



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pièce non modifiée par la 1ère modification du PLU.

Le document ci-présent a été produit par Krepis et provient du dossier de la révision générale du PLU.

PLU approuvé par délibération du
CM le 18/04/2011

Modification N°1

- Prescrite par DCM du 19/11/2012

- Approuvée par DCM du 26/09/2013

URBAN PROJECTS
Urbanistes Programmistes

URBAN PROJECTS
58 avenue Georges Clemenceau
34 000 MONTPELLIER
Courriel : contact@urbanprojects.fr



Introduction

En référence aux dispositions de l'article R.123-3 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de Lavérune doit présenter le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**¹ de la commune. Ce document définit les **orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire de la commune** en vue notamment de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité de vie et l'environnement.

Ces orientations d'aménagement et d'urbanisme concernent l'organisation générale du territoire communal, c'est à dire le **parti d'aménagement souhaité par les élus** et traduit réglementairement dans le PLU. Ainsi, le PADD expose les bases du projet communal pour les années à venir ; il définit une **politique d'ensemble apportant des réponses aux enjeux du diagnostic** énoncés dans le rapport de présentation du PLU.

Le PADD est un **engagement pour l'avenir de la commune** ; il expose les choix retenus pour son développement à **10 ou 15 ans**, dans le respect des objectifs et des principes de base énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme :

"1° 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 ;

2° 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, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° 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."

Lavérune est une commune assez peu étendue (718 hectares) qui bénéficie encore d'un taux d'urbanisation relativement faible par rapport à certaines communes voisines comme Saint-Jean de Védas ou Juvignac. Les zones naturelles protégées (agricoles (A) et naturelles (N)) sont importantes et représentent près de 75 % du territoire communal ; elles entourent le village – entre les zones inondables de la Mosson et du Lassedéron – qui est resté très ramassé autour du Château des Évêques et de son parc.

¹ **développement durable** : "satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs (...)" – Sommet de la Terre – Rio de Janeiro – 14 juin 1992

Sur cette commune périurbaine située aux franges du "cœur d'agglomération", l'enjeu patrimonial est fort. Toutefois, se pose la question pour les élus du juste équilibre entre la préservation d'un espace remarquable, la qualité du cadre de vie, la proximité, et la satisfaction des besoins toujours plus importants liés à la croissance démographique et au développement de l'aire urbaine métropolitaine.

Le projet d'aménagement et de développement durable traduit la recherche de cet équilibre ; il exprime clairement et simplement les objectifs des élus qui ont tenu à ce que leur projet fasse l'objet de la concertation la plus large :

- débat en conseil municipal,
- présentation du PADD à la population lavérunoise (exposition de panneaux, information dans le bulletin municipal "*l'Écho Lavérunois*"),
- consultation des personnes publiques (DDTM, Chambre d'Agriculture, DREAL, SDAP, communauté d'agglomération de Montpellier, etc).

Sommaire

1. LE CHOIX D'UN DEVELOPPEMENT MODERE	7
2. LES ENJEUX DU PROJET COMMUNAL.....	9
2.1. S'INSCRIRE DANS LE PROJET DU SCOT POUR L'OUEST DE L'AGGLOMERATION PIEMONT ET GARRIGUES.....	11
2.2. REpondre AUX ENJEUX D'UNE AGRICULTURE PERIURBAINE PAR UN VERITABLE PROJET AGRICOLE	11
2.3. METTRE LE PAYSAGE AU CENTRE DES PREOCCUPATIONS DE GESTION DU TERRITOIRE.....	12
3. LE PROJET COMMUNAL : LAVERUNE UN VILLAGE DE L'AGGLOMERATION	13

1. LE CHOIX D'UN DEVELOPPEMENT MODERE

Le développement démographique de Lavérune est conditionné par l'importance du facteur "migration" ; ainsi, la dynamique socio-économique de l'agglomération montpelliéraine influencera directement l'évolution démographique de la commune.

Les élus ont souhaité déterminer des objectifs de développement démographique qui ne soient pas contraires aux perspectives de développement à l'échelle de l'agglomération¹ mais qui tiennent également compte des enjeux communaux en termes notamment d'identité, de patrimoine et de qualité de vie.

Les élus ont donc fait le choix d'une croissance annuelle moyenne de la population d'environ 1,5 % ; ce choix correspond à une **hypothèse volontariste de contenir, de maîtriser et d'organiser** la croissance démographique (par rapport à l'évolution qu'a connu la commune entre le début des années 1970 et la fin des années 90²).

Dans le cadre de la révision du PLU, l'objectif de l'équipe municipale est de maîtriser la croissance démographique afin de préserver l'identité villageoise de Lavérune et de sauvegarder la qualité de son environnement urbain et paysager. **Les élus souhaitent ainsi gérer les effets du développement urbain sur la commune.**

L'hypothèse retenue est celle qui correspond à l'objectif fixé de ne pas dépasser à l'horizon 2020 / 2025 le seuil des 3 500 habitants. Ce niveau de population permet d'envisager un développement urbain très limité en surface, axé sur une extension harmonieuse en continuité naturelle du village ; il permet également de prendre en compte les contraintes d'inondations de la commune et de préserver les qualités paysagères du territoire. L'amélioration de l'offre en équipements et services pour satisfaire aux besoins futurs est facilement envisageable pour ce seuil de population et ne nécessitera pas un surcroît trop important de dépenses publiques.

En considérant :

- les résidences principales ne couvrent pas l'ensemble des nouvelles constructions (logements occasionnels, secondaires, vacants...), (INSEE 2006 sur 100 constructions : 96 résidences principales, 1 résidence secondaire et 3 logements vacants),
- une occupation moyenne de 2,59 personnes par résidences principales.

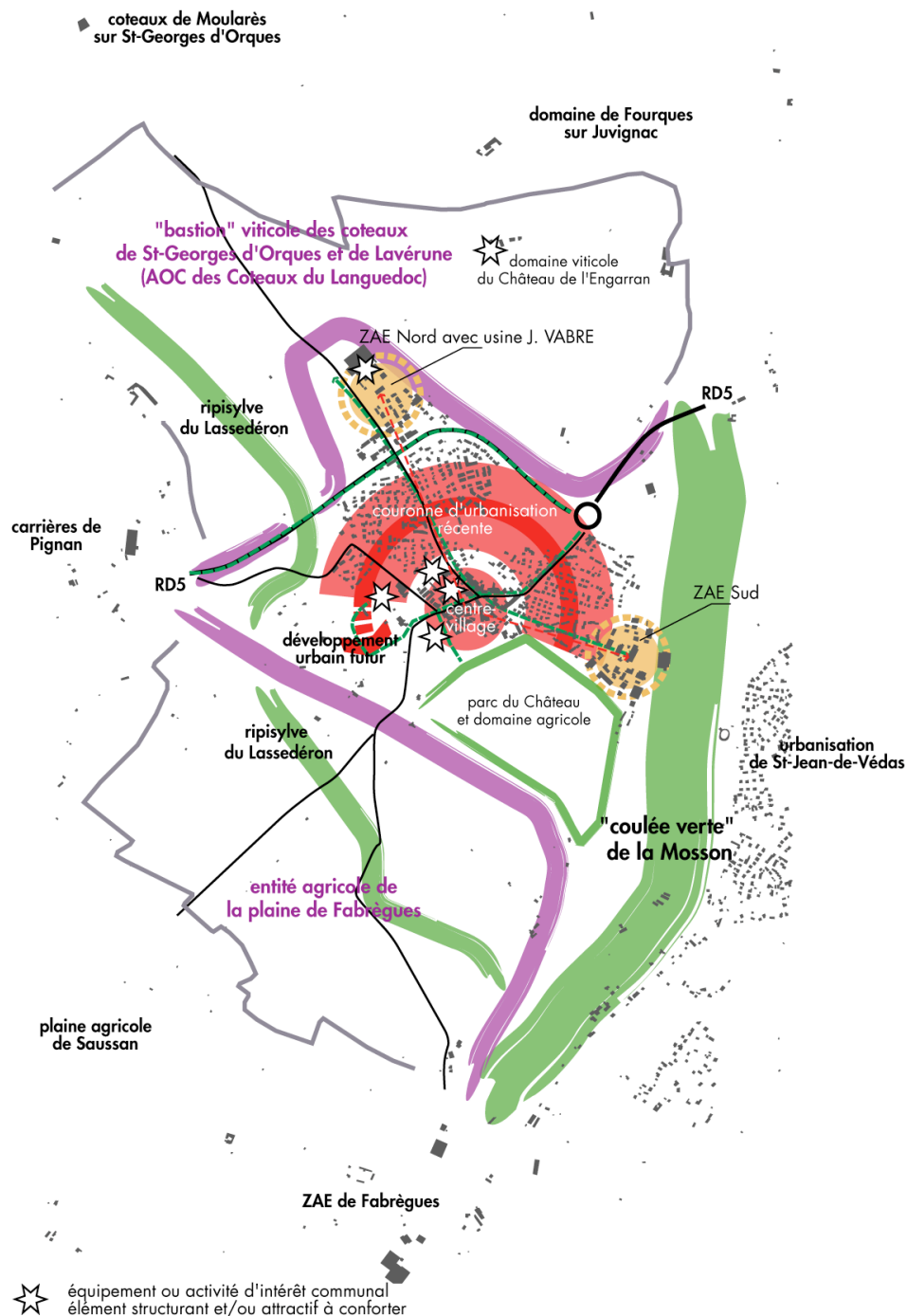
On peut estimer que les besoins futurs seront de l'ordre de 300 à 310 nouveaux logements à l'horizon 2020 / 2025.

La commune s'engage à faire réaliser au moins 25 % de logements à caractère social dans chaque nouvelle opération d'aménagement, conformément aux objectifs du **Programme Local de l'Habitat** (qui fixe 9 logements locatifs sociaux pour 35 résidences principales par an) élaboré par la communauté d'agglomération de Montpellier.

¹ Le scénario "maîtrisé" du PDU donne un **taux de croissance annuel de 1,60 %** ; le "porter à connaissance" de l'État présenté dans le cadre du SCOT élaboré par la communauté d'agglomération a confirmé ce scénario comme hypothèse de référence.

² + 4,5 % entre 1968 et 1975, + 5,7 % entre 1975 et 1982, + 2,4 % entre 1982 et 1990 et + 2,7 % entre 1990 et 1999, et + 1,035 % entre 1999 et 2006

2. LES ENJEUX DU PROJET COMMUNAL



© krépis 2010

Le parti d'aménagement communal repose sur **trois axes fondateurs** :

- renforcer l'**identité agricole** (notamment viticole) et villageoise,
- conforter le **patrimoine** (naturel et bâti),
- développer la **qualité de vie d'un territoire** situé à l'écart des concentrations urbaines.

Les orientations du projet concernant l'organisation générale du territoire se déclinent en plusieurs objectifs :

- la **valorisation du patrimoine viticole** au Nord du territoire communal ; cet objectif répond à un enjeu global identifié dans le cadre du SCOT¹ et concernant le "bastion" viticole des coteaux de St-Georges d'Orques et de Lavérune dont une grande partie est classée en AOC - AOP "Coteaux du Languedoc". L'élément fort de ce territoire est représenté sur la commune de Lavérune par le domaine viticole de l'Engarran et par le domaine Guizard ;
- la protection et le **renforcement du caractère agricole du territoire de plaine au Sud** ; ce territoire appartient à l'entité agricole de la **plaine de Fabrègues** marqué par une **déprise agricole** et par un **mitage** qu'il faut enrayer en favorisant la reconquête agricole. Le projet communal porte l'ambition de renforcer la protection de ce territoire en interdisant toute forme d'urbanisation (conformément aux dispositions du R. 123-7 du code de l'urbanisme) ;
- la préservation de la **coupure d'urbanisation entre Lavérune et les communes voisines du "cœur d'agglomération" fortement urbanisées** (St-Jean-de-Védas, Juvignac) ; cet objectif est traduit par la "**coulée verte**" de la **Mosson**, espace naturel strictement protégé (ZNIEFF²) dans lequel ne sont autorisés que des aménagements et équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la détente et aux loisirs (promenade, parcours sportifs, randonnée équestre et circuits VTT par exemple) ;
- la prise en compte des **zones à risques d'inondations** de la Mosson et du Lassedéron ; il s'agit d'intégrer au PLU les **objectifs du PPRI**³ : interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones inondables, préserver les capacités naturelles d'écoulement et d'expansion des crues et sauvegarder l'équilibre des milieux et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des espaces concernés ;
- la protection et la **valorisation des éléments naturels remarquables** dans le paysage ; il s'agit de protéger les principaux parcs boisés des domaines, les principaux alignements de platanes le long des voies (ancienne route de Montpellier) ainsi que les chemins creux, les murets de pierres sèches, les talus et les haies, les ripisylves, etc ;
- l'**extension limitée et maîtrisée de l'urbanisation** ; aujourd'hui bien regroupée autour du centre-ancien, **l'urbanisation du village est volontairement contenue**. Les élus souhaitent que le développement urbain futur s'opère en harmonie avec l'identité et le caractère du village (cf. chapitre suivant) ;
- le développement intégré dans le village des activités économiques. Les élus souhaitent le développement d'activités économiques sur le secteur ZAE DESCARTES ; ainsi, la **zone du Mas de Chot** classée INAb au POS approuvé de 1995 est supprimée.

¹ Schéma de Cohérence Territoriale

² zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

³ Plan de Prévention des Risques d'Inondation

2.1. S'INSCRIRE DANS LE PROJET DU SCOT POUR L'OUEST DE L'AGGLOMERATION PIEMONT ET GARRIGUES

Les orientations du PADD s'inscrivent en parfaite cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale.

Le diagnostic réalisé dans le cadre d'une étude de projet de territoire montre bien que *cette identité de territoire de plaine entouré de deux collines, où règnent une tradition viticole et une qualité de vie que les élus locaux entendent bien préserver*. Ces ambitions sont reprises dans le SCOT de l'agglomération de Montpellier. Le projet de développement et d'aménagement respecte ces ambitions.

2.2. REPONDRE AUX ENJEUX D'UNE AGRICULTURE PERIURBAINE PAR UN VERITABLE PROJET AGRICOLE

La commune de Lavérune bénéficie d'une étude de **projet de gestion intégrée de l'espace agricole et périurbain** en concertation avec la SAFER L.R. et l'ADASEAH et avec le soutien des collectivités territoriales (SIVOM "Entre Vène et Mosson", Conseil Général de l'Hérault, Région Languedoc-Roussillon) ; elle souhaite valoriser les orientations retenues dans ce projet au travers du nouveau PLU.

Les élus souhaitent que les objectifs identifiés dans le cadre notamment des **zones d'intervention prioritaire** soient présentés dans le PADD, à savoir :

- la valorisation du secteur viticole classé majoritairement en AOC AOP (appellation d'origine protégée), au Nord du territoire communal (les Serres, l'Engarran) ;
- la remise en valeur des friches dans les secteurs agricoles de reconquête du Pioch Rouquet (à l'Ouest du village) et de Font Saurette (au Sud du territoire communal) ;
- la mise en place d'une requalification agricole avec la diversification des cultures (notamment l'oliveraie) ;
- le renforcement de l'activité agricole avec notamment la lutte contre la cabanisation dans le secteur de plaine de Mon Plaisir et du Mas de Fabregau, au Sud du village ;
- le développement d'un projet "agri-parc" en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de Montpellier ;
- la préservation de l'espace naturel sensible des prés et zones humides de la Mosson à l'aide d'une politique foncière volontariste.

Deux objectifs particuliers ont été définis concernant la **valorisation agricole et environnementale** du territoire communal :

- valorisation paysagère et gestion des bords de rivière (Mosson, Lassedéron) suivant les préconisations du SAGE¹ ;
- élaboration d'un circuit de découverte ceno-touristique (à l'échelle du syndicat du cru St-Georges et du SIVOM).

¹ schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Lez, de la Mosson et des étangs palavasiens approuvé

2.3. METTRE LE PAYSAGE AU CENTRE DES PREOCCUPATIONS DE GESTION DU TERRITOIRE

Identifiés dans l'analyse paysagère¹, les enjeux en matière de paysage dessinent les objectifs du volet paysager du PLU :

- **renforcer la lisibilité du territoire et de ses composantes remarquables :**
 - protéger les cônes de visibilité sur les points forts du paysage (**vignoble** de St-Georges d'Orques, **masses boisées** du parc du Château des Évêques et de l'Engarran, le Mas du Chot, espace naturel de la **Mosson**, **alignements de platanes** de l'ancienne R.D. 5, de l'avenue du Château et de l'avenue des Serres),
 - valoriser les points de vue depuis la R.D. 5,
 - composer les aménagements futurs dans une logique de lecture globale du paysage (entrées de ville, traversées structurantes du village, nouveaux quartiers).
- **mettre en valeur les éléments du patrimoine :**
 - les parcs des domaines,
 - les espaces naturels agricoles (renforcement du caractère agricole de ces espaces),
 - les points de contact (franges urbaines, entrées de ville, etc).
- **relier les entités paysagères entre elles et avec le village :**
 - relier visuellement les points forts (Mosson, centre ancien, Château et parc des Évêques et domaine de l'Engarran),
 - renforcer les axes structurants (ancienne R.D. 5, déviation de la R.D. 5 et axe Nord / Sud de traversée du village).

¹ bureau d'études APAJA – novembre 1998

3. LE PROJET COMMUNAL : LAVERUNE UN VILLAGE DE L'AGGLOMERATION

Deux axes fondateurs ont été retenus pour définir les orientations d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle du village et de ses futures extensions :

- l'affirmation identitaire du village,
- le refus de l'étalement urbain.



Les orientations du projet urbain pour le village sont les suivantes :

- un **développement urbain futur** prévu en plusieurs phases sur le **secteur du Pouget** au Sud-Ouest du village ; l'urbanisation de ce secteur se fera autour d'une **nouvelle voie de liaison** réalisée entre les R.D. 5E et R.D. 185E qui permettra de requalifier l'ancienne voie romaine (R.D. 5E) au droit du parc du Château. Le secteur du Pouget bénéficie d'une situation exceptionnelle à proximité du centre-village et des équipements existants et prévus (complexe sportif, parc du Château, groupe scolaire) ;
- un projet de développement autour du Mas de Lépot, qui comportera du logement individuel et collectif intégrant du locatif social ;
- la valorisation du patrimoine bâti du village ; **le centre ancien avec le Château, son parc et son domaine agricole représentent un ensemble patrimonial fort qui joue un rôle structurant dans le développement urbain du village** (point d'équilibre entre les quartiers Est et les futurs quartiers Ouest) ; c'est un lieu "identitaire" pour les habitants. Le parti d'aménagement prévoit la préservation de cet ensemble patrimonial ainsi que des **cônes de vue remarquables** depuis la terrasse du Château sur la Mosson, le domaine agricole, les collines de la Madeleine et le massif de la Gardiole ;
- la **préservation et la valorisation du domaine agricole attenant au parc du Château** ; cet ensemble d'une trentaine d'hectares est unique de par sa situation au contact du centre-village, son système d'irrigation, son caractère d'espace naturel. Les élus souhaitent protéger et valoriser ce domaine agricole (projet d'agri-parc en partenariat avec l'agglomération de Montpellier) ;
- l'affirmation et la **valorisation des entrées de village** ; les abords immédiats des R.D. 5 et R.D. 5^E sont traités qualitativement (aménagement paysagers, préconisations réglementaires particulières vis à vis des nouvelles constructions) ;
- le **renforcement et la requalification des axes structurants du village** ; les opérations de réaménagement des voiries structurantes du village déjà réalisées (avenue de la Mosson, rue du Moulin de Tourtoure, rue de la Croix¹,) sont poursuivies (avenue des Serres, avenue du Château). Une véritable logique de déplacements doux sera mise en place sur certains de ces axes de liaison ;
- Le **renforcement des déplacements piétons** ; la commune prévoit également d'**améliorer et de développer les circulations douces à l'intérieur du village** (nouvelle liaison piétonne prévue entre l'avenue de la Mosson et la rue des Amandiers, avenue du Château, des Serres). La commune propose de relier les pistes cyclables du département au centre village grâce à un maillage pertinent qui permettrait également de desservir les secteurs d'activités économiques et la nouvelle urbanisation au niveau du Pouget ;

¹ opération menée dans le cadre du FISAC (fond d'intervention et de soutien à l'artisanat et au commerce)

- **l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement** ; les mesures prises dans le cadre du FISAC concernant l'amélioration de l'offre en stationnement dans le village sont poursuivies de même que l'organisation du stationnement dans les ZAE. Le Conseil Général de l'Hérault engagera des travaux d'aménagement visant à **sécuriser la R.D. 5** en particulier au niveau du carrefour avec la R.D. 5^E (route de St-Georges-d'Orques) ;
- la poursuite des opérations d'**aménagement et de requalification des espaces publics** ; ces opérations qui concernent notamment les **places publiques du village** seront poursuivies (plan des Barrys) ;
- la **requalification et la valorisation paysagère des ZAE Nord et Sud** ; la zone d'activités Nord, bien desservie par la R.D. 5, est dans une dynamique de développement à court et moyen terme ; le PADD prévoit son extension à l'Ouest de la route de St-Georges-d'Orques. La zone d'activités Sud est enclavée et contrainte par la présence de la zone inondable de la Mosson ; elle se situe dans un secteur dont la sensibilité environnementale (présence de plusieurs ZNIEFF à proximité) interdit toute possibilité d'extension. Pour cette zone d'activités, des travaux de requalification sont prévus. Un maillage de piste cyclable pertinent permettra de relier cette ZAE au reste du village ;
- la **création et l'amélioration des équipements et services du village et l'animation du petit commerce et de l'artisanat local** ; des opérations similaires à celles menées dans le cadre du FISAC seront poursuivies ;
- le **renforcement des activités de loisirs et de détente** autour du centre équestre du Portail Vert, des berges de la Mosson (aménagement de chemins piétonniers et de parcours de découverte) et de l'ancienne route de Montpellier (requalification de cet axe avec l'aménagement de pistes cyclable et piétonne). Cet objectif entre dans le cadre d'une **politique de valorisation agro-environnementale du site de la Mosson** avec la reconquête des berges (restauration et entretien) et l'ouverture des prés humides ;
- le développement d'un habitat et d'un environnement favorisant des liens inter-générationnels ;
- l'anticipation de l'arrivée de la 4^{ème} ligne de tramway de l'Agglomération de Montpellier.

D'autres objectifs d'ordre plus général sont également à noter.

- La **prise en compte réglementaire du PPRI** qui permet d'organiser le développement urbain en dehors des zones à risques d'inondations ;
- Les élus souhaitent favoriser la réalisation d'**opérations d'aménagement global et concerté** intégrant la création de **logements sociaux** avec un programme d'*a minima* 25 % des résidences principales produites par opération.
- Les orientations d'aménagement et d'urbanisme pour le village prévoient de **favoriser les opérations de requalification urbaine** :
 - en raccordant les nouveaux quartiers au cœur du village,
 - en affirmant la primauté de l'espace public,
 - en valorisant les axes structurants (mails plantés avec stationnement et pistes cyclables).