



JUILLET 2010

FRANCE

LANGUEDOC
ROUSSILLON

HERAULT

COMMUNAUTE
DE COMMUNES
DU PIC SAINT-LOUP

COMMUNE
DE TEYRAN

Plan Local d'Urbanisme

2.1 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Elaboration du P.O.S. approuvée le 29/01/1991
1ère révision partielle approuvée le 17/12/2001

2ème REVISION DU P.O.S. ET TRANSFORMATION EN P.L.U. :

- Prescrite par D.C.M. du : 09 avril 2008
- Arrêtée par D.C.M. du : 26 novembre 2009
- Approuvée par D.C.M. du : 26/07/10

**Document conforme à l'original approuvé
par délibération du conseil municipal
du : 26/07/10**



information & TERRITOIRES

SARL au capital de 7800 euros

Le Richelieu
32, Avenue G. Clémenceau
34000 MONTPELLIER

tél : 04.67.794.728.

n° SIRET : 422 471 003 00034 Code NAF : 7112b
RCS MONTPELLIER

partenaire (s)



Analyse paysagère
ARCADI
15, rue André Michel
34000 Montpellier
Tél : 04 67 58 54 55



Services et Plans Informatisés
SPI-GRAPHIC
300, rue du Faubourg du Nord
34130 MAUGUIO
Tél : 04 67 12 04 63

SOMMAIRE

PREAMBULE : Contenu et portée du P.A.D.D.....	3
LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	5
1. Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales.....	6
2. Promouvoir une urbanisation maîtrisée et répondant aux objectifs de mixité sociale, de diversité des fonctions et du développement durable.....	8
3. Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements.....	11
4. Renforcer l'économie locale et les services de proximité.....	12

PREAMBULE

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune.

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise que ces orientations d'urbanisme et d'aménagement doivent être définies : « ...dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1... ».

La notion de développement durable

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), à travers notamment le P.A.D.D., doit respecter **les objectifs et les principes d'équilibre et de durabilité** exposés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir principalement :

(Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme)

- ▶ « *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* » ;

Une pièce obligatoire du P.L.U.

Le P.A.D.D. est une nouvelle pièce obligatoire dans le dossier du document d'urbanisme communal. Expression d'un projet politique en ce qui concerne l'aménagement du territoire communal, il n'a pas de portée normative. Il n'en demeure pas moins essentiel dans la cohérence indispensable du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Ainsi, le P.A.D.D. :

- ▶ Définit les principes généraux et les options stratégiques de l'aménagement du territoire de la commune.
- ▶ Prend en compte les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

► N'est pas opposable aux personnes publiques ou privées pour l'exécution de travaux de construction ou d'aménagement : ces derniers doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et donc avec le PADD.

► Doit être en cohérence avec :

- le rapport de présentation qui explique les choix retenus pour établir le PADD ;
- le règlement et les documents graphiques.

► Oriente le choix de la procédure de modification ou de révision du P.L.U., s'il est porté atteinte ou non à l'économie générale du PADD

La compatibilité avec des documents supracommunaux

Le Plan Local d'Urbanisme de Teyran, notamment à travers son PADD, doit être compatible avec les dispositions de certains documents supracommunaux (Art. L.123-1 du Code de l'urbanisme), et notamment :

► **Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)** de la Communauté de Communes du Pic St-Loup en cours d'élaboration,

► **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.)** Rhône-Méditerranée-Corse adopté en 1996 (Il est en cours de révision pour intégrer les innovations de la directive cadre sur l'eau ; en 2009, deux SDAGE seront adoptés : l'un pour le bassin Rhône-Méditerranée, l'autre pour la Corse).

Le débat au sein du Conseil Municipal

Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable doit être organisé au sein du Conseil Municipal.

Ainsi, sur la base du diagnostic territorial et du débat au sein du conseil municipal en date du 26 mars 2009, **quatre grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** ont été définies :

► **Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales.**

► **Promouvoir une urbanisation maîtrisée et répondant aux objectifs de mixité sociale, de diversité des fonctions et du développement durable.**

► **Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements.**

► **Renforcer l'économie locale et les services de proximité.**

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

*« Le P.A.D.D. a pour vocation de présenter, de manière intelligible pour les administrés, les choix politiques de la commune en matière d'urbanisme et de permettre un débat, au sein du conseil municipal, sur les principaux objectifs d'aménagement. Il s'agit d'un document simple, relativement bref (pouvant aller d'une page pour une petite commune à environ dix pages pour une grande commune ayant de nombreux projets) qui permet à l'exécutif municipal de présenter de façon non technique les projets retenus par la commune pour son aménagement et donc de renforcer la démocratie de proximité...»
(M. Jean Proriol, rapporteur de la loi U.H., rapp. n°450, 9 déc. 2002, p.25).*

CONFORTER LE CADRE DE VIE ET PRESERVER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES

La commune de Teyran appartient au territoire des collines et garrigues au Nord-Est de Montpellier, qui s'étendent jusqu'au Vidourle.

Les objectifs de la commune s'inscrivent donc ici dans une volonté de préserver le grand paysage qui repose sur son espace agricole et naturel et également sur la silhouette du village.

Il s'agit de considérer les espaces agricoles et naturels non plus comme un réservoir foncier pour le développement urbain, mais comme un patrimoine à valoriser, devant faire l'objet d'un projet au même titre que les espaces urbanisés, et dans une logique de vision d'ensemble.

Ainsi, les objectifs du projet communal concernent :

→ La préservation et la mise en valeur des grandes entités naturelles et agricoles

Ces espaces, aux portes de l'Agglomération de Montpellier, ont un rôle déterminant dans la préservation de l'identité de Teyran.

L'objectif, à travers leur préservation, est de conforter les continuités tant écologiques que paysagères.

Elles concernent essentiellement :

- La plaine agricole du Salaison caractérisée par un paysage semi-ouvert. Les terres agricoles, et notamment les quelques domaines ou mas agricoles (*Domaine de Montvilla-St-Georges, Mas de Pierrefeu...*) symboles d'une activité autrefois dominante et offrant des paysages de qualité (ouverture du paysage, biodiversité...), sont à protéger.

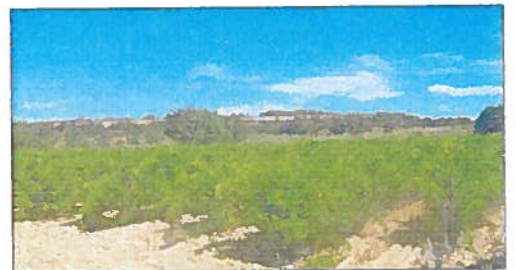
Il s'agit de préserver cet espace du risque de mitage à travers une réglementation stricte conciliant activité agricole et préservation des perspectives paysagères.

- Les berges du Salaison et du Massillan, et notamment leur ripisylve (la végétation des cours d'eau) qui, outre leur fonction de coulée verte dans le paysage urbain (Le Salaison) et la ligne de force qu'elles représentent au niveau de la plaine agricole, sont à préserver et à entretenir au titre de la biodiversité («couloir écologique»).

- Les collines de garrigues, paysage fermé, qui dépassent largement les limites communales. Elles sont situées :

. au Nord du village (*Grand Montbeyre, Plan Daillas, Malarive*), et se prolongent sur les communes de Castries, Guzargues et Assas,

. les «franges» communales Est (*Bois de Glaize*) et Ouest (*Le Moulinas, Deves de Peret*) marquant respectivement les limites communales avec Castries et Assas. Cette dernière intègre l'ancienne carrière présentant un profil uniforme presque «naturel».



Outre leur classement en zone naturelle interdisant toute construction, les boisements les plus remarquables, notamment les boisements du Mont Teyran, feront l'objet d'une protection renforcée au titre des «Espaces Boisés Classés» (Article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

La protection de ces espaces naturels passe également par la mise en place de certaines mesures :

- Plan pluriannuel d'entretien de la forêt communale,
- Campagne annuelle de débroussaillage,
- Entretien du cours d'eau du Salaison dans un cadre intercommunal (Communauté de Communes du Pic Saint-Loup)
- Lutte contre les décharges sauvages...

→ Renforcer la compacité du village

Afin de lutter contre le mitage du paysage, l'objectif est :

- de définir des extensions urbaines limitées et surtout en continuité avec l'urbanisation existante,
- de favoriser le renouvellement urbain,
- de permettre une densification maîtrisée s'appuyant sur les caractéristiques paysagères,
- de définir des limites claires entre les espaces naturels ou agricoles et l'espace urbain, et de qualifier les franges urbaines.

→ La préservation et la valorisation des éléments patrimoniaux et identitaires

Le centre historique de Teyran, mémoire du village, présente un patrimoine bâti de qualité, qu'il s'agisse d'éléments architecturaux de qualité ou d'ensembles bâtis cohérents. L'objectif est de poursuivre la mise en valeur et la préservation du centre ancien à travers :

- L'enfouissement des réseaux d'électricité et de télécommunication,
- La réfection des rues et des places,
- La rénovation des façades,
- Des règles architecturales respectant le caractère traditionnel des constructions.

La municipalité souhaite également protéger, et éventuellement mettre en valeur, certains édifices ou vestiges répartis sur le territoire communal, témoignant d'anciennes présences et activités humaines et présentant un caractère architectural et paysager, et notamment :

- Les anciens remparts,
- Le Pont Vieux (pont de Teyran),
- Le calvaire matérialisant le site de l'ancien village de St-André-d'Aubeterre,
- Le site du Grand Montbeyre,
- La métairie de Malerives
- Le Château fortifié...



PROMOUVOIR UNE URBANISATION MAÎTRISÉE ET RÉPONDANT AUX OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE, DE DIVERSITÉ DES FONCTIONS ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

La municipalité s'est fixée un objectif de 5000 habitants à l'horizon 2020, soit une croissance démographique moyenne de l'ordre de 1,5% par an. Cette croissance démographique mesurée doit se faire dans le cadre d'un projet urbain adapté à la demande locale, et notamment au contexte social, avec comme objectif également de garantir une qualité environnementale pour un développement harmonieux et durable de la ville.

Cela passe par :

→ Une gestion économe du territoire

L'objectif est de maîtriser l'étalement urbain à travers :

- . Un développement urbain essentiellement vers le sud-ouest, et déjà en partie programmé dans le Plan d'Occupation des Sols, dans le cadre d'opérations d'ensemble intégrées à l'existant,
- . Une densification maîtrisée de certains quartiers, notamment les zones pavillonnaires,
- . Des formes d'habitat adaptées aux caractéristiques géographiques et paysagères (petits collectifs, maisons de ville, habitations individuelles groupées...),

→ Un renforcement de la cohérence urbaine à travers une démarche de développement durable

L'urbanisation de ces trente dernières années s'est faite essentiellement et successivement sous forme de lotissements pavillonnaires très consommateurs d'espace et « refermés » sur eux-mêmes sans une réflexion globale en terme de trame viaire (peu de hiérarchisation des voies), de limites urbaines (début de mitage), d'intégration paysagère, d'espaces publics...

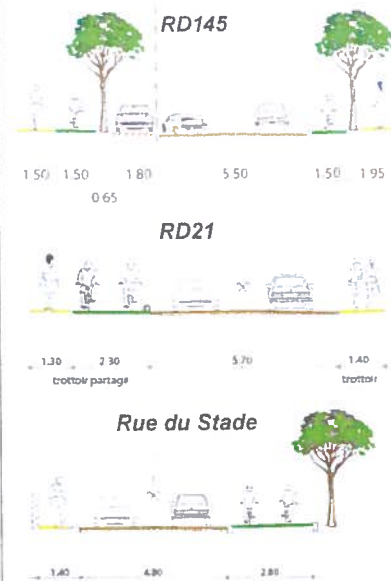
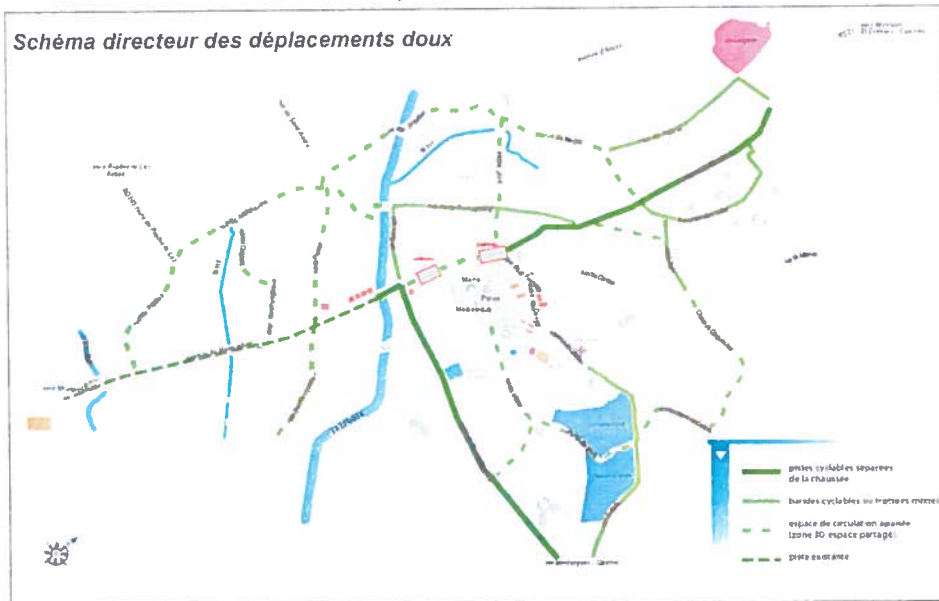
Face à ce constat, la municipalité s'est fixée plusieurs enjeux :

- Conforter l'aspect multifonctionnel du centre ancien, lieu majeur de centralité à travers notamment une opération de renouvellement urbain répondant aux objectifs de densification et de diversité des fonctions : logements collectifs, commerces et services, création d'aires de stationnement.
- Renforcer l'interconnexion des quartiers sur la base d'un schéma directeur des déplacements doux avec pour objectifs de :
 - . Réduire les vitesses des voitures,
 - . Rendre accessible aux vélos et aux piétons l'ensemble du réseau,
 - . Sécuriser les cheminements des piétons et des deux roues,
 - . Améliorer le réseau mode doux existant

Les aménagements (restructuration de voirie, traitement paysager...) nécessaires seront adaptés à la typologie des voies (espaces partagés, pistes ou bandes cyclables, trottoirs mixtes, plateau traversant...) permettant ainsi une meilleure lisibilité de la trame viaire (hiérarchisation des voies).

Ainsi, les grands principes retenus sont :

- . L'aménagement de pistes ou bandes cyclables sur les RD145 et RD21
- . L'aménagement des artères du réseau structurant,
- . La mise en place d'une circulation apaisée (partage de l'espace),
- . Des solutions techniques pour gérer les traversées des Routes Départementales.



- Promouvoir une urbanisation de qualité reposant sur les principes suivants :

- . Privilégier les extensions urbaines (Sud-Ouest) dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec la qualité du site et ses contraintes (hydrauliques, impact paysager...). Cela passe notamment par l'utilisation d'outils opérationnels (ZAC...) garantissant une certaine «maîtrise» de la collectivité.
- . Organiser des espaces publics structurants permettant l'interconnexion avec les quartiers existants,
- . Intégrer les nouvelles constructions (densité, volumétrie...) au regard des caractéristiques du site et favoriser l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement (matériaux Haute Qualité Environnementale, énergies renouvelables...),
- . Préserver ou améliorer l'aspect extérieur des constructions, notamment dans le centre ancien (palette de couleurs pour les façades, matériaux,...),
- . Traiter les limites entre l'espace urbain et l'espace «naturel» (les franges urbaines) notamment au niveau de la plaine agricole (perspectives paysagères),

→ **Favoriser la mixité sociale et la diversité des fonctions**

Dans un souci de diversification de l'habitat et de renforcement de la cohésion sociale, la municipalité souhaite poursuivre ses efforts en proposant :

- . des programmes de logements diversifiés quant à leurs dimensions et à leur statut (accession à la propriété, locatif-social, etc.).



Projet de logements à caractère social, le lotissement «Les allées de Malrives».

Il s'agit, après la réalisation en cours de l'opération du *Récantoun* (27 logements locatifs et 10 pour primo accédants) et le projet de lotissement «*Les allées de Malrives*» (25 logements aidés et 8 parcelles communales) de favoriser la réalisation de logements sociaux locatifs, d'initiative privée ou publique en fixant un minimum de 20% de ces logements dans chaque opération d'ensemble.

. de favoriser en milieu urbain des opérations ponctuelles de création de logements neufs dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de comblement de «dents creuses» avec notamment le projet «coeur de village» porté par la municipalité (12 appartements, 6 maisons de ville, 3 commerces, 41 places de stationnement.

. de permettre l'implantation d'activités compatibles avec la proximité d'habitations (commerces, bureaux, services...) afin de créer de véritables lieux de vie.

→ Protéger les biens et les personnes

. la gestion du risque d'inondation et de ruissellement pluvial.

Un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2003. Il définit des zones à risques et notamment des zones à risques graves qui seront intégrées dans le P.L.U. et dans lesquelles toute construction est interdite pour la sécurité des biens et des personnes.

Afin de limiter les phénomènes de ruissellement pluvial, la municipalité souhaite, à travers le projet de P.L.U., limiter l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation à travers, d'une part, la réglementation (emprise au sol des constructions), et d'autre part, la réalisation d'opérations d'ensemble pour les extensions urbaines imposant ainsi la prise en compte des impacts hydrauliques (loi sur l'eau).

Le schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune a été réalisé en décembre 2003. Ce document, qui sera intégré au P.L.U., définit des recommandations générales à l'échelle communale mais des mesures particulières seront prises lorsque le réseau pluvial existant est jugé insuffisant.

Des ouvrages hydrauliques spécifiques seront réalisés et notamment un bassin de rétention dans le secteur de «Camp de Liouse».

. la gestion du risque d'incendie

Si la municipalité souhaite conserver un village aggloméré et proscrire tout mitage dans un souci d'économie de l'espace et de préservation des paysages, cette volonté permet également de limiter les risques d'incendie dans les zones boisées environnantes et les éventuelles conséquences sur les biens et les personnes.

La réglementation en matière de prévention et de défense contre les incendies sera intégrée au P.L.U. et prise en compte dans les projets.

. la gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

L'essentiel du territoire communal est concerné par ce phénomène générant des mouvements géologiques avec des conséquences sur les constructions. Des préconisations, notamment sur les modalités de constructions, seront définies dans le P.L.U.

ADAPTER ET ANTICIPER LES INFRASTRUCTURES ET LES EQUIPEMENTS

Le projet de PLU a une échéance d'environ une dizaine d'années. Il convient donc au regard de l'impact de l'urbanisation future et des prévisions démographiques d'anticiper les besoins en matières d'infrastructures et d'équipements toujours dans une démarche de développement durable.

→ Proposer des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Le développement de modes de transports alternatifs à la voiture sur la commune doit permettre de faciliter les déplacements internes et l'accès aux différents équipements, services et commerces.

Il est proposé de :

- . Promouvoir les transports en commun notamment l'interconnexion entre le réseau de bus et le tramway de l'Agglomération de Montpellier en particulier vers le lycée Pompidou
- . De poursuivre la réalisation du schéma directeur des déplacements doux (cyclistes, piétons et personnes à mobilité réduite)

→ Renforcer et adapter les équipements au regard des enjeux environnementaux et sociaux.

L'urbanisation existante et future génère des impacts sur l'environnement qu'il convient de limiter ou de compenser à travers la réalisation de certains équipements.

- En matière de déchets, compétence de la communauté de Communes du Pic Saint-Loup :
 - . Réalisation récente de la déchetterie intercommunale
 - . Renforcement et amélioration du tri sélectif
- En matière de ressource en eau, l'objectif est de renforcer l'offre en matière d'eau brute pour l'irrigation.
- En matière d'assainissement des eaux usées, la commune doit être raccordée en 2009 au système MAERA de la communauté d'Agglomération de Montpellier qui épure près de 95% des eaux usées.

Outre ces équipements techniques, la municipalité souhaite renforcer certains équipements :

- Réalisation d'aires de jeux vers les secteurs «Récantoun» et «Allées de Malrives»,
- Création de jardins familiaux,
- Aménagement du Petit Bois central (face au monument aux morts),
- Aménagement de la Mairie pour rendre tous les services d'accueil accessibles aux personnes à mobilité réduite,
- Création de salles pour regrouper les activités sportives au *Camp de Liouse*,
- Création d'un Arboretum sur l'ancien site de la carrière lorsque l'opération de remblaiement sera achevée,

RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE ET LES SERVICES DE PROXIMITE

La commune de Teyran est le support d'un certain nombre d'activités économiques que ce soit sous la forme de zones artisanales et/ou commerciales, ou sous la forme de commerces ou services de proximités.

Si la municipalité ne peut peser sur les évolutions économiques, elle a néanmoins la possibilité d'accompagner et de définir les conditions favorables au maintien et à l'installation d'activités et services à travers plusieurs objectifs :

→ **Prévoir l'extension des zones d'activités**

Les zones d'activités actuelles bénéficient d'un certain attrait au regard notamment de leur situation géographique (à la porte de l'Agglomération de Montpellier) et leur accessibilité.

La municipalité souhaite donc profiter de ces atouts en permettant leur développement :

- La zone artisanale Nord arrive aujourd'hui à saturation. Ainsi, en liaison avec les activités déjà en place sur la plateforme d'entrée de l'ancienne carrière, et celles situées sur la commune d'Assas, la municipalité est favorable à la création d'une zone d'activités intercommunale. Dans l'attente de la définition d'un projet, l'objectif est d'interdire toute construction nouvelle dans la zone agricole à proximité.

- La municipalité souhaite également permettre l'accueil d'activités tertiaires en créant une zone spécifique à l'entrée du territoire communal en venant de Montpellier, en position de vitrine. Une attention particulière sera apportée concernant son insertion paysagère.

→ **Renforcer les commerces et services de proximité**

Il est nécessaire de favoriser le maintien et le développement d'activités de proximité principalement dans les zones denses et centrales de la commune.

Ainsi, le projet «cœur de village» (Place du Ballon) doit permettre, outre la création de logements, l'installation de trois commerces et la création d'une quarantaine de places de stationnement dont bénéficieront également les commerces existants.

L'objectif est également de permettre l'implantation d'un commerce de type moyenne surface en périphérie, à l'entrée de la commune en bordure de l'avenue de Montpellier.

→ **Développer les activités liées au tourisme et aux loisirs**

Le secteur touristique est assez peu développé sur la commune malgré ses atouts en matière de patrimoine bâti et naturel.

Pour développer ce secteur, la municipalité s'est fixée plusieurs objectifs :

- Promouvoir la réalisation d'un parc animalier «Le royaume des singes» au Sud-Est de la commune, ainsi que la création d'un espace de détente et nocturne qui doit faire l'objet d'un débroussaillage régulier, les arbres et arbustes étant préservés (secteur maintenu en zone naturelle au PLU).

- Favoriser l'offre en hébergement notamment en liaison avec l'activité agricole sous la forme de gîtes ou de chambres d'hôtes.

- Valoriser les chemins de randonnée et créer des itinéraires de découverte dont le point de départ sera le village de la commune, tables d'orientations, informations sur la flore etc en passant notamment le long du Salaison et de sa ripisylve.

- Enfin la réalisation d'un arboretum, sur l'ancienne zone d'extraction de la carrière, doit participer à renforcer l'attrait touristique de la commune.