Plan Local d'Urbanisme

1 – Rapport de Présentation (2ème partie)

Arrêté le : 10 janvier 2014
Approuvé le : 29 août 2014

groupe OMLB ARCHITECTURE
architecture 3, ALLÉE DE L'ESPINOUSE
environnement 34 760 BOUJAN-SUR-LIBRON
TÉL. : 04 67 30 87 41
FAX : 04 67 30 52 54
CONTACT@OMLB.FR

S O M M A I R E
DEUXIEME PARTIE

I- LES OBJECTIFS ET ACTIONS DU PLU — pages

Les choix retenus par la municipalité pour établir le PADD

1- Préserver le patrimoine et les espaces naturels du territoire communal 2

2- Maîtriser le développement urbain : une extension mesurée 3

3- Adapter les équipements publics au développement urbain 4

4- Améliorer et sécuriser les modes de déplacement 4

5- Favoriser le développement économique 4

Cartographie des nouveaux secteurs d'aménagement 5

II- LES DISPOSITIONS DU PLU

1- La définition des différentes zones 6

2- Les principes d'organisation du zonage 6

3- Les superficies : tableau des surfaces 7

4- L'impact des dispositions du PLU sur le paysage et l'environnement 10

ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION

1- Le tableau de la compatibilité du projet avec le DOG du SCOT du Biterrois

LES OBJECTIFS ET ACTIONS DU PLU

Les choix retenus par la municipalité pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1- Préserver le patrimoine et les espaces naturels du territoire communal

Les ruisseaux et recs : éléments essentiels du paysage de Margon, ils forment le réseau hydrographique et constitue la « trame bleue ». Porteurs d'un intérêt environnemental, paysager, floristique et faunistique, leur préservation assure le maintien des continuités écologiques.

Objectifs :

- classement en zone N ou en EBC
- maintien des continuités écologiques
- préservation des cônes de visibilité

Les collines : ces petits belvédères naturels bordant la commune au Nord et à l'Est ont un impact visuel important.

Objectifs :

- limiter l'impact visuel des constructions sur les lignes de crête et les reliefs, respect de la cote 115.09 NGF correspondant à la partie basse des mâchicoulis du Château (monument historique inscrit et ses abords).
- n'autoriser l'urbanisation qu'aux abords du village,
- classement en zone N ou A,

La plaine viticole au Sud-Ouest : cette zone s'ouvre à la convergence du Peilhan, du Rozeilhan et du ruisseau de Campagne avant de rejoindre en dehors du territoire communal la vallée de la Thongue.

Objectifs :

- conserver les caractéristiques de cette plaine viticole ouverte et non bâtie
- classement en zone N ou A

Les secteurs boisés : huit sites sont classés en Espace Boisé Classé (EBC) et se développent sur une superficie de 9,68 ha :

- EBC 1 : la parcelle 431, le parcours de santé aux abords du Rozeilhan,
- EBC 2 : les parcelles 281, 283, 748, 750, 751, 752, 785, 830, 831, relief planté de pins,
- EBC 3 : les parcelles 102, 103, 106, 107, 207, 208, 929, l'aire de repos aux abords du Rec des Crouses,
- EBC 4 : les parcelles 332 et 335,
- EBC 5 : le long de l'ancien chemin de Margon à Alignan du vent, sur une épaisseur unilatérale de 45 mètres incluant la route, aux abords du ravin des Rotecas, des parcelles 130 à 699, y compris parcelle 168, au Sud Est du territoire communal,
- EBC 6 : sur la parcelle 161, le long du Rec, lieu-dit les Fourquettes,
- EBC 7 : les parcelles 92, 109 et 110, le long du Rec des Crouses,
- EBC 8 : les parcelles 97, 690 et 99 en partie, aux abords de l'Ancien chemin de Caux à Magon et le long du Rec.

La création de cheminements piétons et cycles permettront de relier les espaces boisés classés : aire de repos et parcours de santé, lieux de détente…

Les secteurs jardins, secteurs paysagers, alignements d'arbres existants ou à créer : tous ces secteurs ont été identifiés comme éléments écologiques et paysagers devant être préservés. Ils ont été repérés sur les documents graphiques et s'inscrivent au titre du 2° et 5° du III de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Le centre ancien : il se définit par l'ordre continu de ses constructions et une densité importante laissant peu d'espaces non bâtis. Il s'organise en circulade autour du château.

Objectifs :

- préserver sa qualité architecturale, surtout au niveau des toitures, des façades et des ouvertures,
- valoriser les espaces publics : la circulade, la place du Général de Gaulle et la place du Portalet,
- réhabiliter le bâti ancien.

Le cimetière et ses abords : il se situe au Sud Est du centre ancien.

Objectifs :

- contenir l'urbanisation au Sud du cimetière pour conserver l'impact visuel fort des plantations de cyprès et de sapins,
- un emplacement réservé est prévu sur la parcelle n° 199 jouxtant le cimetière afin de permettre son extension (ER 3),

Les entrées du village : depuis la route départementale n°30, en venant de Pouzolles et en venant de Roujan et depuis la RD n°15.

Objectifs :

- préserver les vues panoramiques et la qualité des paysages,

2- Maîtriser le développement urbain : une extension mesurée

Prise en compte des risques d'inondations par crue du Rozeilhan et autres ruisseaux : les zones concernées par les risques d'inondations sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) du Bassin versant de la Thongue et sont repérées sur les plans de zonage du PLU. Le règlement du PLU renvoie au PPRi énoncé ci-avant qui définit des conditions spéciales de constructibilité selon les secteurs et le type de risque.
Les secteurs qui accueilleront l'urbanisation, définis dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, sont principalement situés hors zones concernées par les risques d'inondation définies par le PPRi du Bassin versant de la Thongue.

Une extension mesurée : le PLU prévoit plusieurs secteurs de développement dans la continuité du périmètre bâti, et localisés :

- **Au village :** Un emplacement réservé est prévu pour la réalisation d'un projet d'espace urbain comportant des logements principalement destinés aux « séniors » et du stationnement. Localisé à l'angle de l'avenue d'Alignan et du chemin des Fourquettes, ce projet s'intègrera au contexte bâti existant (ER 1 en zone U)

- **Secteur « Le Crès » - « Camp de Pons » :** situé à l'Ouest du territoire communal, cette zone prolongera l'urbanisation existante. Une partie de ce secteur est destinée à de l'habitat (classement en zone AU) et une partie est destinée à de l'artisanat (classement en zone AUa).

- **Secteur « La Peirière » :** localisé au Sud du bourg, ce secteur est destiné aux loisirs et aux sports. (classement de la partie existante en zone Ul et classement de l'extension projetée en zone AUl)

3- Adapter les équipements publics au développement urbain

Augmenter l'offre en équipements et services : afin d'accompagner la croissance de la commune, certains équipements seront nécessaires :

- Création d'une salle des fêtes,
- Extension du cimetière (emplacement réservé ER n°3 prévu dans le PLU)

- Extension des espaces sportifs, de loisirs et de détente.

4- Améliorer et sécuriser les modes de déplacement

Il s'agit d'améliorer la circulation et le stationnement des véhicules, d'augmenter le confort des piétons et des cyclistes et d'imposer la création de rues dans les nouveaux quartiers de manière à prolonger la trame existante.

Les emplacements réservés pour l'élargissement de rues ou pour l'aménagement d'accès : le PLU prévoit des emplacements réservés (ER) pour l'élargissement de rues existantes, de chemins ruraux et de routes départementales :

- Chemin des Fourquettes : ER 2, d'une largeur de 10 mètres, soit 5 mètres à l'axe de la voie existante.
- Chemin de Margon à Valros : ER 4, d'une largeur de 10 mètres, soit 5 mètres à l'axe de la voie existante.
- Elargissements des routes départementales principales RD n°30 et RD n°30^{E2}, afin de faciliter les échanges viaires, notamment pour les transports scolaires : ER 6 et ER 7.

La valorisation patrimoniale du centre ancien : la requalification de la circulade, de la place du Général de Gaulle, lieu de convivialité, de rencontres et d'échanges et de la place du Portalet participeront à la revitalisation du village et à sa mise en valeur, favorisant le déroulement d'activités diverses tout en réduisant l'espace dédié à la voiture.

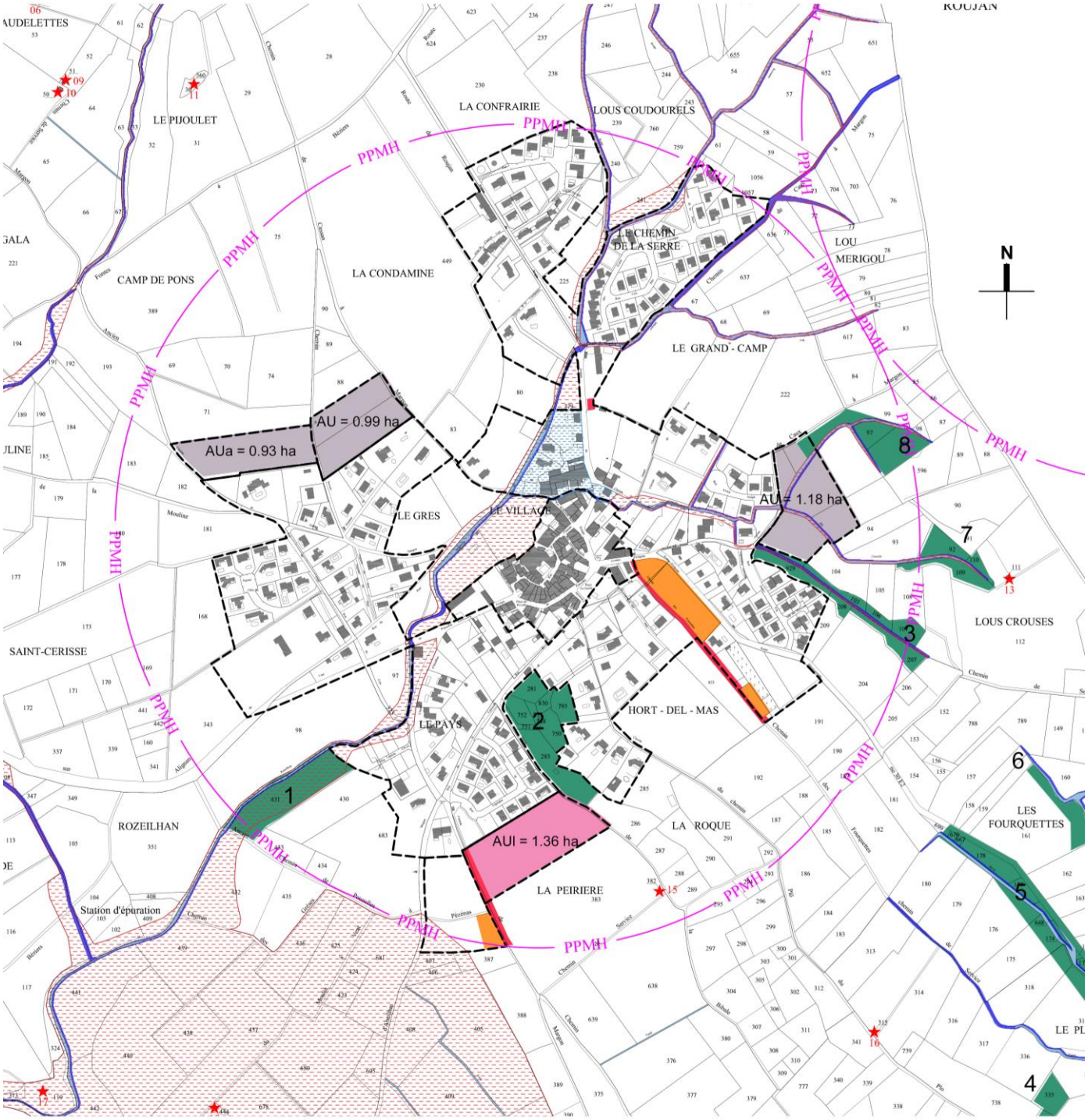
La réorganisation du stationnement : Le stationnement s'effectue essentiellement le long des voies et sur la place du Général de Gaulle. Afin de pouvoir libérer cet espace public du stationnement, la commune a prévu l'organisation d'un espace urbain à proximité du centre ancien prévoyant une zone de stationnement identifiée sur les pièces graphiques en emplacement réservé : ER 1

La sécurisation et l'accessibilité des cheminements piétons et cycles : L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs nécessite une réflexion sur les liaisons avec le centre ancien et les zones de loisirs et de détente, la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite des voies principales. La création de liaisons piétonnes sécurisées pour rejoindre le centre bourg pour les piétons et les cycles est prévue.
Tous ces aménagements contribuent à requalifier la RD n°30 comme une traversée de bourg et à créer une transition pour les véhicules entre le passage de la campagne au milieu urbain, et surtout à améliorer les conditions de sécurité.

5- Favoriser le développement économique

Suite à la demande d'artisans souhaitant s'installer à Margon, la commune a défini une zone spécifique pour leur installation. Cette compétence généralement intercommunale, restera locale compte tenu de sa faible importance. La commune favorisa le développement des communications numériques facilitant l'implantation des entreprises, voire de télétravailleurs.

Les nouveaux secteurs d'aménagement



Légende

échelle 1/5000

- zones d'extension urbaine :
- zone rouge du PPRI
- zone bleue du PPRI
- extension zone loisirs et sports
- espaces boisés remarquables
- Emplacements réservés
- Emplacements réservés - élargissement de voies, - accès

II- LES DISPOSITIONS DU PLU

1- Définition des différentes zones

Avec la loi SRU, les intitulés des zonages sont les suivants :

- ***les zones urbaines*** *sont dites « **zones U** ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

- ***les zones à urbaniser*** *sont dites « **zones AU** ». peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanis*ation.

- ***les zones agricoles*** *sont dites « **zones A** ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

- ***Les zones naturelles et forestières*** *sont dites « **zones N** ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

2- Les principes d'organisation du zonage

a. Les zones déjà urbanisées «zones U » dans le bourg

Le secteur « Ua » correspond au centre ancien avec un habitat dense, la limite avec le domaine public est bâtie.
Les autres secteurs urbains « U » se développent autour du centre ancien avec un habitat plus aéré principalement constitué de constructions individuelles.

Les équipements sportifs actuels situés au Sud de la commune, sur des parcelles bordées par l'Ancien chemin de Margon à Valros et le chemin d'Abeilhan à Margon, sont classés en zone « Ul ». L'indice « l » implique que le secteur est réservé aux équipements sportifs et de loisirs.

b. Les zones de développement urbain « zones AU »

Les secteurs « AU » correspondent aux zones d'urbanisation future.
Les zones AU sont destinées à de l'habitat.
La zone AUa est à vocation d'artisanat.
La zone AUl est réservée à l'extension du secteur loisirs et sports.

c. Les zones agricoles « zones A »

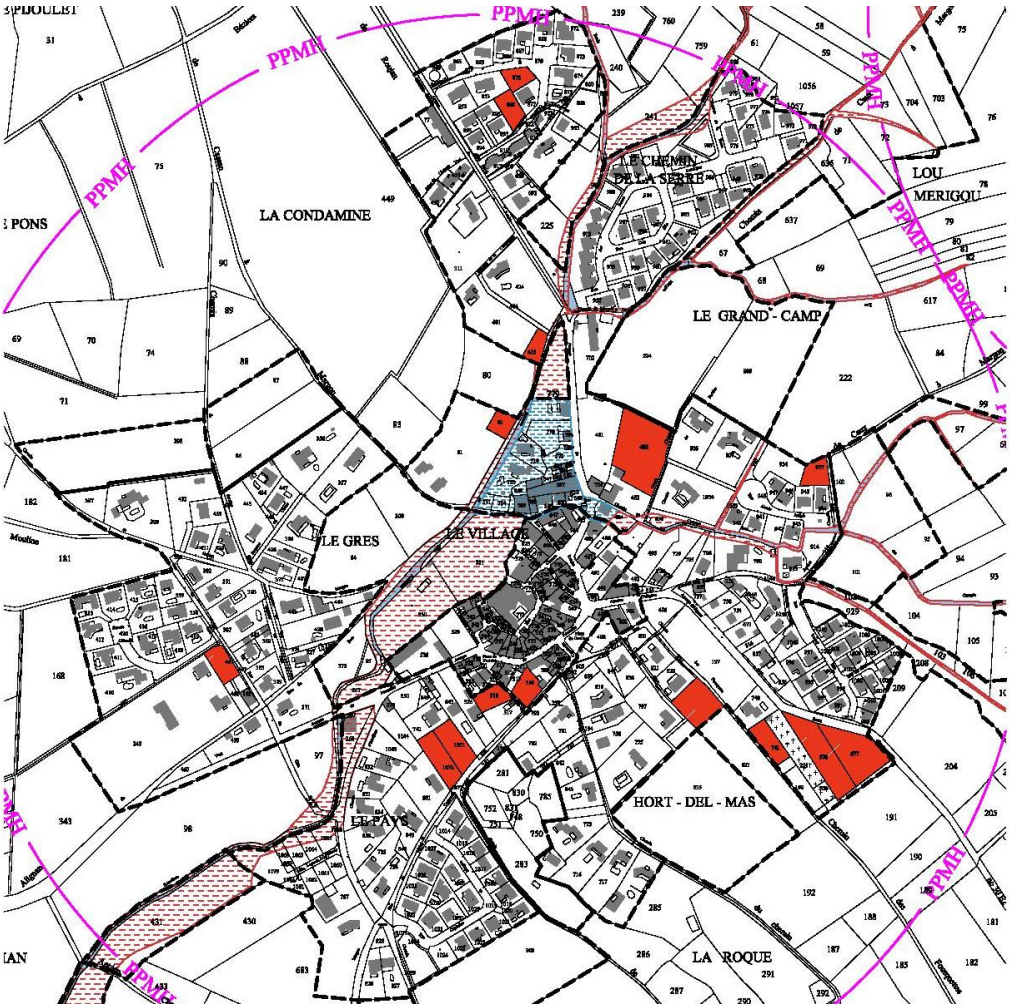
Le secteur « A » est le plus important sur la commune de Margon. Il ceinture l'espace urbanisé jusqu'aux limites communales.
S'y trouve de même des secteurs paysagers, secteurs jardins et alignement d'arbres existants identifiés comme éléments participant au patrimoine écologique et paysager à préserver et s'inscrivant au regard du 2° et 5° du III de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

d. Les zones naturelles et forestières « zones N »

Elles sont principalement localisées en périphérie du territoire communal, au lieu-dit « Les Imbals » (Nord-Ouest), aux lieux dits « Puech Rouge » et « la Bourdarie » (Nord Est), le long du Peilhan et du Rozeilhan et dans la plaine viticole aux lieux dits « Campagne », « Lous Greses » et « le Moulin à Vent » (Ouest et Sud). Les trames vertes et bleues se superposent et sont très présentes avec une végétation et des ripisylves très luxuriantes. Deux zones naturelles se situent dans le bourg : le jardin du château et les parcelles en co-visibilité directe avec ce dernier et une parcelle face au domaine, avenue de Roujan, située en zone rouge du PPRI.
S'ajoutent à ces zones tous les Espaces Boisés Classés, au nombre de huit, ainsi que des secteurs paysagers, secteurs jardins et alignement d'arbres existants ou à créer, identifiés comme éléments participant au patrimoine écologique et paysager à préserver et s'inscrivant au regard du 2° et 5° du III de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

3- Les superficies : tableau des surfaces

PLU MARGON			
ZONES		SUPERFICIES	%
ZONE U	U	34,48 ha	
	Ua	2,61 ha	
	Ul	1,08 ha	
TOTAL		**38,17 ha**	**8,56 %**
ZONE AU	AU	2,17 ha	
	AUa	0,93 ha	
	AUl	1,36 ha	
TOTAL		**4,46 ha**	**1,00 %**
ZONE N	N	105,63 ha	
	EBC	9,68 ha	
TOTAL		**115,31 ha**	**25,85 %**
ZONE A	A	288,06 ha	
TOTAL		**288,06 ha**	**64,59 %**
SUPERFICIE TOTALE		**446,00 ha**	**100 %**



« dents creuses » restant à construire en zone U

PLU MARGON	
PARCELLES en zone U à construire	SUPERFICIES
82	0,052 ha
405	0,052 ha
461	0,075 ha
482	0,36 ha
510	0,069 ha
518	0,069 ha
676	0,22 ha
677	0,22 ha
741	0,088 ha
823	0,15 ha
876	0,056 ha
898	0,067 ha
937	0,067 ha
1071	0,11 ha
1072	0,11 ha
TOTAL	**1,765 ha**

Si l'on analyse ces deux tableaux, on observe que les surfaces à urbaniser, qu'il s'agisse des zones AU ou des « dents creuses » restant à construire en zone U, représentent une superficie de 6,225 ha soit 1,40% de la surface du territoire de Margon.

Si l'on poursuit en étudiant les surfaces et chiffres suivants :
- la zone AUl étant destinée à l'extension des installations sportives, cette zone non bâtie de 1.36 ha en prolongement de la zone agricole de La Peirière peut être déduite des surfaces construites.
On peut ainsi considérer que dans les dix ans à venir la surface totale à urbaniser ne représente que 4,865 ha, soit 1.09% de la superficie totale de Margon.
- En termes de population, en prenant en considération les données INSEE de 2,48 personnes par résidences principales, ainsi qu'un nombre de 14 logements/ha pour les secteurs AU, on peut estimer à environ 145 personnes la population à prendre en considération jusqu'en 2025, soit une augmentation annuelle moyenne de 1.72% ou 1.97% selon que l'on considère la population INSEE ou la population réelle comptabilisée tous les ans par la commune (INSEE : 550 hab. – Commune : 640 hab.)

Evolution de la population entre 2013 - 2025			
Années	Population en habitatants	Evolution annuelle de la population en habitants	Evolution annuelle de la population en %
2013	**640,00**	**0**	**1,7200%**
2014	651,01	11,01	**1,7200%**
2015	662,21	11,20	**1,7200%**
2016	673,60	11,39	**1,7200%**
2017	685,18	11,59	**1,7200%**
2018	696,97	11,79	**1,7200%**
2019	708,95	11,99	**1,7200%**
2020	721,15	12,19	**1,7200%**
2021	733,55	12,40	**1,7200%**
2022	746,17	12,62	**1,7200%**
2023	**759,00**	**12,83**	**1,7200%**
2024	**772,06**	**13,05**	**1,7200%**
2025	**785,34**	**13,28**	**1,7200%**

Calcul selon population comptabilisée par la commune

Evolution de la population entre 2013 - 2025			
Années	Population en habitatants	Evolution annuelle de la population en habitants	Evolution annuelle de la population en %
2013	**550,00**	**0**	**1,9700%**
2014	560,84	10,84	**1,9700%**
2015	571,88	11,05	**1,9700%**
2016	583,15	11,27	**1,9700%**
2017	594,64	11,49	**1,9700%**
2018	606,35	11,71	**1,9700%**
2019	618,30	11,95	**1,9700%**
2020	630,48	12,18	**1,9700%**
2021	642,90	12,42	**1,9700%**
2022	655,56	12,67	**1,9700%**
2023	**668,23**	**12,91**	**1,9700%**
2024	**681,39**	**13,16**	**1,9700%**
2025	**694,82**	**13,42**	**1,9700%**

Calcul selon INSEE 2010

4- Impact des dispositions du PLU sur le paysage et l'environnement

Le rapport de présentation évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Afin de maintenir les trames vertes et bleues, la végétation remarquable (chênaies, bois, ripisylve) est classée en zone N ou en EBC. La protection du patrimoine végétal assure la préservation des continuités écologiques.
Huit espaces boisés classés sont créés afin de préserver la qualité de certaines zones naturelles, comme par exemple les chênaies le long du Rozeilhan (parcours de santé) et le long du Rec des Crouses.

La carte ci-après présente les éléments remarquables identifiés comme faisant partie du patrimoine écologique et paysager à préserver sur la commune. On trouve des secteurs paysagers, des secteurs jardins ainsi que des alignements d'arbres existants à conserver ou à créer s'inscrivant dans le cadre du 2° et 5° du III de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. La ripisylve accompagnant le Peilhan et le Rozeilhan est classée en zone N. Le jardin du château et les parcelles en co-visibilité directe sont également en classement N mais aussi dans les secteurs jardins énoncés ci-avant, tout comme les zones naturelles au Nord du territoire communal. Sont aussi classés en zones naturelles « N », les espaces de ruissellement important, plaine viticole à la convergence des ruisseaux Peilhan, Rozeilhan et Campagne.

Les terrains à vocation agricole sont classés en zone « A ».

Les extensions d'urbanisation, à vocation d'habitat ou d'activités économiques, s'inscrivent en prolongement du bâti existant. Les zones destinées aux sports, loisirs et détente sont implantées dans la continuité des zones d'habitat, à proximité du centre bourg, au Sud mais aussi en limite d'urbanisation, et ouvertes sur la zone agricole.

Les sites archéologiques sont répertoriés et localisés sur un plan annexé au présent rapport. Il en est de même pour les textes de loi portant réglementation du patrimoine archéologique.

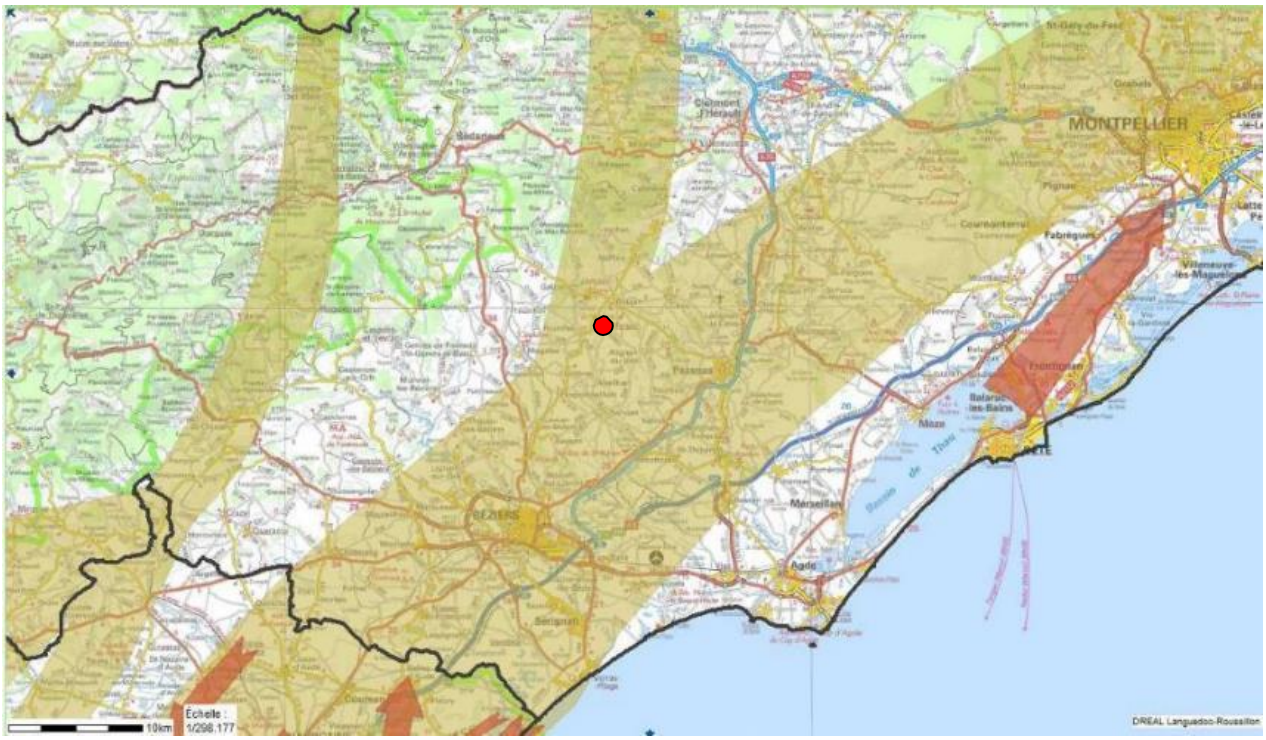
Divers éléments relatifs au paysage communal sont présentés dans la première partie au II° chapitre (analyse de l'état initial de l'environnement) du présent rapport.

Cartographie des haies et linéaires arborés à conserver

Le territoire de Margon se situe dans l'emprise des domaines vitaux moyens de plusieurs colonies de chauve-souris du Site d'Importance Communautaire (SIC) « Aqueduc de Pézenas ».
On peut y observer trois espèces distinctes, le Petit Murin « *Myotis blythii* » le Grand Murin *« Myotis myotis »* et le Minioptère de Schreibers « *Miniopterus schreibersii* ». Le Grand Murin ainsi que le Minioptère de Schreibers empruntent un couloir de vol passant à proximité de la limite Est de la commune dans lequel se trouve une zone de chasse.
Après analyse de ces documents graphiques on peut observer que ces espèces sont donc à proximité de Margon, peuvent traverser ce territoire, mais aucun point de colonisation n'a été recensé sur la Commune.

Certaines espèces d'oiseaux désignées dans la ZPS « Est et Sud de Béziers » peuvent être amenées à fréquenter les milieux naturels et semi-naturels du territoire, en particulier les plaines viticoles du Libron et de la Riviérette ainsi que le vallon de Rossignol.

La commune appartient à un axe de migration diffus, grand couloir aux limites peu définies dans lequel le passage des oiseaux est repérable pendant les périodes de migration. L'ensemble du territoire communal est aussi le lieu d'observation du lézard vert occidental (Lacerta Bilineata).



Axe de migration diffus – grand couloir de passage des oiseaux
(Source cartographique : DREAL carte interactive)

Les éléments étudiés et présentés ci-dessus ainsi que dans la 1ère partie du rapport de présentation : « ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – L'environnement et le paysage – 1- le milieu naturel : l'inventaire des données environnementales » dans le cadre de l'élaboration du PLU de Margon, et au regard des zones Natura 2000 permettent de justifier que ce document de planification n'affecte pas de manière significative les sites Natura 2000 recensés à proximité de la commune.

Ainsi selon les articles L.414-4 et R.414-19 du Code de l'Environnement, l'évaluation des incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Evaluation des incidences Natura 2000 » n'est pas nécessaire dans le cadre de cette élaboration de Plan Local d'Urbanisme.