



Commune de Saint-Geniès-des-Mourgues

(Hérault)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Elaboration PLU	15-12-2011	01-07-2013	01-10-2013	28-05-2014	2
Élaboration POS				09-12-1982	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	publication	Approbation	

Michel DUPIN
architecte d p l g
urbaniste o p q u

79 rue des Remparts
34820 ASSAS
tél : 04 67 59 66 84
fax : 04 67 59 54 13

paysage
urbanisme
architecture

atelier

e

environnement

atelier *e* - Les Perdrigals 11510 Treilles
tél : 04 68 45 72 80 - fax : 04 68 45 61 95
mail : contact@atelier-e.com

Sommaire

Préambule	1
Parti général d'aménagement	3
AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER L'IDENTITÉ NATURELLE ET CULTURELLE FORTE DU TERRITOIRE DE SAINT-GENIÈS-DES-MOURGUES	4
1.1. UN PATRIMOINE NATUREL RICHE À PRÉSERVER	4
1.2. PRÉSERVER ET CONFORTER LE TERROIR AGRICOLE	4
1.3. SOUTENIR LE DYNAMISME DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	5
Schéma d'aménagement général de l'axe 1	7
AXE 2 : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ÉCONOMIQUE EN HARMONIE AVEC L'IDENTITÉ VILLAGEOISE DE SAINT-GENIÈS-DES-MOURGUES	9
2.1. UNE URBANISATION A L'ÉCHELLE DU VILLAGE	9
2.2. DES QUARTIERS DE QUALITÉ, INTÉGRÉS AU VILLAGE DE SAINT-GENIÈS-DES-MOURGUES	10
2.3. UN DÉVELOPPEMENT À ACCOMPAGNER DU POINT DE VUE DE L'ÉCONOMIE LOCALE, POUR UN VILLAGE DYNAMIQUE	10
Schéma d'aménagement général de l'axe 2	13

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime et motive les orientations souhaitées par la municipalité en ce qui concerne l'urbanisation et l'aménagement futur de son territoire. Ce document représente un engagement pour le devenir du territoire communal. Il permet à la commune d'exprimer les grands axes de sa politique pour les 10 à 15 années à venir.

L'objectif est d'introduire une plus grande réflexion sur l'avenir de la commune à moyen et long terme. Aussi, conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, le PADD doit veiller à respecter les principes suivants de l'article L.110 et L.121-1.

• **Article L.110**

« 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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

• **Article L 121-1**

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,

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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

- **Le contenu du PADD est défini par l'Article L. 123-1-3**

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Parti général d'aménagement

Le principe conducteur du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) consiste à répondre aux besoins nouveaux en matière de développement en préservant le cadre naturel et urbain du territoire et l'identité du village de Saint-Geniès-des-Mourgues. Les principes d'urbanisation et d'aménagement veillent au respect de l'économie générale de l'espace et à la diversité d'usage des sols.

Au regard des contraintes imposées par le contexte physique et des orientations qu'elles déterminent, le projet doit veiller à la structuration physique du territoire en lien avec le village existant.

Ce développement doit se faire en tenant compte des contraintes communales :

- assurer la préservation du paysage et des espaces naturels et agricoles,
- assurer la préservation du tissu spécifique du centre ancien du village,
- maîtriser l'urbanisation en lien avec le tissu urbain existant,
- prolonger l'organisation de la forme urbaine du village sur la base d'un développement cohérent respectueux des contraintes réglementaires,
- prendre en compte les risques naturels pour le choix des zones d'urbanisation,
- proposer un projet urbain en cohérence avec les équipements existants et futurs, en fonction des réalités économiques de la commune,
- favoriser les énergies renouvelables et développer les orientations en terme de développement durable.

Suivant ces objectifs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Geniès-des-Mourgues précisera les attentes, conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

AXE 1 : Préserver et valoriser l'identité naturelle et culturelle forte du village de Saint-Geniès-des-Mourgues.

AXE 2 : Un développement urbain et économique en harmonie avec l'identité villageoise de Saint-Geniès-des-Mourgues.

AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER L'IDENTITÉ NATURELLE ET CULTURELLE FORTE DU TERRITOIRE DE SAINT-GENIÈS-DES-MOURGUES

1.1. UN PATRIMOINE NATUREL RICHE À PRÉSERVER

- Préserver et mettre en valeur le plateau calcaire des garrigues de Regagnat, qui constitue une entité paysagère et écologique majeure du territoire communal.
- Prendre en compte les ZNIEFF de types 1 « Mares et bois des carrières de Beaulieu », « Vallée de la rivière du Bérange » et « Mas des Caves », et l'Espace Naturel Sensible.
- Préserver les ruisseaux du Bérange, du Dardaillon, de la Viredonne, du Mas de Lauriol et du Baladas ainsi que leurs ripisylves qui forment un corridor écologique dans la plaine agricole.
- Protéger les espaces boisés qui participent à l'identité du territoire comme les garrigues de Regagnat, le bois des Mourguettes, le bois de Missargues... Mais également les parcs des domaines de Sainte-Colombe et du Mas Lauriol.
- Protéger les alignements de platanes aux deux entrées du village sur la RD54 et le long de l'ancienne gare.
- Prendre en compte les périmètres de protection des captages en intégrant les préconisations réglementaires au règlement du PLU.
- Prendre en compte le risque de feu de forêt en préservant les coteaux boisés de l'urbanisation.
- Prendre en compte le risque d'inondation lié à la présence de la Viredonne, du Baladas et du ruisseau du Mas de Lauriol.

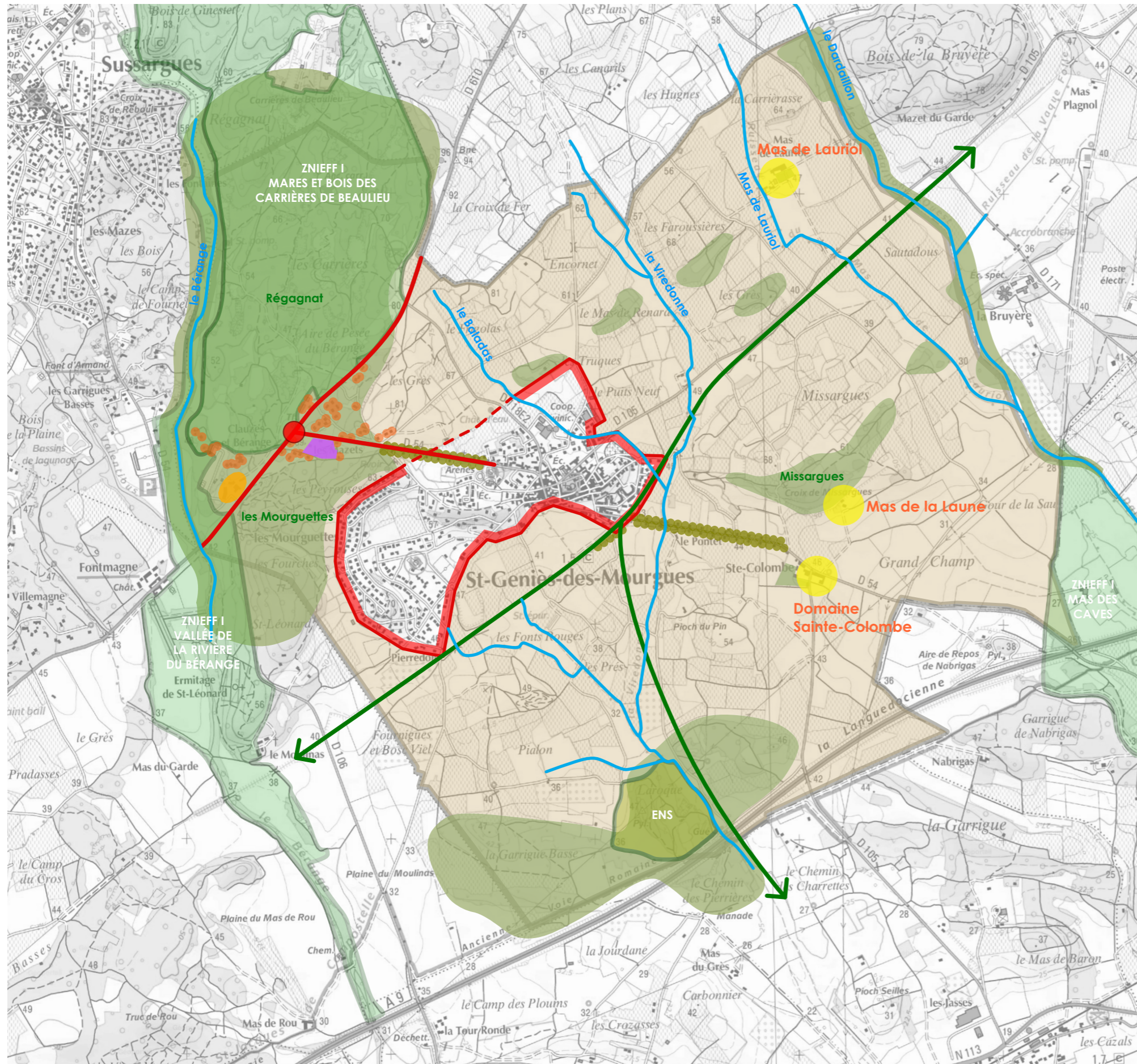
1.2. PRÉSERVER ET CONFORTER LE TERROIR AGRICOLE

- Conforter les domaines agricoles de Sainte-Colombe, du Mas Lauriol et du Mas de La Laune où l'activité agricole est pérenne.
- Préserver les espaces agricoles de toutes constructions y compris à vocation agricole. Le hameau viticole et le quartier des Remises disposent de surfaces disponibles suffisantes pour le besoin des agriculteurs.
- Permettre, sous certaines conditions, le développement d'une agriculture de proximité et favoriser les circuits courts.






1.3. SOUTENIR LE DYNAMISME DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

- Préserver la morphologie géographique, environnementale et urbaine du territoire de la commune de Saint-Geniès-des-Mourgues.
- Développer une zone d'équipements d'utilité collective à l'emplacement de l'ancien dépôt de la DDE, dans le secteur des Masets, sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux.
- Permettre le développement d'un secteur d'activités au lieu-dit Clauzes et Bérange.
- Dans les secteurs des Masets et Clauzes et Bérange, en dehors du secteur d'activités et la zone d'équipements d'utilité collective, autoriser seulement l'adaptation, la réfection et les extensions mesurées des constructions existantes sans augmenter l'imperméabilisation des sols.
- Développer l'offre en déplacement doux à l'échelle intercommunale avec la création d'une voie verte entre Castries et Sommière sur le tracé de l'ancien chemin de fer, et une liaison entre Saint-Geniès-des-Mourgues et Saint-Brès (piscine intercommunale programmée).
- Aménager et sécuriser le carrefour entre la RD610 et la RD54, principal accès au village, et sécuriser la liaison entre le secteur des Masets et le village.



Schéma d'aménagement général de l'axe 1









Un patrimoine naturel riche à préserver

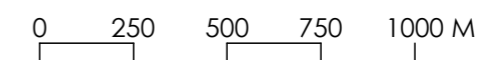
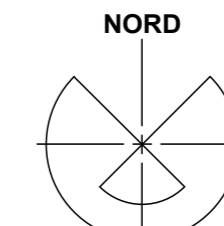
-  Prendre en compte les ZNIEFF de type 1
-  Prendre en compte l'Espace Naturel Sensible
-  Préserver les ruisseaux
-  Protéger les espaces boisés
-  Protéger les alignements

Préserver et conforter le terroir agricole

-  Conforter les domaines agricoles
-  Préserver l'espace agricole

Soutenir le dynamisme des espaces naturels et agricoles

-  Créer une zone d'équipements d'utilité collective
-  Permettre le développement d'un secteur d'activités
-  Interdire les constructions en dehors des emprises existantes
-  Développer les déplacements doux intercommunaux
-  Sécuriser les voies et le carrefour
-  Limite de l'urbanisation



AXE 2 : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ÉCONOMIQUE EN HARMONIE AVEC L'IDENTITÉ VILLAGEOISE DE SAINT-GENIÈS-DES-MOURGUES

2.1. UNE URBANISATION A L'ÉCHELLE DU VILLAGE

- Conforter la population communale tout en conservant l'esprit villageois, pour atteindre environ 2500 habitants en 2028, en harmonie avec les tendances préconisées dans le cadre du SCoT.
- Permettre la construction de nouveaux logements de façon raisonnée, en restant en cohérence avec les objectifs du PLHI, qui sont d'environ 20 nouveaux logements par an pendant la période.
- Phaser le développement urbain, pour accueillir des nouveaux habitants de façon progressive et maîtrisée.
- Veiller à l'équilibrer de la pyramide des âges, en favorisant l'accueil de populations jeunes et actives, tout en cherchant à promouvoir des solutions de logement adaptées pour les personnes âgées.
- Favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine architectural dans le centre ancien, tout en évitant sa densification et sa paupérisation par la division en appartements du bâti traditionnel composé de maisons individuelles.
- Instaurer un périmètre de protection du centre ancien défini pour sa qualité architecturale, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » et notamment son article L.111-6-2.
- Optimiser les capacités d'accueil du tissu urbain en ciblant les dents creuses et les bâtiments transformables en habitation, mais également en précisant les objectifs de densification des quartiers pavillonnaires.
- Soigner les franges urbaines :
 - Au Sud et au Sud-Est, préserver les lisières urbaines franches du vieux bourg formant balcon sur la plaine agricole, image emblématique du village belvédère de Saint-Geniès-des-Mourgues, par une protection renforcée du caractère agricole de la plaine.
 - Au Sud-Ouest, conforter les limites existantes des quartiers pavillonnaires.
 - À l'Ouest, améliorer l'environnement de l'entrée principale du village :
 - a/ en limitant l'impact visuel négatif du secteur des Masets par une mesure générale d'inconstructibilité de cette zone non-équipée et par la programmation sur la RD 54 d'aménagements paysagers et de sécurité, jusqu'au carrefour de la Roussette (côte 75 NGF).
 - b/ en préservant et renforçant la séquence paysagère de grande qualité de la portion de la voie située entre le carrefour de la Roussette et l'actuelle entrée de ville, par la réalisation d'un aménagement d'ensemble comportant : la protection des alignements de platanes, le maintien du caractère ouvert du vallon situé au Sud par la mise en place d'une bande verte protégée et l'intégration d'une voie douce à cet aménagement.

- Au Nord-Est, maintenir la lisibilité de la frontière urbaine, par la préservation du caractère arboré du cimetière et par la programmation d'un accompagnement paysager en avant du quartier des Remises.

- Préserver, entretenir et accroître les continuités écologiques au sein du village.

2.2. DES QUARTIERS DE QUALITÉ, INTÉGRÉS AU VILLAGE

- Privilégier un développement urbain compact, en continuité du bourg et des quartiers existants.

- Urbaniser en priorité les secteurs des Peyrouses et de l'ancien chemin de Montpellier dans le cadre d'opérations d'ensemble sur la base d'une densité moyenne de 25 logements à l'hectare.

- Créer de nouvelles liaisons avec le centre ancien.

- Saint-Geniès-des-Mourgues, un village pour tous :

- Favoriser la mixité urbaine en privilégiant un habitat individuel de type villageois (maison vigneronne) et la continuité du bâti sur l'espace public, sans exclure la réalisation de logements intermédiaires ou collectifs bien intégrés.

- Permettre la réalisation de logements sociaux conformément aux prescriptions du PLHI, à savoir, une moyenne de 30% des nouveaux logements.

- Dans les nouveaux secteurs d'urbanisation, permettre l'implantation du bâti en limite séparative et en limite d'emprise publique.

- Dans les quartiers pavillonnaires existants, permettre une densification mesurée du bâti en autorisant des implantations en limites de parcelle et en favorisant les extensions en hauteur, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

- Favoriser et renforcer la liaison entre les futurs quartiers d'habitat et le village :

- Profiter de l'urbanisation du secteur Ouest pour créer une liaison nouvelle entre l'ancien chemin de Montpellier et l'avenue de Montpellier.

- Organiser le maillage viaire du futur quartier des Peyrouses, en lien avec l'ensemble des quartiers environnants : les Mourguettes, la combe de Piedredon, Saint-Léonard.

- Améliorer les liaisons douces des quartiers Ouest entre le centre bourg et le noyau des équipements publics du quartier des Arènes : liaisons piétonnes à créer le long de l'avenue de Montpellier ou à améliorer pour l'ancien chemin de Montpellier et le chemin de Saint-Léonard.

- Profiter du développement urbain pour améliorer la situation du stationnement :

- Renforcer les exigences en places de stationnement pour les nouvelles constructions.

- Compléter l'offre de stationnement du centre ancien en exigeant le maintien à cet effet des espaces de remise et des garages existants.

- Favoriser le développement des énergies renouvelables.

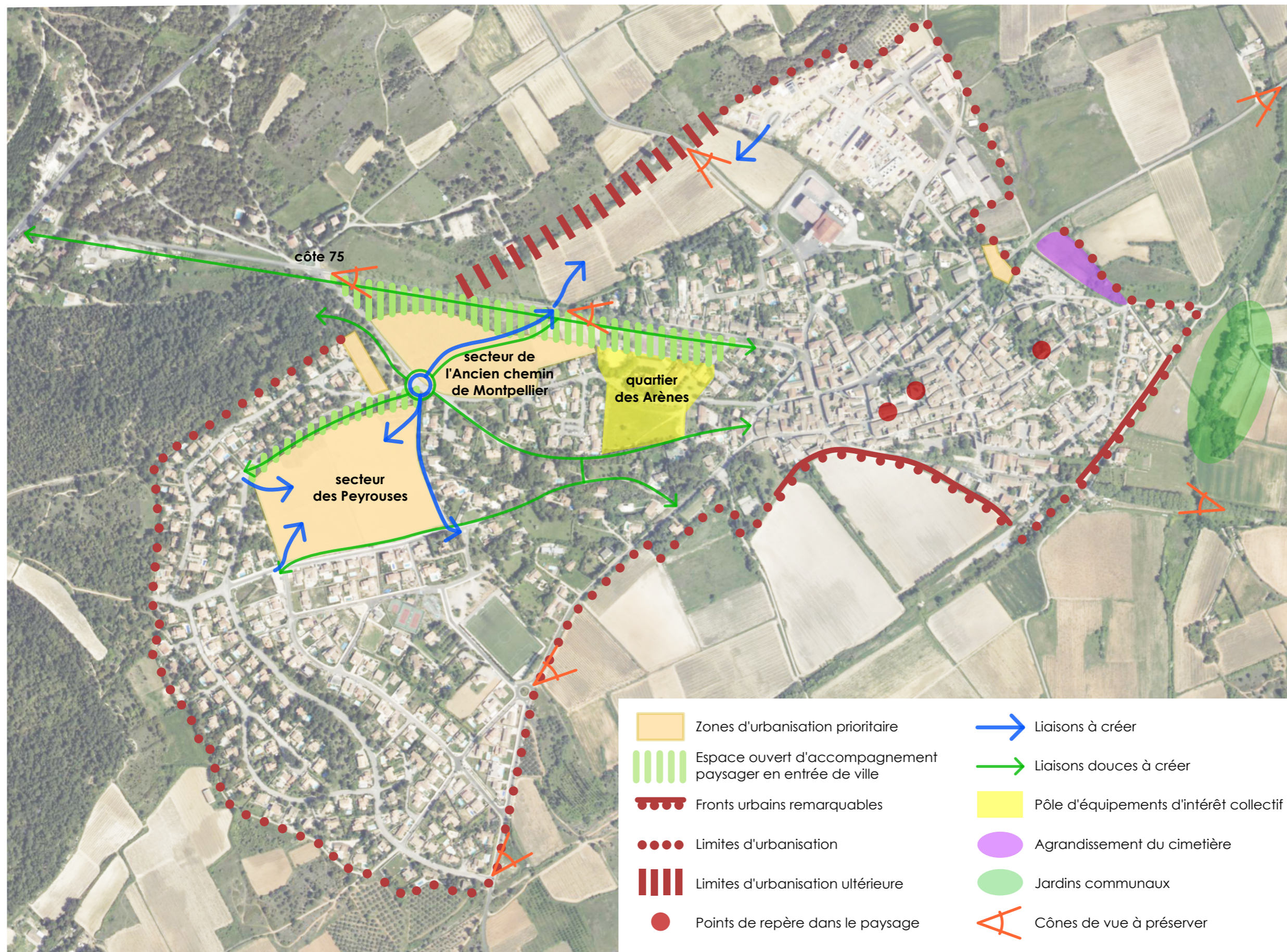
- Préserver l'emprise de la voie ferrée comme atout et enjeu majeur dans la perspective des futurs plans de déplacement à l'échelle intercommunale et départementale, et mener une action foncière cohérente avec cet objectif.

- Permettre l'aménagement et l'extension des jardins communaux situés au pied du village, le long de la Viredonne.
- Permettre l'agrandissement du cimetière et d'une aire de stationnement associée.

2.3. UN DÉVELOPPEMENT À ACCOMPAGNER DU POINT DE VUE DE L'ÉCONOMIE LOCALE, POUR UN VILLAGE DYNAMIQUE

- Favoriser des quartiers mixtes, en permettant l'implantation de commerces, d'équipements, de services et d'artisanats en lien avec la vie de village.
- Conforter l'activité tourisme en lien avec le patrimoine naturel et bâti de la commune (création de gîtes et de chambres d'hôte de qualité, réouverture de chemins, balisage pédagogique...).
- Favoriser la mise en valeur du patrimoine architectural par une action soutenue de sauvegarde de l'architecture locale et de soutien aux activités liées au travail de la pierre locale.

Schéma d'aménagement général de l'axe 2



- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Zones d'urbanisation prioritaire | | Liaisons à créer |
| | Espace ouvert d'accompagnement paysager en entrée de ville | | Liaisons douces à créer |
| | Fronts urbains remarquables | | Pôle d'équipements d'intérêt collectif |
| | Limites d'urbanisation | | Agrandissement du cimetière |
| | Limites d'urbanisation ultérieure | | Jardins communaux |
| | Points de repère dans le paysage | | Cônes de vue à préserver |

