

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

VERARGUES

PLAN

Deuxième modification

Local

D'Urbanisme



P.A.D.D ORIENTATIONS GENERALES

Approuvé par D.C.M le 03 FEV. 2010



LE PROJET D' AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE DE VERARGUES

Préambule

Le PADD est une pièce obligatoire du Plan local d'urbanisme.

Il est issu des prévisions démographiques et économiques , et des besoins de la commune.

A partir de ce diagnostic, le conseil municipal définit des orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement sur lesquelles la commune souhaite s'engager.

Le conseil municipal doit toutefois respecter les principes énoncés dans les articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme :

- . assurer l'équilibre entre le développement urbain et rural , et la protection des espaces naturels
- . assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat
- . assurer la gestion économe de l'espace, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol....

ORIENTATIONS GENERALES

Cette partie aborde la politique générale de la municipalité sur l'ensemble du territoire communal.

Desservie par l'autoroute A9, et les échangeurs de Vendargues et de Lunel, la déviation de Saint-Seriès et la RD 110, la commune de Vérargues jouit d'une bonne situation géographique.

Peuplée de 465 habitants en 2002, elle subit actuellement une forte pression urbaine, du fait de sa proximité avec Montpellier et Nîmes.

Le projet d'aménagement et de développement urbain vise donc :

- en premier lieu, à juguler cette pression et à répondre aux besoins de la population, en offrant des terrains à la construction pour l'habitat, les activités , les équipements.
- parallèlement, il vise à favoriser le renouvellement urbain en réaménageant des bâtiments existants dans le centre.
- la maîtrise de l'urbanisation conduit à une gestion économe de l'espace, ce qui permet de préserver les espaces agricoles et forestiers.
- la municipalité s'est engagée également à préserver l'environnement par la gestion de l'eau (protection de la qualité des eaux de captage) ; par la prévention des risques et des nuisances ; par la préservation des espaces naturels et des paysages.

1 - maîtriser l'extension de l'urbanisation, tout en respectant à la fois les besoins en logements de la population.

La population de Vérargues a augmenté de 1999 à 2003, ainsi que le nombre de résidences principales, qui dépasse les 92%.

Actuellement la mairie est assaillie par des demandes de particuliers cherchant des terrains à construire ou des logements à louer.

A l'horizon 2010, la population de Vérargues devrait atteindre 650 habitants, sans compter les personnes de la clinique.

Les besoins futurs en logements peuvent être estimés à 69 pour accueillir ces 185 habitants supplémentaires.

Pour répondre à ces besoins, deux zones ont été ouvertes à l'urbanisation, aux deux entrées du village, le long de la RD 110.

Ces zones couvrent une superficie totale de 36667 m².

Elles vont se développer sous forme de lotissements (lotissement privé pour la zone située à l'entrée Sud de Vérargues ; lotissement communal pour la zone située à l'entrée Est).

Des études d'aménagement y ont été réalisées, notamment pour traiter les entrées du bourg, et conférer un cadre de vie aux nouveaux habitants.

La municipalité a souhaité que le caractère résidentiel de la commune soit perpétué dans ces deux zones par la réalisation de maisons individuelles ; il n'est pas prévu de collectifs. En effet ces secteurs sont situés en périphérie, et ne supporteraient pas un habitat trop dense.

En revanche la zone Uc y, en contiguïté avec le centre du bourg, pourrait être densifiée.

Ces zones « AUa » vont permettre la création de 27 lots, et l'accueil d'environ 80 personnes. L'objectif de la municipalité est d'atteindre 650 habitants maximum (sans la clinique).

Dans ce but une extension de l'école est prévue avec la création d'une troisième classe et l'agrandissement de la cantine; l'agrandissement du lagunage est également projeté.

2 - la maîtrise de l'urbanisation conduit à la gestion économe de l'espace; et à l'équilibre entre l'espace urbain et l'espace rural

Le projet de la commune vise à créer des zones à urbaniser, sur des terres agricoles :

- . les zones Aua, vouées à l'habitat représentent 4,40 ha
- . la zone Aub, à vocation sportive représente 2,17 ha
- . la zone Auc tournée vers l'accueil et le loisir couvre 5,75 ha

La superficie totale de ces zones est de 12,32 ha, alors que celle des zones agricoles est de 497,28 ha - soit 2,4 %, ce qui est infime.

Les zones déjà bâties couvrent 19 ha.

L'ensemble « zones bâties - zones à urbaniser » représentent 31,32 ha - et les « zones agricoles et naturelles » représentent 518,63 ha soit 6 %.

* les terres agricoles :

Aucune autre zone agricole mis à part celles prévues ci-dessus, ne sera ouverte à l'urbanisation, afin de respecter les terres en AOC, qui entourent le village.

En effet, le territoire communal est essentiellement agricole, et plus particulièrement viticole. Verargues produit un vin de qualité. Depuis l'année 2000, on constate une augmentation de la superficie et de la production des vignes AOC.

Le projet économique de la commune est de préserver les terres en AOC et les terres agricoles en général.

Celles-ci sont classées en zone « A », et font l'objet d'un règlement strict où aucune construction n'est admise ; en effet, les agriculteurs de la commune ont leur hangar ou leur maison d'habitation ; ils n'ont pas de besoins immédiats.

Seule l'extension des hangars et des habitations existants à la date d'approbation du PLU, est autorisée, à condition toutefois d'être nécessaire à l'activité agricole, et d'être réalisée en continuité des bâtiments existants.

Seuls quelques propriétaires ont manifesté leur intention de pouvoir construire un hangar agricole ou une habitation, ou quelques gîtes ruraux en complément de l'activité agricole.

Cette autorisation leur est accordée sous réserve que ces bâtiments soient nécessaires à l'activité agricole, et soient réalisés en continuité des bâtiments existants.

Les terres agricoles à la vente sont achetées par la SAFER et ensuite revendues à de futurs agriculteurs.

Afin de préserver le caractère agricole des terres, la municipalité ne veut autoriser sur les manades existantes ni restauration, ni habitation, ni gîtes ruraux; une zone V AU est prévue pour cela autour du Mas Pouget.

3 - favoriser le renouvellement urbain en réaménageant des bâtiments dans le centre

- Il s'agit de poursuivre la réhabilitation du centre ancien : les restaurations ou constructions nouvelles devront respecter l'architecture du vieux village, notamment les éléments caractéristiques des maisons vigneronnes.

- la municipalité a en projet de réaliser une salle polyvalente dans la zone AUby ; lorsque celle-ci sera terminée, le presbytère et l'épicerie situés dans le centre du village, seront récupérés et transformés en logements sociaux.

Le foyer rural sera alors transformé en épicerie; ce bâtiment est bien adapté à un commerce, du fait de sa situation dans le centre et de l'existence de parkings.

- afin de favoriser le stationnement , des places de parking sont prévues devant le presbytère, à proximité du foyer rural, et près du château d'eau...

- des aires de jeux , de promenades, seront prévus dans les bois environnants.
- des chemins piétons seront créés le long de la RD 110 pour favoriser les déplacements jusqu'aux équipements principaux (école, mairie). Cette voie est très circulée. Partout ailleurs il n'est pas nécessaire de prévoir ce type d'infrastructures, compte tenu de la faible circulation automobile.
- afin de favoriser et de sécuriser la circulation automobile, les voies de desserte principales de la commune seront élargies (RD 110, et route de St Christol)

4 - mener une politique de protection contre les risques naturels et préserver l'environnement

La commune, dans son objectif de développement durable, entend protéger la population contre les risques naturels et les nuisances, et a pris les mesures adéquates .

*** les risques naturels**

- Le projet d'aménagement tient compte de la zone inondable délimitée le long du ruisseau le Dardaillon , par la société SIEE, suite à une étude réalisée en 1995, et des prescriptions réglementaires particulières attachées à cette zone.
- Il tient compte également des zones inondables déterminées en avril 2002 par l'étude hydraulique de définition des zones inondables des bassins versants de l'étang de l'or, dans le cadre du projet de Plan de prévention des risques inondation. Ainsi une zone inondable a été déterminée le long du ruisseau le Valat du gourg delon.
- un bassin de rétention a été prévu en amont de la zone inondée, en emplacement réservé, pour résorber les écoulements pluviaux par fortes pluies.
- afin d'assurer la sécurité des habitants, le projet de la municipalité est d'informer la population sur les phénomènes de retrait-gonflement des argiles de certains secteurs. Des recommandations techniques sont insérées dans le règlement.

*** les nuisances**

- une zone non aedificandi a été délimitée autour du lagunage : aucune habitation ne devra être construite dans une bande de 100 m autour des limites du lagunage et de son extension, afin de se prémunir contre les odeurs .

*** la protection de l'environnement**

- la gestion des déchets est devenue aujourd'hui une composante essentielle de la politique de protection de l'environnement.

Verargues s'est engagée dans cette voie : trois colonnes de recyclage sont implantées sur la commune, pour le verre- les papiers et les cartons- les bouteilles plastiques, emballages, boîtes de conserves, et briques.

Les déchets ménagers sont collectés par la Communauté de communes et acheminés vers l'usine d'incinération de Lunel-Viel.

- les deux captages d'eau potable (le Château d'eau et la source du Dardaillon) font l'objet d'un projet de périmètres de protection.

Afin de protéger la ressource en attente de l'instauration d'une servitude d'utilité publique, la politique municipale est d'indiquer, dans le PLU, les interdictions mentionnées dans les rapports hydrogéologiques relatifs à ces captages.

Une réserve d'eau supplémentaire attenante au château d'eau a été prévue pour subvenir aux besoins en cas d'incendie.

- la voie romaine a été protégée par un zonage strict « N ».
- le chemin de la pinède ne doit pas être élargi, afin de conserver son aspect rural et pittoresque
- les espaces boisés de qualité, ou présentant un intérêt paysager pour le village, ont été classés au titre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, qui y interdit tout défrichement et toute autorisation de construire.
Il en est ainsi des massifs boisés existants, des ripisylves et du parc de la clinique.
- la population est en droit de respirer un air de qualité; le projet de la commune est de déconseiller les espèces allergogènes, dans les plantations de haies.

LES ORIENTATIONS PARTICULIERES

Dans un souci de développement durable, mais également de sécurité et de qualité urbaine, la commune souhaite aménager ses deux entrées de ville le long de la RD 110.

Cet aménagement est lié à la réalisation de deux lotissements à chacune de ces entrées.

1 - le lotissement « lou Grès »

Il sera implanté sur la parcelle A 723, d'une superficie de 12362 m², et comprendra 8 lots. Actuellement, le terrain est en friches.

La desserte du lotissement se fera par un accès sur la RD 110 qui sera élargie à cet endroit pour créer un carrefour avec un tourne à gauche.

La voie interne du lotissement aura une emprise de 8 m, et se terminera par une raquette.

Le long de cette voie , seront réalisés des plantations, un cheminement piéton et des parkings.

Un chemin piéton sera également réalisé le long de la RD 110.

Un bassin de rétention est prévu à un angle du terrain ; à l'opposé de cet angle, le chêne existant, représentant un élément remarquable du paysage, sera conservé.

2 - le lotissement communal " les Olivettes"

Il sera implanté sur la parcelle A 739, d'une superficie de 24305 m², et comprendra 19 lots.

La desserte du lotissement se fera par un giratoire réalisé sur la RD 110, puis par une voie interne principale se terminant sur une place et un espace vert.

Un cheminement piéton le long de la RD 110 et de la voie principale, permettra de rejoindre le centre du village.

La voie interne du lotissement aura une emprise de 5,50 m.

Un mail planté d'une largeur d'une dizaine de mètres sera réalisé le long de la RD, avec reconstitution d'un mur, reprenant l'aspect visuel du mur de la clinique.

Le ruissellement des eaux pluviales sera résorbé par des chaussées réservoir.