces qualités paysagères et environnementales, constituent un bien collectif. Ce patrimoine paysager exprime la qualité des relations entre ceux qui le fabriquent ou le fréquentent.

Les espaces, sites et paysages remarquables et caractéristiques de l'identité du territoire communal seront protégés et préservés. Il s'agit notamment :

- Des espaces sensibles qui participent à la structure du grand paysage : les espaces boisés et les garrigues, les alignements d'arbres structurants, les paysages agricoles...



Paysage urbain



3.4.3 Gérer et mettre en valeur le patrimoine naturel et archéologique

La ville, depuis son origine, consomme dans son développement quotidien, les sols et les ressources naturelles de son territoire au risque, parfois, de rompre l'équilibre de son environnement.

Le phénomène s'est amplifié avec l'accélération de l'urbanisation ces dernières années. Dans une logique de développement durable, la ville de Plaissan veut veiller à une utilisation raisonnée des ressources de son environnement et garantir leurs préservations et leurs régénérations. A ce jour, le grand maillage des espaces naturels dont la valeur patrimoniale et la valeur d'usage font partie de son identité a été protégé.

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU propose donc de protéger durablement un environnement de qualité, au travers des objectifs suivants :

- Préserver et protéger les espaces naturels et boisés, valoriser les protections environnementales sur la commune protéger les espèces végétales les plus intéressantes en classant en Espaces Boisés Classés...
- Dans le respect des plans de prévention des risques les berges pourront recevoir des aménagements légers permettant l'observation de la ripisylve, de la faune et de la flore. Dans un même temps il est possible de réaliser des itinéraires de randonnées sécurisées sur les puechs.

- La commune favorisera une politique de gestion et de valorisation des espaces naturels. Ces actions viseront en particulier à maîtriser les fréquentations et les pratiques de l'évolution des espaces.

Le projet de développement de la commune intègre la nécessité de gérer les espaces naturels.

Le projet de PLU devra prendre en compte les sites archéologiques présents sur la commune.

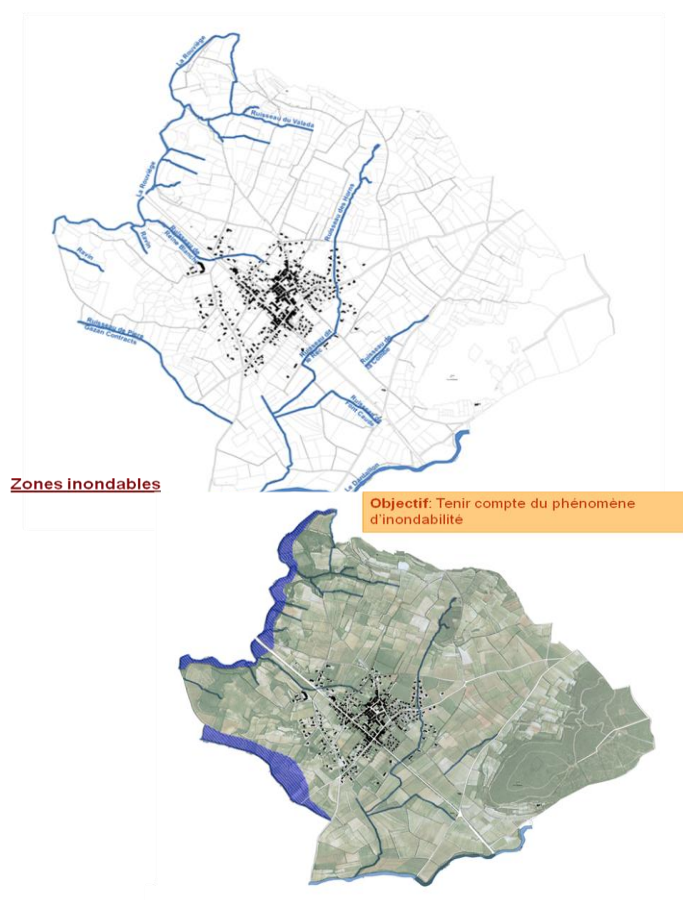
3.4.4 Prendre en compte les risques et les nuisances

Protéger les biens et les personnes contre les risques d'inondations

Le territoire communal est soumis à un aléa d'inondabilité des terres par débordement des ruisseaux locaux : La Rouvière, Pier Gazan, Dardaillon. Dans le cadre du PLU, ces risques sont pris en compte. L'objectif des dispositions applicables en zones inondables est de nature à :

- Maintenir et améliorer l'activité existante.
- Maintenir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues.
- Eviter l'aggravation du phénomène inondation.

En appui à l'étude de Prévention des Risques d'Inondation, la commune a fait procéder à une étude de ruissellement en vue d'aboutir à un schéma directeur d'assainissement pluvial qui a fait ressortir les zones d'aléas générateurs de risques qui s'avèrent être nuls. Concernant le ruisseau du Rec, dont l'étude a fait ressortir l'absence de risque d'inondation centennale, l'État souhaite que des dispositions complémentaires soient prises pour anticiper un événement pluvial dépassant le phénomène centennal.



Prévenir les risques incendies

La lutte contre les incendies doit être maintenue, car c'est l'assurance de la pérennité paysagère, la richesse de la biodiversité et de la qualité du couvert arboré qui est en jeu. La commune consciente de ce risque majeur souhaite protéger les personnes et son patrimoine naturel de tous risques.

La sensibilité des espaces urbanisés face au risque incendie de forêt sera réduite, en particulier en mettant en œuvre les dispositions prévues au Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies 2005 – 2011.

Le PLU intégrera l'ensemble des prescriptions en annexe du règlement, et insistera fortement sur les obligations en matière de débroussaillage.

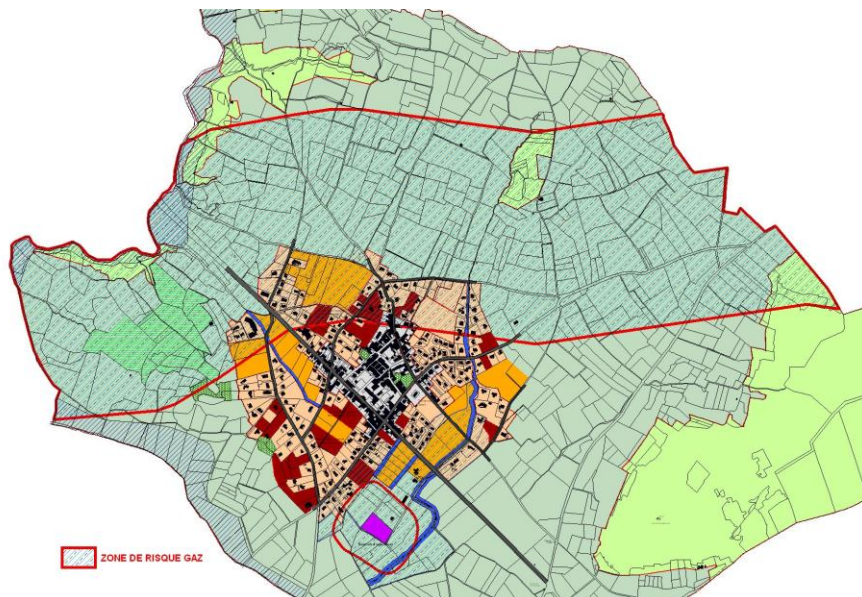
Prévenir les risques technologiques et industriels

Les risques technologiques concernent

- La RD 2 (transport de matières dangereuses).
- Le transit sur la commune de l'artère du midi saint martin de Crau-Cruzy.
Transport de gaz N° 58.

Le transit du transport des matières dangereuses et des convois exceptionnels, fait courir un risque accru aux populations riveraines.

Le PLU prendra toutes les dispositions nécessaires afin de réduire les effets et les nuisances sur l'environnement. Le cadre réglementaire sera l'outil privilégié du PLU pour assurer la volonté de maîtriser et de limiter les risques technologiques.



Au titre des risques naturels la commune est soumise :

- au risque généré par les mouvements de terrains (argiles gonflantes faiblement)
- au risque d'exposition au plomb comme tout le département,
- au risque sismique faible.

Lutter contre les nuisances sonores

Outre les mesures visant à réduire la vitesse des véhicules motorisés, l'isolation phonique dans la construction et les aménagements projetés doit être prise en compte à proximité des grands axes de circulations existants ou futurs. Il s'agit ici de la RD2.

Le PLU intégrera l'ensemble de ces réglementations et prescriptions relatives à la prévention des risques et des nuisances. Le règlement local d'urbanisme va maintenir l'interdiction des activités nuisantes ou dangereuses dans les quartiers d'habitat.

3.4.5 Aménager et valoriser les entrées de ville

Plaissan a cette particularité d'être tangente par la RD 2 qui la dessert. De ce fait les entrées de ville peuvent être traitées suivant leurs fonctions :

Echelle du grand territoire :

- ⇒ Entrée depuis de la RD2 depuis le nord-ouest et le sud-est

Échelle de la ville:

- ⇒ Entrée Sud au croisement avec la RD 131 notamment.

Espace de représentation de la ville sur l'extérieur, les entrées sont avant tout abordées sous l'angle de leur qualité ou des problématiques d'esthétique paysagère et urbaine. La commune sera attentive à toute évolution de ces secteurs, elle s'attachera à :

- Mettre en perspective les projections en matière de déplacement (flux, gestion des carrefours, des différents modes de déplacements et des lieux d'échanges).
- Identifier la place des différents modes de déplacement et les mesures de sécurité adaptées aux différents usages.
- Prendre en compte et valoriser les entrées et les façades de ville (affichages publicitaires, dégradation de l'environnement, traitement des espaces le long de la rocade...).
- Pour ce qui concerne particulièrement l'entrée Nord, la commune envisage la réalisation d'équipements communaux qui d'emblée vont marquer cette entrée. Un soin particulier sera apporté à leur mise en œuvre, notamment dans le respect des prescriptions des orientations particulières d'aménagement.

3.4.6 Protéger l'environnement

Cette protection passe par une meilleure gestion des risques relatifs à la ressource et à la pollution. Les priorités dans ce domaine sont :

Ressource et alimentation en eau potable

Le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Hérault dont dépend la commune a produit un rapport technique concluant que :

Les résultats des vérifications ont porté sur les consommations actuelles et futures, sur le débit disponible d'alimentation et sur le contrôle de la pression. Elles montrent :

- **Que le débit d'alimentation sera supérieur au débit de consommation**
- **Que la courbe piézométrique du réseau de distribution est stable.**

Ce qui confirme la faisabilité des projets envisagés par la Mairie de Plaissan.

Les questions relatives à la ressource en eau potable seront développées dans les annexes sanitaires.

Gestion des eaux usées

Le renforcement et la modernisation de la filière de traitement des eaux usées, afin d'améliorer la qualité des eaux usées.

La commune a fait en la matière un effort considérable, d'une part en bloquant courageusement la délivrance des permis de construire tant que la station d'épuration n'était pas opérationnelle, d'autre part en modernisant et renforçant ses capacités de traitement des eaux usées. Une réponse adaptée est apportée par le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées et des normes en vigueur. L'ouverture à l'urbanisation se fera en adéquation avec les possibilités de traitement des eaux usées.

La tranche 1 de la STEP (1700 EQH) est réalisée, ce qui permet d'assurer la desserte des extensions urbaines prévues en réalisation immédiate.

La tranche 2 portant la capacité à 1700+800, soit 2500 EQH est prévue pour 2020 au plus tard, pour d'occuper les territoires résiduels permettant de parfaire l'urbanisation.

La gestion des déchets ménagers et assimilés

Le syndicat Centre Hérault, créé en 1998, assure le traitement des déchets ménagers la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault, dont Plaissan est membre, réalise la collecte des ordures ménagères.

Ces structures assurent le tri et le traitement des déchets.

En 2009, la valorisation, - *organique* (bio déchets et déchets verts), et - *matière* (verre, papier, EMR, cartons, métaux, bois, DMS) représente 46% des déchets (supérieur à l'objectif national).

En concertation avec la Communauté de communes compétente en la matière, la commune participe à la sensibilisation des habitants sur les possibilités de tri et d'apports volontaires en des points de collecte déterminés, de plus le renforcement de la collecte sélective est envisagé dans les zones à urbaniser.

Préserver et améliorer la qualité de l'air

Afin de diminuer les impacts de cette pollution et d'améliorer la qualité de l'air : on constate que le principal agent pollueur est la RD 2 qui traverse le territoire. La mise sous surveillance de cet équipement et la gestion des trafics est du ressort des services de l'Etat : La volonté municipale est de poursuivre les orientations communales visant à réduire l'utilisation de la voiture intra-muros par un développement de liaisons douces, réaménagement des transversales urbaines, réflexion sur une augmentation de l'offre de stationnement. La commune souhaite favoriser les mesures ou dispositions qui incitent au partage des usages de la voirie.

Protéger les rivières et les cours d'eau

La directive cadre sur l'eau publiée en 2000 confirme la nécessité d'une approche globale de la protection des cours d'eau.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux défini par l'article L 212-3 du code de l'environnement constitue le cadre juridique idoine pour définir une politique locale adaptée.

La commune appartient au sous bassin versant suivant :

- C0_17_08- HERAULT identifié dans le SDAGE comme bassin versant concerné par les problématiques suivantes :
- Pollutions aux substances dangereuses
- Pollutions diffuses
- Eutrophisation
- Déséquilibre quantitatif
- Restauration de la continuité écologique
- Transit sédimentaire
- Restauration de diversité morphologique
- Réservoirs biologiques
- Ressources d'intérêt départemental et régional pour l'AEP.

L'objectif du PLU en la matière est de ne pas aggraver la situation des cours d'eau communaux par une urbanisation non contrôlée.

3.4.7 Promouvoir une utilisation rationnelle des énergies

Le PLU prendra en compte les préoccupations énergétiques actuelles dans le cadre d'une politique nationale de développement durable.

Le PLU favorisera, notamment au travers de la réglementation mise en place les possibilités de mis en formes de projets utilisant les ressources énergétiques propres et utilisant des matériaux compatible avec le durable.

La municipalité soutiendra les initiatives des associations et des particuliers en vue d'une utilisation rationnelle de l'énergie dans les équipements d'intérêt général, les bâtiments d'habitation et les locaux professionnels.

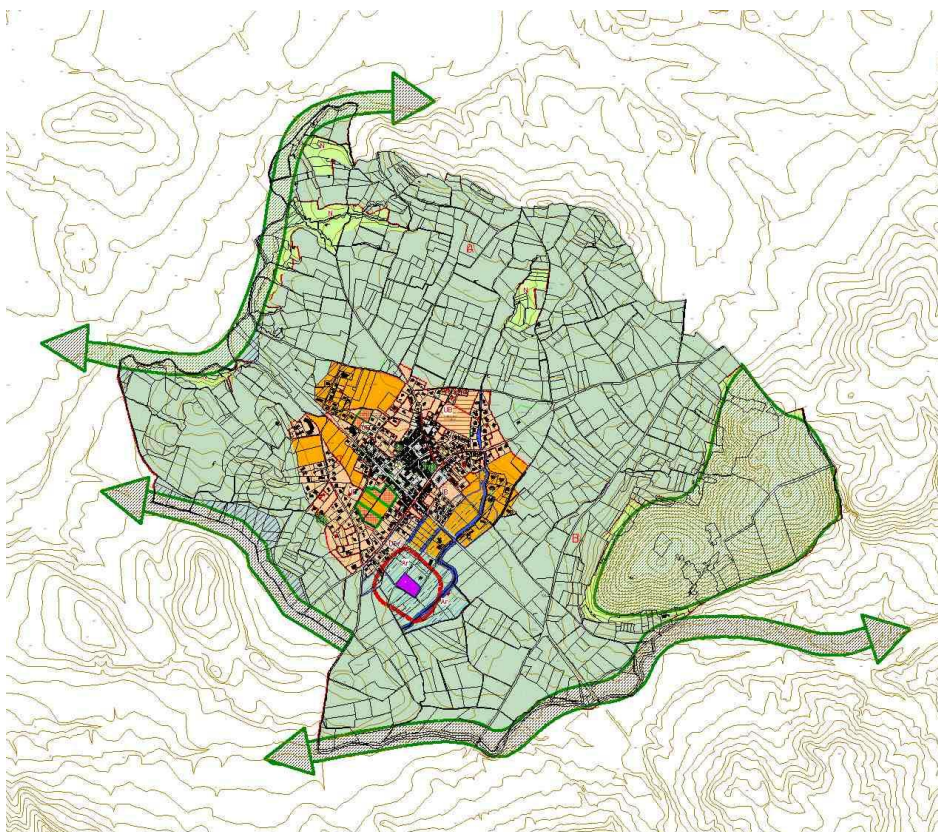
3.4.8 Préserver les continuités écologiques

Bien qu'aucune étude globale n'ait encore été réalisée dans ce sens, la commune a tenu compte dans son plan de développement des trames vertes et bleues présentes sur son territoire, ainsi que de leur jonction avec le site protégé de Saint-Mamert.

Les tracés, les abords et les ripisylves des ruisseaux (Rouvières, Peyre Gazan et Dardaillon) sont préservés.

Dans la zone urbaine notamment, ces corridors pourront être l'occasion de réaliser des réseaux de déplacements doux inter quartiers et des espaces publics de loisirs et de détente, comme c'est le cas sur l'espace du Rech.

Ces engagements communaux seront développés dans les orientations d'aménagement.



Esquisse de répartition des zones
d'urbanisation immédiates et différées.
Non contractuelle

PLAISSAN
Plan local d'urbanisme
Développement Urbain
TRANCHES D'URBANISATION
suivant réalisation de la STEP
ATS 27-7-2012
Ech/ 1/5000

Tranche 1

Tranche 2

NOTA: LES LIMITES SONT DONNEES A
TITRE INDICATIF.

