

PADD

Révision du PLU



Mise en révision par DCM :	18 juillet 2002
Arrêté par DCM du :	10 avril 2006
Approuvé par DCM :	20 mars 2007

PREALABLE

La loi *Urbanisme et Habitat*, qui a été votée le 2 juillet 2003, vient modifier certaines dispositions de la loi *Solidarité et Renouvellement Urbain* du 14 décembre 2000. Les modifications apportées concernent principalement la définition du contenu du P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). En effet, celui-ci n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme, il devra présenter de façon *synthétique et accessible* le projet communal.

Le P.A.D.D. pourra être accompagné d'**orientations d'aménagement** qui préciseront les grands axes de l'aménagement d'un secteur particulier de la commune, nécessitant une plus grande précision. Un schéma directeur pourra fixer ces orientations d'aménagement, que les différentes opérations devront respecter. Les orientations d'aménagement constituent un cadre que le Plan Local d'Urbanisme met en place afin de structurer son développement.

I. CONTEXTE TERRITORIAL

Les grandes caractéristiques du contexte territorial de la commune de Saint-Thibéry sont les suivantes :

- ***l'appartenance à l'entité géographique de la vallée de l'Hérault.*** L'espace urbain originel se trouve à la confluence de la Thongue et de l'Hérault, cette position représente une contrainte environnementale forte : plus du tiers du territoire communal est classé en zone inondable,

- ***le positionnement par rapport aux grandes infrastructures.*** Saint-Thibéry se situe à environ 1 Km au nord de l'échangeur autoroutier (A9) d'Agde-Pézenas, et est traversée par l'axe territorial nord-sud de la RD13, qui longe la vallée de l'Hérault. Cette situation de grande accessibilité procure à la commune une forte attractivité tant en termes d'économie que d'habitat : la commune accueille deux des six Zones d'Activités Economiques que compte la Communauté d'Agglomération Hérault-Méditerranée. Saint-Thibéry est une des rares communes de la Communauté d'Agglomération à offrir plus d'emplois que d'actifs résidents.

- ***un paysage de plaine viticole à proximité du littoral.*** L'activité viticole définit fortement le paysage du territoire communal. Le patrimoine de Saint-Thibéry est constitué de monuments architecturaux, mais également de ces paysages qui peuvent constituer une valeur touristique complémentaire à celle développée par le littoral méditerranéen situé à proximité (Vias, Portiragnes, Marseillan, et Agde).

- ***une situation intermédiaire exprimée par la coopération intercommunale.***

La Communauté d'Agglomération Hérault-Méditerranée constituée le 7 septembre 2002 traduit cette position d'articulation, d'interface de Saint-Thibéry entre Pézenas et la vallée de l'Hérault d'une part, et Agde et le littoral méditerranéen d'autre part.

Cette situation dans le territoire a fortement influencé l'évolution de la commune de Saint-Thibéry, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable devra s'appuyer dans ces orientations sur les caractéristiques de ce contexte territorial.

II. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Les études de diagnostic ont permis de soulever un certain nombre de grands enjeux :

- l'enjeu du paysage

Le diagnostic a mis en évidence la qualité des paysages qui entourent le village, fondée sur la présence des domaines viticoles en plaine, mais aussi sur la présence des nombreux cours d'eau et de la végétation qui se développe à leurs abords. Il a également souligné l'importance des contraintes hydrauliques sur l'aménagement du territoire communal.

- le renouvellement urbain

Le diagnostic a mis en évidence la nécessité d'engager des opérations de revitalisation du centre ancien à travers des restructurations d'îlots, certains présentant des caractères de vétusté. Saint-Thibéry possède un important patrimoine, constitué de la collégiale, de bâtiments monastiques, et de constructions datant du XV^{ème} au XIX^{ème} siècle. Le diagnostic a également soulevé des problèmes d'accessibilité au centre ancien, à son patrimoine et à ses commerces, du fait de la forte densité du bâti d'une part, et, d'autre part, d'une gestion perfectible du stationnement et des modes de circulation dans le centre. Un travail de requalification des espaces publics a été recommandé.

- un enjeu de structuration urbaine

L'espace urbain de Saint-Thibéry se compose de deux grandes entités distinctes : d'une part, la ville médiévale et ses faubourgs, situés aux abords de la Thongue et de l'Hérault, et d'autre part, les extensions récentes, rassemblant des lotissements et les zones d'activités, sur le plateau. Cette deuxième entité est beaucoup plus étendue et dispersée que la première et présente des dysfonctionnements de structuration urbaine. Il existe également un problème d'articulation entre les deux entités de l'espace urbain, séparées physiquement par la coupure du relief et par le passage de la voie ferrée. Dans cet enjeu de structuration, le traitement des routes départementales qui traversent ou longent l'espace urbain constitue un enjeu fort pour Saint-Thibéry.

- le développement économique

La commune se caractérise par un fort dynamisme économique, le diagnostic a néanmoins souligné les enjeux environnementaux de développement économique qui pouvaient émerger sur un territoire et des paysages particulièrement sensibles.

III. SYNTHESE DES VOLONTES COMMUNALES

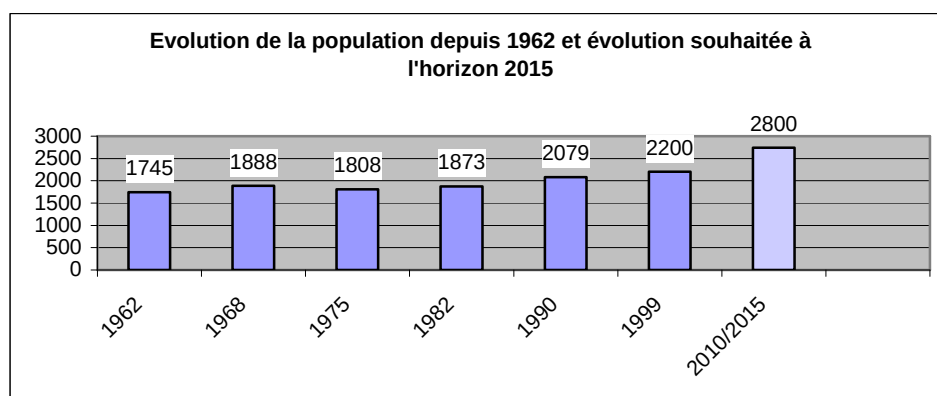
Un certain nombre d'objectifs se dégagent à travers les volontés exprimées par la commune pour le développement futur de Saint-Thibéry :

- **une croissance démographique maîtrisée**

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat établi en novembre 2000 envisageait pour Saint-Thibéry une forte croissance démographique pour les prochaines années. Celle-ci devait porter la population communale à environ 3 000 habitants à l'horizon 2010, soit des besoins estimés à environ 340 logements¹ à cette échéance.

Les volontés communales s'orientent aujourd'hui vers une croissance démographique maîtrisée atteignant une population communale d'environ 2 800 habitants à l'échéance du PLU (2010 / 2015).

Les besoins estimés se situent alors aux alentours de 250 logements.



- Population à terme (échéance PLU) : 2 800 habitants.
- Nombre de logements nécessaires :
 - selon le taux d'occupation PLH : 340 logements
 - selon le taux d'occupation actuel : 250 logements²
- Les logements créés (depuis 1999), les ouvertures à l'urbanisation et les logements créés dans le centre ancien permettent d'atteindre ces objectifs, voire de les dépasser légèrement.

¹ Estimations établies par le PLH (nov. 2000), correspondant à un taux moyen d'occupation des résidences de 2,3 personnes.

² Calcul réalisé sur les bases du taux moyen d'occupation des résidences en 1999 (sources INSEE, RGP), soit 2,7 personnes.

Les besoins sont estimés à environ 250 nouveaux logements sur l'ensemble de la période 1999-2015.

- Renouveau urbain du centre ancien

Il s'agit de poursuivre les opérations de revitalisation du vieux village à travers des opérations d'acquisition et de réhabilitation des logements vétustes ou vacants dans le centre.

Il s'agit aussi d'entreprendre une valorisation du patrimoine dans le centre ancien, concernant notamment le cloître et ses abords à travers l'aménagement d'espaces publics. Enfin, la commune exprime la volonté de préserver la vie et le dynamisme du centre ancien à travers le maintien des commerces, en facilitant leur accessibilité et en organisant les modalités de stationnement aux abords du centre.

- Développement d'un nouveau secteur d'urbanisation

Au nord de la commune, un nouveau secteur devra être urbanisé afin d'accueillir de nouvelles populations et de permettre une mixité des types d'habitat sur la commune.

IV. PADD

Compte tenu du contexte territorial et démographique, et au vu des volontés exprimées par la commune, le PADD proposé répond à un parti d'aménagement qui s'articule en 4 points :

1. Préserver l'environnement et les paysages ;
2. Valoriser le centre ancien ;
3. Structurer l'espace urbain ;
4. Favoriser un développement économique équilibré.

1. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

Situation

La phase de diagnostic a mis en évidence la qualité des paysages de la commune. Celle-ci repose, entre autre, sur la présence d'entités paysagères (EP) prépondérantes, telle que la plaine viticole ponctuée de domaines, identitaire de la commune, ou la plaine de l'Hérault au riche patrimoine végétal.

Le diagnostic a également souligné l'importance de la mise en relation de l'espace urbain avec son territoire.

Des nuisances paysagères ont été constatées, au sud principalement, liées à la présence des zones d'activités ou de la carrière d'extraction. L'absence de traitements, tant urbains que paysagers au niveau de ces secteurs sensibles mais également le long des principaux axes de communication sur le plateau, a également été pointée.

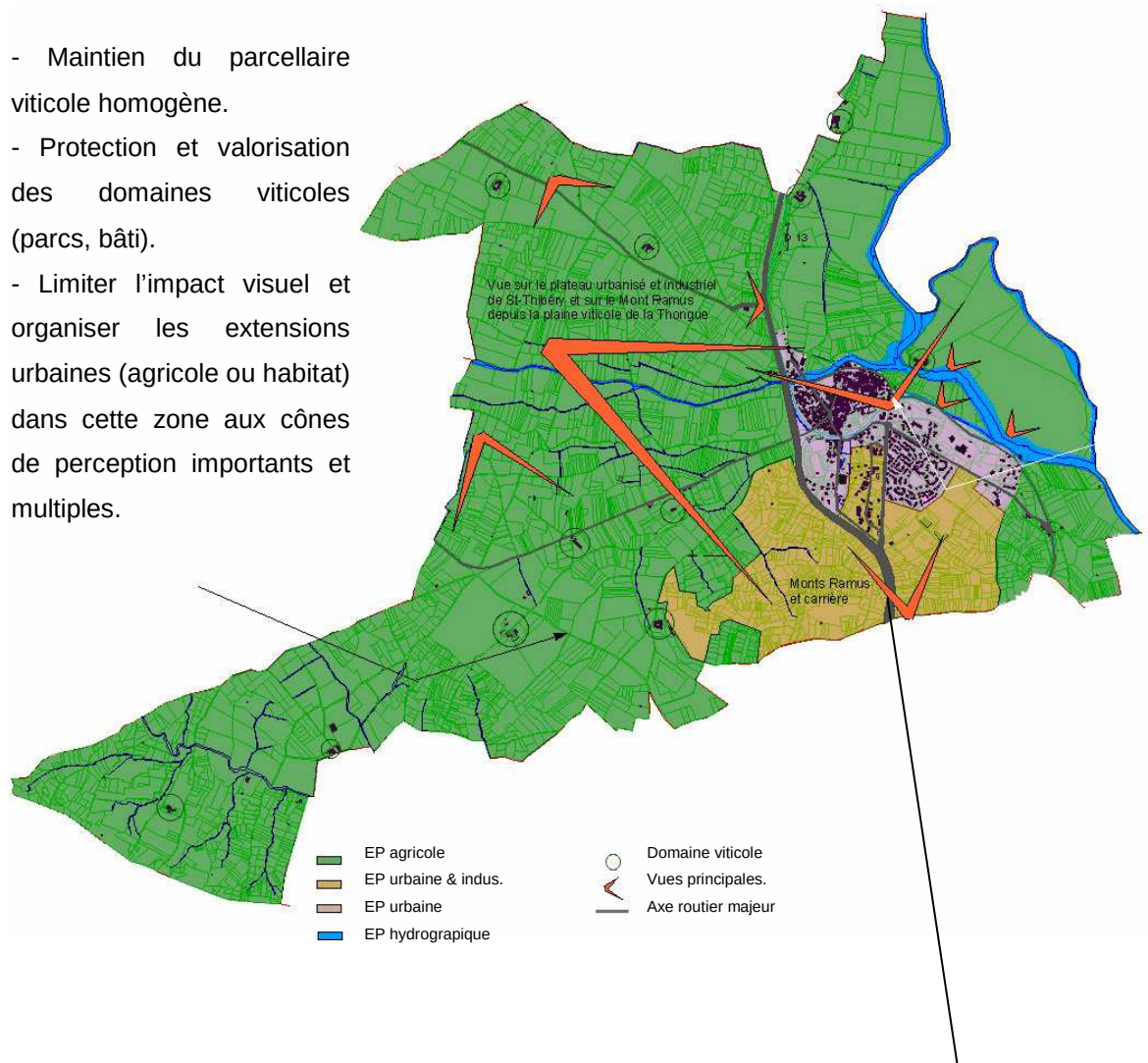
Projets :

A partir de ces constatations, différents domaines d'interventions ont été définis, explicités sur la carte ci-après :

- Protection et valorisation des domaines viticoles ;
- Traitement qualitatif des abords de la carrière et des bâtiments industriels ;
- Mise en valeur des Monts Ramus.

Enjeux paysagers à l'échelle communale

- Maintien du parcellaire viticole homogène.
- Protection et valorisation des domaines viticoles (parcs, bâti).
- Limiter l'impact visuel et organiser les extensions urbaines (agricole ou habitat) dans cette zone aux cônes de perception importants et multiples.



- Requalification de cette entrée de ville (voirie, plantations). Aménagement urbain correspondant au statut de l'axe majeur.
- Traitement des limites de la carrière avec la zone d'habitat de la RD13.
- Liaison avec la plaine de l'Hérault : relier ces nouvelles zones d'urbanisation au territoire naturel et agricole de la plaine (piétonniers, franchissements).

2. VALORISER LE CENTRE ANCIEN : RENOUVELLEMENT URBAIN

Situation

La procédure de révision du PLU dans sa phase de diagnostic a fait apparaître diverses problématiques relatives au centre ancien :

- un parc de logement très ancien, posant des problèmes de vétusté,
- une forte densité de certains îlots favorisant le développement de l'insalubrité,
- un investissement de l'habitat ancien par des résidences secondaires,
- des taux de vacance (8% sur l'ensemble du village) qu'il serait souhaitable de réduire davantage,
- des difficultés de fonctionnement urbain dans le tissu dense du centre (circulation automobile et stationnement),
- un patrimoine important (collégiale, bâtiments monastiques, etc.) à valoriser.

La loi S.R.U., votée en décembre 2000, fait du renouvellement urbain des centres anciens, une des actions prioritaires du Plan Local d'Urbanisme. C'est une orientation qui se révèle être plus qu'une nécessité pour la commune de Saint-Thibéry, qui doit faire face à une triple problématique de dégradation du tissu urbain médiéval, une demande en logement importante, et une faiblesse du potentiel foncier urbanisable en raison de fortes contraintes naturelles, notamment hydrauliques.

Cela induit un nécessaire réinvestissement du centre ancien afin d'accueillir de nouvelles populations.

A noter que la commune a engagé ces dernières années un programme d'acquisition réhabilitation d'immeubles vétustes dans le centre ancien pour créer du logement locatif à faible loyer : l'opération a concerné une soixantaine de logements.

Projets :

2.1. Requalification de l'habitat : restructuration et revitalisation d'îlots

Enjeux :

- Rééquilibrage de l'habitat entre le centre ancien et les quartiers neufs ;
- Revitalisation de l'habitat du centre ancien, avec le maintien de la population existante et le développement des possibilités d'accueil ;
- Sauvegarde de l'identité patrimoniale.

Objectifs :

- Favoriser la réhabilitation, la rénovation des logements, avec la recherche de plus grands appartements, d'un regroupement des petites parcelles, et une approche globale ;
- Permettre la réversibilité des bâtiments, la transformation des fonctions (usages agricoles en habitations ou équipement) ;
- Supprimer les îlots insalubres, les parties ruinées ;
- Désenclaver des cœurs d'îlots, aérer le bâti, favoriser la lumière.

Mesures :

- Mise en place d'une politique d'acquisition dynamique de la part de la commune, et mise en place de mesures d'incitation à la réhabilitation privée des logements (vétustes, vacants, etc.).

2.2. Traitement des espaces publics

Enjeux :

- Image de qualité pour le centre ancien (dynamisation de l'habitat et de l'activité touristique) ;
- Développement de la vie sociale ;
- Qualité de vie ;
- Maintien d'une activité commerciale ;
- Ouverture du centre ancien à son environnement.

Objectifs / actions :

- Aménagement des espaces publics ;
- Organisation du stationnement et des accès ;
- Améliorer la sécurité des déplacements ;
- Rendre plus lisible les liaisons avec la Thongue et le plateau.

Ilots pouvant faire l'objet d'opérations de restructuration et de revitalisation



2.3. Activités touristique et commerciale, services

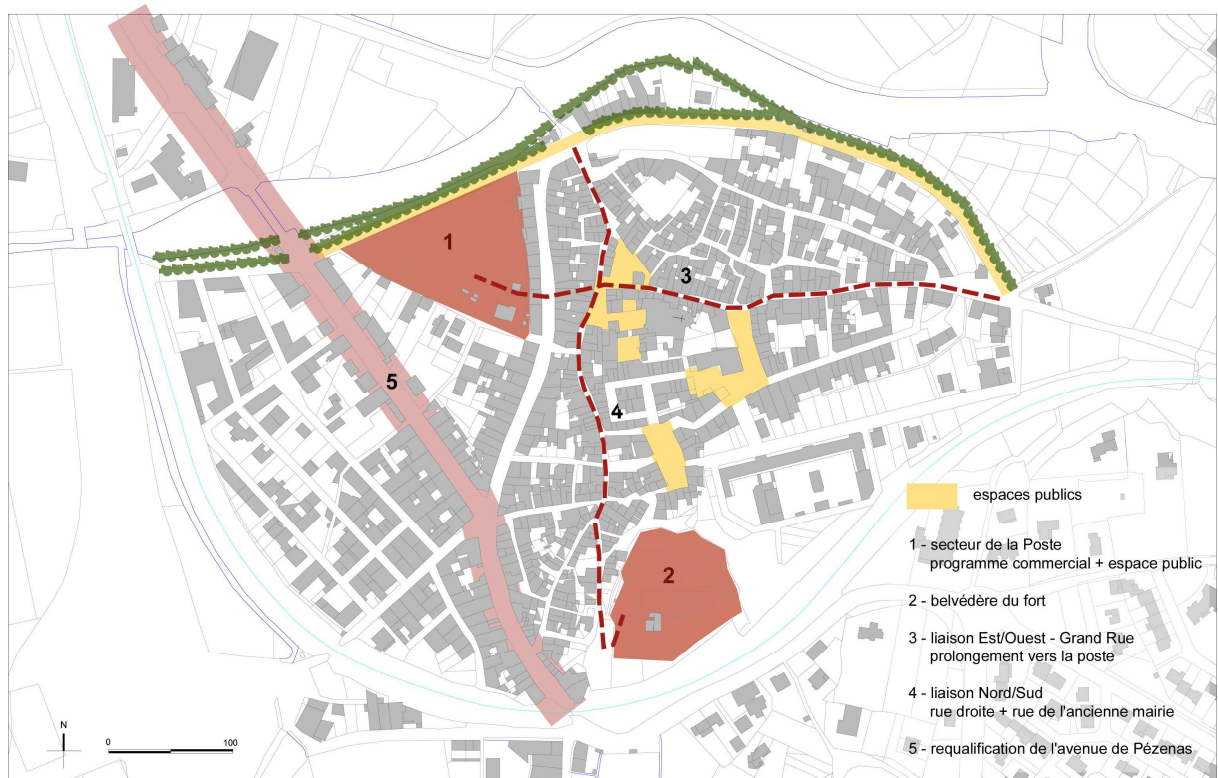
Enjeux :

- Développer l'activité touristique ;
- Favoriser et développer l'activité commerciale ;
- Qualité de vie dans le centre ancien.

Objectifs / actions :

- Mise en valeur des monuments (l'abbaye, projet d'agglomération) ;
- Création d'un petit pôle commercial (place de la poste) ;
- Création de nouveaux équipements touristiques (projet de pôle-échope d'artisans d'art).

Orientations pour le centre ancien



Hypothèse d'aménagement du secteur de la poste



3. STRUCTURER L'ESPACE URBAIN

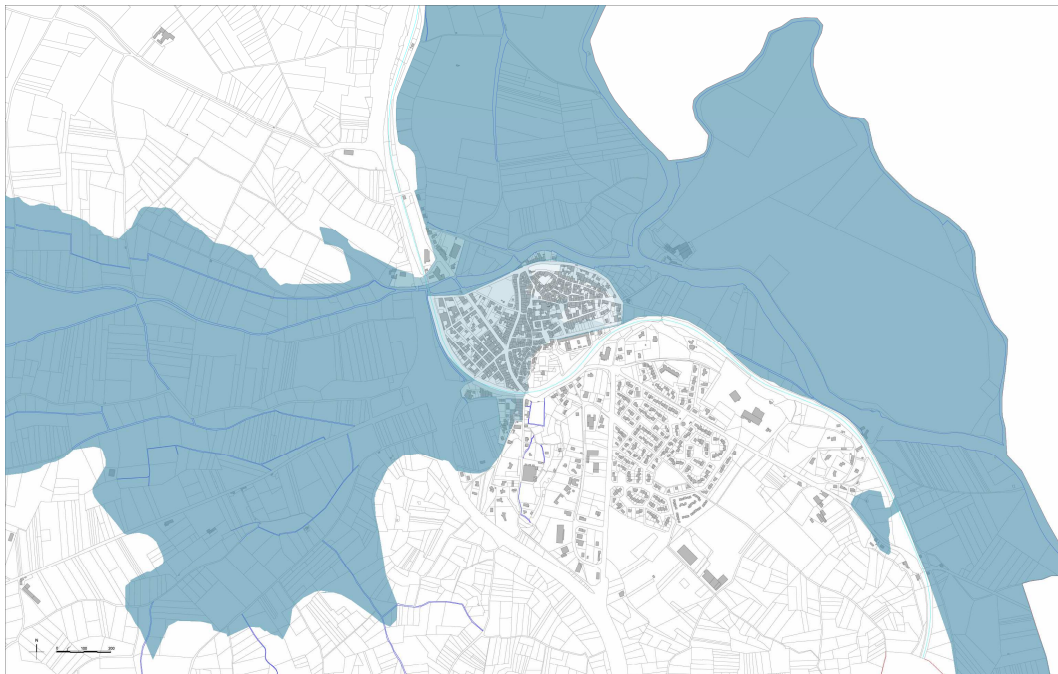
Situation

L'accueil de nouvelles populations dans les proportions et aux échéances souhaitées implique, au-delà du réinvestissement du centre ancien, de dégager des opportunités foncières susceptibles d'accueillir de nouveaux logements. Quelques-unes d'entre-elles sont à dénombrer au nord-ouest du village : il conviendrait de les exploiter.

Par ailleurs, les extensions urbaines sur le plateau occupent aujourd'hui une superficie considérable (environ 90 hectares avec la Zone d'Activités de La Crouzette), soit trois fois celle de la ville médiévale. Cet espace manque aujourd'hui de structuration interne, mais aussi de liens avec le centre historique.

Se pose également la question du traitement des RD13 et RD18 dans leur traversée de l'espace urbain et aux entrées de villes. Outre les problèmes de sécurité qui peuvent apparaître (cohabitation piétons et véhicules, trafic lourd lié à la desserte des activités économiques, absence de trottoirs, etc.), ces axes et leurs abords peuvent constituer une nuisance en terme d'image pour le village. (absence de traitement des espaces publics, présence de bâtiments à vocation commerciale ou industrielle, etc.)

Sont également à considérer les fortes contraintes liées aux zones inondables. Un PPRI est actuellement en cours de réalisation.



Zones inondables. Source : projet de PPRI approuvé le 2 décembre 2003, DDE.

Orientations du PADD :

3.1. Création de nouveaux logements / activités

Enjeux :

- Répondre aux besoins en habitat et en terme d'activités

Objectifs / actions :

- Aménagement d'un nouveau secteur à urbaniser (au nord : La Caritat – environ 13 hectares) pour accueillir 156 logements à échéance 2010/2015. Le programme d'habitat sera établi suivant un principe de mixité répondant aux demandes locales.
- Aménagement de la Zone d'Activités de La Crouzette (projet en cours dans le cadre de la communauté d'agglomération). 2,5ha de terrain sont à réserver pour un parc technologique ;
- Création d'un lotissement agricole (route de Valros – environ 2 hectares).

3.2. Articulation entre les différentes entités de l'espace urbain

Enjeux :

- Relations entre quartiers ;
- Accès aux équipements et aux commerces et services ;
- Amélioration du cadre de vie.

Objectifs / actions :

- Requalification des RD13 et RD18 dans leurs traversées de l'espace urbain et aux entrées de ville avec pour objectif un plus grand partage de l'espace public (piétons / cycles) ;
- Aménager et valoriser les liaisons entre le plateau et le centre ancien.

4. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'activité économique de la commune est dynamique : une nouvelle zone d'activités, La Crouzette, est en cours d'étude. Les secteurs des services et du bâtiment sont les plus représentés (20% de la population active chacun), mais l'activité viticole conserve une place (8% des actifs) dans l'activité communale. Ces activités peuvent être sources de nuisances environnementales, la volonté de la commune à travers le PADD est d'organiser les activités économiques de son territoire communal afin de mieux les intégrer dans une démarche environnementale de développement durable.

Enjeux :

Ces enjeux ont une incidence directe sur l'attractivité de la commune, tant en termes d'habitat que d'activités économiques.

- Amélioration du cadre de vie
- Valorisation de l'image de la commune

Objectifs / actions :

Les objectifs et actions participent à l'objectif de structuration et de renouvellement urbain, et ont donc été également développés précédemment.

3.1. Anticiper l'implantation de la future zone d'activités de La Crouzette

- articulation de la zone d'activités avec son environnement urbain et paysager
- préconisations paysagères pour les espaces publics et les futures constructions

3.2. Création d'un lotissement agricole

- organisation des activités agricoles dans un espace spécifique afin de faire face aux besoins des viticulteurs et d'éviter les implantations de hangars au sein d'un paysage agricole reconnu

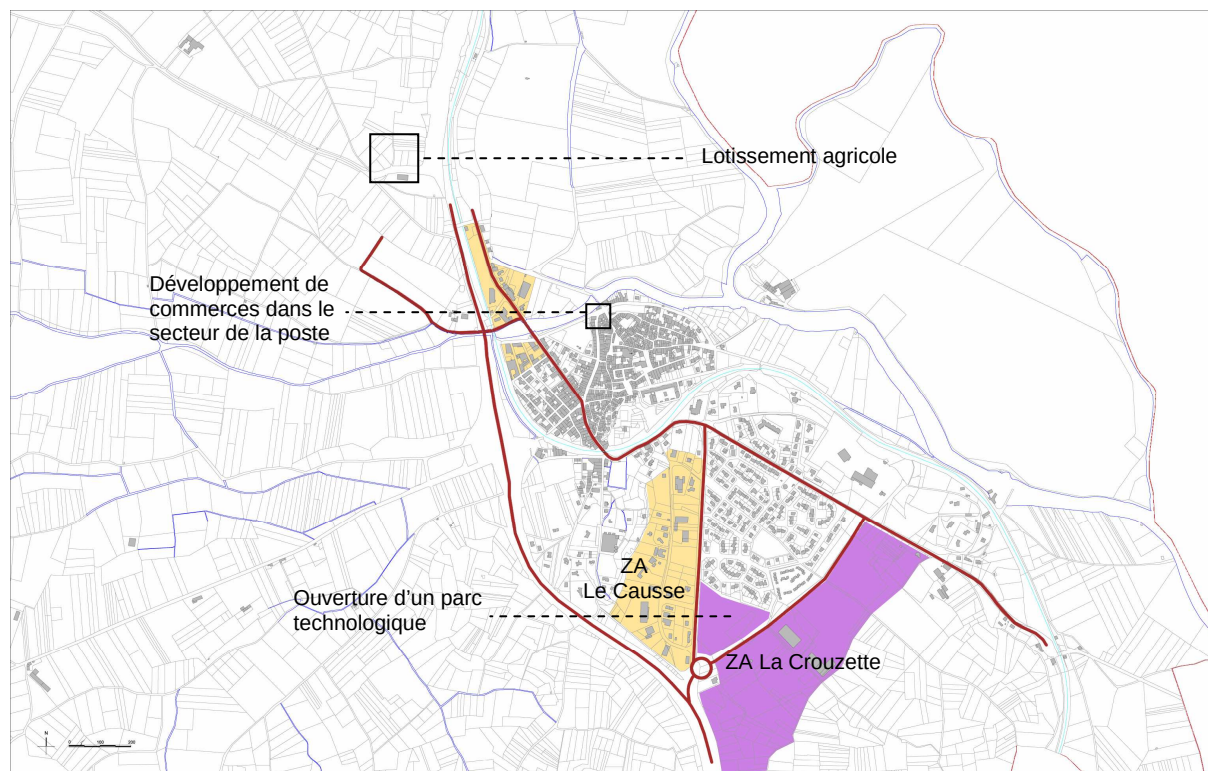
3.3. Développer l'activité commerciale au sein du tissu urbain ancien

- organisation d'activités commerciales sur le secteur de la poste

3.4. Développer l'activité touristique de la commune

- projet de développement touristique autour de l'Abbaye et des bâtiments conventuels
- création d'un pôle artisanat d'art dans le centre ancien (place du marché)
- requalification d'espaces publics

Principes d'extension ou de renouvellement des zones d'activités



Carte de synthèse

