



Plan Local d'Urbanisme

2.1 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

SEPTEMBRE 2011

Elaboration du P.O.S. approuvée le 21/04/1978
1ère révision approuvée le 30/11/1985
2ème révision approuvée le 20/05/1992
3ème révision approuvée le 07/07/1995

FRANCE
LANGUEDOC ROUSSILLON
HERAULT
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER
COMMUNE DE SAUSSAN

4ème REVISION DU P.O.S. ET TRANSFORMATION EN P.L.U. :

- Prescrite par D.C.M. du : 06 septembre 2001
- Arrêtée par D.C.M. du : 16 février 2010
- Approuvée par D.C.M. du :

Document conforme à l'original approuvé
par délibération du conseil municipal
du : 08 NOV. 2011



Michel LANDIER
Maire

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)



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. Protéger et valoriser les qualités environnementales et patrimoniales.....	6
2. Promouvoir un développement urbain maîtrisé et harmonieux.....	8
3. Améliorer la qualité et le cadre de vie.....	10
4. Intégrer les activités économiques.....	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 : *«Le P.A.D.D. définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.*

Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1° Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;*
- 2° Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;*
- 3° Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- 4° Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;*
- 5° Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 ;*
- 6° Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages».*

La notion de développement durable

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 :

- Le principe d'équilibre qui repose sur la proportionnalité entre les différents aspects du plan et la cohérence globale du document ;
- L'objectif de préservation de l'espace pour un renforcement qualitatif de la fonction résidentielle avec notamment l'amélioration des conditions d'environnement, la prévention des risques... ;
- La mixité sociale et la diversité urbaine avec notamment pour objectif de satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives ou culturelles et d'équipements publics.

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.

Ce document n'est pas opposable aux tiers (article L.123-5 du Code de l'Urbanisme) depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 mais n'en demeure pas moins essentiel dans la cohérence indispensable du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Ainsi, le P.A.D.D. et ses orientations générales conditionnent le contenu des autres documents composant le dossier de P.L.U.

Ce document sera complété par des orientations particulières d'aménagement sur les secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Sur la base du diagnostic territorial, et du débat au sein du conseil municipal en fin d'année 2003, **quatre orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** ont été définies :

- **Protéger et valoriser les qualités environnementales et patrimoniales**
- **Promouvoir un développement urbain maîtrisé et harmonieux**
- **Améliorer la qualité et le cadre de vie**
- **Intégrer les activités économiques**

Le Plan Local d'Urbanisme de Saussan, 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 l'agglomération de Montpellier approuvé le 17 février 2006 ;
- **Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)** de la communauté d'agglomération de Montpellier adopté à l'unanimité par le Conseil d'Agglomération du 16 mai 2007.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

PROTEGER ET VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES

Le territoire saussanais appartient à la vaste plaine viticole, ponctuée de petits puechs, au sud-ouest de Montpellier. Le village aggloméré a une position centrale stratégique de «gardien de la plaine» au sein d'un paysage rural très ouvert et par conséquent très sensible à tout aménagement.

Trois enjeux sont donc privilégiés :

→ la préservation des éléments écologiques et paysagers

Cela passe par :

- la protection et la mise en valeur des paysages qui reposent sur l'agriculture.

Le maintien de cette activité doit permettre de garantir une protection dynamique du paysage et d'assurer parallèlement l'équilibre des écosystèmes (coupures naturelles, lutte contre les incendies, rétention des eaux de ruissellement...).

- la protection et la mise en valeur des cours d'eau et de leur végétation (les ripisylves).

Ces écosystèmes : - la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de la ripisylve de la Mosson, les ripisylves de la Brue et du Coulazou - doivent être protégés au regard de leur valeur écologique mais également de leur fonction paysagère. Ces linéaires arborés, véritables «barrières végétales» au sein de la plaine, sont à valoriser et à protéger de toute urbanisation.

- la préservation de la «silhouette» du village

Il s'agit de conserver la forme agglomérée du village, de privilégier les marges et permettre une densification de l'existant.

L'objectif ici est de lutter contre le risque de mitage et le phénomène de «cabanisation», et de maintenir un équilibre durable entre paysage et urbanisation.

La préservation de la silhouette urbaine passe également par la protection des espaces boisés dans et en limite de l'espace urbain, et notamment l'éperon boisé au nord qui ceinture le village. Ces principaux boisements seront classés (Espaces Boisés Classés) au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

→ la valorisation du patrimoine bâti

La commune dispose d'un patrimoine bâti peu important mais de qualité qu'il convient de protéger et de valoriser.

Le village historique, à travers son architecture et son ambiance, fonde l'identité de Saussan. Sa préservation et sa mise en valeur passe par une réglementation protégeant sa forme urbaine (densité, hauteur...) et respectant son architecture traditionnelle (matériaux, couleurs...).

La municipalité souhaite également protéger, et éventuellement mettre en valeur, certains éléments patrimoniaux (ponts romains, vieux cimetière, fontaine romaine, la Voie Domitienne...), répartis sur le territoire communal, témoignant d'anciennes présences et activités humaines.

A ce titre, il est proposé une mise en valeur spécifique de la voie Domitienne en liaison avec une intégration visuelle des constructions mitant la plaine agricole. Il s'agit tout particulièrement de définir les conditions de valorisation paysagère de la zone d'activités du Pouget, de telle sorte qu'elle soit, en retour, facteur de valorisation de l'ancienne voie romaine.

En outre, la commune est concernée par l'élaboration en cours d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) intercommunale.

→ la protection de l'environnement

Cette protection passe par une meilleure gestion des risques relatifs à la pollution. Les priorités dans ce domaine sont :

- le renforcement et la modernisation du traitement des eaux usées

La station d'épuration de Saussan doit s'arrêter avec la mise en service de la station intercommunale qui doit collecter les effluents des communes de Pignan, Saussan et Fabrègues.

- la gestion des déchets ménagers et assimilés

Depuis le 1er janvier 2004, la Communauté d'Agglomération de Montpellier assure la gestion des ordures ménagères. Le réseau et les moyens actuels doivent être revus à l'échelle de l'agglomération.

Ainsi, dans le cadre de sa politique en faveur du tri sélectif, Montpellier Agglomération a choisi, en novembre 2002, de mettre en place une filière globale de traitement et de valorisation des déchets ménagers, avec pour élément central la réalisation d'une unité de méthanisation, baptisée AMETYST. Cette filière nécessite la mise en place d'un nouveau dispositif de collecte et de traitement des biodéchets (épluchures, restes de repas, fleurs fânées...) et de nouvelles consignes de tri. Afin d'accompagner les habitants dans ce nouveau tri sélectif, Montpellier Agglomération a lancé une importante campagne de sensibilisation aux nouveaux gestes de tri.

Enfin, certains secteurs, qui sont le support de décharges sauvages, doivent être nettoyés et remis en état afin de ne plus inciter ce genre de pratiques illégales qui portent atteintes à l'environnement.

PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET HARMONIEUX

L'objectif est de trouver le juste équilibre entre l'espace urbanisé et celui qui procède d'une autre logique : protéger et mettre en valeur les paysages. Le village historique s'est entouré de nombreux lotissements pavillonnaires, consommateurs d'espace, au détriment du milieu paysan.

Par conséquent, le projet de P.L.U. préconise :

→ une maîtrise de la croissance urbaine

Il s'agit de répondre à la demande locale de foncier à bâtir mais avec comme objectif de poursuivre une croissance urbaine maîtrisée, en continuité avec l'existant, et avec le souci de préserver «l'esprit de village».

La municipalité fixe une croissance démographique maximale de 3% par an en moyenne sur les dix prochaines années, soit une population inférieure à 2000 habitants à terme. Un objectif compatible avec les préconisations du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de l'agglomération de Montpellier sur ce secteur.

→ un développement urbain en harmonie avec l'existant

Le futur développement urbain de la commune doit se faire en harmonie avec l'existant où se cotoient l'urbanisme organique du noyau historique, l'urbanisme rationnel des lotissements pavillonnaires et la plaine agricole.

Ainsi, le projet de P.L.U. a pour objectifs de :

- maîtriser l'étalement urbain et le mitage dans un souci de préservation du caractère agricole de la plaine ;
- proposer des alternatives au modèle pavillonnaire à travers un urbanisme plus traditionnel et plus respectueux de la trame urbaine du centre ancien. Un objectif fixé par le SCOT qui prone : *«des formes urbaines plus denses au détriment d'une dispersion intégrale»*

C'est dans cet esprit que l'extension du village vers le Sud doit permettre de définir :

- l'armature des espaces publics, centrée autour de l'axe Nord-Sud allant de Trissepaille jusqu'à la voie Domitienne.
- les capacités foncières dont pourrait disposer la commune pour les dix prochaines années au regard de ses objectifs démographiques et des formes urbaines qui seront préconisées, et sans remettre en cause l'entité paysagère constituée par la plaine agricole.
- une limite claire entre espaces urbains et agricoles, et par là-même un renforcement de la compacité de la forme urbaine du village.

Ces éléments seront retranscrits dans *les orientations d'aménagement par secteur*, pièce constitutive du dossier de P.L.U.

Ainsi, au regard des disponibilités foncières pour les dix années à venir, il s'agit :

- d'ouvrir progressivement les différents secteurs afin de maîtriser la croissance urbaine notamment par rapport aux équipements.
- de «s'appuyer» sur une trame viaire et des espaces publics en cohérence avec l'existant (hiérarchisation des voies, éléments structurants...)

→ **la mixité sociale et générationnelle**

La population de Saussan connaît un certain vieillissement ces dernières années en raison essentiellement du coût du foncier de plus en plus important notamment pour les jeunes ménages.

L'objectif est donc, notamment au regard du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la communauté d'Agglomération de Montpellier et de la demande sur la commune, de proposer une plus grande diversité dans l'offre de logements quant à leurs dimensions (diversité des formes urbaines) et à leurs statuts (accession à la propriété, locatif-social, etc). Il s'agit d'avoir une meilleure adéquation entre l'offre et la demande.

Cette offre doit se faire aussi bien à travers les futurs opérations d'urbanisme (extension vers le sud) que dans l'existant.

AMELIORER LA QUALITE ET LE CADRE DE VIE

Il s'agit d'une part de promouvoir un lieu de vie de qualité qui doit participer à l'identité communale et à l'attractivité de la ville, et d'autre part de protéger les biens et les personnes.

→ Valoriser les espaces publics

La municipalité prévoit une mise en valeur de certains espaces publics et en particulier ceux situés au Nord-Est du village.

Le projet porte sur la recombinaison des espaces publics du centre ancien autour de la route départementale n°167 (place de la Fontaine, les abords du centre culturel...) en intégrant un aménagement des emprises libres du secteur de Trissepaille. L'objectif sur ce secteur est de réaliser une véritable place de village, un espace public fort et fédérateur débordant sur la rue des Pénitents jusqu'à la chapelle.

Il a été mis en évidence la nécessité d'assurer les continuités des cheminements à l'Est afin d'assurer les liaisons entre les quartiers, et de résoudre les problèmes de stationnement dans le centre avec des aménagements spécifiques.

Les entrées sud (RD27) et ouest (RD167) du village feront l'objet d'un traitement paysager en liaison avec le développement urbain entre ces deux axes et la mise en valeur de la voie Domitienne.

→ Renforcer les équipements et les services de proximité

En matière d'équipements scolaires, les effectifs ont légèrement diminué ces dernières années mais il convient au regard des objectifs en terme de croissance démographique d'anticiper les besoins. Les équipements liés à la petite enfance vont être renforcés (dortoir de l'école maternelle, crèche...)

La rénovation de la chapelle des Pénitents, pour en faire une salle communale, doit permettre d'accueillir les associations. Un projet de maison de retraite est également envisagé dans le cadre du projet d'extension au Sud du village.

Enfin, il est prévu d'assurer la continuité de la piste cyclable (RD167) entre Fabrègues (le collège) et Pignan.

D'une manière générale, la commune dispose de peu d'équipements et de services de proximité, et il convient de poursuivre la complémentarité avec Pignan qui constitue un pôle d'appui. Les services devraient néanmoins, ces prochaines années, se développer parallèlement à la croissance démographique.

→ Protéger les biens et les personnes

Le territoire de Saussan est particulièrement concerné par les risques d'inondation liés d'une part aux crues des ruisseaux et d'autre part aux problèmes de ruissellement pluvial.

Dans le cadre du P.L.U., ces risques sont clairement identifiés grâce :

- au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du bassin versant de la Brue approuvé par arrêté préfectoral le 13 février 2009 et valant servitude d'utilité publique. Les zones inondables font l'objet de restrictions réglementaires en matière d'urbanisme.

INTEGRER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune, et d'une manière générale le secteur Ouest de l'agglomération, a un poids relativement faible en terme d'activités économiques. Les analyses dans le cadre de l'élaboration du SCOT ont fait apparaître la nécessité de prévoir un rééquilibrage.

Dans cette optique, il est proposé à l'échelle de Saussan de :

→ Privilégier l'intercommunalité en matière de zones d'activités

Dans un souci de préservation de la plaine agricole, et de cohérence à l'échelle de la communauté d'agglomération de Montpellier qui a compétence en matière de zones d'activités économiques, la municipalité souhaite maintenir, mais pas développer, la zone d'activités artisanales du Pouget à proximité du village.

→ Favoriser l'implantation de commerces et services de proximité

Le projet prévoit, dans une optique de diversité des fonctions, la possibilité pour des commerces ou services de s'implanter dans le tissu urbain existant et futur. Au regard de la dynamique démographique programmée, et nécessaire pour la viabilité économique, on peut penser que quelques commerces/services devrait s'installer dans les prochaines années.

Enfin, le marché dominical va se développer et a fait l'objet d'une restructuration avec notamment une mise aux normes techniques.

→ Préserver et stimuler l'activité agricole

Ce secteur d'activités est actuellement en pleine mutation avec une agriculture qui tend à se diversifier après une domination quasi-exclusive de la vigne.

Un des grands enjeux du projet d'aménagement est le maintien et le développement de cette activité. En effet, l'agriculture, outre l'activité économique qu'elle représente, est également une pratique qui permet de préserver le cadre de vie et le paysage rural de la commune.

La municipalité souhaite donc, à travers son P.L.U., préserver durablement ce potentiel agricole. L'objectif est de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs et de pérenniser les exploitations actuelles.

Le projet prévoit notamment :

- la délimitation précise des espaces agricoles avec un zonage différencié en fonction de la constructibilité ou non des terrains qui dépendra de la nature des activités agricoles et des enjeux paysagers ;

→ Développer le tourisme

La municipalité souhaite également porter ses efforts sur le développement touristique notamment tourné vers le terroir et le patrimoine. Ce développement ne peut se réaliser que dans un cadre intercommunal et plus précisément à l'échelle du SIVOM «Vène et Mosson».

